

Le présent mémoire s'inscrit dans une réflexion sur la préservation et la revalorisation du patrimoine architectural à travers une démarche de rétrofit appliquée à l'ex-hôtel Châteauneuf,

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة

التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

جامعة أبي بكر بلقايد -

تلمس -

Université Aboubakr Belkaïd – Tlemcen –

Faculté de TECHNOLOGIE



MEMOIRE

Présenté pour l'obtention du **diplôme** de **MASTER**

En : Architecture

Spécialité : Architecture et Patrimoine

Par : CHERRAF Hanaa Ahlem

DEHMACHE Malek

Sujet

« **Entre mémoire urbaine et renouveau architectural** : revitalisation et réintégration du complexe historique du Palais El Bey-ORAN dans son contexte urbain et patrimonial »

Soutenu publiquement, le 18/06/2026, devant le jury composé de :

Mme.OUADAH Halima	MAA	Université de Tlemcen	Présidente
Mr.DIDI Ilyes	MAA	Université de Tlemcen	Examinateur
Mr.SAFI BENSILIMANE Boumediene	Architecte	Université de Tlemcen	Examinateur
Mr.CHIALI Mustapha	MAA	Université de Tlemcen	Encadrant

Année universitaire : 2025/2026

Remerciements

Nous tenons tout d'abord à remercier DIEU, le Tout-Puissant et le Miséricordieux, qui nous a donné la force, le courage et la patience d'accomplir ce modeste travail.

En second lieu, nous tenons à exprimer notre profonde gratitude à notre encadreur, Monsieur CHIALI Mustafa, pour son accompagnement, ses précieux conseils, ainsi que pour nous avoir inculqué une méthode de travail efficace et un véritable intérêt pour le patrimoine, toujours dans la joie et la bonne humeur.

Nous adressons également nos sincères remerciements à Madame OUADAH pour avoir accepté de présider le jury.

Nos vifs remerciements vont aussi à Monsieur DIDI et Monsieur SAFI BENSLIMANE pour l'intérêt qu'ils ont porté à notre recherche en acceptant d'examiner notre travail et de l'enrichir par leurs remarques et propositions.

Nous adressons un remerciement particulier au bureau d'étude ARCHIBEN à Oran pour toute l'aide et la documentation mises à notre disposition concernant notre sujet de travail.

Nous remercions également tous nos enseignants pour tout ce qu'ils nous ont transmis au cours de ces cinq années d'études, notamment MERZOUG A., CHIALI A., BENAMAR M., MALTI M., CHALABI C., KEDROUCI H. et TEKKIA, qui nous ont donné de solides bases ayant contribué à la réalisation de ce travail.

Enfin, nous remercions toutes les personnes avec lesquelles nous avons partagé ces merveilleuses années de notre vie universitaire.

Dédicaces

À mes parents, ce mémoire est le fruit de vos sacrifices, de votre éducation et de votre présence précieuse dans ma vie. Je vous dédie ce travail avec tout mon amour et mon profond respect.

À mon cher père, CHERRAF Mhammed merci pour ton soutien, ta présence, tous les sacrifices que tu as faits pour moi, et ta manière unique de toujours me faire sentir capable.

Tu as toujours été à mes côtés, me guidant dans chacun de mes choix et m'aidant à réaliser tout ce dont je rêvais. Grâce à toi, j'ai appris à croire en moi et à avancer avec confiance. Tu resteras toujours ma force, ma fierté et mon plus grand exemple. Je suis profondément fière d'être ta fille.

À ma très chère mère, NAIRI Hakima a celle qui a toujours été ma plus grande source de force et de tendresse. Ton amour inconditionnel, ta patience infinie et tes sacrifices silencieux ont illuminé mon parcours à chaque étape. Tu as toujours été présente, par tes prières, ton soutien et ta bienveillance, même dans les moments les plus difficiles. Si j'ai pu accomplir ce travail aujourd'hui, c'est grâce à toi, à ton courage et à l'amour que tu m'as transmis. Que Dieu te protège et te garde auprès de moi.

À mon frère, CHERRAF Rachid merci pour ta présence, ton soutien et ton aide précieuse tout au long de la réalisation de ce travail. Tu as toujours été un véritable appui sur lequel j'ai pu compter, par tes encouragements, ta bienveillance et ta protection discrète. Merci également pour tous ces moments de complicité qui ont rempli ma vie de bonheur : tes taquineries, nos fous rires partagés et ces instants simples qui rendaient les journées les plus difficiles plus légères. Ta présence à mes côtés a été d'un grand réconfort, et je t'en suis profondément reconnaissante.

À mes très chères sœurs, CHERRAF Ritedj et CHERRAF Rawda, vous avez toujours été pour moi une source de tendresse, et de force. Merci pour votre présence, votre amour sincère et tous ces moments partagés qui ont illuminé mon parcours. Que Dieu vous protège et vous accorde une vie pleine de bonheur.

À Hadj et Amine, vous n'êtes pas seulement mes oncles, mais les frères que la vie m'a offerts. Merci pour votre soutien, vos encouragements et votre présence dans les moments les plus difficiles comme dans les plus beaux. Votre affection et votre confiance ont été une véritable force pour moi durant ce travail.

À mes oncles et tantes, paternels et maternels, merci pour votre amour, votre bienveillance et vos prières. Votre présence et votre soutien familial ont toujours été pour moi une source de paix et de courage.

À tous mes cousins et cousines, du plus petit au plus grand, merci pour votre affection, votre gentillesse et vos encouragements qui ont toujours occupé une place précieuse dans mon cœur.

À la mémoire de mes deux chères grands-mères, dont l'amour, les prières et la tendresse m'ont toujours accompagnée. Bien qu'elles ne soient plus parmi nous, leur souvenir demeure gravé dans mon cœur. Que Dieu leur accorde Sa miséricorde et les accueille dans Son vaste paradis.

À mon binôme, Dehmache Malek, pour son engagement, sa motivation et son soutien tout au long de ce parcours. Merci pour les efforts partagés, les idées échangées et la bonne entente qui ont contribué à la réalisation de ce mémoire. Ce mémoire restera le fruit d'une collaboration sincère et d'un travail d'équipe accompli avec détermination. Je lui souhaite beaucoup de réussite et de succès dans son avenir professionnel et personnel.

À mes très chers amis, Kawther, Marwa, Rabha, Fatima, Marwa, Rajaa, Sofiane et Djassim, Au fil de ces cinq années universitaires, vous êtes devenus bien plus que de simples amis : une véritable famille. Nous avons partagé des moments inoubliables, entre les sorties, les fous rires, les périodes de stress et les instants de bonheur. Merci pour votre présence, votre soutien et votre belle énergie qui ont rendu ce parcours plus agréable. Chacun de vous a laissé une empreinte précieuse dans ma vie, et je garderai toujours ces souvenirs dans mon cœur. Même si nos chemins se séparent, les liens que nous avons créés resteront éternels. Je vous souhaite à tous beaucoup de réussite, de bonheur et un avenir rempli de belles opportunités.

Dédicaces

DEHMACHE Malek

La superposition À l'âme de mon père, **Dehmache Fayçal,**

Que Dieu t'accorde Sa miséricorde et t'accueille dans Son vaste paradis. Même absent, tu restes présent dans chacun de mes pas, dans chacune de mes réussites. Ton amour et tes sacrifices resteront à jamais gravé dans mon cœur. J'aurais tellement aimé que tu sois là aujourd'hui pour voir ce moment dont tu rêvais pour moi.

À ma très chère mère, **Mehessem Nadjia,**

Mon refuge dans les moments difficiles, ma force dans mes moments de faiblesse et la lumière qui m'a guidée tout au long de ma vie. Merci pour ton amour infini, tes sacrifices silencieux, tes prières qui ne m'ont jamais quittée et ton cœur immense qui a toujours porté mes douleurs avant moi. Si aujourd'hui j'arrive au bout de ce parcours, c'est grâce à ton amour et ta présence inestimable. Cette réussite est autant la tienne que la mienne. Que Dieu te préserve pour moi.

À mon grand –père, **Mehessem Rabah,**

Celui qui m'a élevée, protégée et comblée avec amour, tendresse depuis mon enfance. Tu as été un père, un soutien, un guide et une grande bénédiction dans ma vie. Merci pour tout Papa el Hadj. Qu'Allah te garde auprès de nous et te récompense pour tout le bien que tu as fait pour moi.

À mon mari, **Sidi Ykhlef Arslane,**

Mon compagnon de vie, mon soutien et ma tranquillité dans les moments de doute. Merci d'avoir cru en moi-même lorsque je doutais de moi-même. Merci pour ton amour sincère, ta patience, tes encouragements, ta présence dans mes moments de stress et pour chaque détail partagé durant cette aventure et d'avoir choisi le terrain de ce projet. Ta présence à mes côtés a rendu ce parcours plus beaux, plus léger et rempli de force. Merci d'être toujours présent Arslane.

À mes beaux-parents, **Jawed et Chahira,**

Merci Pour votre gentillesse, vos encouragements précieux ainsi que pour la confiance et le respect que vous m'avez toujours accordés. Je suis profondément touchée et fière d'avoir trouvé auprès de vous l'amour et la chaleur d'une véritable famille, comme si j'étais votre fille.

À mes petits trésors, **Rahma et Abdellah,**

Merci d'avoir rempli ma vie de joie, d'amour et de beaux moments. Votre présence a toujours été une source de bonheur pour moi. J'espère être pour vous un exemple de persévérance et que cette réussite soit aussi une source de fierté et de motivation pour vous.

À mon binôme, **Cherraf Hanae,**

Merci pour ta présence à mes cotes tout au long de ce parcours. Entre travail, stress, fatigue et réussite, tu es été une véritable partenaire sur qui j'ai toujours pu compter. Ce projet est aussi le fruit de notre effort commun et de notre belle complicité.

À mes sœurs, **Kawther, Amel, Fatima, Marwa, Rajae et Rabha,**

Mes amies de toutes mes années universitaire et mes sœurs de cœur, vous avez été bien plus qu'une simple amitié, une véritable famille choisie, présente dans chaque moment de joie comme dans chaque moments de fatigue. Merci pour votre soutien, vos rires qui ont allégé mes journées et tout ces souvenirs précieux que nous avons construit ensemble.

Je dédie ce mémoire avec une immense gratitude, beaucoup d'amour et une profonde émotion.

Résumé (01p)

Le présent mémoire s'inscrit dans une réflexion sur la préservation et la revalorisation du patrimoine architectural à travers une démarche de rétrofit appliquée à l'ex-hôtel Châteauneuf, situé au sein du complexe historique du Palais du Bey à Oran. Face aux problématiques de dégradation du bâti ancien et aux mutations urbaines contemporaines, cette recherche vise à proposer une stratégie d'intervention conciliant conservation patrimoniale, adaptation fonctionnelle et intégration urbaine.

La méthodologie adoptée repose sur une approche analytique et conceptuelle comprenant l'étude historique et architecturale du site, l'analyse urbaine et paysagère de son environnement, ainsi que le diagnostic de l'état du bâti. Cette démarche a permis d'identifier les potentialités et les contraintes du site afin d'élaborer une intervention respectueuse de son identité historique tout en répondant aux besoins actuels.

Le projet propose ainsi la réhabilitation de l'ex-hôtel Châteauneuf en un pôle culturel, éducatif et artisanal intégrant des espaces d'exposition, des ateliers artisanaux, une école de restauration du patrimoine ainsi qu'un espace d'hôtellerie patrimoniale. Cette intervention vise à redonner une dynamique sociale, culturelle et économique au site, tout en renforçant son rôle de repère urbain et patrimonial dans la ville d'Oran.

À travers cette recherche, le rétrofit apparaît comme une approche pertinente pour assurer la continuité entre mémoire et modernité, en valorisant les traces du passé tout en inscrivant le patrimoine dans une vision durable et contemporaine.

Mots-clés : Patrimoine architectural, Rétrofit, Centre ancien, espace extérieur, Palais du Bey, la promenade de l'Étang.

ملخص

على التطبيقي التجديد نهج خلال من تقديره وإعادة العمراني التراث على الحفاظ حول التأمل إطار في الرسالة هذه تدرج المباني تدهور مشكلات مواجهة في. وهران في الباي لقصر التاريخي المجمع ضمن الواقع، السابق نوف شاتو فندق على المحافظة بين توازن تدخل استراتيجية اقتراح إلى الدراسة هذه تهدف، المعاصرة الحضرية والتحويلات القديمة الدراسة يشمل ومفاهيمي تحليلي نهج على المعتمدة المنهجية وتعتمد. الحضري والإدماج، الوظيفي التكيف، التراث سمح وقد. المبنى حالة تشخيص عن فضلاً، المحيطة لمنطقته والمناظري الحضري والتحليل، للموقع والمعمارية التاريخية يقترح. الحالية الاحتياجات تلبية مع التاريخية هويته يحترم تدخل وضع أجل من وقيوده الموقع إمكانيات بتحديد النهج هذا ورش، عرض فضاءات بين يدمج وحرفي وتعليمي ثقافي محور إلى السابق نوف شاتو فندق تأهيل إعادة بذلك المشروع وثقافية اجتماعية ديناميكية إعادة إلى التدخل هذا يهدف. التراثية للضيافة مساحة عن فضلاً، التراث لترميم مدرسة، حرفية التجديد يظهر، البحث هذا خلال من. وهران مدينة في وتراثي حضري كمعلم دوره تعزيز مع، للموقع واقتصادية مستدامة رؤية في التراث ودمج الماضي آثار تقدير خلال من، والحادثة الذاكرة استمرارية لضمان مناسب كنهج المعماري ممشى، الباي قصر، الخارجي الفضاء، القديم المركز، المعماري التجديد، المعماري التراث: المفتاحية الكلمات ومعاصرة البركة.

Abstarct

This thesis is part of a reflection on the preservation and enhancement of architectural heritage through a retrofit approach applied to the former Châteauneuf Hotel, located within the historic complex of the Palais du Bey in Oran. In response to the issues of deterioration of old buildings and contemporary urban transformations, this research aims to propose an intervention strategy that reconciles heritage conservation, functional adaptation, and urban integration. The methodology adopted is based on an analytical and conceptual approach, including the historical and architectural study of the site, the urban and landscape analysis of its environment, as well as the assessment of the building's condition. This approach made it possible to identify the site's potentialities and constraints in order to develop an intervention that respects its historical identity while meeting current needs. The project thus proposes the rehabilitation of the former Châteauneuf Hotel into a hub cultural, educational, and craft-focused integrating exhibition spaces, craft workshops, a heritage restoration school, as well as a heritage hospitality space. This intervention aims to restore social, cultural, and economic dynamism to the site, while reinforcing its role as an urban and heritage landmark in the city of Oran. Through this research, retrofit emerges as a pertinent approach to ensure continuity between memory and modernity, by valuing traces of the past while embedding heritage in a sustainable and contemporary vision.

Keywords: Architectural heritage, Retrofit, Old town, outdoor space, Palace of the Bey, the Promenade of the Pond.

Sommaire

Remerciements.....	II
Dédicaces	III
Résumé (01p).....	V
Abstarct.....	VII
Sommaire.....	VIII
Table des illustrations	XV
• Introduction générale	
1. Introduction :.....	1
2. Problématique :	3
3. Hypothèse :	4
4. Objectifs de recherche :	4
5. Structure de mémoire :	5
□ Chapitre I:CHAPITRE THEORIQUE	
Introduction :.....	7
1. Définition des concepts :.....	7
1.1 La notion du retrofit :	7
1.2 La notion du Patrimoine :	7
2. Les différents types de patrimoine :.....	9
2.1 Le patrimoine culturel.....	9
2.2 Le patrimoine urbain.....	9
2.2.1 Quelques notions relatives au patrimoine urbain.....	10
Le complexe palatial :	10
Les fortifications :	10
Centre ancien :	11
Le noyau historique :	11

Le monument historique :	11
2.3 Le patrimoine archéologique	12
2.4 Le patrimoine matériel :	12
2.5 Le patrimoine immatériel :	13
3. Les valeurs du patrimoine :	13
3.1 VALEURS DE REMÉMORATION :	14
3.2 VALEURS DE CONTEMPORANÉITÉ :	14
La valeur artistique :	14
Valeur de nouveauté :	14
4. La sauvegarde :	15
4.1 Secteur sauvegardé :	15
4.2 Le secteur sauvegardé Sidi El Houari	15
5. Actions sur le patrimoine :	16
5.1 Intervention Urbaine :	16
5.2 Intervention architecturale :	17
6.1 Le paysage urbain :	18
6.1.1 La notion du paysage urbain d'après les urbanistes :	18
6.1.2 École de Kevin Lynch:	18
6.2 Le parcours urbain :	19
6.2 La promenade urbaine :	20
7. Le tourisme	20
Le Tourisme Culturel :	20
8. Le cadre législatif relatif au patrimoine :	21
8.1 Contexte international :	21
8.1.1 Les chartes et les conventions internationales :	21
8.2 Contexte algérien :	24
8.3 Acteurs du patrimoine :	25

□ ChapitreII : CHAPITRE ANALYTIQUE	
Introduction :.....	27
II .1 Présentation de la ville d 'Oran :	27
II.1.1 Situation :	28
II.1.2 Accessibilité :	29
II.1.3 Topographie :	29
II.1.4 Climat :	30
II.2 Présentation du centre ancien sidi el houari :	30
II.2.1 Situation géographique de Sidi El Houari :	30
II.2.2 Délimitation du secteur sauvegardé de Sidi El Houari :	31
II.3 Aperçus et évolution historique de Sidi El Houari:.....	32
Epoque préhistorique :	32
L'Antiquité :	32
Epoque médiévale (902/903-1509) :	33
Epoque de la première occupation espagnole (1509-1708) :	34
Epoque de la première occupation ottomane (1708-1732) :	35
Epoque de la seconde occupation Espagnole (1732-1792) :	36
Epoque de la seconde occupation ottomane (en 1791 la reconstruction de la cité turque (musulmane) jusqu'à l'époque française en 1831) :	37
Epoque coloniale française (1831-1962) :	37
Epoque post indépendance :	39
Synthese de la monographie historique :	40
II.4 CONTEXTE URBAIN :	41
Infrastructure :	41
Voirie:	41
Parcours :	42
Flux mécanique :	45
Flux Piétonne :	45

Superstructure :	46
Bâti / NonBâti :	46
Etat des Hauteurs :	47
Etat des Fonctions :	48
Éléments signifiants / structurants :	49
Conclusion :	49
II.5 Diagnostic :	50
❖ Diagnostic urbain :	50
Sur le plan fonctionnel :	50
Sur le plan social :	50
Sur le plan architectural et patrimonial :	51
Sur le plan urbain et paysager :	51
❖ Etat de bâti :	53
Introduction :	53
Caractéristique physique :	53
1. Problèmes structurels.....	53
2. Problèmes architecturaux	54
3. Problèmes fonctionnels.....	54
4. Problèmes urbains et paysagers	54
5. Problèmes patrimoniaux et symboliques	54
Analyse SWOT :	55
II.6 L'Analyse Thématique	56
Introduction.....	56
Les critères de choix pour l'analyse thématique:.....	56
1/.Es Baluard ,Art museum (Palma ,Espagne).....	56
2/.L'exemple de l'alcazaba d'almeria, Espagne	56
3/.L'exemple de Sant'Elmo a l'Italie	56

4/.L'exemple Le Fort Saint-Jean a Marseille, France.....	57
5/. La reconversion d'une carcasse d'hôtel abandonnée en Vakko fashion center	57
II 7. Stratégie d'intervention	65
Introduction :.....	65
A/Stratégie d'intervention globale :.....	65
1. Interventions d'ordre fonctionnel	65
2. Interventions d'ordre social et culturel	65
3. Interventions d'ordre architectural et patrimonial	65
4. Interventions d'ordre urbain	66
5. Interventions d'ordre paysager	66
B/ Stratégie d'intervention Spécifique :.....	68
Introduction :.....	68
Hôtel Châteauneuf — Nœud patrimonial et hôtelier	68
Requalification de la promenade de l'Étang.....	68
Mise en valeur de la Place d'Armes point de départ de la promenade urbaine et espace d'animation du centre historique.....	69
Conclusion :	70
□ ChapitreIII : CHAPITRE CONCEPTUELLE	
Introduction :.....	71
1. Programmation architecturale	71
1.1 Présentation du thème et élaboration du programme de base :.....	71
1.2 En fonction des enjeux du site:	71
1.3 Définition de projet :.....	71
1.4. L'échelle d'appartenance :	72
2. Analyse thématique :.....	72
Les fonctions dominantes :	72
A.L'hôtel :.....	72

- Définition d'hôtel :	72
-Type d'hôtel :	73
-Classification des hôtels :	73
4. Analyse fonctionnelle du pôle culturel	77
B. Pole culturelle :	77
1. Approche théorique du pôle culturel	77
2. Les composantes du pôle culturel (programme):	77
3. Analyse fonctionnelle du pôle culturel	77
4. Impact du pôle culturel sur son environnement	78
C. La Fonction Éducative et de Formation	81
1. Définition de la fonction éducative dans le projet	81
2. Les composantes du pôle éducatif :	81
3. Analyse spatiale et fonctionnelle du pôle éducatif	81
4. Les flux de la fonction éducative	81
3. Le programme Spécifique	82
Ratio des fonctions dominantes :	83
La capacité d'accueil :	83
Le programme: `	83
4. Parti Architectural	89
4.1 Genèse du projet :	89
4.2 Conception :	94
4.3 Référence stylistique :	98
• ChapitreVI : CHAPITRE TECHNIQUE	
La Structure Porteuse :	101
Type de structure :	101
Type de joints :	104
Les Contraintes Techniques :	104

Les Corps d'État Secondaire	105
1. Plomberie / PVC :	106
2. Système d'alimentation électrique :	106
3. Système de climatisation :	107
4. Système de Sécurité incendie :	108
Les Second Œuvres	108
Mur rideau :	108
Le mur :	109
Escaliers :	109
• Conclusion générale	109
• Bibliographie	

Table des illustrations

Figures.

Figure 1: schema qui presente la methodologie elaboree dans le mémoire Source : auteurs	6
Figure 2 : situation géographique de la ville.....	28
Figure 3: division du territoire de la wilaya d'Oran en communes et daïras et la localisation de la commune par rapport à la ville	28
Figure 4:carte géographique d'accessibilité à oran .Source : <u>fond plan</u> : google earth donnée : auteurs	29
Figure 5Carte topographique d'Oran.9 9 http://fr-fr.topographic-map.com/places/Wilaya-d'Oran-400502	29
Figure 6:Températures et précipitations moyennes	30
Figure 7: S ituation de Sidi El Houari par rapport au centre-ville .Source : auteurs	31
Figure 8:carte des quartiers de Sidi El Houari, source : auteurs.....	32
Figure 9:Schéma chronologique des séquences historiques qui ont agité la ville d'Oran à partir de son centre.Source : auteurs.....	32
Figure 10:Emplacement d'Oran au centre des luttes Umayyades et fatimides, Source : archives historiques de l'association Bel Horizon	33
Figure 11:Figure : Schema qui resume l'époque medievale, Source : auteurs.....	34
Figure 12:Edification d'un système de fortifications pour protéger la ville 1584 Source : cartographie des archives du ministère de la culture espagnols	34
Figure 13: réalisation majeurs et fortification de la place d'Oran (modifié), Source: Paul Ruff, la domination espagnole à Oran sous le gouvernement du compte d'Alcaudete, Paris, 1900 .	35
Figure 14:extrait d'un plan en perspective de la ville d'Oran et de sa baie, XVIIIe siècle, Source : Espagne, Ministère de la défense, Centro Geografico Del Ejército, Madrid, Archivo cartografico, n°89.....	36
Figure 15:Oran et ses fortifications: ville espagnole enserrée entre le mont Murdjadjo, le ravin D'Oued Rehhi, la Casbah et la mer. Source: Lespès (1938), plan.....	36
Figure 16:Carte de la ville d'Oran après aménagement du nouveau«centre-ville»date1930.Source: http://home.nordnet.fr/jcpillon/piedgris/Oranimages	38
Figure 17:Plan d'aménagement de la ville d'Oranen1835.Source http://home.nordnet.fr/jcpillon/piedgris/Oranimages.html	38

Figure 18:Tracés basés sur le grand dessin et la monumentalité : larges boulevards jalonnés de places majeures et d'édifices importants. Source : Fonds de plan: plans cadastraux Danger F.F. (autour de 1930), Archives DUP Oran	39
Figure 19:extension de la ville d'Oran jusqu'en 1972	40
Figure 20:represente système d'urbanisme de la ville d'Oran.Source : fond plan : pdeau les donnees : auteurs.....	40
Figure 21:represente lamonographie historique du site .Source : <u>fond plan</u> : google earth <u>donnees</u> : auteurs.....	41
Figure 22:Carte des Voiries Source: fond plan: PDEAU /les donnés : auteurs.....	42
Figure 23:Carte des Parcours Source: fond plan: PDEAU /les donnés : auteurs.....	43
Figure 24:Carte de Mobilité Urbaine et flux mécanique. Source : fond plan : PDAU / les donnés : Auteurs.....	45
Figure 25:Carte de flux Piétonne. Source : fond plan : PDAU / les donnés : Auteurs	46
Figure 26:Carte de la structure Urbain (cadre bâtis /non bâtis) Source: fond plan: PDEAU /les donnés : auteurs.....	47
Figure 27:Carte de l'état de Hauteur Source: fond plan: PDEAU /les donnés : auteurs	47
Figure 28:Carte de l'état de Fonctionnement.Source : fonds plan Pdeau donee: auteurs.....	48
Figure 29:Carte des permanence.Source: fond plan : Pdeau/donnees : auteurs	49
Figure 30: Carte de Diagnostic urbaine Source : fond plan : PDAU / les donnés : Auteurs ..	52
Figure 31Carte de Stratégie d'intervention 01Source : fond plan : PDAU / les donnés : Auteurs	67
Figure 32Carte de Stratégie d'intervention 02. Source : fond plan : PDAU / les donnés : Auteurs	70
Figure 33schema qui represente nos fonctions dominantes utiliser dans notre projet Source:auteurs.....	72
Figure 34Figure ; Valeurs indicatives de surfaces brutes des chambres en fonction de la catégorie d'hôtel, source : neufert.....	73
Figure 35:PLAN DE MASSE wissotel Resort and Residences ceçme, turkie	75
Figure 36: PLAN D'ASSEMBLAGE wissotel Resort and Residences ceçme, turkie.....	75
Figure 37: PLAN ETAGE COURANT wissotel Resort and Residences ceçme, turkie	76
Figure 38:Plan de masse de la bibliothèque centrale Oodi, ALA Architects, Helsinki. Source: ArchDaily, « Oodi Helsinki Central Library / ALA Architects », https://www.archdaily.com/907675/oodi-helsinki-central-library-ala-architects	78

Figure 39: Plan du rez-de-chaussée de la bibliothèque centrale Oodi, ALA Architects, Helsinki.	
Source: ArchDaily, « Oodi Helsinki Central Library / ALA Architects », https://www.archdaily.com/907675/oodi-helsinki-central-library-ala-architects	79
Figure 40 : Plan du premier étage de la bibliothèque centrale Oodi, ALA Architects, Helsinki.	
Source: ArchDaily, « Oodi Helsinki Central Library / ALA Architects », https://www.archdaily.com/907675/oodi-helsinki-central-library-ala-architects	79
Figure 41: Plan du 2ème étage de la bibliothèque centrale Oodi, ALA Architects, Helsinki.	
Source: ArchDaily, « Oodi Helsinki Central Library / ALA Architects », https://www.archdaily.com/907675/oodi-helsinki-central-library-ala-architects	79
Figure 42: Ratio des fonctions dominantes, source: auteurs.....	83
Figure 43: schéma de principe de notre projet Source: auteurs	89
Figure 44: Coupe urbaine.....	89
Figure 45: Perspective des concepts liés à la stratégie	92
Figure 46: coupe schématique qui montre les différents niveaux de notre projet.....	92
Figure 47: schéma qui représente le zonage vertical de projet montre la superposition des différentes fonctions.....	93
Figure 48: Le rendu du plan en vue de dessus	94
Figure 49: plan de rez de chaussée pour l'hôtel et l'école / premier étage de l'annexe culturelle ...	95
Figure 50: plan de premier étage pour l'école.....	96
Figure 51: plan de premier étage pour l'hôtel / deuxième étage pour l'annexe culturelle	96
Figure 52: PLAN DE TROISIÈME ÉTAGE DE L'HOTEL	96
Figure 53: PLAN DE DEUXIÈME ÉTAGE DE L'HOTEL.....	96
Figure 54: PLAN DE HUITIÈME ÉTAGE.....	97
Figure 55: PLAN DE QUATRIÈME AU SEPTIÈME ÉTAGE.....	97
Figure 56: PLAN DE QUINZIÈME ÉTAGE.....	97
Figure 57: PLAN DES TREIZIÈME ET QUATORZIÈMES ÉTAGES.....	97
Figure 58: PLAN DES NEUVIÈME ET DIXIÈME ÉTAGE	97
Figure 59: Revêtement d'un mur intérieur en faïence du palais du bey.....	98
Figure 60: l'éclairage zenithale	99
Figure 61: schéma qui représente la couverture du parcours piéton	102
Figure 62: schéma qui représente la structure existante de la tour de l'ex-hôtel Châteauneuf .	102
Figure 63: schéma qui représente la structure de l'existant + le nouveau :	103
Figure 64: schéma de la structure de l'annexe culturelle	103
Figure 65: schéma de la structure de l'école de formation :	103

Figure 66:schema qui represente la consolidation structurelle et stabilite du batiment	105
Figure 67:Schéma de réhabilitation des escaliers dégradés et des nez de marches endommagés	105
Figure 68:Schéma de réhabilitation relatif au traitement de l'humidité et à l'étanchéité	105
Figure 69:Schéma représentant la disposition des locaux techniques, notamment le poste transformateur, par rapport au projet.	105
Figure 70:schema qui represente la distributiod'alimentation de l'eau depuis la bache a eau vers les etages	106
Figure 71: schema qui represente l'alimentation electrique depuis le poste transfo-TGBTvers les armoires ou il ya les tableaux	107
Figure 72:schema qui represente le système de climatisation d'eau glacee depuis CTA vers UTA et le ventillo convecteurs	108
Figure 73:schema qui represente les differentes equipements pour le système de securite et anti incendie	108

« **Entre mémoire urbaine et renouveau architectural** : revitalisation et réintégration du complexe historique du Palais El Bey-ORAN dans son contexte urbain et patrimonial »

- **Introduction générale**

1. Introduction :

L'héritage du bâti ancien constitue une véritable « mémoire de pierre » pour les villes : il incarne l'évolution des sociétés, l'empreinte des cultures, des techniques et des modes de vie à travers le temps. Comme le soulignait John Ruskin (1849), « nous ne construisons pas seulement pour l'usage présent, mais pour transmettre aux générations futures l'âme même de la civilisation »¹. Le patrimoine architectural et urbain n'est donc pas seulement un vestige du passé ; il est aussi un levier pour penser l'avenir des villes dans un contexte de mutation rapide et de défis multiples. Face à l'urbanisation croissante, aux exigences environnementales et à la perte de fonctionnalités de nombreux édifices historiques, la question de la réutilisation du patrimoine existant apparaît comme un enjeu majeur.

Dans cette optique, la notion de **rétrofit** s'impose comme une approche pertinente et innovante. Elle se définit comme l'adaptation d'un bâtiment existant à de nouveaux usages, à de nouvelles performances techniques ou environnementales, tout en conservant son identité historique et architecturale. Selon Manuela Grecchi (Building Renovation: How to Retrofit and Reuse Existing Buildings to Save Energy and Respond to New Needs, 2022)², le rétrofit permet de « revisiter le bâti existant, d'optimiser ses performances énergétiques tout en définissant de nouvelles fonctions adaptées aux besoins contemporains ».

Cette approche apparaît d'autant plus cruciale dans les **villes historiques**, où l'enjeu réside dans la capacité à préserver l'identité patrimoniale tout en assurant une adaptation harmonieuse aux besoins actuels. Comme l'a écrit Aldo Rossi dans *L'architecture de la ville* (1966), « la ville est la mémoire collective des peuples, et comme la mémoire, elle est liée aux faits et aux lieux »³. Ainsi, toute transformation urbaine s'inscrit dans une tension entre héritage et modernité, entre mémoire et nouveau.

Les **centres historiques** constituent des lieux où s'entrecroisent mémoire, identité et pratiques sociales, reflétant une stratification longue et complexe des traces humaines. En Algérie, cette dimension prend une importance particulière : les centres anciens demeurent les témoins vivants des profondes transformations urbaines, socio-économiques et culturelles. Toutefois, ils sont aujourd'hui confrontés à des dynamiques contemporaines

¹ John Ruskin (1849)

² Selon Manuela Grecchi(2022)

³ Aldo Rossi dans *L'architecture de la ville* (1966)

qui remettent en question leur rôle, leur lisibilité et leur accessibilité. Comme le souligne Françoise Choay (*L'allégorie du patrimoine*, 1992), « le patrimoine n'est pas un objet du passé, mais une construction culturelle du présent qui exprime notre rapport au temps »⁴. Cette tension entre héritage et modernité engendre donc de multiples défis ; préserver la mémoire des lieux tout en les réinsérant dans les usages contemporains ; concilier les valeurs historiques avec les exigences de durabilité et d'accessibilité ; et surtout, établir des liens symboliques et fonctionnels entre les ensembles patrimoniaux et les espaces urbains modernes.

Dans ce contexte, la revalorisation et la réhabilitation du patrimoine urbain apparaissent comme des démarches essentielles pour assurer la **continuité entre mémoire et modernité**. Comme l'affirme Eugène Viollet-le-Duc, restaurer signifie « rétablir un édifice dans un état complet qui peut n'avoir jamais existé à un moment donné »⁵ une idée qui met en lumière la complexité de toute intervention sur le patrimoine : entre respect du passé et réinvention pour l'avenir.

Dans cette perspective, le rétrofit s'impose comme une approche particulièrement pertinente pour les centres anciens, où la densité historique et la complexité du bâti exigent des interventions mesurées. En conciliant préservation patrimoniale et adaptation contemporaine, il permet de réactiver les tissus urbains existants, de renforcer leur lisibilité et de leur redonner une place fonctionnelle et symbolique au sein de la ville actuelle.

La ville d'Oran se présente comme un cas d'étude particulièrement pertinent pour l'application du rétrofit, en raison de la richesse de son patrimoine et des enjeux liés à sa requalification urbaine.

Deuxième métropole d'Algérie, Oran illustre de manière exemplaire les enjeux liés à la valorisation et à la préservation du patrimoine. Son héritage pluriel (islamique, espagnol, ottoman et colonial) témoigne d'une stratification historique singulière, reflet fidèle de son évolution urbaine, architecturale et culturelle. Avec plus de trente fortifications, Oran fut l'une des villes les plus fortifiées de la Méditerranée. Ces ouvrages, fruit de plusieurs siècles d'occupations, confèrent à la ville une richesse historique et architecturale exceptionnelle, héritée de la stratigraphie du site véritable palimpseste de civilisations méditerranéennes.

Au cœur de cette ville se trouve le **quartier de Sidi El Houari**, considéré comme le **noyau originel** d'Oran. Ce quartier, d'une valeur patrimoniale remarquable, se distingue par la

⁴ Françoise Choay (*L'allégorie du patrimoine*, 1992)

⁵ Comme l'affirme Eugène Viollet-le-Duc

diversité de ses strates historiques. Cependant, il souffre aujourd'hui d'un état de dégradation avancé, de l'abandon de nombreux édifices et d'une rupture spatiale et sociale avec le centre-ville moderne.

Parmi ces édifices emblématiques se trouve le **complexe historique**, un site à la fois historique et symbolique. Longtemps marginalisé, il fut autrefois un **lieu de promenade privilégié** (promenade de L'étang) des Oranais, offrant un panorama exceptionnel sur la mer. Témoignant d'une **stratigraphie complexe** issue de multiples occupations, ce complexe est aujourd'hui **fragilisé et déconnecté** du tissu urbain environnant. **Sa tour**, pourtant visible dans le paysage de Sidi El Houari, se présente aujourd'hui comme un élément négatif : fortement dégradée, abandonnée et fragilisée, elle ne joue plus son rôle de repère mais reflète au contraire l'état critique du complexe historique. Dans son état actuel, ce qui devrait constituer un atout patrimonial devient une source de disqualification : loin de valoriser l'histoire du lieu, la tour renvoie une image de fragilité et d'abandon, affaiblissant la perception de sa véritable valeur.

Le site, quant à lui, souffre d'une perte de fonction, d'une fragilité structurelle et d'une rupture spatiale avec la Place d'Armes et le centre-ville, accentuant son isolement et brouillant sa lisibilité architecturale et symbolique. Cette situation met en évidence l'urgence d'une requalification globale, capable de concilier préservation, réactivation fonctionnelle et meilleure intégration urbaine.

2. Problématique :

Comme nous l'avons évoqué précédemment dans l'introduction, il apparaît nécessaire d'identifier les sous-problèmes spécifiques liés à ce site afin de mieux comprendre les défis que pose sa réintégration dans la dynamique urbaine d'Oran.

Le site souffre d'une **mauvaise accessibilité** et d'un isolement physique par rapport aux principaux espaces du centre historique, ce qui limite sa fréquentation. À cela s'ajoutent une **dégradation structurelle avancée** et une perte de fonctionnalité : abandonnée et sans usage, la tour se détériore et son authenticité architecturale est menacée, elle devient une atteinte de l'histoire du lieu. Cette situation entraîne une **perte de lisibilité** de sa valeur patrimoniale et symbolique, d'autant plus que le complexe est déconnecté des grandes polarités urbaines et sociales. Enfin, son **potentiel paysager**, pourtant remarquable grâce à sa position dominante sur le port et la mer, demeure inexploité.

Ainsi, se pose la question fondamentale :

Comment le rétrofit peut-il permettre la réhabilitation et à la réintégration de la tour de l'ex-hôtel Châteauneuf au sein du complexe historique du Palais El Bey, tout en conciliant la préservation de son identité patrimoniale du complexe historique, son adaptation fonctionnelle et sa mise en valeur paysagère ?

3. Hypothèse :

Dans cette perspective, l'hypothèse du projet repose sur :

*L'idée que **la réhabilitation** de l'ex-hôtel Châteauneuf à travers une démarche de rétrofit pourrait devenir un catalyseur de revitalisation urbaine.

*La tour, en tant que repère architectural majeur, constituerait le point d'ancrage d'une **réintégration architecturale** du complexe dans son contexte historique, paysager et social.

Le rétrofit permettrait ainsi de concilier la préservation des valeurs patrimoniales avec l'adaptation fonctionnelle aux besoins contemporains. En assumant les marques du temps (imperfections, traces et altérations) comme éléments de narration, le projet viserait à reconnecter physiquement et symboliquement le site avec les grandes polarités urbaines d'Oran, notamment Sidi El Houari, la Place d'Armes et le front de mer.

Dans cette perspective, la préservation du bâti existant dans son authenticité deviendrait un véritable levier de revalorisation urbaine et patrimoniale. L'intervention chercherait ainsi à transformer un édifice abandonné en un espace vivant, lisible et accessible, tout en réintégrant le complexe du Châteauneuf dans son environnement immédiat et en révélant la mémoire du lieu à travers une approche de rétrofit capable de convertir les contraintes du site en potentiel architectural, urbain et symbolique.

Le rétrofit, envisagé comme une stratégie d'intervention durable, s'impose alors comme la démarche la plus adaptée à cette ambition. Il permet d'adapter les bâtiments existants aux exigences contemporaines tout en respectant leurs valeurs historiques, culturelles et architecturales, offrant ainsi une réponse équilibrée entre préservation patrimoniale, innovation architecturale et revitalisation urbaine.

4. Objectifs de recherche :

Ainsi, cette hypothèse oriente la réflexion vers une stratégie d'intervention qui ne se limite pas à la simple réhabilitation du bâti, mais qui cherche à **redonner sens, usage et cohérence urbaine** à l'ensemble du site. Dans cette perspective, il devient essentiel de

définir des objectifs clairs permettant d'assurer la réussite du projet sur les plans **patrimonial, fonctionnel et urbain.**

- **Améliorer l'accessibilité urbaine et piétonne** du site afin de reconnecter le bâtiment à la Place d'Armes, au centre-ville et au front de mer.
- **Renforcer la lisibilité du site** par la mise en valeur de la tour du Châteauneuf comme repère visuel et symbole du patrimoine oranais.
- **Optimiser les conditions d'accès et de mobilité** (signalétique, rampes, connexions verticales et horizontales) afin de rendre le site lisible et inclusif.
- Faire du complexe Châteauneuf un pôle culturel central dans le réseau patrimonial de la ville historique.
- L'appréciation et la sauvegarde du patrimoine bâti, en mettant l'accent sur une autre Façon de percevoir le patrimoine bâti, de façon qui prend en compte l'environnement et non pas la ponctualité

« **Entre mémoire urbaine et renouveau architectural** : revitalisation et réintégration du complexe historique du Palais El Bey-ORAN dans son contexte urbain et patrimonial »

5. Structure de mémoire :

Dans cette partie introductive, nous allons aborder le sujet centrale de notre étude et mettre en avant le thème particulier que nous avons sélectionné .Nous allons définir notre problématique de manière précise, énoncer nos objectifs de recherche et formuler les hypothèses que nous souhaitons examiner .De plus nous détaillerons la méthode que nous adopterons pour traiter cette question.

Notre travail de recherche se compose de trois grandes parties complémentaires qui sont : la partie théorique, la partie analytique et la partie conceptuelle.

- **Phase théorique:**

Cette phase implique la collecte d'informations à partir de diverses sources documentaires telles que des livres, mémoires, thèses, ainsi que des statistiques et rapports officiels afin de : construire une base solide sur laquelle repose la recherche.et clarifier et définir les termes et concepts essentiels

- **Phase analytique:**Cette étape consiste à réaliser une analyse approfondie des données de site d'intervention :

*Le choix du territoire et de la zone d'intervention, une phase complémentaire de l'étude précédente, c'est l'étude clé pour une meilleure intégration du concept.

*Choix des exemples qui ont le même contexte de notre recherche.

*La dernière phase de cette recherche se concentre sur l'établissement du programme, la Proposition d'intervention, l'identification des pathologies et la proposition de solutions

- **Phase conceptuelle :**

Cette section est consacrée à la mise en œuvre concrète du projet, en s'appuyant sur les synthèses et analyses développées dans les parties précédentes. Elle englobe la phase de planification et de projection, durant laquelle le programme architectural est élaboré à partir des données recueillies antérieurement. Cette partie présente également les différentes étapes de conception, la genèse du projet ainsi que son processus d'intégration dans son contexte urbain.

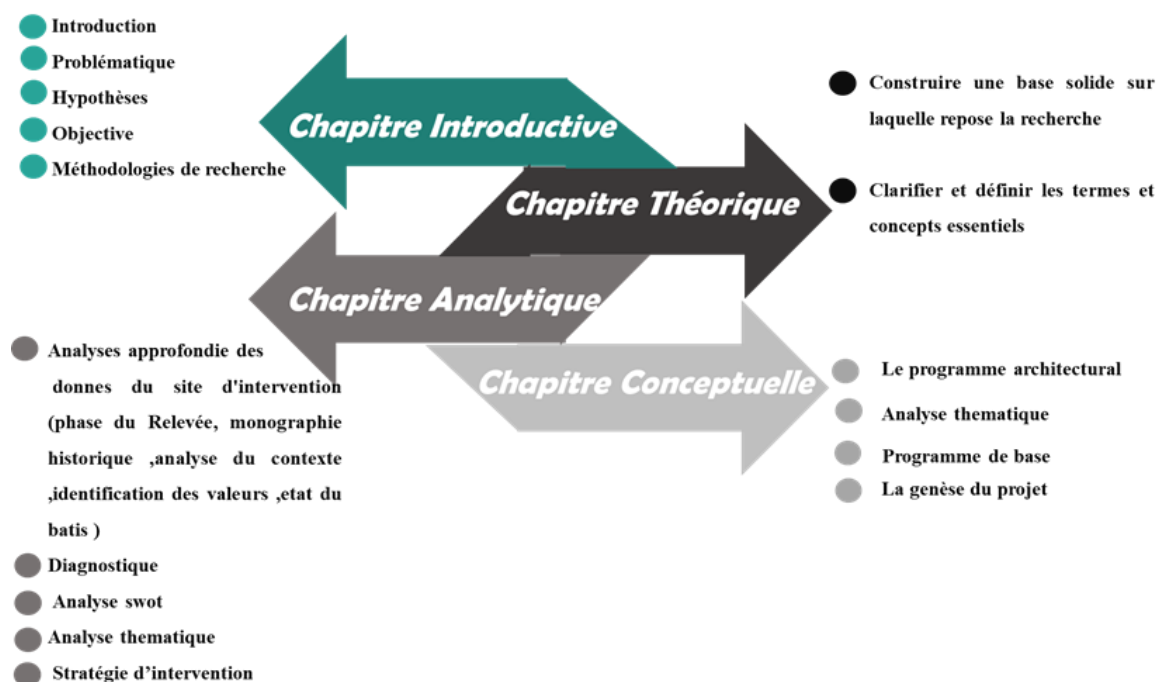


Figure 1: schema qui presente la methodologie elaboree dans le memoire Source : auteurs

« **Entre mémoire urbaine et renouveau architectural** : revitalisation et réintégration du complexe historique du Palais El Bey-ORAN dans son contexte urbain et patrimonial »

- **Chapitre I:CHAPITRE THEORIQUE**

Introduction :

Ce premier chapitre constitue la base théorique de notre travail. Il a pour objectif de clarifier le cadre conceptuel dans lequel s'inscrit notre recherche, en définissant les principales notions et concepts liés au patrimoine. Comprendre ces notions est essentiel pour mieux appréhender les enjeux de la réhabilitation et de la valorisation du patrimoine bâti, qui constituent le cœur de notre problématique.

1. Définition des concepts :

Notre recherche s'articule autour de quelques concepts clés dont la définition est impérative afin d'établir un bon et riche bagage théorique qui va servir à une base sur laquelle reposera notre intervention par la suite.

1.1 La notion du rétrofit :

Selon l'ICOMOS, le rétrofit désigne une intervention sur un bâtiment existant, notamment patrimonial, visant à améliorer ses performances fonctionnelles, techniques, énergétiques et environnementales, tout en respectant son authenticité, ses valeurs historiques et son intégrité architecturale. Il s'agit d'une approche qui privilégie l'adaptation du bâti ancien aux usages contemporains sans altérer ses caractéristiques essentielles, en favorisant des interventions réversibles, compatibles et lisibles, conformément aux principes de la conservation du patrimoine⁶. *ICOMOS, Principes pour la conservation et la réhabilitation du patrimoine bâti*, ainsi que les orientations relatives à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments patrimoniaux, Conseil international des monuments et des sites, Paris

1.2 La notion du Patrimoine :

Aujourd'hui, le patrimoine est une notion que chacun croit comprendre. La mobilisation est facile, mais la définition ne l'est pas. L'évolution rapide de sa signification au cours du seul 20^e siècle a encore compliqué son approche, les définitions successives révélant des différences significatives, dont certaines sont liées au contexte et d'autres à la conceptualisation du sujet. Cela nécessite un travail de synthèse des définitions afin de

⁶ Selon l'ICOMOS

saisir les concepts. En regardant l'histoire de ce concept d'un point de vue historique et critique, il devrait être possible d'estimer comment ce concept est compris aujourd'hui.

LAROUSSE :

La première définition examinée est celle du petit LAROUSSE. Pour ce dernier, l'origine du mot provient du Latin : « Patrimonium venant du (pater) qui veut dire (père), donc un bien qui vient du père et de la mère. Par extension, ce sens s'applique aussi au bien commun d'une collectivité ou d'un groupe humain, considéré comme héritage transmis par les ancêtres. Étymologique, dans ce cas-là le patrimoine se définit comme l'ensemble des biens hérités du père. Il fait appel à l'héritage lègue par les générations anciennes. Il évoque une relation permanente avec l'héritage ancestral. En droit civil, il est présenté par l'ensemble des biens et des obligations d'une personne. De ce fait le « patrimoine » est considéré comme l'expression identitaire d'une collectivité qui l'investit dans les traces de l'histoire auxquelles elle s'identifie.

Selon le dictionnaire le Littré : Du latin Patrimonium : « bien d'héritage qui descend, suivant la loi, des pères et des mères à leurs enfants. »

Françoise CHOAY le définit parfaitement ainsi: « C'est un bien, l'héritage commun d'une collectivité, d'un groupe humain. Il désigne un fonds 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 savoir-faire des humains. »⁷

Pour **André CHASTEL**, historien de l'art français, "le patrimoine se reconnaît au fait que sa perte constitue un sacrifice et que sa conservation suppose des sacrifices."⁸

Pour **Victor Hugo**: « Un lien entre le sujet et la communauté. Un lien avec le temps : le patrimoine est là pour conjurer le temps. Ce rapport au temps et à la terre qui est aussi fondamental dans toutes les cultures et qui nous rend solidaires des autres vivants. »⁹

A travers la loi 98/04, la législation algérienne définit le patrimoine ainsi : « Tous les biens culturels immobiliers, immobiliers par destination et mobiliers existant sur et dans le sol des immeubles du domaine national, appartenant à des personnes physiques ou morales de droit privé [...]. Font également partie du patrimoine culturel de la nation, les biens culturels immatériels produits de manifestations sociales et de créations individuelles et collectives qui s'expriment depuis des temps immémoriaux à nos jours»¹⁰.

⁷ Françoise CHOAY

⁸ André CHASTEL

⁹ Victor Hugo

¹⁰ A travers la loi 98/04, la législation algérienne

« Si l'on veut concevoir un espace géographique signifiant pour l'individu et pour la société [...], l'on peut difficilement se dispenser de lui conférer une valeur patrimoniale» (Di Méo 1994, p. 29).

Donc en réalité l'héritage devient « patrimoine » lorsqu'il est perçu comme une ressource ayant une « valeur », et ce n'est qu'à ce moment que la nécessité de la sauvegarde s'impose.

2. Les différents types de patrimoine :

Selon **D ominique Poulot** dans son l ivre intitulé "patrimoine et modernité"¹¹, " Le patrimoine relève d'un emploi métaphorique : on parle, en effet, d'un patrimoine non seulement historique, artistique ou archéologique, mais encore ethnologique, biologique ou naturel, non seulement matériel, mais immatériel, non seulement national ou local, régional, mais mondial, universel."

2.1 Le patrimoine culturel

Le terme « patrimoine culturel » désigne les objets, monuments, assemblages d'édifices et musées qui se distinguent par diverses significations, notamment symbolique, historique, artistique, esthétique, en matière de science et de société. Il englobe les biens matériels (mobilier, immobilier et immergé), ainsi que le patrimoine immatériel culturel incorporé dans la culture.

De plus, il inclut les objets, lieux ou monuments de nature. Cette définition néglige le patrimoine immatériel associé à d'autres domaines de la culture comme les festivals et les fêtes. Elle comprend le patrimoine industriel et les tableaux de Rupestre.

D'après la législation, toutes les propriétés culturelles immobilières et mobilières situées sur et dans le territoire national, possédées par des individus ou entités juridiques privées, ainsi que dans le sous-sol des ressources hydriques nationales léguées par différentes civilisations depuis l'époque préhistorique jusqu'à nos jours, sont considérées comme du patrimoine culturel national.¹¹ Cette définition est énoncée dans l'article 2 de la loi n° 98-04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel.

2.2 Le patrimoine urbain

Le patrimoine urbaine est donc : Un concept qui comprend les tissus, prestigieux ou non, des villes et ensembles traditionnels préindustriels et du XIXe siècle, il a été proposé pour

¹¹ L'article 2 de la loi n° 98-04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel.

la 1^{ère} fois par Gustavo GIOVANNONI (Rome 1873-1947). Selon **Bouché Nancy** : «Le patrimoine urbain fait explicitement référence à la vie urbaine, à l'histoire urbaine d'une ville, aux modes d'habiter, de vivre, de commercer, de développer l'activité économique... Les formes sont liées à ces fonctions dans différents contextes culturels et sociaux ». Le patrimoine urbain est aussi « valeur significative et exemplative d'une organisation spatiale transcendant l'évolution des modes et des techniques. C'est un fait capital dont les points de confirmation sont multiples et répartis aux quatre coins du monde »¹².

2.2.1 Quelques notions relatives au patrimoine urbain

Le complexe palatial :

Le complexe palatial regroupe un ensemble d'espaces architecturaux organisés autour d'un palais, intégrant souvent des fonctions résidentielles, administratives, religieuses et militaires. Il constitue un centre politique et symbolique, traduisant la hiérarchie du pouvoir et les valeurs culturelles de son époque. Pour **Christian Norberg-Schulz**, « le palais, en tant que centre du monde symbolique, organise l'espace environnant selon les valeurs du pouvoir et de la culture »¹³, révélant ainsi son rôle de cœur spirituel et spatial de la cité. **Aldo Rossi**, dans *L'Architecture de la ville* (1966), qualifie les palais de « faits urbains permanents », c'est-à-dire des éléments durables qui façonnent la mémoire et la structure des villes.

Ainsi, le complexe palatial ne se réduit pas à une simple résidence royale : il est le reflet du génie architectural et politique d'une société, une manifestation concrète de sa puissance et de son identité.

Les fortifications : l'architecture défensive et fondatrice de la ville. Les fortifications désignent l'ensemble des ouvrages construits pour défendre un territoire, une ville ou un site stratégique. Comme le définit **Viollet-le-Duc** dans son *Dictionnaire raisonné de l'architecture française* (1854), elles constituent « l'art d'entourer une place d'ouvrages capables de résister à l'ennemi et d'assurer la défense de la cité »¹⁴. Au-delà de leur fonction militaire, les fortifications ont aussi joué un rôle structurant dans la formation des villes historiques. **Le Corbusier**, dans *Urbanisme* (1925), les décrit comme les « murs de la peur », mais aussi comme des formes génératrices du développement urbain. De son côté, **Paul Virilio** rappelle que « l'architecture militaire est la première

¹² Selon **Bouché Nancy**

¹³ Pour **Christian Norberg-Schulz**

¹⁴ **Viollet-le-Duc** dans son *Dictionnaire raisonné de l'architecture française* (1854)

architecture du territoire », soulignant la dimension symbolique et spatiale de ces constructions, à la fois frontières, protections et fondements de la morphologie urbaine. Les fortifications sont donc à la fois témoins historiques et structures identitaires, inscrivant la mémoire du pouvoir et de la défense dans la trame même de la ville.

Centre ancien :

Cette notion désigne le premier noyau de l'établissement urbain, elle identifie avant tout l'espace par son ancienneté par rapport aux autres quartiers de la ville donc : « il ne s'agit plus seulement d'un morceau de composition urbaine, mais d'une œuvre d'art accomplie par le travail des siècles. » **Camillo Site**

Pour **Françoise CHOAY** les spécificités propres aux centres anciens sont résumées de la manière suivante : « la ville ancienne est caractérisée par ses limites, la lenteur de son rythme de vie, la petite échelle des pleins et vides qui forment son tissu, la solidarité dans la proximité des éléments de son bâti dont aucun n'est doté d'autonomie mais dont chacun se trouve par rapport aux autres dans une relation d'articulation ou dit autrement de contextualité ... »¹⁵

Le noyau historique :

Le noyau historique, ou centre ancien, désigne la partie originelle d'une ville, souvent marquée par la densité du tissu urbain, la présence de monuments anciens et la superposition des époques. Il constitue la mémoire urbaine vivante de la communauté.

Aldo Rossi le définit comme « le réceptacle de la mémoire de la ville », c'est-à-dire le point où s'articulent temps, espace et identité collective. De même, **Kevin Lynch**, dans *L'Image de la cité* (1960), explique que le centre historique agit comme un repère spatial et symbolique, contribuant à la lisibilité et à la reconnaissance de la ville. Enfin, pour **Norberg-Schulz**, le noyau ancien exprime le « génie du lieu », cette qualité propre qui donne à chaque site sa personnalité et son âme.

Le noyau historique représente donc l'origine, la mémoire et l'essence même de la cité, un espace où se rencontrent patrimoine matériel, histoire et identité urbaine.

Le monument historique :

¹⁵ Pour **Françoise CHOAY**

Un monument historique est un immeuble ou un objet mobilier recevant un statut juridique particulier destiné à le protéger, du fait que son intérêt historique, artistique, architectural mais aussi technique ou scientifique.

Elle indique seulement que sont susceptibles d'être classés ou inscrits au titre de monuments historiques « les immeubles dont la conservation présente du point de vue de l'histoire ou de l'art un intérêt public » « les immeubles ou parties d'immeubles privés qui (...)présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation » , «les objets mobiliers, soit meubles proprement dits, soit immeubles par destination, dont la conservation présente au point de vue de l'histoire, de l'art, de la science ou de la technique un intérêt public ».

2.3 Le patrimoine archéologique

Le patrimoine archéologique est constitué de biens et de sites archéologiques. Ce sont des vestiges matériels du passé laissés sur place par les humains, après l'occupation d'un lieu³⁴. Il constitue donc le témoignage essentiel sur les activités humaines du passé.

Sa protection et sa gestion attentive sont donc indispensables pour permettre aux archéologues et aux autres savants de l'étudier et de l'interpréter au nom de générations présentes et à venir, et pour leur bénéfice.

Le patrimoine désigne l'ensemble des biens, matériels ou immatériels, hérités du passé et transmis aux générations futures, couvrant des domaines culturels, naturels ou financiers. Il se divise en plusieurs types principaux selon les classifications courantes en français.

2.4 Le patrimoine matériel :

On peut le classer en deux groupes :

Le patrimoine mobilier : Ces objets, trouvés lors de fouilles archéologiques ou dans des édifices historiques, peuvent être transférés vers des musées, des laboratoires ou d'autres sites d'exposition. Les outils techniques, les instruments topographiques, les pièces d'art et les objets historiques comprennent la poterie, les manuscrits, les bijoux, les outils et les décorations.

Le patrimoine immobilier : Le patrimoine immobilier : Il s'agit des éléments qui ne peuvent être déplacés de leur emplacement d'origine, comme les bâtiments, les sites archéologiques, les infrastructures telles que les lieux de culte (mosquées, sanctuaires, zaouïas), les bâtiments liés aux rituels, les maisons, les palais, les forteresses, les

tombeaux, ainsi que les sites naturels ayant une signification culturelle pour les populations, comme les marais irakiens par exemple Il désigne les biens matériels de la culture comme les monuments, les complexes architecturaux, les sites d'archéologie, mais aussi les créations artistiques et le patrimoine mobilier.

Ces objets sont jugés de valeur historique, artistique ou scientifique et peuvent être conservés de manière matérielle. (Le Patrimoine matériel et immatériel : de la différence à la convergence) Le patrimoine matériel englobe une vaste variété d'œuvres historiques : des biens immobiliers comme les bâtiments, les jardins ou le « petit » patrimoine de masse jusqu'aux biens mobiliers comme les créations artistiques, le mobilier ou les livres. (Module : Patrimoine urbain et architectural Enseignant : NACER Mohamed Rédha cours).

2.5 Le patrimoine immatériel :

Également appelé "patrimoine vivant", il désigne les connaissances et les compétences intangibles qui se divisent en cinq domaines principaux : Les traditions et manifestations vocales, les arts de la scène, les comportements sociaux, rituels et manifestations festives, les savoirs et méthodes liés à la nature et à l'univers, ainsi que l'artisanat traditionnel lié, comme les instruments musicaux et les tenues de danse. On pratique le patrimoine culturel immatériel. Par les communautés affectées pour des raisons telles que le maintien de leur identité et de leur continuité, la promotion du bien-être social, la gestion de leur environnement naturel et social et la génération de revenus. (Le Patrimoine culturel immatériel et les collectivités intraétatiques. Francesco BANDARIN Sous-Directeur général de l'UNESCO pour la culture) .Il englobe les méthodes, les représentations, les manifestations, les savoirs et les aptitudes qu'une communauté perçoit comme une composante de son patrimoine culturel. Ce genre d'héritage est dynamique et changeant, se transmettant de génération en génération. (Le Patrimoine matériel et immatériel : de la différence à la convergence.

3. Les valeurs du patrimoine :

Les valeurs du patrimoine sont multiples, la mise en théorie de ces valeurs s'est effectuée pour la première fois en 1903 par Alois Riegl, (1858 – 1905), historien autrichien du XIXe

et théoricien de la gestion du patrimoine historique, dans son ouvrage « Le culte moderne des monuments, son essence et sa genèse »¹⁶

3.1 VALEURS DE REMÉMORATION :

Valeur Historique : Le monument ou l'ensemble urbain peut manifester une période de l'histoire d'un pays ou de l'histoire mondiale, d'un point de vue artistique ou théorique.

Valeur d'ancienneté : On n'analyse pas le monument sur un plan scientifique ici, mais on se concentre plutôt sur l'émotion provoquée par cette représentation matérielle du temps qui a passé.

La valeur de remémoration intentionnelle concerne les monuments créés pour commémorer un événement ou une personne, dont la fonction symbolique et mémorielle exige une interprétation éthique et contextualisée

3.2 VALEURS DE CONTEMPORANÉITÉ :

La valeur artistique :

Il s'agit de l'émotion provoquée par un monument ou un ensemble urbain, indépendamment de toute référence scientifique. Qui se divise en :

Valeur de nouveauté :

Le monument doit être exempt de signes d'usure. Sa restauration doit être intégrale, tant en termes de forme que de couleurs.¹³

Valeur d'art relative : En adéquation avec le vouloir artistique moderne.

La valeur d'usage : Elle se manifeste de diverses manières : l'usage réel du lieu, sa viabilité économique...

Valeur de rareté : C'est le seul paramètre qui n'est pas associé aux caractéristiques intrinsèques de l'objet. Elle se base sur l'examen de l'objet en le mettant en parallèle avec d'autres de même type.

Valeur d'identité : Elle traite des relations de la société avec le bien, à travers ses aspects : religieux, symboliques, politiques, de patriotisme et de nationalisme.

Valeur économique : Conformément à la loi de l'offre et de la demande, qui est elle-même associée à l'utilité et à la rareté. Elle est l'un des éléments les plus objectivement mesurable.

¹⁶ Les valeurs du patrimoine à « **Mr Chiali** » (cours de Master 2) par la référence à l'ouvrage original de Riegl.

Valeur écologique Cela fait référence à l'examen de l'environnement naturel, qu'il soit biologique ou géologique (Actuel.).

4. La sauvegarde :

Selon l'**U.N.E.S.C.O**, le principe de la sauvegarde est : l'identification, la protection, la conservation, la restauration, la réhabilitation, l'entretien et la revalorisation de l'ensemble historique et de son environnement. L'objectif principal de la sauvegarde ³⁷ est la préservation de : la forme urbaine définie par la trame et le parcellaire. Les relations entre les divers espaces urbains (espaces bâtis, espaces libres, espaces plantés). La forme et l'aspect des édifices (intérieur et extérieur), tels qu'ils sont définis par leurs structures, volume, style, échelle, matériaux, couleur et décoration. Les relations de la ville avec son environnement naturel ou créé par l'homme. Les vocations diverses de la ville acquises au cours de son histoire. Le caractère historique de la ville et l'ensemble de ses éléments matériels et spirituels.

4.1 Secteur sauvegardé :

C'est un régime de protection, d'abord initié en France avec la loi Malraux (1962), il est ensuite introduit en Algérie avec la loi 98/04 qui le définit comme suit : « *Sont érigés en secteur sauvegardé, les ensembles immobiliers urbains ou ruraux tels que les casbahs, médinas, Ksour, villages et agglomérations traditionnels caractérisés par leur prédominance de zone d'habitat, et qui, par leur homogénéité et leur unité historique et esthétique, présentent un intérêt historique, architectural, artistique ou traditionnel de nature à en justifier la protection, la restauration, la réhabilitation et la mise en valeur* »¹⁷.

4.2 Le secteur sauvegardé Sidi El Houari

Le quartier de sidi el houari est décrété "secteur sauvegardé", à la lumière d'un décret exécutif daté du 22 janvier 2015 portant création et délimitation du secteur sauvegardé de la "vieille ville" de Sidi El Houari et paru au Journal Officiel.¹⁸ (JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 05 Décret exécutif n°15-13)

Le secteur sauvegardé de la vieille ville de Sidi El Houari est délimité et élaboré en considérant ce domaine comme une zone urbaine homogène caractérisée par sa variété en

¹⁷ Le secteur sauvegarde la loi 98/04

¹⁸ (JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 05 Décret exécutif n°15-13)

matière d'architecture et d'urbanisme, tout en offrant une indéniable prédominance des zones habitables en son sein.

L'intérêt exceptionnel qu'il présente en termes d'histoires, d'architecture, d'art ou de traditions, résulte d'un fait fondamental de cohabitation entre civilisations diverses par périodes historiques intervenant de longue date. L'objectif du secteur sauvegardé est d'assurer la préservation et le développement de ce patrimoine par des dispositifs de préservation et de gestion appropriés, garantissant sa préservation et son intégrité. (JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N 05).

5. Actions sur le patrimoine :

5.1 Intervention Urbaine :

La revitalisation urbaine : La revitalisation comprend aussi bien la conservation que le développement : elle doit prendre en compte la nécessité d'améliorer les conditions de vie quotidiennes des habitants ainsi que la viabilité économique. (Des Quartiers historiques pour tous : une approche sociale et humaine pour une revitalisation durable : UNISCO).

Réaménagement urbain : Ensemble coordonné d'opérations d'aménagement d'un quartier considéré comme dégradé ou de conception obsolète, comportant la démolition et la reconstruction d'immeubles, ainsi que la réhabilitation et la construction de logements et d'équipements collectifs, et la transformation d'espaces publics. (Ministère de la culture. France terme) Changement effectué dans la distribution des composants de construction et d'équipement pour un ilot, un quartier ou une ville afin d'optimiser leur usage.¹⁹ (Vocabulaire international des termes d'urbanisme et d'architecture, J Henri J. Pierre .1970)

Restructuration urbaine : Réorganisation d'un ensemble spatial concret, considéré dans son organisation et les configurations de ses composantes.

Réhabilitation urbaine : La réhabilitation urbaine désigne l'ensemble des mesures mises en œuvre afin de restaurer les qualités perdues d'une ville ou d'un site historique, sa dignité ainsi que sa capacité à assurer sa fonction sociale. Elle comprend les améliorations matérielles nécessaires pour permettre la réutilisation adéquate d'une structure vacante ou sous-exploitée. Contrairement à la reconversion, qui implique un changement d'usage nécessitant l'adaptation du bâti à une nouvelle fonction, la réhabilitation intervient dans le respect de l'esprit du lieu et de la mémoire de sa fonction initiale. La reconversion

¹⁹ (Vocabulaire international des termes d'urbanisme et d'architecture, J Henri J. Pierre .1970)

constitue ainsi une véritable opération de préservation patrimoniale et participe à l'évolution naturelle du bâtiment, contrairement à certaines approches conservatrices considérant qu'un édifice doit rester dans sa configuration d'origine afin de préserver sa valeur patrimoniale.²⁰ (ICCROM, *Guide de la gestion des sites du patrimoine culturel mondial*, Rome, 1996, p. 93).

5.2 Intervention architecturale :

Les actions architecturales adoptées dans le projet ont été définies selon les spécificités patrimoniales, fonctionnelles et paysagères de chaque entité composant le site. Ainsi, le Châteauneuf fait l'objet d'une démarche de réintégration et de réhabilitation, le Palais du Bey s'inscrit dans une logique de conservation et de revalorisation patrimoniale, tandis que la promenade de l'Étang repose sur une opération de requalification urbaine et paysagère visant à améliorer les espaces publics et les parcours.

La réintégration : La réintégration est une démarche visant à réintroduire un élément bâti, une fonction ou un usage dans son contexte spatial et social, afin de rétablir sa continuité fonctionnelle, culturelle et urbaine tout en assurant sa valorisation et son adaptation aux besoins contemporains.

La requalification : C'est une réhabilitation basée sur l'aspect fonctionnel, incluant ainsi dans l'opération un changement de fonction sur un quartier ou sur un édifice.

La revalorisation :

La revalorisation est le processus visant à redonner de la valeur à un espace ou un patrimoine existant, à travers des actions de réhabilitation et de mise en valeur, afin d'en améliorer l'usage, l'image et l'attractivité.

La Conservation : Ces actions visent à maintenir en l'état les biens patrimoniaux en évitant leur dégradation. Elles comprennent des techniques de préservation préventive ainsi que des opérations de stabilisation.²¹ UNESCO, "PRINCIPES DE CONSERVATION DES MONUMENTS ETSITES", CHARTE DE VENISE, 1964.

La réhabilitation : Il englobe toutes les activités visant à modifier un espace, un bâtiment, un quartier en lui conférant des caractéristiques qui le rendent adapté au logement d'un ménage dans des conditions satisfaisantes, tout en garantissant une remise en état durable

²⁰ (ICCROM, *Guide de la gestion des sites du patrimoine culturel mondial*, Rome, 1996, p. 93).

²¹ UNESCO, "PRINCIPES DE CONSERVATION DES MONUMENTS ETSITES", CHARTE DE VENISE, 1964.

du gros œuvre et en préservant les caractéristiques architecturales essentielles des bâtiments.

6.1 Le paysage urbain :

Vue d'ensemble qu'offre la nature d'une étendue de pays, d'une région. Par extension : vue d'ensemble d'un endroit quelconque (ville, quartier...)

Au figuré : paysage intérieur, mental.

Selon A. Bailly : « le paysage urbain est différent suivant le type d'approche, la notion du paysage urbain résulte de la perception, structuré d'éléments majeurs avec une construction active de l'esprit. » Il s'agirait de penser le paysage non comme un objet à observer ou un texte à lire, mais comme un processus au travers duquel des identités sociales et individuelles sont formées.»

6.1.1 La notion du paysage urbain d'après les urbanistes :

La notion du paysage urbain se trouve dans quatre ouvrages clés :

- Kenneth Boulding: the image, 1956
- Downs and Stea: image and environnement, 1973
- C.P. Bruter : Typologie et perception, 1974
- Kevin Lynch, the image of the city, 1960

6.1.2 École de Kevin Lynch:

Kevin Lynch est (1918–1984) était un urbaniste américain né à Chicago. Il a produit 7 livres dont : L'image de la cité » qui est son ouvrage fondateur où les concepts de nœuds, parcours, définissent des structures spatiales de base, ces derniers sont l'objet de l'orientation de l'homme, et la relation entre ces éléments désigne « une image de milieu » Lynch dit : « une bonne image du milieu donne à son détenteur un sens de profonde sécurité émotionnelle »

Il refonda la légitimité de l'analyse visuelle du paysage urbain, à un moment où la pratique urbanistique était essentiellement fondée sur l'analyse fonctionnelle de l'espace. Donc : le paysage, c'est ce que l'on voit, c'est le (décor). Lynch dit que la forme urbaine doit être identifiable par des caractéristiques spécifiques, qui donnent une unicité et une originalité à cette dernière et ce sont précisément ces caractéristiques qui permettront aux groupes sociaux ainsi qu'aux individus de se l'approprier pour lui donner une signification émotionnelle et affective :

Il crée alors en premier lieu le concept de **lisibilité** et qui désigne la clarté du paysage, et la facilité d'identifier les éléments de la ville et de les structurer en schéma cohérent autrement dit la lisibilité, c'est la capacité des éléments d'être reconnus et organisés, et en second lieu il élabore un autre concept qui est **l'imagibilité** des formes urbaines, constituant la qualité d'un objet qui correspond à leur capacité de provoquer de fortes image chez l'individus grâce à la continuité de sa structure et à la clarté de ses éléments, et par là, faciliter la création d'images mentales collectives. Pour renforcer l'image, on peut utiliser des moyens symboliques, comme les cartes mais ces moyens sont précaires. On peut aussi exercer l'observateur à mieux percevoir la réalité, notamment à l'échelle nouvelle de la région urbaine. Enfin, on peut agir sur la forme de l'environnement. Ensuite, Lynch s'interroge sur la qualité de **l'identité** et qui est l'identification d'un espace, sa différenciation d'un autre et son individualité, et enfin en dernier lieu il aborde la question **Mémorisation**, cette dernière désignant la qualité d'un objet physique de rappeler une forte image aux différents observateurs.

En s'appuyant sur une phrase écrite par K. Lynch en 1960 : « Les images de l'environnement sont le résultat d'une opération de va-et-vient entre l'observateur et son milieu » Dans les images des villes étudiées, le contenu qui se rapporte à la morphologie et aux formes physiques de la ville et qui joue un rôle fondamental dans la production de l'image perçue se classe suivant cinq (5) types d'éléments constitutifs du paysage urbain : Les voies, Les limites, Les quartiers, Les nœuds, Les points de repères

6.2 Le parcours urbain :

« Marcher, c'est forcément naviguer, observer et agir en même temps ; c'est ajuster son allure, sa direction, le contact physique avec l'environnement d'humains et d'objets, à l'occasion, penser aux salutations ou aux adieux, faire un mouvement de tête, et s'il s'agit de « marcher d'un même pas », signaler tout changement de rythme. Bref, c'est produire des indices de son activité aumoment même de son effectuation, cadrer et marquer son déplacement avec et pour ceux qui l'observent. »²² Lynch le définit comme étant un espace générateur ; un élément structurant de la ville et qui dépend essentiellement de la scène urbaine de la ville, il peut servir à enrichir l'image mentale de la ville en assurant bien sur la continuité entre les différents éléments qui caractérise et structure cette dernière.

²² « K. Lynch, L'image de la cité, MIT Press, 1960 »

6.2 La promenade urbaine :

Ressentis comme une forme de loisir aujourd'hui disparue. Une activité volontaire et spontanée, poursuivie pour elle-même « je ne me promène pas pour me promener » disait Montaigne.

La promenade se définit essentiellement par sa gratuité. Sous l'ancien régime, deux éléments brouillent néanmoins cette définition ... D'abord, la porosité entre le temps du travail et celui du loisir : encore « à l'aube du XIXe siècle, le temps du paysan, celui de l'artisan comme celui d'ouvrier était poreux, pénétrés d'imprévus, ouverts à la spontanéité, soumis à l'interruption fortuite et récréative »

7. Le tourisme

Dans cette partie, il sera question de définir le concept de tourisme, d'en retracer l'évolution, et d'examiner ses différentes formes ainsi que ses impacts sur le territoire

Le Tourisme Culturel :

Le tourisme culturel se définit comme un voyage centré sur la découverte et l'appréciation du patrimoine culturel d'une région, englobant son histoire, ses traditions, ses arts et ses pratiques. Cette forme de tourisme ne se limite pas à la simple visite de monuments ; elle invite les voyageurs à s'immerger dans l'identité d'un lieu et à interagir avec ses habitants.

➤ Enrichissement Personnel et Éducation

Le tourisme culturel est souvent motivé par un désir d'apprentissage et d'enrichissement personnel. Selon l'Organisation mondiale du tourisme (OMT), près de 40% des voyageurs internationaux s'engagent dans des activités culturelles pendant leur voyage, soulignant l'importance de ce type de tourisme (source : OMT, 2018). Visiter des musées, des sites archéologiques et des festivals locaux permet aux touristes d'approfondir leurs connaissances sur des cultures différentes, favorisant ainsi une compréhension interculturelle.²³

➤ Préservation du Patrimoine

Ce type de tourisme joue un rôle essentiel dans la préservation du patrimoine culturel. En attirant des visiteurs, il génère des revenus qui peuvent être investis dans la conservation de sites historiques et de traditions artisanales. Par exemple, un rapport de l'UNESCO indique

²³ Selon l'Organisation mondiale du tourisme (OMT) 2018.

que le tourisme culturel peut contribuer à la sauvegarde des sites du patrimoine mondial, en soutenant des initiatives de préservation grâce aux revenus générés par l'afflux de touristes ²⁴(source : UNESCO, 2021).

➤ **Défis et Durabilité**

Malgré ses avantages, le tourisme culturel présente des défis. L'afflux de touristes peut entraîner la dégradation des sites historiques et la dilution des cultures locales. Il est crucial de promouvoir des pratiques de tourisme durable. Des initiatives telles que la certification de destinations durables ou la mise en œuvre de réglementations pour protéger les sites historiques sont essentielles. Par exemple, le programme de l'OMT pour le développement durable dans le tourisme culturel souligne l'importance de l'implication des communautés locales et de la préservation de l'authenticité culturelle (source : OMT, 2022).

8. Le cadre législatif relatif au patrimoine :

8.1 Contexte international :

8.1.1 Les chartes et les conventions internationales :

a. Charte D'Athènes 1931

Initiée par Giovannoni lors de laquelle on remet en question les thèses de Viollet-LeDuc, elle recommande de « respecter l'œuvre historique et artistique du passé, sans proscrire le style d'aucune époque », assurant ainsi la continuité de sa vie. Elle souligne l'importance d'une collaboration entre archéologues et architectes. Cette Charte autorise le recours au béton armé. Sept résolutions importantes furent présentées au congrès d'Athènes :

- 1-Des organisations internationales prodiguant des conseils de restauration doivent être créées.
- 2- Les projets de restauration doivent être soumis à une critique éclairée pour éviter les erreurs.
- 3- Les problèmes relatifs à la conservation des sites historiques doivent être résolus par une législation nationale.
- 4- Les sites archéologiques devraient être enfouis pour assurer leur protection.
- 5- Les techniques et matériaux modernes peuvent être utilisés pour les travaux de restauration.
- 6- Les sites historiques doivent être protégés par un système de gardiennage strict.
- 7- Protection du voisinage des sites historiques. ²⁵

b. Charte De Venise 1964 :

Elle étend la notion de monument historique au « site urbain ou rural » Elle ancre la sauvegarde du patrimoine architectural dans toutes les décisions d'urbanisme et

²⁴ (Source : UNESCO, 2021).

²⁵ Les chartes à « Mr Chiali » (cours de Master 2)

d'aménagement du territoire. Soulignant l'importance de conserver les monuments en état de fonctionnement, sans que cela ne puisse affecter le décor des édifices. La Charte insiste sur la nécessité que les reconstitutions portent la marque de notre temps afin de ne laisser place à une quelconque ambiguïté.

c. Convention De L'UNESCO 1972 :

La convention prend compte la protection de la nature et celle du patrimoine culturel. Elle connaît l'interaction entre l'être humain et la nature et le besoin fondamental de préserver l'équilibre entre les deux. Depuis l'adoption de cette Convention la communauté internationale a adopté le concept de « développement durable ». Les critères et les conditions pour l'inscription de biens sur la liste du patrimoine mondial ont été élaborés. Afin d'assurer une protection et une conservation aussi efficaces et une mise en valeur aussi active :

- 1- Intégrer la protection de ce patrimoine dans les programmes de planification générale
- 2- Instituer un ou plusieurs services de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel et naturel.
- 3- Développer les études et les recherches scientifiques et techniques d'intervention.
- 4- Prendre diverses mesures pour la conservation et la mise en valeur du patrimoine
- 5- Favoriser la création ou le développement de centres nationaux ou régionaux de formation dans ce domaine.

d. Charte D'Amsterdam 1975 :

On renforce l'idée que la conservation du patrimoine architectural doit être un objectif majeur de la planification urbaine et de l'aménagement du territoire. Acteurs pour faire fonctionner une telle démarche :

- 1- Objectif majeur de la planification urbaine et de l'aménagement du territoire.
- 2- Engage la responsabilité des pouvoirs locaux et appelle la participation des citoyens.
- 3- Exige une adaptation des mesures législatives et administratives.
- 4- Demande des moyens financiers appropriés.
- 5- Appelle une promotion des méthodes, des techniques et des compétences professionnelles.

e. Charte De Cracovie 2000 :

Cette Charte reprend, parfois, un certain nombre de points des deux précédentes et les approfondie :

- 1- Le projet de restauration doit être basé sur un éventail d'options techniques conformes et être préparé par un processus de recueil d'informations et de compréhension de l'immeuble ou du site.
5. Tout nouveau matériau, toute nouvelle technologie doivent être rigoureusement testés, comparés et maîtrisés avant application.

f. Charte De Washington 1987 :

Pour La Sauvegarde Des Villes Historiques Et Des Zones Urbaines. Les interventions sur un quartier ou une ville historique doivent être menées avec prudence, méthode et rigueur, en tenant compte des problèmes spécifiques à chaque cas particulier entre autres :

1. L'état des lieux sera rigoureusement documenté pour déterminer les bâtiments ou groupes de bâtiments à protéger particulièrement, à conserver dans certaines conditions et, dans des circonstances exceptionnelles à détruire.
2. La forme urbaine définie par la trame et le parcellaire
3. Les relations entre les divers espaces urbains : espaces bâtis, espaces libres, espaces plantés,
4. La forme et l'aspect des édifices (intérieur et extérieur), tels qu'ils sont définis par leur structure, volume, style, échelle, matériaux, couleur et décoration,
5. Les relations de la ville avec son environnement naturel ou créé par l'homme,
6. Les vocations diverses de la ville acquises au cours de son histoire.

g. Mémoire De Vienne Sur Le Patrimoine Mondial, L'architecture Contemporaine Et La Gestion Du Paysage Urbain Historique :

Il a été adopté lors de la 29^{ème} session du Comité du Patrimoine Mondial en mai 2005.

Ses Principes généraux :

1. Le changement permanent est reconnu comme faisant partie de la tradition de la ville car la réponse à la dynamique du développement doit faciliter les changements et la croissance, tout en respectant la physionomie urbaine héritée et son paysage, ainsi que l'authenticité et l'intégrité de la ville historique.
2. Améliorer la qualité de la vie et l'efficacité de la production aide à renforcer l'identité et la cohésion sociale.

h. Charte internationale pour la gestion du patrimoine archéologique (1990)

Préparé par le comité international pour la gestion du patrimoine archéologique (ICAHM) et adoptée par la 9^{ème} assemblée générale de l'ICOMOS à Lausanne en 1990

Cette charte a été motivée par le succès de la charte de Venise de 1964 comme document normatif et comme source d'inspiration dans le domaine des politiques et des pratiques gouvernementales, scientifiques et professionnelles.

1. Le patrimoine archéologique englobe tous les lieux où se sont exercés les activités humaines quelles qu'elles soient : les structures et les vestiges abandonnés de toutes sortes, en surface, en sous-sol ou sous les eaux, ainsi que le matériel qui leur est associé
2. Les politiques de protection du patrimoine archéologique doivent être systématiquement intégrés à celles qui concernent l'agriculture, l'occupation des sols et la planification, la culture, l'éducation ainsi que l'environnement
3. L'adoption d'une législation adéquate et par la garantie des fonds suffisants pour financer efficacement les programmes de conservation du patrimoine archéologique. Toute destruction, dégradation ou altération par modification de tout monument de tout site archéologique ou de leur environnement est interdite en l'absence d'accord des services archéologiques compétents
4. L'exigence de la connaissance la plus complète possible de son existence et de son étendue et de sa nature pour sa protection

5. Toute collecte d'information sur le patrimoine archéologique ne doit réduire que le minimum des témoignages archéologiques.
6. Conserver « in situ » monuments et des sites devrait être l'objectif fondamental de la conservation du patrimoine archéologique
7. Sa présentation aux grands publics est essentielle et elle doit prendre en compte les multiples approches permettant la compréhension du passé
8. La maîtrise de disciplines à un haut niveau scientifique
9. Le patrimoine archéologique étant un héritage commun à l'humanité tout entière, la coopération internationale est essentielle pour énoncer et faire respecter les critères de gestion de ce patrimoine.

8.2 Contexte algérien :

Selon la loi 98-04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel, la notion de biens à 3 dimensions :

- ☐ Bien culturel immobilier
- ☐ Bien culturel mobilier
- ☐ Bien culturel immatériel

Ainsi qu'elle expose les trois modalités de protection du patrimoine bâti, aussi les acteurs et les mécanismes qui interviennent dans leurs mises en application à savoir

https://www.icomos.org/charters/arch_f.pdf

- ☐ L'inventaire supplémentaire
- ☐ Le classement
- ☐ Le secteur sauvegardé

La loi 98-04 se subdivise en neuf titres et cent-huit articles qui sont :

- ☐ Titre 1 : Dispositions générales
- ☐ Titre 2 : De la protection des biens culturels immobiliers
- ☐ Titre 3 : Des biens culturels immatériels
- ☐ Titre 4 : Les recherches archéologiques
- ☐ Titre 5 : Des organes
- ☐ Titre 6 : Du financement des opérations d'intervention et de mise en valeur des biens culturels
- ☐ Titre 7 : Du contrôle et des sanctions
- ☐ Titre 8 : Dispositions finales

Les biens culturels immobiliers sont exposés dans l'article 8 de la loi et sont comme suit :

- ☐ Les monuments historiques
- ☐ Les sites archéologiques
- ☐ Les ensembles urbains ou ruraux
- ☐ Les biens culturels immobiliers quel que soit leur statut juridique, peuvent être soumis à l'un des régimes de protection, énoncés en fonction de leur nature et de la catégorie à laquelle ils appartiennent
- ☐ L'inscription sur l'inventaire supplémentaire

- ☐ Le classement
 - ☐ La création en secteurs sauvegardés

8.3 Acteurs du patrimoine :

OGEBC: l'Office de gestion et d'exploitation des biens culturels, a la responsabilité de l'inventaire du patrimoine immobilier.

CNRPAH: Le Centre national de recherche préhistorique, anthropologiques et historiques, chargé d'établir la banque de données des biens immatériels ainsi que les dossiers de classement des éléments du patrimoine immatériel.

DCW: Directions de la Culture de Wilaya, s'insérant dans le cadre de la politique de gestion du territoire du Wali.

L'agence nationale des secteurs sauvegardés : a pour mission principale d'assurer la mise en œuvre du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé.

Le ministère de la culture : La gestion du patrimoine au niveau nationale.

Le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés (PPSMVSS) : dicte les règles et les servitudes d'utilisation des sols qui doivent comporter l'indication des immeubles qui ne doivent pas faire l'objet de démolition ou de modification ou dont les conditions architecturales selon lesquelles est assurée la conservation des immeubles et du cadre urbain.

Le plan de protection et de mise en valeur des sites archéologiques (PPMVSA) : fixe les règles générales et les servitudes applicables au site archéologique à sa zone de protection, dans le respect des dispositions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Association Ecole chantier SDH : Elle a été créée en 2003 et agréée par l'état en 2011 (Par arrêté du wali d'Oran et de la direction de la formation professionnelle n°21 du 04/01/2011), pour répondre aux problèmes socio-économiques des Déscolarisés en situation de vulnérabilité, par l'insertion socioprofessionnelle Combinée à la nécessité de valoriser notre patrimoine matériel et immatériel. Ses objectifs :
Contribuer à la sauvegarde et à la réhabilitation du patrimoine historique de la ville d'Oran.
Participer à la renaissance des métiers traditionnels du bâti ancien.

L'association Bel Horizon de Santa Cruz : née en octobre 2001, de la volonté d'un groupe de passionnés du patrimoine. Bêl Horizon se définit comme une association d'action et de plaidoyer pour la «Sauvegarde et la réhabilitation du patrimoine historique

oransais». L'association par le biais de son conseil scientifique travaille sur des questions et problématiques liés à la réhabilitation de la ville, de ses espaces contrariés et même ceux considérés comme à jamais perdus

Conclusion du chapitre :

En conclusion, ce chapitre théorique a permis de mettre en évidence les principaux concepts fondant cette recherche, notamment le rétrofit comme stratégie d'intervention durable sur l'existant, la notion de patrimoine difficile liée aux dimensions historiques et mémorielles du site, ainsi que les principes de revitalisation urbaine et de mise en valeur du paysage urbain. L'analyse de ces notions a permis de mieux comprendre les enjeux de préservation, de réhabilitation et de réintégration des édifices patrimoniaux dans leur contexte contemporain. Ces fondements théoriques constituent ainsi une base essentielle pour aborder le chapitre suivant, consacré à l'analyse du site et du contexte d'intervention, afin d'orienter les choix conceptuels et les stratégies de projet adoptées dans cette étude.

- **ChapitreII : CHAPITRE ANALYTIQUE**

Introduction :

Cette partie présente une série d'analyses et de lectures urbaines menées à l'échelle du centre historique d'Oran, notamment le secteur de Sidi El Houari, avant de se concentrer sur l'étude d'une partie de ses abords, représentée par le quartier de Bordj El Hamra (ex-Château Neuf).

Choix du site :

Oran est métropolitaine, la porte de l'ouest Algérien a une richesse historique, architecturale, artistique héritée de la stratigraphie du site. Un site qui témoigne de toutes les séquences historiques qui ont caractérisé la méditerranée de la préhistoire jusqu'aujourd'hui.

Le site du Châteauneuf, également appelé Burdj El Hamra, a été retenu en raison de sa position stratégique à Oran, au cœur d'un secteur historique marqué par la présence du Palais du Bey.

Qui est situé entre l'ancienne et la nouvelle ville, il est directement lié à la place d'Armes, un lieu emblématique très fréquenté. Son emplacement excentré lui confère un certain isolement morphologique. Pour aborder les problématiques de cohabitation entre patrimoine ancien et architecture moderne.

Oran constitue un véritable témoignage historique et architectural, marqué par la richesse de son patrimoine militaire espagnol et par les influences arabes, ottomanes et françaises qui ont façonné son identité urbaine. Ce patrimoine partagé représente une valeur culturelle et historique majeure, nécessitant des actions de préservation, de réhabilitation et de valorisation afin d'assurer sa transmission et son rayonnement.

L'intervention dans un tel site est donc de ce fait délicate à aborder. D'une part à cause de la diversité des strates, et d'une autre part à cause de son rapport actuel à la ville et les enjeux cruciaux qu'il porte.

II .1 Présentation de la ville d 'Oran :

« WAHRAN est près du bord de la mer, elle fait face à Almeria sur la cote d'Andalousie dont elle est séparée par deux journées de navigation. Marsa el kebir est un port qui n'a pas son pareil sur tous les rivages de la Berbérie. Les navires d'Andalousie y viennent souvent. L'eau potable des habitants est fournis par une rivière qui vient de l'intérieur des terres et qui arrose des vergers et des jardins. On trouve à Wahrân, des fruites à profusion. Ses habitants sont des hommes d'actions puissants et fiers »²⁶.

²⁶ Mohamed al Idrissi (XIème siècle).

Il semblerait que le nom « Wahran »⁶⁶ (Oran en Arabe) vient du mot arabe « wahr » « le lion » et de son duel Wahran « deux lions ». La légende dit qu'à l'époque (vers l'an 900), il y avait encore des lions dans la région. Les deux derniers lions chassés se trouvaient sur la montagne près d'Oran et qui d'ailleurs s'appelle "la montagne des lions". La ville d'Oran à l'instar des autres grandes villes algériennes qui tente d'afficher ses ambitions de métropole méditerranéenne, se trouve confrontée à d'importants problèmes de croissance et de gestion. La problématique actuelle de son patrimoine bâti nécessite une stratégie qui doit porter des solutions à l'état de dégradation du cadre urbain ancien.

II.1.1 Situation :

Selon **René Lespès** : « s'il y a des villes dont la situation géographique n'a exercé quelque influence sur leur destinée que tardivement, à la faveur de circonstances d'ordre purement humain, ce n'est certes pas le cas d'Oran, qui lui doit sa naissance même »

La ville d'Oran est située au nord-ouest de l'Algérie, sur le littoral méditerranéen, occupant une position stratégique entre la mer Méditerranée et les reliefs de l'Oranie., 432 Km à l'ouest de la capitale Alger ; elle est dominée à l'ouest par la montagne de l'Aidour de 429mètres de hauteur, par le plateau de Moulay Abdelkader al-Jilani au sud et bordée au sud-ouest par une grande sebkha.

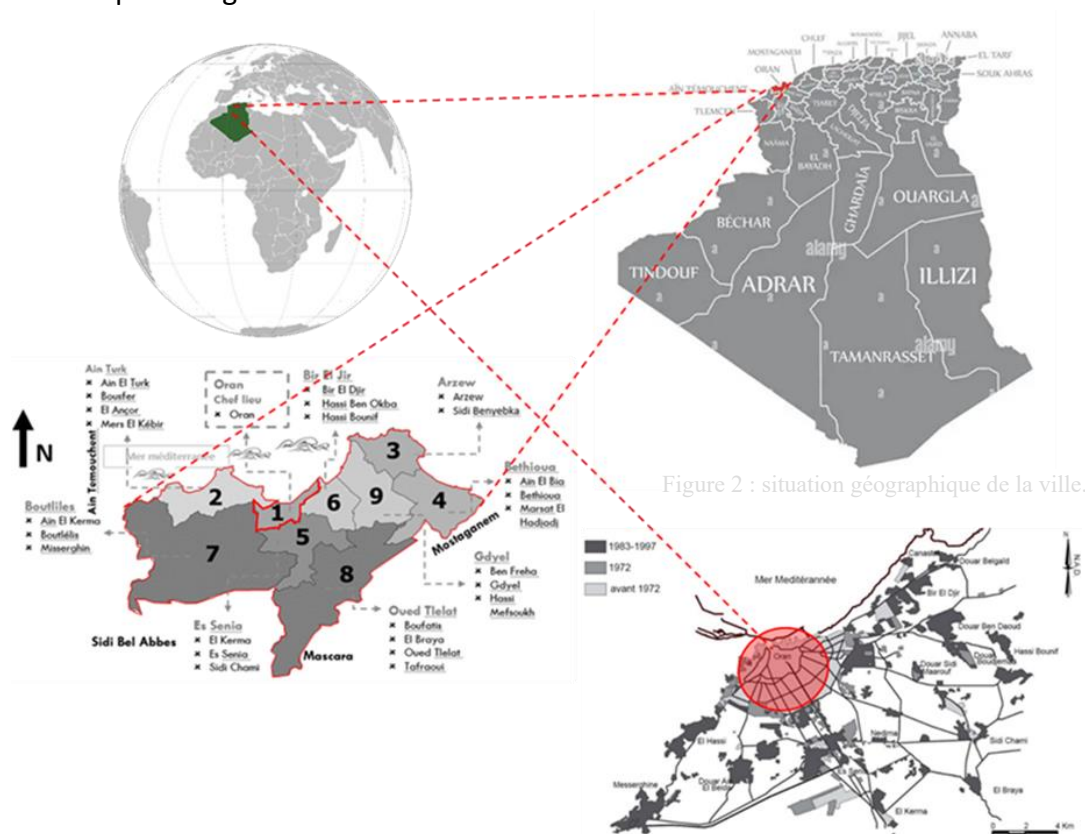


Figure 3: division du territoire de la wilaya d'Oran en communes et daïras et la localisation de la commune par rapport à la ville

II.1.2 Accessibilité :

Il existe plusieurs infrastructures qui facilitent l'accès, Oran est caractérisée par la diversité de ses accès :

- Par voie aérienne** ✈ via son aéroport national et international Ahmed Ben Bella située au sud de la ville. Situé à 12 kilomètres du centre-ville.
- Par voie maritime** 📍 à travers le port d'Oran.
- Par voie terrestre**, la ville ou la commune d'Oran est desservis par multiples routes nationales.

- La route nationale 11 : RN11 autrement appelée « la route d'Oran ».
- La rocade qui relie entre Es Senia et Bir El Djir.
- Ainsi que plusieurs autoroutes et voies rapides.



Figure 4: carte géographique d'accessibilité à oran .Source : fond plan : google earth donnée_ : auteurs

II.1.3 Topographie :

La topographie d'Oran est variée, avec des plaines côtières, des collines et des montagnes. La ville est située au bout d'une baie donnant sur la mer Méditerranée, dominée par le mont Aïdour, qui fait environ 429 mètres. L'agglomération s'étend des deux côtés d'un ancien ravin, avec des plateaux et collines entourant la ville. Cette diversité de relief influence l'urbanisme, avec des quartiers adaptés au terrain et des infrastructures pour gérer les pentes.

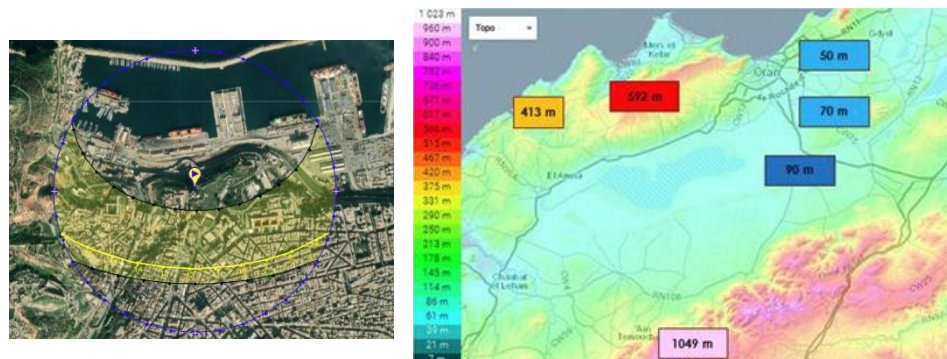


Figure 5 Carte topographique d'Oran.9 <http://fr-fr.topographic-map.com/places/Wilaya-d'Oran-400502>

II.1.4 Climat :

Oran bénéficie d'un climat méditerranéen caractérisé par des hivers doux et humides et des étés chauds et secs.

Précipitations : Les précipitations sont modérées, mensuelles supérieures à 150mm sont pour la plupart humides, en dessous de 30mm généralement séchés.

Rose des vents : La Rose des Vents pour Oran montre combien d'heures par an le vent souffle dans la direction indiquée.

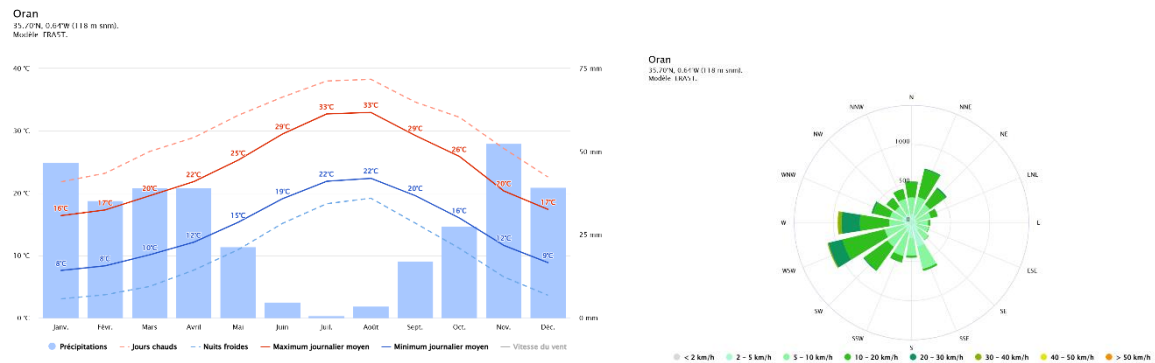


Figure 6: Températures et précipitations moyennes

II.2 Présentation du centre ancien sidi el houari :

Sidi El Houari, véritable reflet de l'évolution culturelle et urbaine d'Oran au fil des siècles. Le site de Sidi El Houari est formé topographiquement et historiquement par un ensemble urbain constitué de plusieurs sous-quartiers (la Marine, la Calère, la Blanca, Stalingrad, Derb et le Châteauneuf). Il représente ainsi le tracé de la ville d'Oran au début de la colonisation française, ce dernier est donc le noyau originel de la ville.

II.2.1 Situation géographique de Sidi El Houari :

Il se trouve dans la partie nord-ouest de la ville, au sein du secteur inférieur de la vieille ville, au pied du mont Murdjadjo, d'où il offre une vue dominante sur la baie d'Oran.

Sidi El Houari se caractérise par une configuration topographique et historique singulière, organisée autour de multiples quartiers.

Au nord, il est bordé par le Vieux Port, **à l'ouest** par la montagne du Murdjajo, **à l'est** par le lieu du Château-Neuf et au sud par l'ancien mur de défense datant de l'époque espagnole.

Dans le passé, ce tracé reliait le fort de Saint-André (Hai Nasr) et le fort de Saint-Pedro (Aïn El Hamra) avant de converger vers le fort de Saint-Philippe, formant ainsi un ensemble stratégique de fortifications. (Situation actuelle de Sidi El Houari).



Figure 7: Situation de Sidi El Houari par rapport au centre-ville .Source : auteurs

II.2.2 Délimitation du secteur sauvegardé de Sidi El Houari :

Le quartier de Sidi El Houari est déclaré "secteur sauvegardé", à la lumière d'un décret exécutif daté du 22 janvier 2015 portant création et délimitation du secteur sauvegardé de la "vieille ville" de Sidi El Houari et paru au Journal Officiel. (JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 05 Décret exécutif n°15-13).

Le projet de sauvegarde de Sidi Houari est le produit d'une coopération exemplaire de la société civile, l'association « Bel Horizon75 » et l'OGEB76, qui ont été la véritable cheville ouvrière du projet.

Sidi El Houari, qui est un véritable centre historique vivant, présente un ensemble urbain cohérent marqué par la variété de son architecture et de son urbanisme. Ce quartier, principalement résidentiel, offre un attrait remarquable du point de vue historique, architectural, artistique et traditionnel. Son héritage culturel immatériel illustre une coexistence pacifique entre diverses civilisations qui ont influencé ses diverses époques historiques.

Le secteur sauvegardé de Sidi El Houari, qui s'étend sur une superficie de 70 hectares et 39 ares, Ses contours délimités comme suit :

Au Nord : par le port d'Oran (le vieux port)

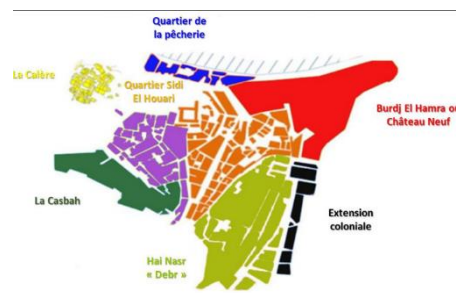
L'Est : par Oued Ruina, le théâtre de verdure, place 1er novembre 1954, place Ben Daoud, quartier Derb.

Au Sud : par la place Ben Daoud, quartier Derb ravin de Ras El Ain, la cité Sidi El Houari, Terrain Hadj Hassan

A l'Ouest : par la forêt de Murdjadjou, la route Sandid Fatima, la route Bab El-Hamra.



Figure 8: carte des quartiers de Sidi El Houari, source : auteurs



La légende

- 1 HAI NASR
- 2 HAI EL IMAM EL HOUARI
- 3 CHATEAU NEUF
- 4 LA BLANCA
- 5 LA CALERE
- 6 HAI EL MERSA
- 7 LE VIEUX PORT

--- DELIMITATION SECTEUR

II.3 Aperçus et évolution historique de Sidi El Houari:

De par son histoire, la ville d'Oran a toujours été confrontée aux problèmes et difficultés de l'urbanisation, cette dernière est une ville fondée en l'an 903 (290 de l'Hégire) par des marins andalous arrivés d'Espagne. L'ancien centre-ville d'Oran Sidi El Houari a 1116 ans d'existence, il a connu à travers son histoire le passage de plusieurs civilisations qui ont façonné sa genèse et lui ont donné son caractère et sa forme actuelles.

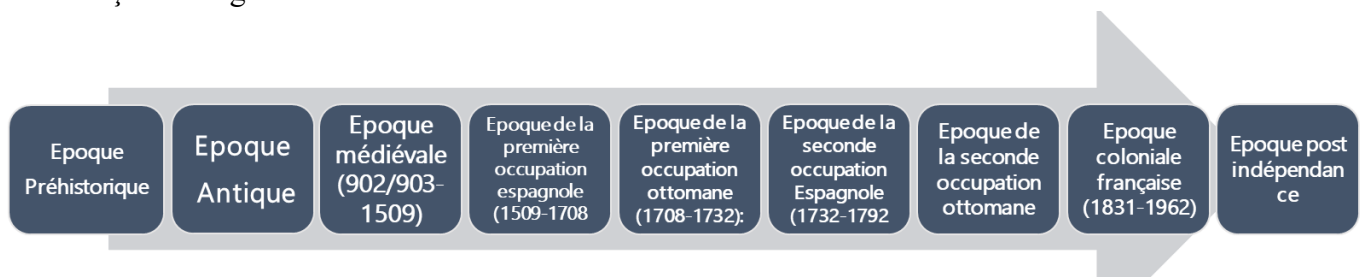


Figure 9: Schéma chronologique des séquences historiques qui ont agité la ville d'Oran à partir de son centre. Source : auteurs.

Epoque préhistorique :

Le versant oriental du Murdjadjo qui constituera le noyau originel d'Oran a connu une implantation humaine dès la préhistoire. A la suite des fouilles archéologiques au 19^{me} siècle, les grottes paléolithiques et néolithiques datant de 100.000 ans ont été relevées, par Paul Pallary et François Doumerge qui ont entrepris les fouilles en l'an 1892 à partir du lieu appelé << abri Alain >>. Plusieurs pièces archéologiques retrouvées se trouvent exposées actuellement au musée Ahmed Zabana

L'Antiquité :

Durant l'Antiquité, la région d'Oran abritait des comptoirs phéniciens comme les Andalouses et Madagh, ainsi que des villes romaines telles qu'Arzew (Portus Divini) et Mers el-Kébir (Portus Magnus). Entre ces deux ports, les Romains ont fondé Quiza, un municpe prospère de la Maurétanie césarienne, qui disparut avec l'arrivée des Arabes en 645 apr. J.-C.

Les Andalouses et Madagh étaient des centres commerciaux phéniciens, tandis qu'Arzew et Mers el-Kébir constituaient des ports romains importants. Quiza, correspondant à l'actuelle Oran selon des sources anciennes, était un centre économique majeur. Les vestiges de cette période sont aujourd'hui conservés au Musée d'Oran, notamment des poteries, ustensiles et mosaïques témoignant de la prospérité de la région.

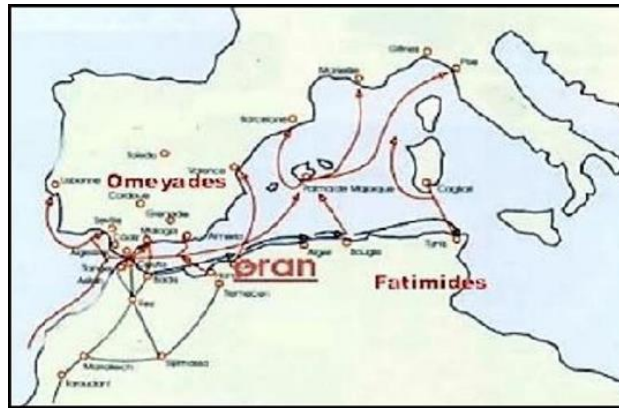


Figure 10: Emplacement d'Oran au centre des luttes Umayyades et fatimides, Source : archives historiques de l'association Bel Horizon

Epoque médiévale (902/903-1509) :

Oran est née de la mer et de l'eau douce de l'Oued Raz el Ain, ce qui a facilité ses échanges avec l'arrière-pays et sa proximité avec l'Andalousie. Son histoire débute réellement en 902-903, avec sa fondation par des marins andalous comme point d'appui commercial et militaire.

903-1081 : Oran est au centre de luttes Umayyades d'Andalousie (1016) et Fatimides d'Ifriqiya, elle devient par la suite un centre économique important selon les géographes arabes qui la visitent

(1081-1145) : sous le règne des Almoravides (1081-1145), puis les Almohades (1145), son port est considéré comme le 4ème du Maghreb commerçant avec les principaux ports de la méditerranée

1235-1509 : son rôle du carrefour du Sahara, Maghreb et méditerranée a été affirmé, ces murailles ont été renforcés par la suite par Mohammed A bou Moussa le Sultan du Maghreb.

En 1228 Oran devient zianide après sa prise par Yaghmorassen. En 1368, une dernière tentative des rois de l'ouest de reprendre la ville a lieu sous un roi zianide. Elle redevient ensuite un centre important d'études littéraires et théologiques grâce à Mohammed ben

Omar el Houari (1350–1431), avant d'entrer dans une longue période tragique marquée par des luttes internes entre royaumes.

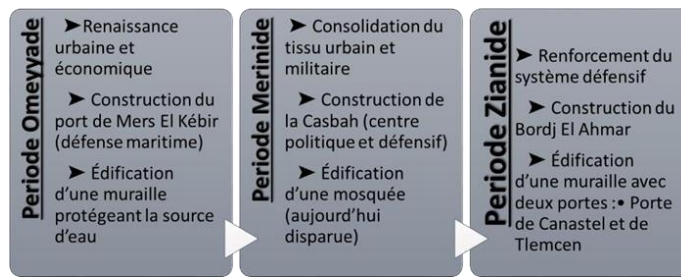


Figure 11:Figure : Schema qui resume l'époque medievale, Source : auteurs.

Epoque de la première occupation espagnole (1509-1708) :

en 1504, le testament laissé par Isabelle la catholique recommande la conquête de l'Afrique. Mers El Kébir sera Espagnol.

L'occupation espagnole d'Oran débute après la prise de Grenade en 1492 et se caractérise principalement par des travaux de fortification. Ceux-ci se déroulent en deux périodes : de 1509 à 1708, puis de 1732 à 1792, correspondant aux deux occupations espagnoles.

Durant la première période, l'objectif était de faire d'Oran une place forte et une garnison grâce à un vaste système de fortifications (forts, enceintes et bâtiments militaires), constituant l'essentiel du domaine militaire. Ainsi, les principaux monuments de l'architecture militaire espagnole datent de cette époque.

La vieille ville initialement conçue sur le modèle vernaculaire d'origine arabomusulman va graduellement évoluer, sous les mains des espagnoles, vers un modèle de ville européenne fortifiée.

Ils ont renforcé les trois tours d'origine mérinide pour construire ce fameux châteauneuf, à l'époque en dehors de la ville, entourée de hautes murailles il reste trois traces classées de cette présence espagnole le long des murailles : la porte d'entrée, un écusson du roi d'Espagne, et une échauguette d'angle



Figure 12:Édification d'un système de fortifications pour protéger la ville 1584 Source : cartographie des archives du ministère de la culture espagnols

Oran devient une garnison militaire, une petite cité de marchands, de couvents et d'églises avec une population qui varie entre 3000 et 7000 habitants, la ville résista à une dizaine de sièges succombant finalement en 1708 aux troupes Ottomanes.

Les réalisations majeures de cette époque sont :

- *Agrandissement de la vieille forteresse de l'Alcazaba (la Casbah).
- *Castillo de la Mona et Castillo de Los Santos qui par la suite devient le fort Saint Philippe.
- *Les différents forts « Rozalcazar, Sainte Thérèse 1557, et Saint Fernando » ainsi que le
- *fort Saint Grégoire 1589, fort saint andre 1693, fort santa cruz 1698.

Le fort Mers el Kebir est renforcée.

- *Ros alcazar (Bordj el Ahmar) prend sa forme définitive.

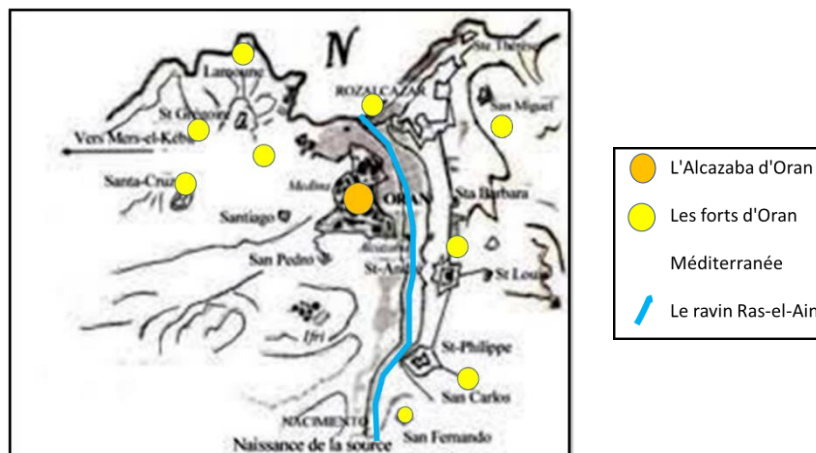


Figure 13: réalisation majeurs et fortification de la place d'Oran (modifié), Source: Paul Ruff, la domination espagnole à Oran sous le gouvernement du compte d'Alcaudete, Paris, 1900

Epoque de la première occupation ottomane (1708-1732) :

La première libération d'Oran s'est faite en 1705 par le Bey turc Mustapha Ben Youssef dit: Bouchelagham, cette période a durée 24 ans. Oran devient pour la première fois de son histoire capitale de la région occidentale du pays.

Les Mutations de la ville pendant cette période:

La ville n'a pas connu de grands changements urbanistiques durant cette période, à l'exception de la Casbah qui a subi quelques transformations. Cette forteresse comprenait un palais et ses dépendances (hôtel du Ministre des domaines, maison de la trésorerie, chapelle royale, ménagerie du roi en partie haute), ainsi que des casernements civils et militaires (locaux, magasins d'artillerie, poudrière, logements répartis en trois quartiers en partie basse), comme le décrit H.L. Fey. Le Bey occupait la ville espagnole en transformant certains édifices en mosquées, tout en réalisant quelques aménagements tels que des bains turcs, des ryads et des mausolées.



Figure 14: extrait d'un plan en perspective de la ville d'Oran et de sa baie, XVIII^e siècle, Source : Espagne, Ministère de la défense, Centro Geografico Del Ejército, Madrid, Archivo cartografico, n°89

Epoque de la seconde occupation Espagnole (1732-1792) :

La ville est libérée par le bey Mohamed Bouchlaghem en 1708.

En 1792, le bey Mohamed ben Othman el kebir, occupe la ville, après le tremblement de terre en 1790 qui a causé plusieurs dégâts et la déperdition à jamais de la source d'eau.

Des galeries souterraines traversaient la ville dans tous les sens, reliant l'ensemble du système de fortifications, avec une entrée principale située au tambour Saint José. Les Espagnols se sont surtout concentrés sur le renforcement des fortifications existantes.

Parmi les principaux travaux du marquis de Villadoria figure la rénovation de plusieurs châteaux forts, dont Saint Grégoire, Saint Philippe, le Rozalcazar et Santa Cruz, ce dernier ayant été isolé de la montagne par un ravin creusé dans le roc. Un réseau de mines et de galeries souterraines assurait également la liaison entre les différents éléments défensifs, ainsi qu'entre la ville intra-muros et l'extérieur, notamment la campagne.

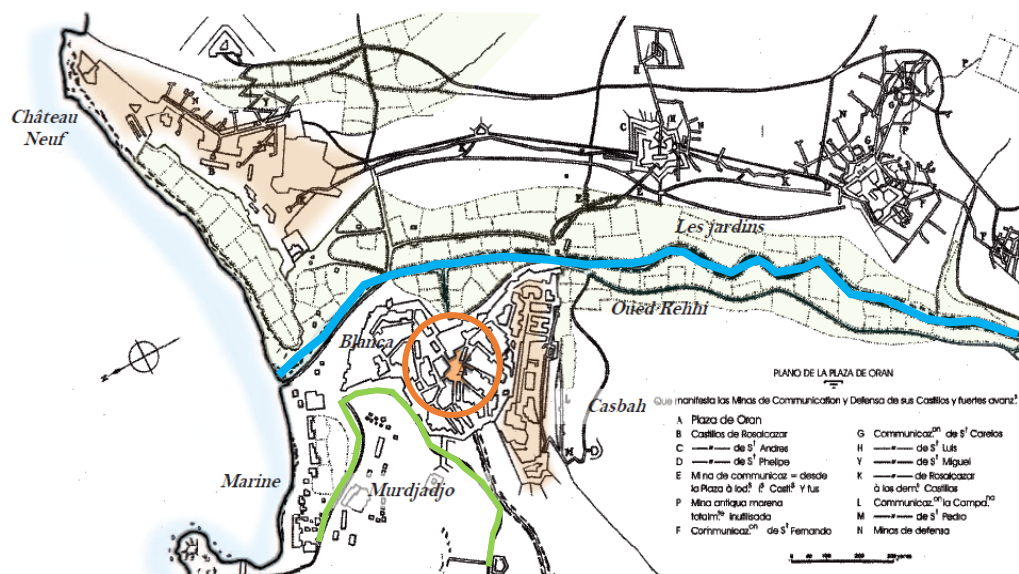


Figure 15: Oran et ses fortifications: ville espagnole enserrée entre le mont Murdjadjo, le ravin D'Oued Rehhi, la Casbah et la mer. Source: Lespès (1938), plan

Epoque de la seconde occupation ottomane (en 1791 la reconstruction de la cité turque (musulmane) jusqu'à l'époque française en 1831) :

En 1790 un tremblement de terre frappe Oran. Le Séisme a causé une très grande perte humaine, 3000 morts en seulement 7 minutes, alors le 12 mars 1792, les Ottomans ont saisie l'occasion et chassé le reste des espagnoles et prennent d'une manière officielle la ville. Les Ottomanes pendant leur deuxième occupation ont resté 34 ans.

Mutations de la ville pendant cette période:

- Séparation spatiale avec la ville basse juif/turcs. création du quartier juif, en 1792.
- il entreprit de Moderniser la ville et la remettre des terribles destructions qu'elle a subies lors du tremblement de terre de 1790.
- Le Bey Mohamed el Kébir a créé de nouveaux quartiers, notamment Derb, en imposant l'alignement et en favorisant le repeuplement de la ville. Celle-ci a connu un renouveau économique et culturel marqué par la construction d'édifices importants, dont deux grandes mosquées avec minarets (en 1796 et 1799), ainsi que l'installation du Bey dans le fort de Rozalcazar, transformé en palais et symbole de son autorité.

Epoque coloniale française (1831-1962) :

Le 4 Janvier 1831, l'armée française annexe Oran : Le Rozalcazar change à nouveau de fonction pour redevenir une bâtisse à vocation militaire. Les troupes y sont installées dès le début, avec l'aménagement au Château Neuf d'une caserne pour 600 hommes, d'un hôpital de 200 lits et d'un pavillon pour les officiers.



Oran petite ville coloniale (1831-1939) :

-le centre se déplace de la perle et du vieux château vers ce qui devient la place de la république, Kléber et place des Quinconces.

-Création du village nègre (quartier M'dina Djidida) en 1845 qui fonctionne comme pôle d'attraction de la population algérienne de la région.

La place de la république



La place Kleber

➤ **(1831-1848):Période de restauration urbaine:**

Une nouvelle ère commence pour la ville, Oran connaît un développement urbain ambitieux. En 1836 le général français Létang érige les jardins du même nom appelés actuellement Promenade Ibn Badis et qui offre un parcours unique reliant le front de mer à sidi el houari.

-Le site de la ville du bey est repris et réaménagé, Comblement du ravin, l'édification de l'actuel bd Stalingrad.

- **(1848-1880)** : Durant cette période, les principaux axes furent élargis et la place d'armes agrandie ainsi que le nouveau centre ville.



La place d'armes ex Marcheal foch

- **(1880-1930):** De nouveaux et beaux boulevards sont tracés: Axe d'Arzew, Axe Tlemcen.

Les infrastructures politico-administratives et militaires se sont retrouvées à l'intérieur d'un tissu urbain dense. Ex: L'hôpital 1886, L'hôtel.de la ville 1886, et plus tard l'Opéra style néo-mauresque. La cathédrale et son style néo-byzantin.C'est tout le centre ville.



Figure 17:Plan d'aménagement de la ville d'Oran1835.Source <http://home.nordnet.fr/jcpillon/piedgris/Oranimages.html>



Figure 16:Carte de la ville d'Oran après aménagement du nouveau«centre-ville»date1930.Source:<http://home.nordnet.fr/jcpillon/piedgris/Oranimages>.

Un centre d'affaires: qui s'organise autour de l'ancienne place d'armes.

-Création des trois grands artères actuels (Arbi ben M'hidi, Khemisti, Emir Abd el Kader)

-La réalisation du chemin de fer qui reliera l'intérieur de la ville au port.

-Création de quelques tissus à l'intérieur de la ville tel que: village Delmonte, St-Eugène, Gambetta, Lamur, Médioni, Victor Hugo.



Le chemin de fer

En 1930 la ville compte 163,000 habitants, les fortifications sont déclassées et la plus part des servitudes militaires sont enfin supprimées.

- **(1930-1939):** La ville d'Oran adopte les techniques de l'urbanisme moderne, permettant une extension sans obstacles. Cette période est marquée par la réalisation d'infrastructures sportives (stade municipal, palais des sports), d'un nouvel aéroport, ainsi que d'immeubles en front de mer et de buildings dans le quartier de la nouvelle préfecture.



Le front de mer

- **(1939-1962) :**

Le plan d'urbanisme du groupement d'Oran (1939-1962) prévoyait l'extension de la ville vers le sud, avec la création de nouveaux quartiers tels que Boulanger, Marraval, Choupot et la Cité Petit, ainsi que vers La Sénia, afin d'intégrer de nouvelles zones résidentielles. Après le départ de la population européenne, majoritairement espagnole, et de la population israélite, des habitants d'origine musulmane, souvent rurale, les ont remplacés, ce qui a entraîné une rupture dans les modes d'habiter et une dégradation rapide du parc de logements, dont plusieurs étaient déjà anciens avant l'indépendance.

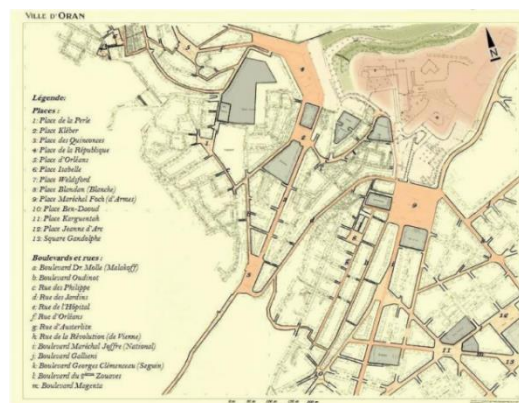


Figure 18: Tracés basés sur le grand dessin et la monumentalité : larges boulevards jalonnés de places majeures et d'édifices importants. Source : Fonds de plan: plans cadastraux Danger F.F. (autour de 1930), Archives DUP Oran

Epoque post indépendance :

Au lendemain de l'indépendance, la ville disposait d'un important parc de maisons françaises abandonnées, faisant depuis longtemps face au problème du vieux bâti. Le tracé urbain n'a cependant pas changé par rapport à la période coloniale. Le départ massif de la population européenne, majoritairement espagnole, a été remplacé par des habitants d'origine musulmane, dont l'installation, souvent d'origine rurale, n'a pas permis d'assurer une continuité dans l'entretien et l'occupation des habitations, devenues en grande partie squattées. Cette situation a entraîné une dégradation rapide du parc de logements et mis en

danger de nombreux monuments historiques, menaçant ainsi le patrimoine culturel de Sidi El Houari.

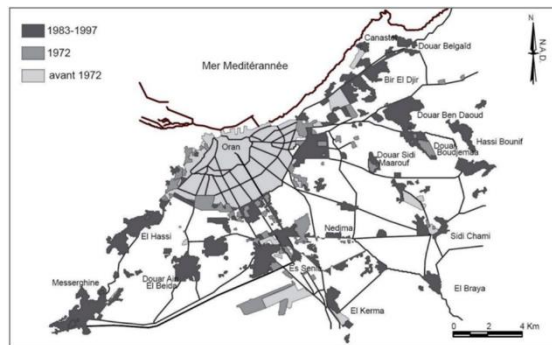


Figure 19: extension de la ville d'Oran jusqu'en 1972

Ces opérations qui ont été entrepris en l'an 1974, étaient menés dans le cadre de travaux urbains non planifiés ou bien dans le cadre d'opérations d'urgence, contribuant à la dégradation des tissus anciens, notamment le quartier de Sidi El Houari, parce qu'elles ont à la base étaient conduites sans enquêtes préalables sur l'intérêt historique, architectural ou archéologique de la zone concernée, ce qui a donné à Oran la réputation de « ville de bulldozer ».

La ville d'Oran s'étalé suivant un système radio concentrique, mais la rencontre de barrage physique à changer l'extension de la ville a continué vers l'est.

Développement de la ville radioconcentrique (matérialisé par les pénétrantes)

Vieille Oran: (903-1848) centre historique: période Espagnole turque et française

Ville haute :(1848-1962) limitée entre le 1er et le 3eme boulevard périphérique.

Ville actuelle :(1962 à nos jours) à partir du 3eeme boulevard périphérique.



Figure 20: représente système d'urbanisme de la ville d'Oran. Source : fond plan : pdeau les donnees : auteurs.

Synthese de la monographie historique :

Notre zone est une zone fortifiée datant de la période mérinide par l'implantation des donjons (Burdj El Hamra), qui avaient pour but de surveiller le port, ensuite par l'arrivée des Espagnoles et durant leur première occupation de fort de Rozalcazar fut construit qui prend d'ailleurs son nom des donjons (traduction espagnole de Burdj El Hamra), et depuis elle fut occupée successivement par les ottomans puis par les espagnoles à nouveau qui ont fait cette fois des travaux de renforcement de Rozalcazar, puis encore une fois par les ottomans, que durant leur deuxième occupation le Bey Mohammed el Kébir a construit son palais. Ensuite, par les français à leur tour, ils ont laissé une trace (la Promenade de Létang) ainsi qu'ils ont restauré le palais du Bey et le réhabilité, faisant de cette zone une base militaire et c'est de là que vient son nom le Châteauneuf. Aux années 80 un hôtel fut construit mais les travaux se sont arrêtés pour des raisons constructives en étant un bâtiment répondant pas aux normes des hôtels en Algérie. Et enfin l'achèvement de l'extension de la place d'armes, le 1er Novembre dernier.

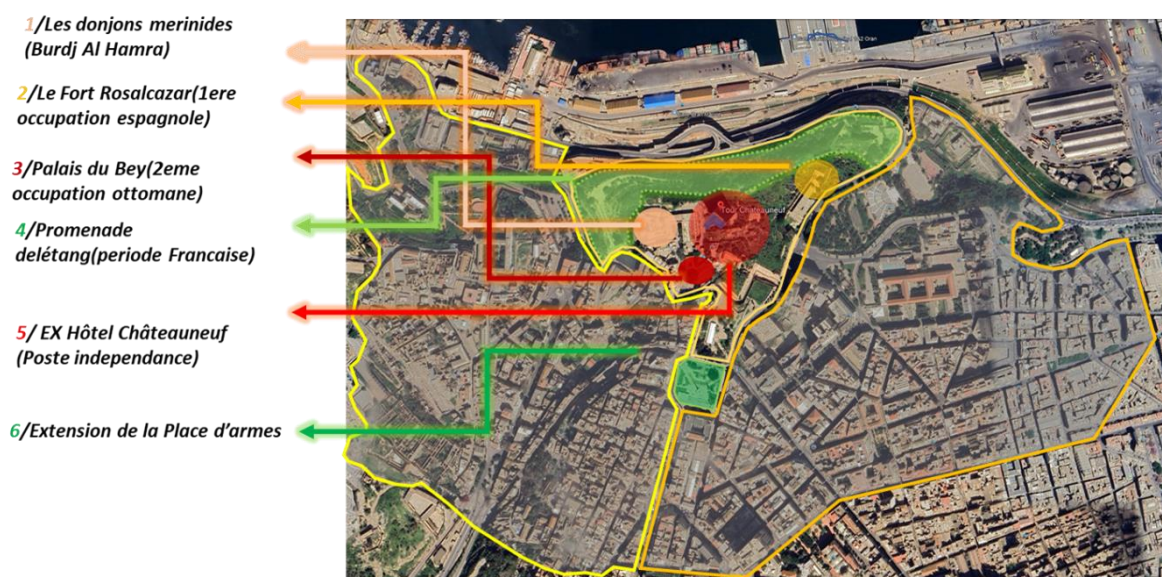


Figure 21: représente la monographie historique du site. Source : [fond plan](#) : [google earth](#) [donnes](#) : auteurs.

II.4 CONTEXTE URBAIN :

Infrastructure :

Voirie:

Le système de voirie de la Place d'Armes à Oran présente une organisation hiérarchisée et bien structurée. Comme l'illustre la figure 22. Les voies principales assurent la connexion avec les grands axes de la ville et facilitent les flux de circulation, tandis que les voies secondaires et tertiaires permettent une desserte fine du tissu résidentiel et administratif La

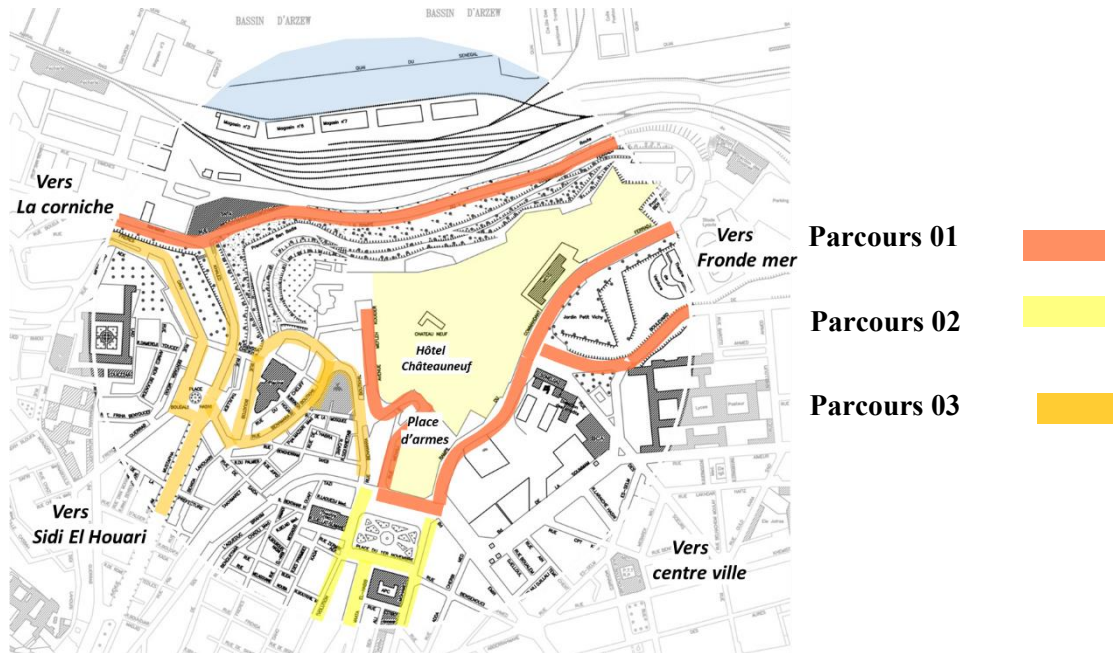
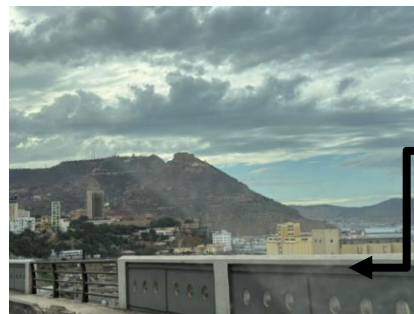


Figure 23: Carte des Parcours Source: fond plan: PDEAU / les données : auteurs

Parcours 01 :



- L'accès à partir de coté est de la ville venant du front de mer, passant par la place d'arme d'Oran, un lieu emblématique de la ville entouré par les plus nobles constructions coloniales

- La présence d'un parking a coté de place d'arme



- L'accès marqué par la présence de fameux bâtiment du SONATRAC D'époque coloniale

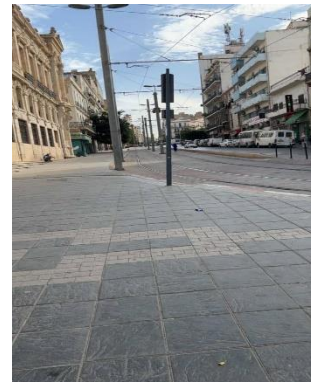


L'entrée principale du RosalCasar



Parcours 02 :

Ce boulevard se caractérise par la ligne de tramway et le travers



Parcours 03 :

Ce parcours est marqué par la présence de la mosquée du Pacha, un monument très important, et marqué aussi par la place de quinconce

Quartier Sidi El Houari



La mosquée du Pacha

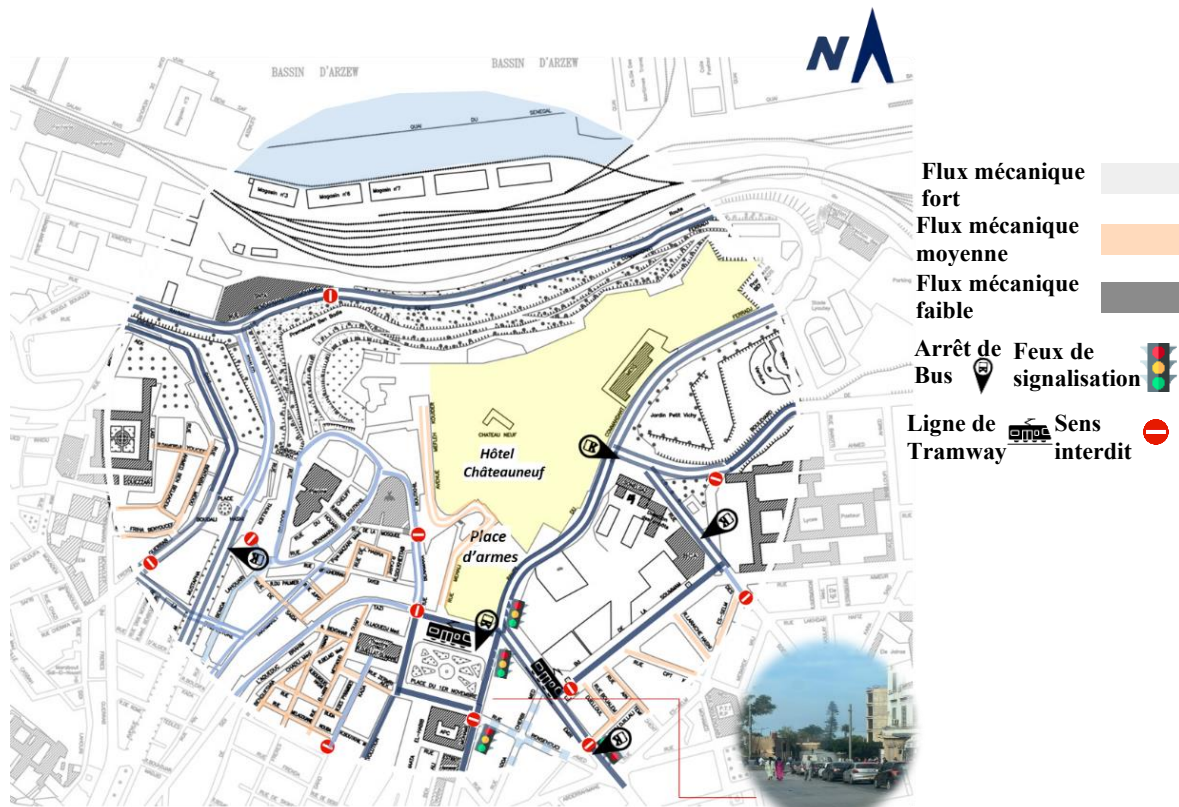


Vers la Promenade de L'étang



Flux mécanique :

Le flux mécanique au sein de la zone d'étude se caractérise par une forte intensité, particulièrement durant les heures de pointe. Comme l'illustre la figure 24, la Place d'Armes constitue le principal point de convergence des flux piétons et mécaniques, en raison de sa position stratégique et de son rôle central dans l'organisation urbaine du secteur étudié.



Flux Piétonne :

La circulation piétonne, bien que non directement visible sur les cartes, constitue une partie importante de la vie communautaire. On peut identifier trois types de trafic :

Fort, concentré dans les principales zones d'intérêt telles que les monuments historiques, les espaces publics ;

Moyen, situé dans les rues résidentielles et les routes secondaires à trafic piétonnier régulier

Faible, situé dans les zones les moins fréquentées. Cette répartition des personnes ajoute une énergie et une atmosphère particulière à Sidi Houari.

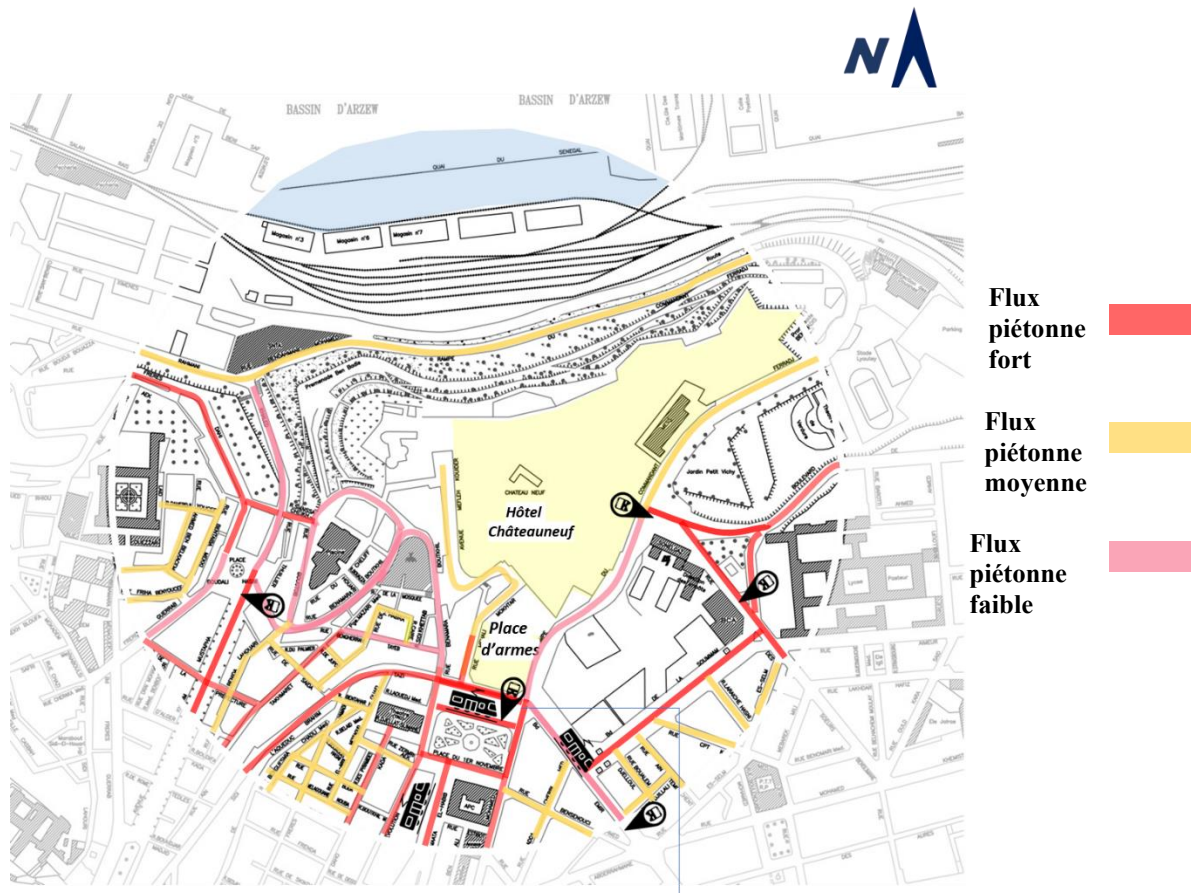


Figure 25: Carte de flux Piétonne. Source : fond plan : PDAU / les données : Auteurs

Superstructure :

Bâtis /NonBâtis :

Le rapport bâti/non-bâti du quartier de Sidi El Houari met en évidence un tissu urbain ancien et organique, marqué par la vétusté du cadre bâti ainsi que par la multiplication des démolitions. Comme l'illustre la figure 26, environ 60 % de la surface du quartier est occupée par des constructions, dont seule une partie demeure fonctionnelle, tandis que le reste se compose d'espaces vides, de ruines et de friches résultant de la dégradation progressive du tissu urbain.

Le secteur de La Calère illustre cette transformation du paysage urbain, ayant été convertie en espace ouvert à la suite des démolitions intervenues durant les années 1980.

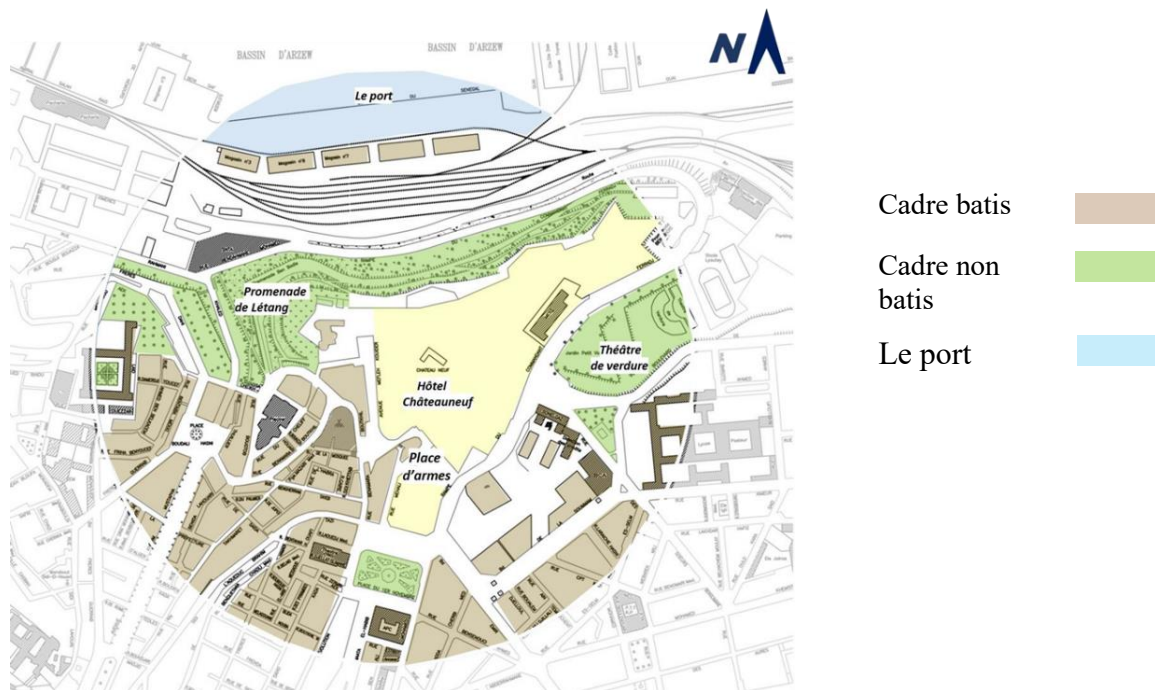


Figure 26: Carte de la structure Urbain (cadre bâtis /non bâtis) Source: fond plan: PDEAU /les donnés : auteurs

Etat des Hauteurs :

On observe que la majorité des bâtiments ne dépasse pas trois niveaux, en raison de la morphologie du terrain qui impose des variations de niveaux et de hauteurs. Cette configuration a engendré un profil urbain en gradation, offrant une silhouette urbaine caractéristique et cohérente avec le relief du site.

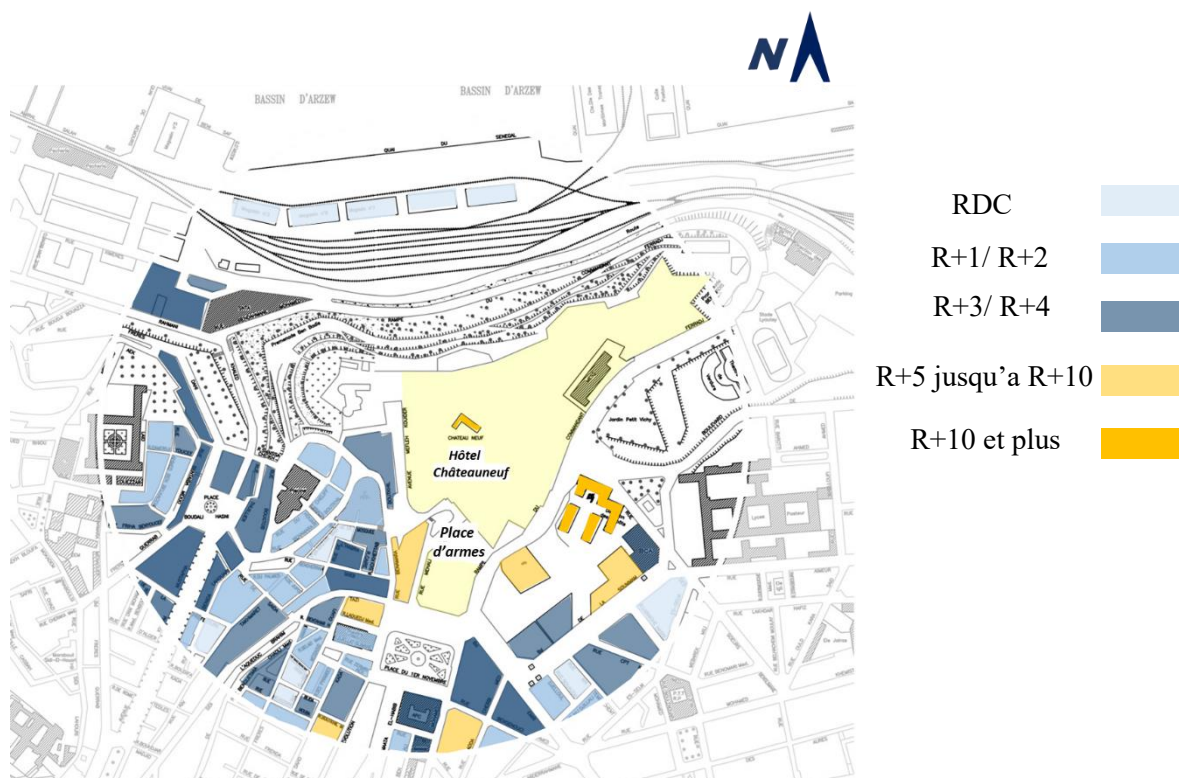
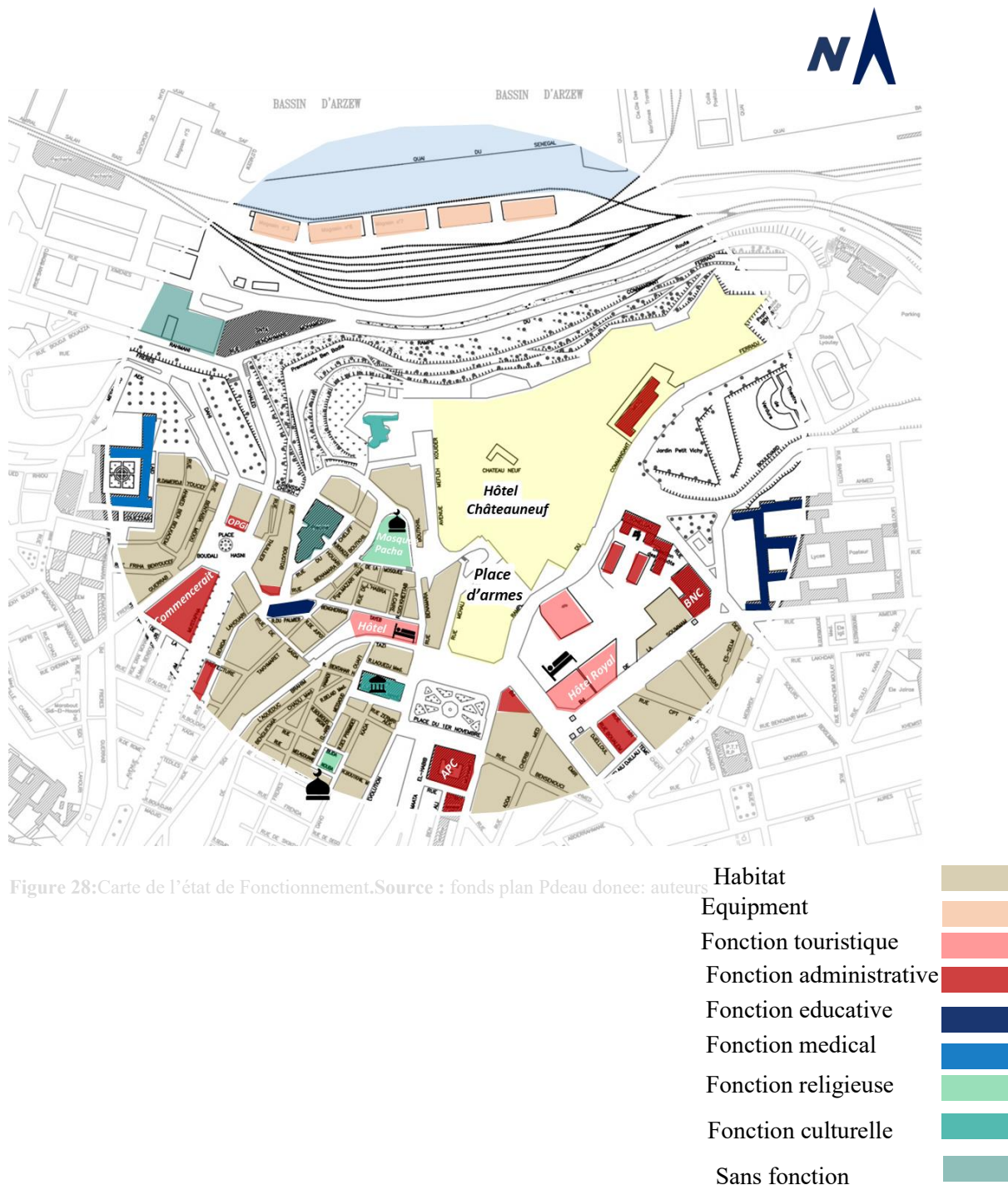


Figure 27: Carte de l'état de Hauteur Source: fond plan: PDEAU /les donnés : auteurs

Etat des Fonctions :

On remarque que la place d'arme représente un pôle urbain majeur caractérisé par une diversité fonctionnelle importante. Le quartier est principalement résidentiel, ce qui lui donne une dynamique vivante. Les activités administratives occupent une position centrale. La présence d'équipement culturel et éducatif met en valeur son patrimoine historique, et les terrains sans fonction représentent quant à eux, une opportunité pour de futurs aménagements urbains.



Éléments significants / structurants :



Figure 29: Carte des permanence. Source: fond plan : Pdeau/données : auteurs

Conclusion :

En conclusion, l'analyse du contexte urbain met en évidence à la fois les contraintes et les potentialités du site. Elle constitue une base essentielle pour orienter les choix du projet et assurer une intervention cohérente avec son environnement.

II.5 Diagnostic :

Avant toute intervention sur un site à forte valeur patrimoniale, il est indispensable de comprendre le contexte urbain dans lequel il s'insère. Le diagnostic urbain constitue ainsi une étape fondamentale du processus de projet : il permet d'analyser le fonctionnement de la ville, d'identifier ses dynamiques et d'évaluer les relations entre le site d'étude et son environnement proche.

Dans le cas du complexe historique du Palais El Bey / ex-hôtel Châteauneuf, situé au cœur de Sidi El Houari, cette démarche est essentielle. Bien que riche d'une forte valeur patrimoniale et d'un positionnement stratégique (entre la Place d'Armes, le front de mer et le centre-ville), le site reste marqué par l'enclavement, la dégradation du bâti et une rupture avec les dynamiques urbaines contemporaines.

Ce diagnostic vise donc à révéler les dysfonctionnements existants (accessibilité, lisibilité, usages), tout en mettant en évidence les opportunités capables de guider le projet de rétrofit et de réintégration architecturale du site dans la ville.

❖ Diagnostic urbain :

Le site souffre aujourd'hui d'un manque de cohérence fonctionnelle, d'une fragilité sociale marquée et d'une dégradation architecturale avancée.

Sur le plan fonctionnel :

- Existence de friches urbaines et de bâtiments non fonctionnels.
- Rupture morphologique et fonctionnelle entre les trois entités (quartier ancien, nouvelle extension de la ville et le sous-quartier Châteauneuf)
- Rupture avec la mer surtout du côté du complexe historique, à cause de la voie mécanique de très grand flux et par la grande dénivelée, confirmant les dires de Camus sur Oran que c'est une ville qui « tourne le dos à la mer ».
- L'existence du commerce au niveau des RDC mais qui est concentré beaucoup plus au niveau des grands boulevards.
- La dépendance fonctionnelle de Sidi El Houari avec le centre-ville avec le manque d'attractivité vers les quartiers.

Sur le plan social :

- Fracture et disparité sociale surtout au niveau de l'ancien quartier Sidi El Houari.

- Insécurité au niveau de Sidi El Houari.
- Populations de Sidi El Houari dépourvu de sentiments d'attachement à leur quartier.

Sur le plan architectural et patrimonial :

- Façade maritime importante mais qui n'est pas mise en valeur.
- Bâtiments en état délabré (dégradation avancé ou extrême).
- Une richesse architecturale délaissée.
- Concentration de monuments historiques classés et protégés qui sont fortement négligée et non mise en valeur comme il se doit.
- Mauvais traitement des RDC ce qui engendre une mauvaise transition entre le bâtiment et les piétons.

Sur le plan urbain et paysager :

- Vue panoramique sur la mer mais qui n'est pas exploitée.
- Manque des espaces verts au sein des quartiers.
- Mauvais éclairage nocturne surtout au niveau de Sidi El Houari.
- Quartier enclavé et dense.
- Existence d'un potentiel écologique (le 1er espace vert de la ville qui est la promenade de Létang) mais qui est ignoré et souffre de la pollution ainsi que la mal fréquentation.
- Un parc urbain historique, patrimonial de très grande valeur et de 1 ère importance isolé et souffre de l'enclavement.
- La négligence de certaines voies. Un paradigme de réappropriation et de requalification dans une logique de réconciliation centre ancien\centre-ville\ mer
- Manque des espaces publics, même ce qui existe est non traité comme il se doit.
- Place publique d'une valeur historique délaissée (la place de la République). Au fur et à mesure de l'analyse de la zone, on a constaté que cette dernière nous offre ainsi un potentiel très important.
- Le panorama : les vues qu'offre le site laissent chez l'utilisateur une mémoire d'un panorama là où viennent se peindre sur la même toile, ville, mer, ciel et élément vert.
- La Topographie : qui a poussé les constructeurs à jouer de cette dernière pour la transformer en avantage.
- Vide : qui offre la possibilité d'aménagement et d'un renouvellement urbain.

- La diversité : dans la fonction et l'architecture, des forts aux mosquées et de la Casbah à l'immeuble européen du 19ème siècle.

Conclusion :

Le diagnostic urbain met en évidence que, malgré un contexte contraignant marqué par l'enclavement et le manque d'accessibilité, le site possède un fort potentiel paysager et patrimonial.

Il révèle à la fois les dysfonctionnements à corriger et les atouts à valoriser, constituant ainsi une base essentielle pour orienter notre stratégie d'intervention et l'analyse SWOT.

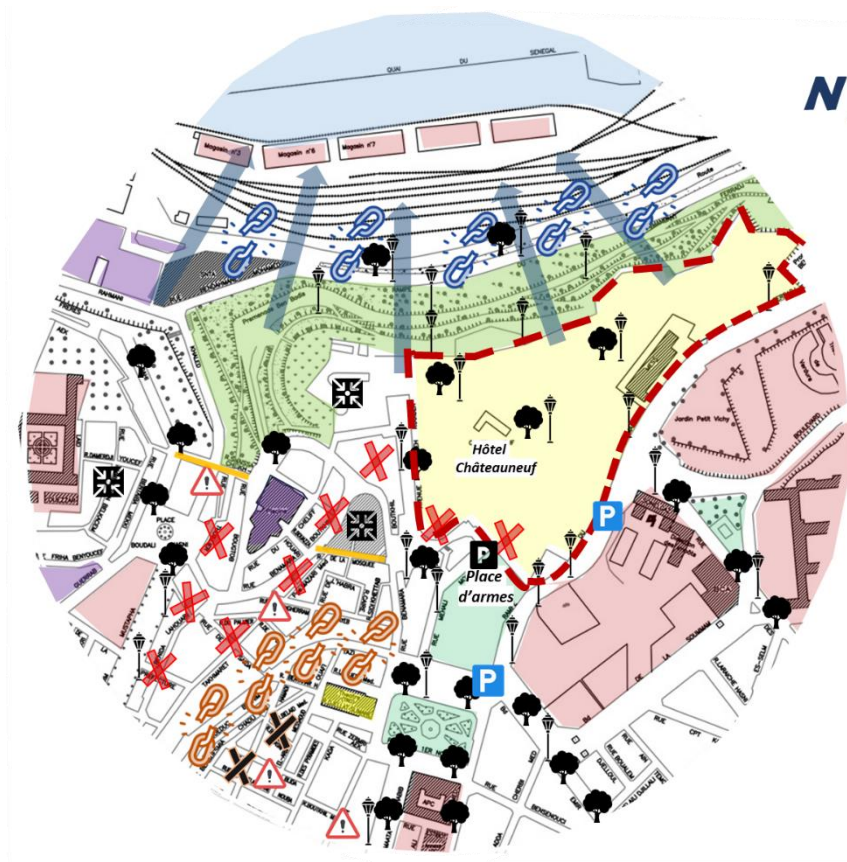
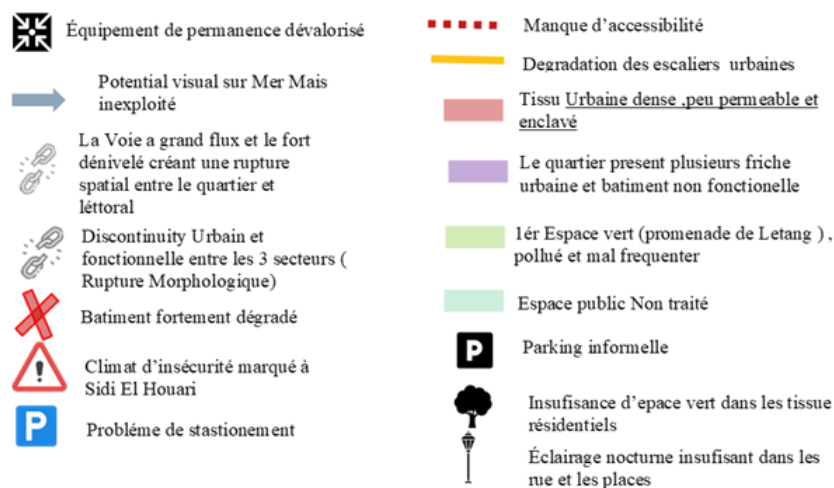


Figure 30: Carte de Diagnostic urbaine Source : fond plan : PDAU / les données : Auteurs



❖ Etat de batis :

Introduction :

La tour de l'ex-hôtel Châteauneuf présente un fort potentiel de reconversion compte tenu de son emplacement stratégique et de sa stature urbaine, mais elle est également confrontée à de nombreuses contraintes : état d'abandon, surcoûts de remise en état, enjeux patrimoniaux complexes, et image urbaine dégradée.

Pour qu'une réhabilitation soit pertinente, il faudra un diagnostic technique approfondi, et une stratégie d'intervention urbaine et patrimoniale forte.

Ce diagnostic révèle qu'au-delà de la dégradation physique du bâtiment, c'est son isolement dans la ville qui pose problème : un patrimoine visible, mais invisible dans les usages.

Caractéristique physique :

Forme générale : Bâtiment haut, à symétrie marquée, avec un volume central creusé.

Matériau principal : béton armé.

Structure porteuse : ossature poteaux-poutres-dalles.

Organisation spatiale : trame régulière, avec des travées identiques sur plusieurs niveaux.

Élévation : bâtiment en hauteur (R+20), verticalité accentuée.

Façades : Module répétitif avec remplissage ajouré.

Façade-structure (la structure devient le dessin architectural).

État : inachevé (pas de cloisons, pas de vitrages, pas de finitions).

1. Problèmes structurels

- Présence de fissurations sur les murs porteurs et les planchers, indiquant une fragilisation de la structure.
- Altération des matériaux de construction (pierre, enduit, bois, métal) due à l'humidité, aux infiltrations d'eau et à l'exposition marine.



Poteau et poutres
Fissures verticales et diagonales



Traces d'humidité,
Fissuration en toile d'araignée



Escaliers: Béton friable,
nez de marche cassés



Légères fissures à
la base des poteaux

2. Problèmes architecturaux

- **Perte de la lisibilité architecturale** d'origine à cause des transformations et des dégradations successives.
- **Détérioration des façades** et absence d'unité esthétique avec les bâtiments environnants.
- **Disparition ou altération d'éléments décoratifs** (corniches, encadrements, fenêtres, garde-corps).
- **Absence d'éclairage et de mise en valeur visuelle** du monument, malgré son fort potentiel symbolique.

3. Problèmes fonctionnels

- **Abandon total du bâtiment**, sans fonction actuelle.
- **Non-conformité aux besoins contemporains** : absence d'accessibilité, de confort, de sécurité et d'usage adapté.
- **Absence de services ou d'activités** susceptibles de dynamiser le site

4. Problèmes urbains et paysagers

- **Isolement du site** : la tour est enclavée et déconnectée du tissu urbain environnant.
- **Rupture avec la promenade de l'étang et la place du Palais El Bey**, ce qui nuit à la continuité du parcours urbain.
- **Manque de lisibilité du site dans le paysage oranais**, malgré une position stratégique dominante sur la mer.
- **Espaces extérieurs vides et non aménagés**, générant une impression d'abandon.

5. Problèmes patrimoniaux et symboliques

- **Perte d'identité historique** et effacement de la mémoire collective associée à l'ancien hôtel.
- **Absence de valorisation patrimoniale** malgré la forte valeur historique et architecturale
- **Image dégradée** du monument auprès des habitants et des visiteurs.
- **Absence de protection et de plan de sauvegarde** pour assurer la pérennité du bâtiment.

Conclusion :

L'analyse de l'état du bâti montre une dégradation avancée de la structure, avec plusieurs pathologies affectant les éléments porteurs et les matériaux.

Cependant, la tour conserve un potentiel architectural et symbolique important, qui justifie une intervention de réhabilitation dans une logique de valorisation et de réutilisation.

Analyse SWOT :

L'image présente une analyse SWOT d'un territoire patrimonial. Parmi les atouts, on note une grande richesse architecturale, une forte identité urbaine et un potentiel touristique important. Toutefois, plusieurs faiblesses freinent son développement, comme la dégradation du patrimoine, le manque d'entretien et l'absence de valorisation. En termes d'opportunités, il existe un potentiel de réhabilitation, d'adaptation à de nouveaux usages et d'amélioration du cadre de vie. Enfin, les menaces incluent la disparition du patrimoine, les pressions immobilières et la perte d'identité due à un développement non maîtrisé.

STRENGTH

- Existence d'un projet de reconversion déjà envisagé par la commune.
- Emplacement stratégique au cœur d'Oran, à proximité du Palais du Bey et des axes majeurs.
- Potentiel de repère urbain et valeur symbolique pour le paysage oranais.
- Structure porteuse en béton armé partiellement récupérable pour une réhabilitation.

OPPORTUNITY

- Valorisation du patrimoine architectural moderne par une approche durable.
- Contribution à la requalification du centre historique d'Oran et à sa dynamique urbaine.
- Intégration de technologies durables (isolation, énergie solaire, gestion passive).
- Soutien institutionnel et volonté politique de requalification communale.
- Opportunité de projet pilote pour la recherche et la formation en réhabilitation du bâti.



WEAKNESS

- État de dégradation avancé : corrosion des aciers, fissurations, infiltration d'eau.
- Absence totale d'enveloppe protectrice exposant le béton aux intempéries.
- Complexité technique, réglementaire et patrimoniale (proximité du Palais du Bey).
- Image urbaine négative – bâtiment Perçu comme une « verrue » visuelle.
- Absence d'un programme fonctionnel clair et cohérent à long terme.

THREAT

- Coûts de réhabilitation élevés et financement incertain.
- Blocages administratifs et lenteurs dans la mise en œuvre des décisions.
- Difficultés d'adaptation du bâtiment à de nouveaux usages (contraintes morphologiques).
- Pressions urbaines et projets privés concurrents pouvant détourner les priorités publiques.

II.6 L'Analyse Thématique

Introduction

À partir du diagnostic réalisé, le choix des exemples de référence s'appuie sur des critères permettant de rapprocher les problématiques du site avec des projets ayant traité des enjeux similaires. Ces critères orientent ainsi la sélection des cas étudiés et préparent l'analyse comparative qui guidera la stratégie d'intervention.

Les critères de choix pour l'analyse thématique:

1/.Es Baluard ,Art museum (Palma ,Espagne)

- Intégration d'un bâtiment contemporain dans un site patrimonialEs Baluard a été inséré dans les remparts historiques de Palma, un contexte délicat. Pertinent pour notre site qui doit accueillir de nouveaux usages dans une structure patrimoniale.
- Respect des traces historiques et dialogue ancien/nouveau le projet valorise les murs anciens, les garde visibles, et ajoute une architecture contemporainen discrète.Même principe pour la tour : intervention sobre, lisible et respectueuse.
- Requalification d'un espace enclavé Le musée a permis de désenclaver un secteur isolé des remparts et de reconnecter le site à la ville. comparable à la situation de votre site qui souffre d'isolement (tour + terrasses + promenade de l'Étang).
- Création ou revalorisation d'espaces publics Es Baluard a généré : une place publique, des parcours piétons, des belvédères, des connexions avecle centre-ville.

2/.L'exemple de l'alcazaba d'almeria, Espagne

- **site historique dégradé mais très symbolique**

Comme la tour de l'ex-hôtel Châteauneuf, l'Alcazaba est un site marqué par l'histoire, fragilisé par le temps, nécessitant une réhabilitation respectueuse.

- **Position dominante / topographie complexe**

L'Alcazaba est située en hauteur, avec des dénivelés importants. Pertinent pour notre site, également sur une pente avec vues sur le port.

- **Rupture avec le tissu urbain et besoin de reconnection**

L'exemple montre comment un monument isolé peut être reconnecté au centre historique par : des escaliers requalifiés, des parcours piétons continus, des accès valorisés.

- **Activation sociale et culturelle du site**

L'exemple montre comment un monument peut devenir : un espace culturel, un lieu de promenade, un lieu de découverte.

3/.L'exemple de Sant'Elmo a l'Italie

- **Valeurs patrimoniale et symbolique élevée**

Le Sant'Elmo est un monument historique (forteresse médiévale) reconverti en musée et lieu culturel. Il s'agit d'un repère urbain fort (colline du Vomero), offrant une forte visibilité. La réhabilitation doit préserver l'authenticité architecturale (matériaux, formes, volumes).

- **Fonctionnalité renouvelée pertinente**

Utilisation mixte : musées, expositions, bureaux administratifs dans le cas de Sant'Elmo. Réaffectation du site pour des usages culturels pour maximiser l'attrait et l'utilité. Adaptabilité aux besoins contemporains tout en respectant le contexte historique.

- **Intégration urbaine et paysage**

Connexion avec le centre historique et les espaces publics : le Castel Sant'Elmo domine la ville et dialogue visuellement avec elle. Valorisation des panoramas naturels : la colline offre des vues spectaculaires, ce qui renforce le lien paysage-monument. Intégration dans un plan de développement urbain plus large, en lien avec des projets de régénération patrimoniale.

4/. L'exemple Le Fort Saint-Jean à Marseille, France

- **Exemple réussi d'intégration du patrimoine dans un projet contemporain**

La restauration du fort s'est faite sans effacer les traces historiques, mais en les révélant. Les interventions contemporaines (passerelle, muséographie, parcours) sont réversibles et clairement distinguées du bâti ancien.

- **Reconnexion urbaine d'un site longtemps isolé**

Le fort était coupé de la ville par des infrastructures et des ruptures topographiques. Le projet du MUCEM a permis une reconnexion physique et symbolique aux quartiers Voisins grâce à des passerelles, des rampes, et à une mise en réseau des espaces publics. → Comparable à la tour de l'hôtel Châteauneuf isolée entre Sidi El Houari, la Place D'Armes et le front de mer.

- **Valorisation des espaces extérieurs**

Le traitement des terrasses, jardins méditerranéens et cours intérieures a été fondamental. Le paysage est devenu un support de visite, un espace public majeur. → Pertinent pour vos terrasses vides et pour la promenade de l'Étang.

- **Mixité programmatique culturelle et touristique**

Le Fort Saint-Jean accueille : parcours historiques, musée, jardins.

5/. La reconversion d'une carcasse d'hôtel abandonnée en Vakko fashion center

- **Exemple de transformation réussie d'un bâtiment abandonné et inachevé**

Le bâtiment était une carcasse abandonnée depuis des années → comme la tour de l'ex-hôtel Châteauneuf.

La reconversion a su réutiliser la structure existante, évitant la démolition totale. Pertinent pour notre approche de rétrofit.

- **Création d'un pôle multifonctionnel à partir d'une ruine**

Le Vakko Center regroupe : showroom, ateliers, bureaux, archives, espaces événementiels. Démonstration qu'un bâtiment abandonné peut devenir un pôle économique, culturel et créatif.

- **Mise en valeur de l'ossature existante**

La structure brute a été conservée et valorisée, au lieu d'être cachée.

Ce principe peut inspirer la mise en scène des parois en pierre ou des imperfections de la tour

Exemple 01: Es Baluard, Art museum, Palma, Espagne.

❖ Fiche technique:

Situation



Carte de situation d'Es Baluard par rapport à l'Espagne



Carte de situation par rapport à Palma



Carte de situation par rapport à Palma



Photographie aérienne du Es Baluard

Inauguration / ouverture : 30 janvier 2004.

Architectes / auteurs du projet : Lluís García-Ruiz, Jaume García-Ruiz,

Surface totale bâtiment : env. 5 027 m² (dont environ 2 500 m² dédiés aux espaces d'exposition).

Organisation spatiale / niveaux : 3 niveaux reliés entre eux et au site par rampes, passerelles, grandes baies et patios — concept d'« rue intérieure » pour favoriser la continuité visite/ville.

❖ Le contexte

Contexte historique et urbain

Le musée est implanté dans l'enceinte du bastion Baluard de Sant Pere, une fortification bastionnée de la seconde moitié du XVI^e siècle, construite dans le cadre des remparts de la ville de Palma.

Fonction actuelle

Es Baluard est un musée d'art moderne et contemporain dont la collection s'étend de la fin du XIX^e siècle à nos jours. Le site assure également une fonction urbaine : terrasse panoramique, liaison ville / mer, espace public et culturel au-dessus du rempart.

Fonction prévue :

Renforcement de l'accessibilité, de l'ouverture à diverses communautés et publics, intégration de l'art et de l'espace urbain.

Problématique :

Cette fortification perd progressivement sa fonction militaire, tombe dans l'abandon et devient une zone dégradée. (une problématique de transformation d'un bastion militaire à un musée contemporain, avec les tensions patrimoine /modernité, mémoire /création).



Intervention :

- Le projet muséal est porté dans un contexte de valorisation patrimoniale, d'urbanisme culturel et de redynamisation de ce secteur de Palma.
- Le défi consiste à conjuguer conservation/restauration du bâti historique, insertion de nouvelles typologies muséales (art contemporain, médiation, espace public) et ouverture vers la ville et la mer.
- Il s'agit aussi d'interroger la place de l'art contemporain dans un environnement historique et touristique, ainsi que sa fonction dans la communauté locale des Îles Baléares.

❖ Les techniques Utilisées :

Le bâtiment du musée est un projet contemporain intégré aux remparts historiques : murs anciens + construction moderne. On utilise des matériaux comme le béton et le verre pour bien distinguer l'ancien de la nouvelle construction.

Circulation spatiale : rampes, grandes balcons intérieurs, claires-voies (skylights) pour relier les niveaux, créer une « rue intérieure ». Adapter les espaces muséaux à de nouvelles formes d'art (installation, numérique, performance) dans un bâtiment historique.

Exemple 02 : Le fort Saint-Jean Marseille France (Restauration patrimoniale et intégration muséale)

❖ Fiche technique:

Situation :



Carte de situation du fort Saint-Jean par rapport à la France



Carte de situation par rapport à Marseille



Photographie aérienne du fort Saint-Jean

Localisation : Entrée du Vieux-Port, Marseille, France

Date de construction : 2013

Architecte : Rudy Ricciotti

Typologie : Forteresse militaire et bâtiment défensif,

Surface : Environ 15 000 m²

Programme : les salles d'expositions et de conférences, un auditorium, des ateliers de travail... L'une des originalités du MUSEM réside dans l'articulation intérieure entre ses parties et l'articulation extérieure avec la ville de Marseille

❖ Le contexte :

Lien Historique: Connecté au **Fort Saint-Jean** (XVII^e siècle) par une passerelle piétonne.

Contexte urbain : Il symbolise la **renaissance du front de mer** de Marseille et la **reconnexion entre la ville, le port et la mer**. Le musée s'implante sur l'ancien **môle portuaire J4**, autrefois zone industrielle et portuaire désaffectée.

Fonction actuelle

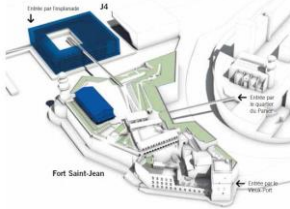
Musée des Civilisations de l'Europe et de la Méditerranée (MUSEM), il s'implante sur l'ancien môle portuaire J4.

Problématique :

Problème majeur Compatibilité entre patrimoine ancien et architecture contemporaine
Insertion contemporaines / patrimonial, Exposition aux contraintes marines, Patrimoine et paysage (protéger les vues sur le port et la cathédrale)

Intervention :

Restauration et mise en valeur du Fort Saint-Jean (travaux coordonnés avec la construction du MUCEM) : campagnes de restauration des maçonneries, création d'espaces d'accueil et d'itinéraires muséographiques, création du jardin méditerranéen



❖ La technique Utilisée :

Enjeu principal : Préserver un fort historique tout en l'intégrant à un musée moderne

Techniques clés : Restauration pierre, béton fibré, passerelles légères, jardins méditerranéens

Les Circulations : Une Promenade Architecturale

-Le Mucem a été conçu comme un parcours architectural. Par la création de la rampe périphérique du bâtiment J4, des deux passerelles et par l'ouverture du fort Saint-Jean au public,

La dentelle de béton de la résille et les importantes surfaces vitrées laissent passer la lumière et offrent une vue, conférant au bâtiment une apparente **légèreté et une fragilité**.

Exemple 03 : L'Alcazaba d'Almería Espagne (Restauration, conservation et valorisation patrimoniale)

❖ Fiche technique :



Carte de situation par rapport à Almería



Carte de situation d'Almería par rapport à l'Espagne



Photographie aérienne de l'Alcazaba d'Almería

Localisation : Almería, Andalousie, sud de l'Espagne

Date de construction : Xe siècle (vers 955)

Commanditaire : Abd al-Rahman III, calife omeyyade de Cordoue

Typologie : Citadelle arabe (forteresse-palais)

Superficie : Environ 43 000 m²

Organisation spatiale :

- L'entrée se fait vers la première enceinte : jardins restaurés, bassins, vues sur la ville.

- On monte ensuite vers la deuxième enceinte : zone plus intime, vestiges des « maisons nazarées », patios, etc
- Enfin la troisième enceinte ou zone chrétienne : tours, murailles additionnelles, belvédères sur le port et la ville.

❖ **Le contexte :**

Contexte historique et urbain :

Construite à l'époque omeyyade pour protéger la ville et le port d'Almería, alors un centre commercial important d'al-Andalous. La forteresse servait à la fois de résidence royale, de bastion militaire et de centre administratif.

Fonction actuelle :

Transformée en musée à ciel ouvert (Site muséal, touristique et culturel) permet aux visiteurs de parcourir les vestiges omeyyades, nasrides et chrétiens à travers un itinéraire scénographié et accessible.

Problématique :

Problème majeur Fragilité des matériaux et équilibre entre authenticité, sécurité et attractivité

- Altérations successives dues aux reconstructions chrétiennes et restaurations du XX^e siècle, parfois non authentiques.
- Instabilité structurelle de certaines murailles et tours anciennes.
- Difficulté d'intégrer des parcours de visite modernes dans un site médiéval fragile.

Intervention :

Interventions réversibles : Ajout du Passerelles, rampes et plateformes en acier et bois pour :

Faciliter la visite sans toucher aux structures anciennes.

Restauration de la troisième enceinte (muraille chrétienne) dans les années 1980-1990.

Consolidation de la Tour de l'Hommage et du palais musulman.

Réaménagement des jardins intérieurs inspirés du modèle andalou.



❖ **Les techniques Utilisées :**

Enjeu principal Préserver un monument multiculturel (islamique et chrétien) tout en l'adaptant à des usages contemporains

Techniques clés Restauration traditionnelle à la chaux, interventions réversibles, valorisation par la lumière et le parcours

Résultat Forteresse restaurée et ouverte au public, symbole de l'histoire d'Almería et du dialogue entre cultures.

L'exemple04 : Le Château Sant'Elmo Italie.

❖ Fiche technique

Localisation: sur la colline du Vomero, Naples Italie (point dominant sur la baie de Naples, face au Vésuve). Altitude ≈ 250 m au dessus de niveau de la mer



Carte de situation de Naples par rapport à l'Italie



Carte de situation par rapport à Naples



Photographie aérienne du Château Sant'Elmo

Architectes: Tino di Camaino

Année de construction : XIV^e siècle (1329–1343)

Surface : Surface totale rapportée $\approx 9\,100$ m²

Typologie : Forteresse militaire (bastionnée en étoile (plan hexagonal / à 6 bastions) conception défensive en terrasse, muraille massive et cour intérieure extensive

❖ Le contexte :

Contexte historique et urbain: Le château domine toute la ville et le golfe de Naples : il faisait partie du système défensif de la ville médiévale. est un remarquable témoin d'architecture militaire Renaissance (et antérieure) transformé en lieu culturel, sa structure fut restaurée, recréant les galeries, les passerelles et les salles souterraines d'origine.

Problématique principale : Le principal problème du Castel Sant'Elmo sont la fragilité du tuf volcanique, la difficulté d'adapter la forteresse aux usages muséaux modernes sans altérer son intégrité historique et paysagère, et la gestion du flux touristique qui risque d'accélérer la dégradation du site.



Fonction actuelle: Aujourd'hui Castel Sant'Elmo est un site culturel polyvalent : musée (Museo del Novecento), lieu d'exposition temporaires, centre d'activités culturelles et administratives, et belvédère touristique offrant vues panoramiques sur Naples et le Vésuve

Fonction prévue: Il a subi plusieurs transformations au fil des siècles : D'abord forteresse militaire (XIV^e–XVI^e siècles). Ensuite prison d'État sous les Bourbons. Puis bâtiment patrimonial géré par le Ministère de la Culture italien.

❖ **Les techniques Utilisées :**

Traitement contre l'humidité et les micro-organismes.

Réversibilité des aménagements : Les structures muséales ajoutées (planchers, passerelles, vitrines) sont légères, démontables et respectent les volumes d'origine.

Valorisation de la lumière naturelle : Mise en valeur des ouvertures et du panorama sans ajout d'éclairage agressif.

L'exemple05 : La reconversion d'une carcasse d'hôtel abandonnée en Vakko fashion center à Istanbul.

❖ **Fiche technique**

Localisation: Istanbul, Turquie implantation sur la carcasse (squelette) d'un hôtel inachevé.



Carte de situation du VAKKO par rapport à la Turquie



Carte de situation par rapport à Istanbul



Photographie aérienne du Vakko fashion center

Architectes: REX

Année de construction : 2010 **Année de reconversion :** 2017

Surface : Surface totale rapportée $\approx 9\,100\text{ m}^2$

Programme / fonctions : Siège et showrooms de la maison de mode Vakko : bureaux, showrooms, salles de réunion, auditorium, musée d'entreprise, restauration.

❖ **Le contexte :**

Contexte historique et urbain: Le maître d'ouvrage (Vakko et Power Media) disposait d'une carcasse d'hôtel abandonnée: une structure en béton brut avec plan et hauteurs compatibles avec un programme complexe. Le défi était de livrer un siège prestigieux et des studios en très peu de temps, en valorisant l'image publique de la marque.

Problématique principale : Comment transformer rapidement une structure inachevée et médiocre en un siège médiatique et culturel d'image élevée, tout en ménageant lisibilité patrimoniale/constructive, qualité spatiale et exigences techniques (studios, acoustique, circulation, image publique) ?

Le bâtiment initial était une structure en béton armé abandonnée, prévue à l'origine pour être un hôtel.

La carcasse avant et après la reconversion



Fonction actuelle: Il sert aujourd'hui de siège principal du groupe Vakko et de centre média.

Concept architecturale: L'idée clé du projet fut d'insérer une nouvelle structure légère et transparente (en acier et verre) à l'intérieur de la carcasse existante.

❖ **Les techniques Utilisées :**

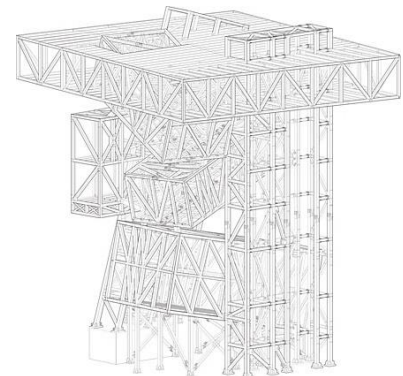
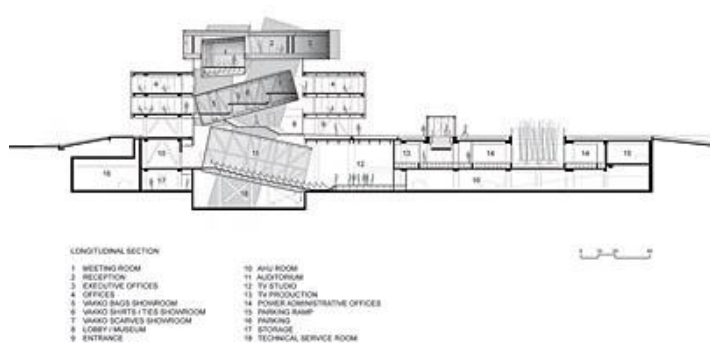
Structure : réemploi de la charpente en béton, ajout d'une structure interne en acier.

Façade : rideau de verre à haute performance énergétique.

Lumière naturelle : atrium central et surfaces vitrées maximisant la luminosité.

Systèmes techniques : ventilation naturelle, éclairage LED, optimisation acoustique pour les studios.

Principe de flexibilité : espaces modulables, aménagements réversibles



En conclusion, l'étude de projets similaires de réhabilitation nous a permis d'extraire des enseignements clés en matière de connexion urbaine, de requalification fonctionnelle, de valorisation paysagère et de mise en scène du patrimoine. Ces références constituent une base solide pour orienter la stratégie d'intervention sur la tour de l'ex-hôtel Châteauneuf.

II 7. Stratégie d'intervention

Introduction :

A partir des éléments de diagnostic et des exemples thématiques, ont été définies les orientations et objectifs de notre intervention. Notre stratégie d'intervention prend note de l'état actuel des abords de SIDI EL HOUARI, et tente de répondre à la problématique. Elle comprendra les actions suivantes

A/Stratégie d'intervention globale :

1. Interventions d'ordre fonctionnel

- Amélioration de l'accessibilité générale du site par la revalorisation de l'accès principal existant, marqué par une porte classée monument historique.
- Multiplication des points d'accès pour fluidifier les flux et favoriser la circulation des visiteurs depuis différents axes.
- Ajout d'ascenseurs urbains reliant le port à la zone d'étude pour surmonter les contraintes topographiques et assurer une accessibilité universelle.
- Reconversion de l'ex-hôtel Châteauneuf par une diversification programmatique intégration d'espaces culturels, d'accueil, d'exposition et de détente.
- Inscription du bâtiment dans un parcours touristique patrimonial reliant les sites majeurs (Palais El Bey – Place d'Armes – Sidi El Houari).

2. Interventions d'ordre social et culturel

- Faire de la tour de l'ex-hôtel Châteauneuf un lieu de rencontre et de mémoire favorisant la redynamisation du quartier Sidi El Houari.
- Créer des espaces d'échanges et d'activités culturelles accessibles à la population locale et aux visiteurs.
- Réactiver la promenade de l'étang comme espace public vivant, vecteur de lien social et de réappropriation du patrimoine.
- Valoriser les pratiques locales à travers une programmation culturelle et touristique participative.

3. Interventions d'ordre architectural et patrimonial

- **Restauration et consolidation** de la structure de la tour et des façades, dans le respect des matériaux d'origine.

- **Préservation des éléments authentiques** (ornementations, maçonneries, menuiseries) et mise en valeur des traces du temps comme témoins de l'histoire.
- **Intégration de nouvelles fonctions** dans le bâti existant sans altérer sa valeur patrimoniale ni son identité architecturale.
- **Restauration des façades avoisinantes** pour renforcer la cohérence visuelle et la lisibilité du site dans son ensemble

4. Interventions d'ordre urbain

- **Création d'une passerelle piétonne** reliant la Place d'Armes au site, assurant la **reconnexion du centre ancien avec la ville moderne**.
- **Restauration et mise en valeur des escaliers urbains** reliant Sidi El Houari au site.
- **Traitement des voies existantes** : sécurisation, éclairage, continuité des revêtements et signalétique patrimoniale.
- **Amélioration de la lisibilité urbaine** par une meilleure hiérarchisation des accès et des cheminements.

5. Interventions d'ordre paysager

- **Requalification de la promenade de l'étang** comme belvédère et espace de déambulation offrant des vues panoramiques sur la mer et la ville.
- **Préservation et valorisation des espaces verts** existants, enrichis par des plantations locales et durables.
- **Aménagement des terrasses** en zones de détente et d'observation, créant des séquences paysagères connectées au parcours patrimonial.
- **Valorisation des espaces publics** (Place d'Armes, promenades, placettes) par l'intégration d'une végétation, d'un éclairage doux et d'un mobilier urbain sobre et cohérent.

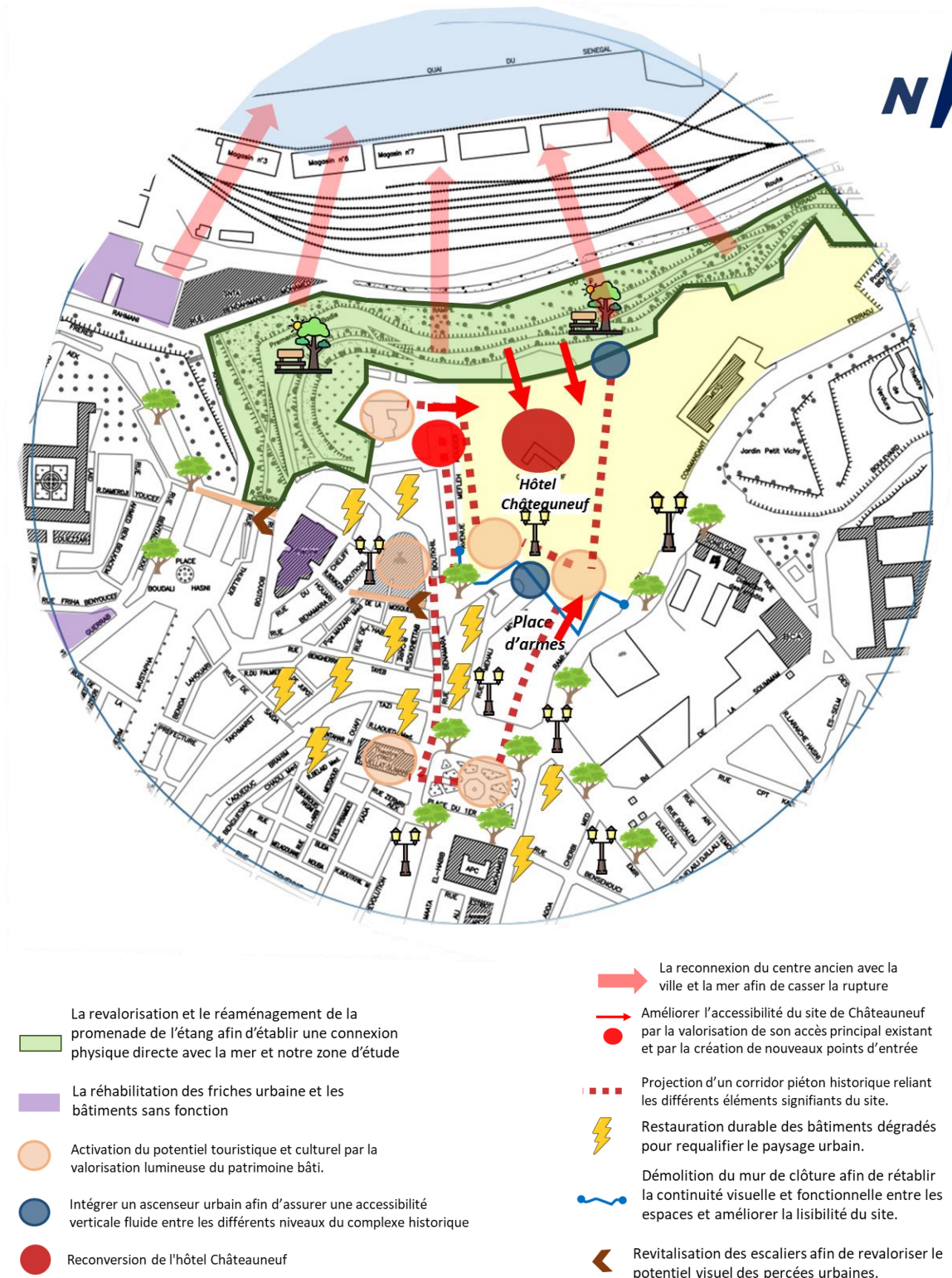


Figure 31 Carte de Stratégie d'intervention 01 Source : fond plan : PDAU / les données : Auteurs

B/ Stratégie d'intervention Spécifique :

Introduction :

La réhabilitation de la tour de l'ex-hôtel Châteauneuf s'inscrit dans une **démarche de requalification urbaine, patrimoniale et paysagère**. La stratégie vise à établir une **articulation cohérente et lisible** entre le centre historique, symbolisé par la Place d'Armes, le patrimoine bâti de l'ex-hôtel et le paysage naturel de la promenade de l'étang.

Créer des liens visuels et physiques entre :

- La Place d'Armes,
- La tour de l'hôtel,
- La promenade de l'étang

Le contexte de notre intervention se compose de trois réponses distinctes:

Hôtel Châteauneuf — Nœud patrimonial et hôtelier

L'ancien hôtel Châteauneuf sera **reconverti en pôle culturel, éducatif et artisanal**, articulé autour de plusieurs fonctions complémentaires :

- une **école de restauration du patrimoine bâti**, destinée à la formation de jeunes artisans et architectes à la conservation du patrimoine ;
- des **ateliers artisanaux ouverts au public**, valorisant les savoir-faire locaux (boiserie, ferronnerie, céramique, plâtre orné, etc.) ;
- un **espace d'hôtellerie patrimoniale**, combinant hébergement et expérience culturelle, inspiré des modèles de « maisons d'hôtes muséales » ;
- un **parcours muséal** retraçant l'histoire du site et de l'évolution urbaine d'Oran, intégré dans les étages ou les galeries de la tour ;
- des **espaces polyvalents** pour expositions, conférences et résidences d'artistes.
- Créer des **espaces polyvalents** dans les étages inférieurs (expos, café patrimonial, espace mémoire).
- Mettre en scène la **façade restaurée** avec un éclairage architectural nocturne.
- Maintenir la **trace du temps** (fissures stabilisées, matériaux apparents) pour valoriser l'authenticité
- **Parvis d'accueil / Esplanade principale**
- Fonction : **zone d'accueil et de transition** entre la ville haute et l'hôtel.
- **Terrasse panoramique / belvédère**
- Fonction : **espace de contemplation** ouvert sur la mer et la promenade.
- **Jardin patrimonial / cour intérieure paysagée**
- Fonction : **valoriser le caractère historique du site**.
- **Jardins de transition / rampes paysagères**
- Fonction : **lier visuellement et physiquement** l'hôtel avec la promenade inférieure.

Requalification de la promenade de l'Étang

➤ Création de plateformes en gradins

→ Des niveaux successifs aménagés comme belvédères (espaces de pause, d'observation, petits jardins suspendus).

- → Intégrer du mobilier urbain en pierre locale et bois.
- **Création d'un chemin piéton paysager et de pistes cyclables.**

→ Parcours piéton qui relie la tour à la promenade de l'Étang, puis à la Place d'Armes.

Location de vélos / barques / équipements de loisirs.

- **Intégration de jardin botanique / espaces détente**
- **Kiosques et pavillons légers**

→ Structures en bois et métal (points de vue, café panoramique, espace d'exposition temporaire).

→ Architecture réversible et légère, respectueuse du site historique.

- **Espace de loisirs et détente :**

→ Aires de pique-nique, bancs, zones ombragées.

- **Espace culturel et touristique :**

→ Aquarium urbain / pavillon maritime.

→ Scène ouverte pour concerts ou projections plein air.

→ Pavillon d'exposition sur le thème "Ville et Mer"

Mise en valeur de la Place d'Armes point de départ de la promenade urbaine et espace d'animation du centre historique

- Installer une **passerelle piétonne** ou un escalier monumental reliant la partie basse (port) à la partie haute (belvédère).
- Améliorer l'**accessibilité** : ascenseurs urbains, rampes, signalétique patrimoniale.
- Réaménagement des sols, mobiliers urbains et plantations.
- Créer une **perspective visuelle** dirigée vers le Château / Hôtel Châteauneuf.
- Encourager les **usages publics** : marchés d'artisans, expositions, événements.
- Accès piéton sécurisé vers le corridor Châteauneuf.
- Station vélo / borne de mobilité douce.
- Bancs, plantations, fontaines, éclairage d'ambiance.
- Connexion visuelle vers le Château / Hôtel.

Le présent mémoire s'inscrit dans une réflexion sur la préservation et la revalorisation du patrimoine architectural à travers une démarche de retour appliquée à l'ex-hôtel Châteauneuf, et la promenade de l'étang.

Reconnexion urbain avec Place d'arme

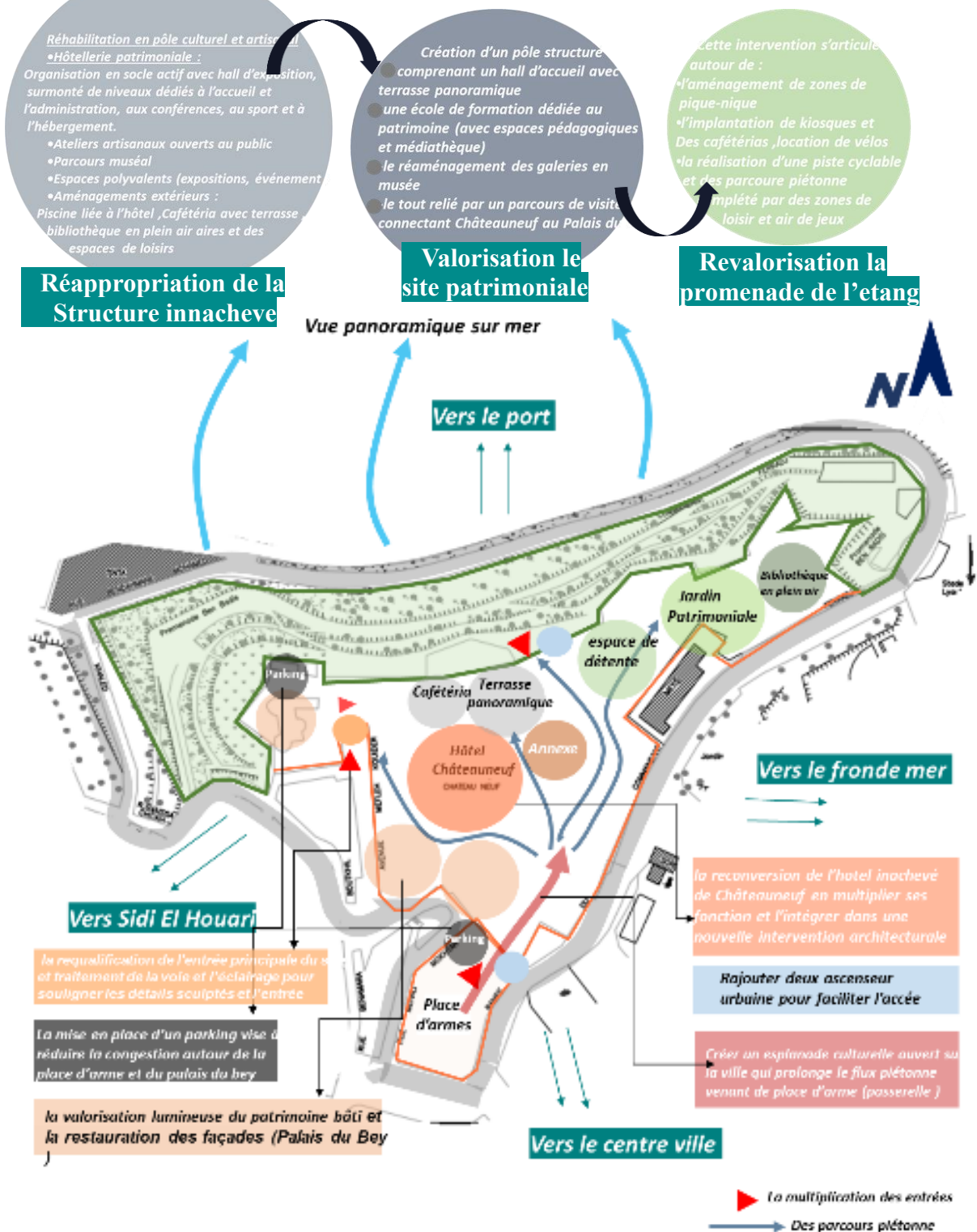


Figure 32 Carte de Stratégie d'intervention 02. Source : fond plan : PDAU / les données : Auteurs

Conclusion :

En conclusion, la stratégie d'intervention, fondée sur le diagnostic, vise à corriger les dysfonctionnements du site tout en valorisant ses potentialités. Elle constitue ainsi un cadre de référence pour orienter les choix du projet et introduit le chapitre conceptuel, où ces orientations seront traduites en principes de conception.

« **Entre mémoire urbaine et renouveau architectural** : revitalisation et réintégration du complexe historique du Palais El Bey-ORAN dans son contexte urbain et patrimonial »

- **ChapitreIII : CHAPITRE CONCEPTUELLE**

Introduction :

Ce chapitre conceptuel constitue une étape clé dans le développement de notre projet architectural. Nous débuterons par l'élaboration de la programmation architecturale et technique, qui définit les besoins fonctionnels et les exigences spécifiques du projet. Cette programmation s'appuie sur une analyse thématique rigoureuse, enrichie par l'étude d'exemples pertinents, permettant d'identifier des références inspirantes et des solutions adaptées aux contraintes du contexte. Par la suite, une analyse détaillée du terrain d'intervention sera menée. Enfin, la genèse du projet sera exposée, retraçant le cheminement conceptuel qui a conduit à la formulation des idées directrices et à la définition du concept architectural.

1. Programmation architecturale

1.1 Présentation du thème et élaboration du programme de base :

En se basant sur des critères déterminants et sur les enjeux à relever, l'objectif de l'approche adoptée est de rassembler l'ensemble des éléments nécessaires afin d'aboutir à l'élaboration du thème convenable au site, et par la suite, au programme du projet urbain pour s'assurer de son efficacité et sa fonctionnalité.

1.2 En fonction des enjeux du site:

→ patrimoine dégradé → besoin d'activation → besoin de connexion urbaine → manque de fonction → potentiel culturel et touristique.

1.3 Définition de projet :

Pour réussir la programmation de notre projet, on doit répondre aux questions suivantes :

➤ Quoi?

La programmation d'un pôle culturelle

➤ OU ?

En Algérie, la wilaya d'Oran, quartier de Sidi el Houari, dans le site du Châteauneuf.

➤ Pour qui ?

Les usagers : ce sont les personnes pour qui le service est conçu. Par notre projet plusieurs catégories sont visées : les habitants, les étudiants, les enfants, les touristes, les promeneurs ainsi que les visiteurs occasionnels et les participants à des événements.

Les utilisateurs : on désigne par utilisateur les personnes responsables de la gestion et de l'entretien des services proposés.

Dans le cas de notre projet, ce sont les travailleurs de la partie administrative, les gérants de la partie culturelle, les élèves de la partie éducative, les enseignants et le personnel administratif et le personnel de sécurité.

➤ Pourquoi ?

Mettre en valeur la richesse patrimoniale du Châteauneuf, Réconcilier Sidi El Houari avec le centre-ville colonial, Favoriser une relation visuelle avec la mer, Assurer le désenclavement de la zone, Renforcer l'attractivité et développer la fréquentation touristique et culturelle du site, Créer un repère pour le centre ancien d'Oran.

➤ **Comment ?**

À partir de cette phase on aboutit l'objectif de notre recherche, plus clairement, à travers la stratégie d'intervention on doit dégager un préprogramme définissant l'ensemble des fonctions que notre projet doit contenir. Culturelle, touristique, paysagère, éducatif, commercial et loisirs.

❖ Pour notre zone d'intervention on propose :

La réhabilitation de la tour de l'ex-hôtel Châteauneuf s'inscrit dans une démarche de requalification urbaine, patrimoniale et paysagère. La stratégie vise à la création de liens visuels et physiques entre trois éléments majeurs du site entre le centre historique, symbolisé par la Place d'Armes, le patrimoine bâti de l'ex-hôtel et le paysage naturel de la promenade de l'étang.

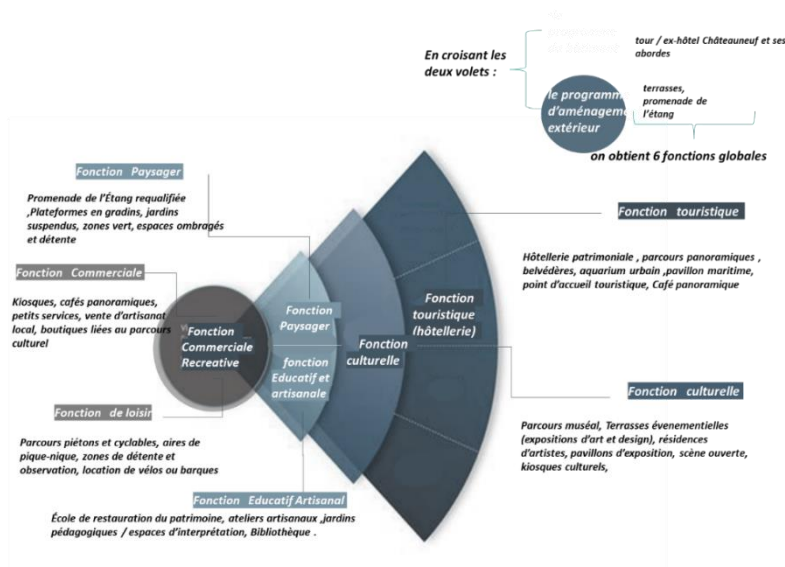
1.4. L'échelle d'appartenance :

Nous envisageons de développer une dynamique **nationale** visant à attirer **les touristes** vers la région, tout en mettant en valeur ses richesses naturelles et en les sensibilisant à leur préservation.

2. Analyse thématique :

Les fonctions dominantes :

Le projet se veut multifonctionnel ouvert au public, dont il représente un programme complémentaire et diversifié qui va participer à la présence d'art et de la culture.



Pour enrichir notre programmation architecturale, nous avons mené une étude de cas thématiques regroupant des projets présentant des caractéristiques similaires au nôtre.

A.L'hôtel :

- Définition d'hôtel :

Selon le petit Larousse : « établissement commercial qui loue des chambres meublées pour un prix journalier. »

Selon le moniteur hôtellerie : « un hôtel peut être permanent ou affilié à une chaîne, indépendant ou non, disposer de 10 à 1 000 chambres, être saisonnier et disposer d'installations. L'existence ou non d'un restaurant ou d'une salle de réunion, la présence ou non des services supplémentaires comme le tennis, les jardins, une piscine et d'autres commodités, un parking ... Un hôtel peut être situé près de la plage, sur l'autoroute, au cœur de la ville, à proximité d'un aéroport, le long de la côte ou dans les hautes terres. Un hôtel peut être intégré à un palais des congrès, un château, un centre thermal, ou encore un quartier de maisons... Peu importe, le succès d'un établissement repose sur le juste équilibre entre la qualité des services rendus aux clients ».

-Type d'hôtel :

Pour identifier les types d'Hotels on peut se basé sur deux points essentiels : le site et la catégorie des clients

- **Selon le site**

Hôtel urbain : Situé au milieu urbain, consacré aux travaux de service général.

Hôtel semi-urbain : Situé à la périphérie de la ville, en plus de l'hébergement, il compte et également des activités de loisir et de détente.

Hôtel dans les sites naturels : On les trouve en dehors de la ville, dans un site naturel où il présente des potentialités touristiques, c'est-à-dire au bord de la mer dans les forêts, sur des falaises, ou en montagnes là où le paysage est beau, à caractère des sports et de loisir

- **Selon la catégorie des clients :**

Hôtel touristique : Généralement situé dans un cadre naturel et pris d'assaut par les touristes.

Hôtel d'affaires : La clientèle concernée est généralement des hommes d'affaires.

Hôtel de santé : Situé dans des zones naturelles restreintes pour ceux qui vivent dans des établissements de soins et de repos.

Hôtel de formation : Cet hôtel est géré par un organisme qui dispense des formations professionnelles. Il permet aux étudiants et stagiaires de mettre en pratique leur formation tout en accueillant des clients.

-Classification des hôtels :

- **Selon la législation algérienne** (JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 3314 Ramadhan 1440 19 mai 2019) :

L'hôtel est un établissement qui offre en location des unités d'hébergement, sous forme de chambres et éventuellement de suites, situées dans un immeuble et/ou dans des structures pavillonnaires. Il peut également assurer des services de restauration et d'animation. Les hôtels sont classés en cinq (5) catégories :

- 1ère catégorie: 5 Etoiles luxe
- 2ème catégorie: 4 Etoiles première catégorie
- 3ème catégorie: 3 Etoiles classe moyenne
- 4ème catégorie: 2 Etoiles économique
- 5ème catégorie: 1 Etoile, bon marché

Catégorie d'hôtel	m ² chambre
Hôtel courant avec grande salle de conférence, night club, boutiques	55 – 65
Hôtel en centre ville	45 – 55
Motel	35 – 45
Hôtel de villégiature	40 – 55
Hôtel de classe inférieure et moyenne avec salles de bains séparées et service de restauration réduit	18 – 20

Figure 34Figure ; Valeurs indicatives de surfaces brutes des chambres en fonction de la catégorie d'hôtel, source : neufert

Swissotel Resort and Residences Çeşme, turkie

- **FICHE TECHNIQUE**

Situation : Çeşme, Turquie.

Surface: 85000 m²

Année: 2023

Architectes: DILEKCI architects



- **Plan de situation :**

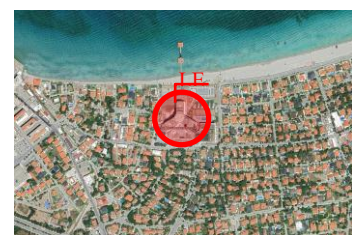
Swissotel Resort and Residences Çeşme est un projet architectural emblématique situé sur la **côte égéenne de la Turquie**, plus précisément dans la ville balnéaire de **Çeşme**, dans la province d'**İzmir**. Cette station touristique réputée pour ses **plages de sable fin**, **ses eaux turquoise et son climat méditerranéen doux** attire chaque année des visiteurs du monde entier pour ses paysages naturels, ses activités nautiques, ses villages historiques et sa culture locale dynamique.



Carte de situation du projet par rapport à la Turquie



Carte de situation par rapport à Istanbul



Photographie aérienne Swissotel Resort and Residences Çeşme, turkie

- **Analyse du plan de masse :**

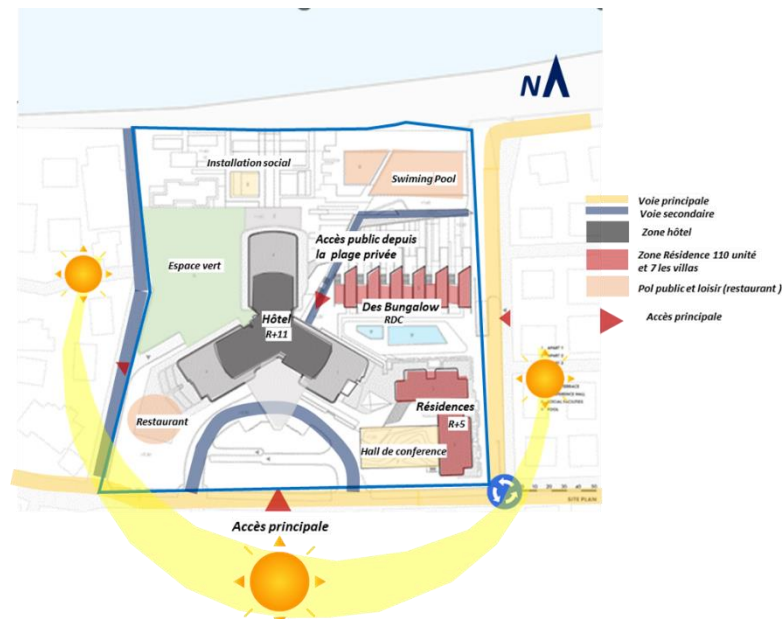
Le projet consiste en la **réhabilitation de l'ancien Sheraton Çeşme Hotel (1997)**, transformé en un **complexe mixte hôtelier et résidentiel**. L'intervention privilégie la **conservation et le renforcement de l'ossature existante**, afin de limiter l'impact environnemental, tout en intégrant de nouveaux volumes comprenant des résidences, des villas privées et des espaces communs contemporains.

L'implantation du bâti suit une **logique d'étagement en adéquation avec la topographie naturelle du site**, favorisant l'ensoleillement, la ventilation naturelle et l'intimité des unités. Les circulations sont hiérarchisées : les **cheminements piétons internes** structurent l'expérience du site et encouragent la mobilité douce, tandis que les **accès véhicules et zones de service** sont positionnés en arrière-plan afin de préserver la qualité des espaces extérieurs.

Le plan de masse s'organise autour de **trois composantes fonctionnelles principales** :

- **L'hôtel réhabilité**, constitué d'un bâtiment principal de 11 étages, conservé et épuré de ses extensions afin de retrouver une silhouette architecturale plus lisible ;
- **Les résidences**, comprenant 110 unités réparties dans de nouveaux volumes en continuité avec le cœur du projet ;
- **Les villas privées**, au nombre de 7, implantées en retrait pour garantir un haut niveau d'intimité.

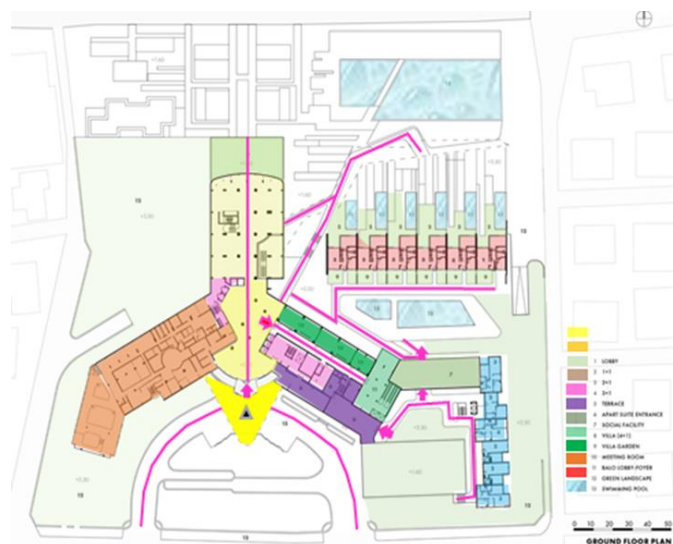
Le présent mémoire s’inscrit dans une réflexion sur la préservation et la revalorisation du patrimoine architectural à travers une démarche de rétrofit appliquée à l’ex-hôtel Châteauneuf,



Analyse des plans:

Le **plan du rez-de-chaussée**, conçu comme un socle public, se définit comme une véritable plateforme d'échanges et de transition. Il se caractérise par une grande fluidité spatiale, où les cloisons sont volontairement limitées afin de favoriser la continuité entre le lobby, les espaces de restauration et les zones de circulation. Les différentes fonctions sont principalement lisibles à travers des variations de matériaux au sol et des différences de hauteur sous-plafond, plutôt que par des séparations physiques.

Le plan met également en évidence une forte transversalité, matérialisée par un axe structurant reliant l'entrée principale côté ville à la mer. Cette ouverture visuelle et physique est rendue possible grâce à l'utilisation de larges portées structurelles, libérant l'espace et renforçant la transparence entre l'intérieur et le paysage maritime.



C'est à ce niveau que se manifeste l'une des innovations majeures du projet, à savoir la dilatation de la cellule de vie. Les plans révèlent une extension horizontale de l'espace habitable, où la surface des terrasses est presque équivalente à celle des espaces intérieurs, estompant ainsi la limite entre dedans et dehors. Cette continuité est renforcée par

l'intégration de menuiseries discrètes, encastrées dans le sol, permettant une ouverture totale sur l'extérieur. Par ailleurs, malgré la présence d'une trame structurale rigide héritée du bâtiment existant, les architectes ont su introduire une grande fluidité spatiale. L'organisation des espaces intérieurs, notamment des salles de bains souvent placées en second jour ou séparées par des parois vitrées, est pensée de manière à préserver les vues vers l'horizon depuis l'ensemble de la pièce.

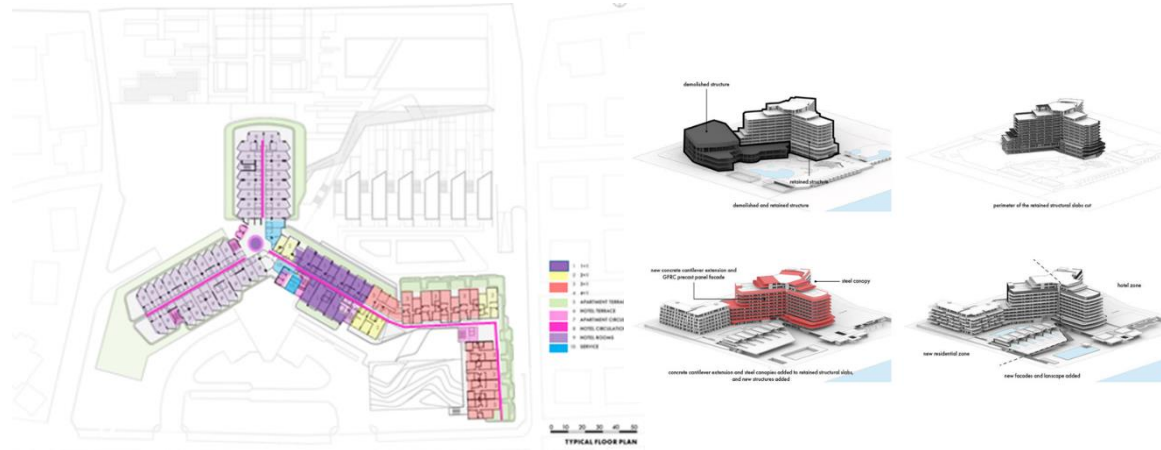


Figure 37: PLAN ETAGE COURANT wissohotel Resort and Residences ceçme, turkie

Le **plan des toitures et terrasses**, souvent qualifié de cinquième façade, se distingue par ses terrasses en gradins. Les plans montrent une superposition décalée des dalles, chaque niveau étant légèrement en retrait ou en saillie par rapport au précédent, ce qui crée un effet d'auto-ombrage pour les espaces inférieurs. Ces toitures intègrent également des zones végétalisées, qui jouent un double rôle : elles assurent une isolation thermique naturelle et favorisent l'intégration du bâtiment dans le paysage côtier, renforçant l'harmonie avec son environnement.

Le programme

Description	Espace	Organigramme
Le projet se caractérise par une organisation fluide et ouverte favorisant la continuité spatiale et visuelle. Structuré autour d'une forte relation entre l'intérieur et l'extérieur, il met en valeur les perspectives sur le paysage environnant grâce à de larges ouvertures et à l'extension des espaces de vie vers l'extérieur.	Volet Hôtelier (Swissôtel Resort & Spa)	
	- Hébergement 248 unités - Chambres "Swiss Advantage" 32 m² - Suites "Junior" et "Famille" 40 m² - Suites d'angle avec vue panoramique 60 m²	
	Espaces de Bien-être et Loisirs (Pürovel Spa & Sport)	
	Spa : 10 à 12 salles de soins privées. Piscines : Bassins thermaux et thalasso piscines intérieure et extérieure chauffées. Sport : Centre de fitness ultra-moderne. Plage : Accès direct à la célèbre plage d'Ilica avec un club de plage privée	
	Centre de Conférences et Événements	
	- Grande salle de bal (Ball room) 625 m² - foyer 635 m² - Salles de réunion : 10 salles modulables	

Conclusion : À travers cet exemple hôtelier, plusieurs principes ont été retenus pour notre projet, notamment la réhabilitation du bâti existant à travers une approche de rétrofit, la conservation et la valorisation de l'ossature d'origine ainsi que l'intégration de fonctions contemporaines adaptées au contexte patrimonial. L'organisation du projet en relation avec la topographie, la recherche de fluidité spatiale et l'ouverture sur le paysage constituent également des orientations conceptuelles qui seront réinterprétées dans le projet du Châteauneuf.

B. Pole culturelle :

1. Approche théorique du pôle culturel

1.1 Définition du pôle culturel: est un équipement regroupant plusieurs fonctions dédiées à la création, à la diffusion et à la valorisation de la culture. Il contribue au renforcement de l'identité culturelle et au rayonnement du territoire.

1.2 Les objectifs du pôle culturel visent à promouvoir la culture, encourager l'éducation artistique et valoriser le patrimoine local.

2. Les composantes du pôle culturel (programme): Un pôle culturel ne se limite pas à une seule entité bâtie, mais s'organise en plusieurs espaces complémentaires assurant différentes fonctions culturelles et sociales.

2.1 Les espaces de diffusion: regroupent les lieux dédiés à la représentation et à la communication artistique. Ils comprennent notamment les salles polyvalentes ou salles de spectacle, ainsi que les amphithéâtres de plein air, qui constituent un rappel des formes architecturales antiques et favorisent l'organisation d'événements culturels à grande échelle.

2.2 Les espaces d'exposition : Ces espaces sont destinés à la mise en valeur des œuvres artistiques et du patrimoine. Ils incluent les galeries d'art contemporain ainsi que les musées thématiques ou centres d'interprétation, permettant d'offrir une lecture culturelle et pédagogique des œuvres exposées.

2.3 Les espaces de création et de formation Ces espaces sont dédiés à la production artistique et à l'apprentissage. Ils comprennent des ateliers de peinture, de sculpture ou d'artisanat local, ainsi que des médiathèques et des espaces de lecture numérique favorisant l'accès à la connaissance et à la formation.

2.4 Les espaces de convivialité : jouent un rôle social important au sein du pôle culturel. Ils regroupent les cafétérias culturelles, les librairies ainsi que les espaces publics de rencontre, favorisant les échanges entre les usagers et renforçant la dimension sociale du projet.

3. Typologies des pôles culturels

3.1 Le pôle de proximité : proximité est destiné principalement à la population locale. Il répond aux besoins culturels du quartier et favorise l'accès quotidien aux activités culturelles.

3.2 Le pôle de rayonnement : s'inscrit à une échelle urbaine ou nationale. Il attire un public plus large et contribue à la visibilité culturelle de la ville, à l'image du pôle étudié dans la région de Tipaza.

3.3 Le pôle de revitalisation Ce type de pôle est conçu dans une logique de transformation urbaine. Il permet de requalifier des quartiers dégradés ou de valoriser des sites à forte valeur patrimoniale.

4. Analyse fonctionnelle du pôle culturel

4.1 L'accessibilité: constitue un élément fondamental de son intégration urbaine. Elle concerne les liens avec les différents modes de transport ainsi que sa connexion avec le tissu urbain environnant.

4.2 La flexibilité des espaces : permet une adaptation des équipements aux différents types d'événements culturels. Elle repose notamment sur l'utilisation de salles modulables.

4.3 Les flux des usagers: L'organisation des flux distingue les différents types d'usagers, notamment les artistes, les visiteurs et le personnel administratif, afin d'assurer un fonctionnement fluide et structuré du pôle.

5. Impact du pôle culturel sur son environnement

Le pôle culturel favorise les échanges sociaux, renforce l'attractivité du territoire et contribue au développement du tourisme culturel et des activités économiques locales.

Oodi Helsinki Central Library ALA Architects – Finlande

- **Fiche technique :**

Nom du projet : Bibliothèque centrale d'Helsinki Oodi (Helsingin keskustakirjasto Oodi).

Architectes: ALA Architects (Juho Grönholm, Antti Nousjoki, Samuli Woolston).

Localisation : Place Kansalaistori, Helsinki, Finlande.

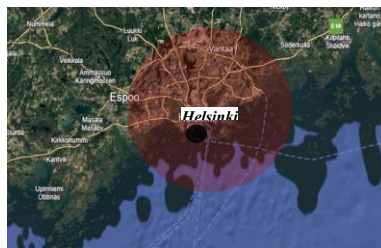
Ouverture : Décembre 2018.

Surface totale : Le bâtiment de ~17 100 m² est divisé en trois niveaux distincts, chacun avec une ambiance et des fonctions propres. ALA

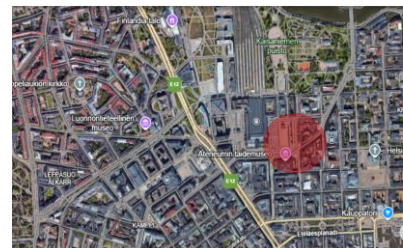
Matériaux principaux : Bois (épicéa finlandais pour la façade), verre, acier et béton



Parapport au pays



Parapport a la ville



Parapport au site

- **Analyse plan de masse :**

Le projet s'implante dans un tissu urbain stratégique au cœur d'Helsinki situé sur la place du citoyen, à proximité immédiate d'équipement culturels institutionnels majeurs et occupe une position charnière entre : À l'Ouest : Le Parlement finlandais, le musée d'art contemporain Kiasma et la Maison de la Musique. À l'Est : Les voies ferrées de la gare centrale (flux de transport majeur). Au Nord : Le parc de la baie de Töölönlahti. Cette situation confère au site un fort caractère représentatif et une excellente accessibilité urbaine

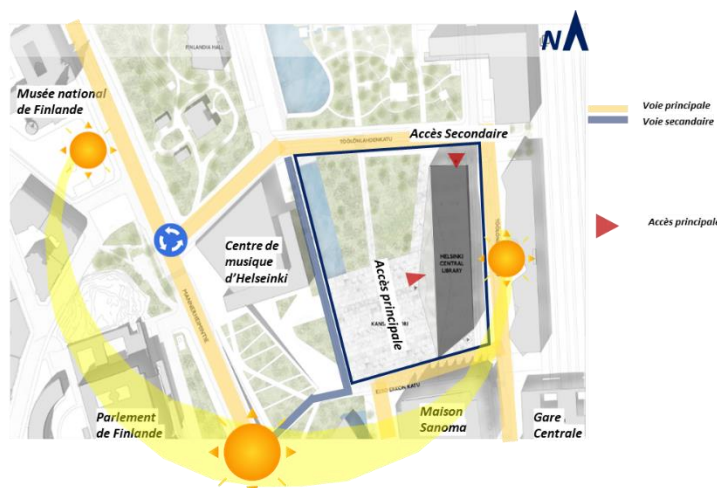


Figure 38: Plan de masse de la bibliothèque centrale Oodi, ALA Architects, Helsinki. Source: ArchDaily, « Oodi Helsinki Central Library / ALA Architects », <https://www.archdaily.com/907675/oodi-helsinki-central-library-ala-architects>

Le Bâtiment est implanté de manière compacte, libérant de l'espace extérieur traité en continuité avec les espaces verts. Cette disposition favorise le cheminement piéton et les connexions avec l'équipement voisin. L'implantation tient compte de l'orientation solaire et favorise les relations avec les espaces publics et vert. Conçu comme un espace public ouvert, fluide et multifonctionnel, favorisant la rencontre, la culture.

Réz de chaussée :

L'entrée principale s'ouvre sur un **hall** qui assure une circulation claire reliant l'ensemble des fonctions publique.

À proximité de l'entrée se trouvent les espaces à forte fréquentation :

Une salle polyvalente adaptable à divers événement culturels, **Un cinéma**, **Le service d'accueil et d'information**

Les fonctions technique et de service (**retour de livre**, **locaux annexes**) sont disposé de façon rationnelle en périphérie, permettant une séparation efficace entre flux publics et flux technique.

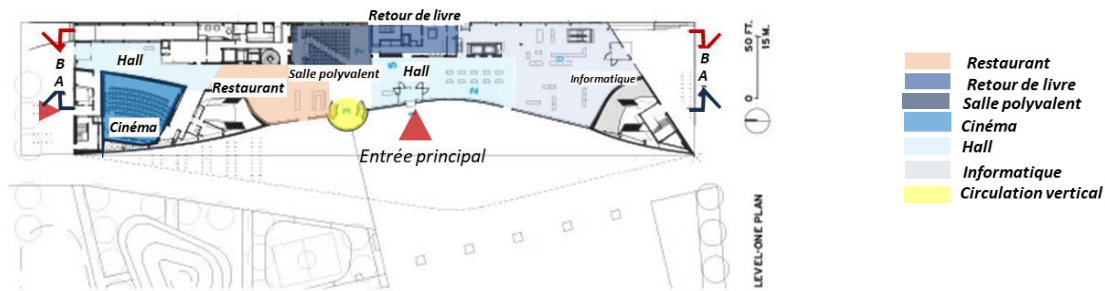


Figure 39: Plan du rez-de-chaussée de la bibliothèque centrale Oodi, ALA Architects, Helsinki. Source: ArchDaily, « Oodi Helsinki Central Library / ALA Architects », <https://www.archdaily.com/907675/oodi-helsinki-central-library-ala-architects>

1er étage :

Le 1er espace est dédié principalement aux espaces d'apprentissage, de création, ce niveau comprend :

Des salles de groupe pour le travail collectif, **Des espaces d'apprentissage**, **Des postes de travail individuels**, **Un studio événementiel**, **Une salle de jeux** favorisant l'apprentissage ludique, **Une salle de lecture** plus intime

Un élément central majeur est le siège en gradins qui joue un rôle spatial et social, un lieu de pause, d'échange;et d'observation des activités environnantes

La circulation est fluide et organique, garantit une transition douce entre les zones actives et les zones calmes

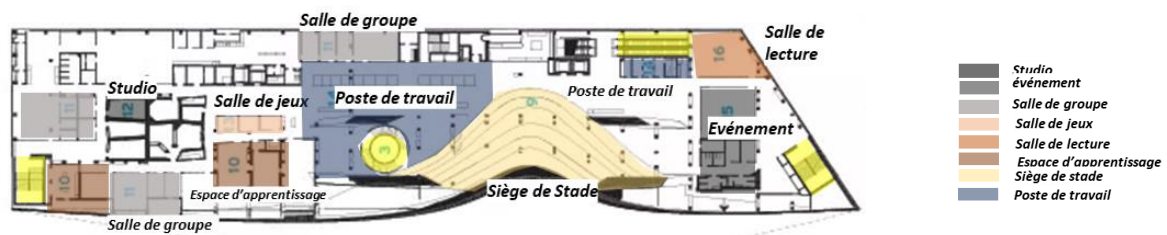


Figure 40 : Plan du premier étage de la bibliothèque centrale Oodi, ALA Architects, Helsinki. Source: ArchDaily, « Oodi Helsinki Central Library / ALA Architects », <https://www.archdaily.com/907675/oodi-helsinki-central-library-ala-architects>

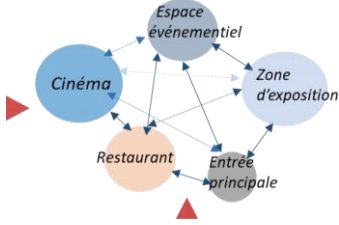
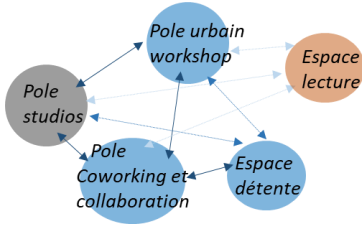
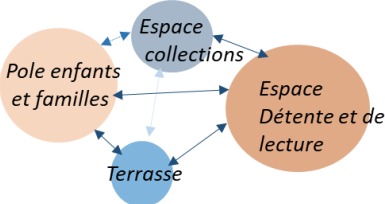
2ème étage :



Figure 41: Plan du 2ème étage de la bibliothèque centrale Oodi, ALA Architects, Helsinki. Source: ArchDaily, « Oodi Helsinki Central Library / ALA Architects », <https://www.archdaily.com/907675/oodi-helsinki-central-library-ala-architects>

• Le programme :

Espace public dynamique

Rég de chaussé	Description : C'est un espace de transition fluide entre l'extérieur et l'intérieur. Favoriser les rencontres et l'interaction sociale immédiat	Les espaces : - Hall d'entrée ouvert - Accueil - Café & Restaurant - Espace d'exposition & événements publics - Cinéma (Kino Regina) - Multipurpose hall / salle polyvalentes - Zones de rencontres et de circulation active - Salle d'informatique - Espace d'exposition	Organigramme spatial Pol citoyen 
	Description : Niveau tourné vers l'apprentissage collaboratif et l'innovation culturelle. C'est un espace dédié à l'expérimentation technique et artistique.	Les espaces : - espaces de travail collaboratifs). - Studios d'enregistrement audio & vidéo (recording and editing studios). - Maker Space / Urban Workshop - Espaces pour, jeux, interactions sociales - Salles modulables pour ateliers participatifs	Organigramme spatial Pol creatif 
	Description : Offrir un environnement calme et inspirant pour la lecture et la contemplation, avec une vue à 360° sur la ville	Les espaces : - Salle de lecture principale (espace calme, contemplatif) - Coins lecture & zones de détente - Terrasse panoramique offrant vue sur la ville	Organigramme spatial Pol culturel 

Conclusion :

À travers cet exemple de pôle culturel, plusieurs principes ont été retenus pour notre projet, notamment la valorisation des espaces extérieurs, la continuité entre le bâti et les espaces verts ainsi que le renforcement des parcours piétons et des connexions avec l'environnement urbain. L'implantation du projet prendra également en considération l'orientation solaire et

Les relations avec les espaces publics afin de favoriser une meilleure intégration paysagère et urbaine du complexe.

C. La Fonction Éducative et de Formation

1. Définition de la fonction éducative dans le projet

1.1 Un enseignement professionnalisant La fonction éducative au sein du projet repose sur une approche professionnalisante visant à assurer une continuité entre les enseignements théoriques et leur application pratique. Elle se traduit par l'articulation entre les salles de cours, les ateliers spécialisés, l'hôtel d'application ainsi que les espaces de mise en situation réelle, permettant ainsi aux étudiants d'acquérir des compétences opérationnelles directement liées au monde professionnel.

1.2 La synergie des savoirs Cette organisation pédagogique repose également sur une synergie entre les différentes disciplines enseignées. Les interactions entre les trois filières favorisent un apprentissage transversal, où les étudiants en guidage touristique s'approprient les connaissances historiques transmises par les spécialistes de la restauration, tandis que les étudiants en hôtellerie développent des compétences liées à l'accueil et à la médiation culturelle dans un contexte patrimonial.

2. Les composantes du pôle éducatif : s'organise en plusieurs entités complémentaires qui assurent la diversité des apprentissages et des pratiques professionnelles.

2.1 L'école de restauration et de conservation : est dédiée à la formation des étudiants aux techniques de préservation du patrimoine bâti et mobilier. Elle comprend des ateliers spécialisés en pierre, mosaïque et céramique, des laboratoires de recherche permettant l'analyse scientifique des matériaux, ainsi qu'une zone de documentation regroupant des archives et une bibliothèque spécialisée.

2.2 L'école d'hôtellerie : est structurée autour d'un hôtel d'application permettant une immersion réelle des étudiants dans les métiers de l'accueil, de la réception, du service en salle et de l'hébergement. Elle comprend également des cuisines pédagogiques dédiées à l'apprentissage des techniques culinaires et des normes d'hygiène, ainsi que des salles consacrées à la gestion et au marketing hôtelier.

2.3 La formation des guides touristiques: vise à développer les compétences nécessaires à la médiation culturelle et à la communication patrimoniale. Elle s'appuie sur des salles d'interprétation dédiées à l'apprentissage du récit historique, des ateliers de langues étrangères favorisant la communication internationale, ainsi que des parcours de simulation en lien direct avec le site d'étude afin de renforcer l'expérience de terrain.

3. Analyse spatiale et fonctionnelle du pôle éducatif

3.1 Les espaces communs et la mutualisation Le pôle éducatif intègre plusieurs espaces communs favorisant la mutualisation des ressources entre les différentes filières. Parmi ceux-ci figurent un amphithéâtre destiné aux conférences et aux événements pédagogiques, un bloc administratif central assurant la gestion du pôle, ainsi qu'une bibliothèque et une médiathèque communes aux trois formations.

3.2 La hiérarchie des espaces L'organisation spatiale du pôle repose sur une hiérarchisation claire des espaces. Les zones publiques comprennent notamment le hall d'accueil et la cafétéria. Les zones semi-publiques regroupent les salles de cours, tandis que les zones privées et techniques sont réservées aux ateliers de restauration, aux cuisines d'application ainsi qu'aux laboratoires spécialisés.

4. Les flux de la fonction éducative L'organisation fonctionnelle du pôle éducatif prend en compte la gestion des différents flux afin d'assurer un fonctionnement fluide et efficace.

*Les flux étudiants permettent une circulation continue entre les espaces théoriques et pratiques.

*Les flux des enseignants et professionnels donnent un accès direct aux zones d'encadrement et de supervision. Enfin, les flux du public sont encadrés et limités à certains espaces tels que l'hôtel d'application ou les zones d'exposition, favorisant ainsi une interaction contrôlée avec les activités pédagogiques.

École Nationale Supérieure de Conservation et de Restauration des Biens Culturels (ENRBC).

• Identification du Projet

Statut : Établissement Public à caractère Scientifique, Culturel et Professionnel (EPSCP).

Localisation : Tipaza (Est), à proximité du complexe touristique "Matarès" et Du Parc Archéologique.



Parapport a Alger



Parapport a la ville



Parapport au site

Tutelle : Ministère de la Culture et des Arts (Algérie).

• Données Architecturales et Spatiales

Nombre de niveaux : R+2 (Rez-de-chaussée + 2 étages).

Capacité d'accueil : Environ 200 à 300 étudiants (formation spécialisée à effectifs réduits).

Langage architectural : Style contemporain avec intégration de éléments méditerranéens (patios, brise-soleil, jeux de volumes cubiques).

• Organisation Fonctionnelle (Programme)

Pôle Pédagogique : Amphithéâtre : 180m² (environ 1,2m² par place pour 150 personnes). Salles de cours (x4) : 50 à 60m par salle. Bibliothèque : 120m² (Incluant zone de lecture et stockage archives). Salle informatique / SIG : 70m²

Pôle Pratique : Ateliers de restauration (Pierre, Mosaïque, Bois, Métaux, Céramique, Papier). 150-200m²

Pôle Scientifique : Laboratoires de physico-chimie et de microbiologie. 100-150m²

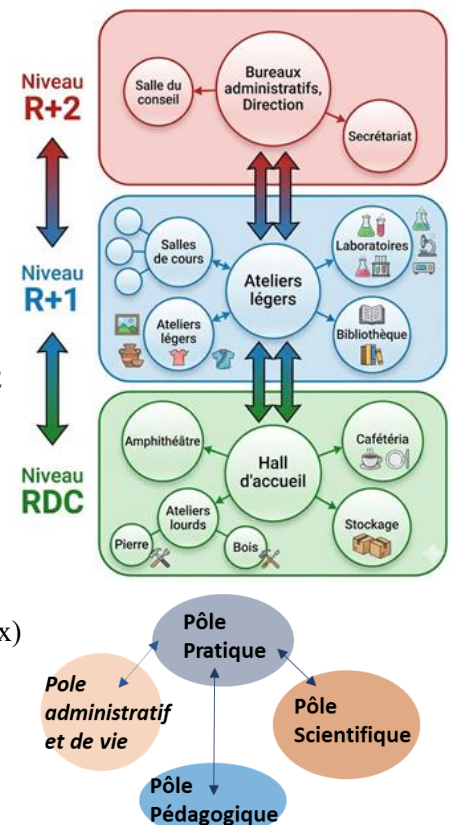
Pôle Recherche & Doc : Bibliothèque spécialisée, salle d'archives.

Pôle Administratif : Bureau du Directeur : 25m². Bureaux administratifs (Scolarité, comptabilité) : 80 m². Salle des professeurs : 40 m². Salle de réunion : 35m². Archives administratives : 20m².

Pôle Vie : Hall d'accueil / Espace d'exposition : 150m² (doit être vaste pour les flux)

. Cafétéria / Kitchenette : 100 m². Sanitaires publics et étudiants : 50m².

Locaux techniques (Maintenance, produits chimiques) : 100m².



Conclusion:

À travers l'analyse des exemples de référence étudiés, plusieurs espaces fonctionnels ont été retenus afin de répondre aux besoins du projet. Ainsi, des salles d'enseignement théorique et pratique ont été intégrées dans le cadre de la formation des guides touristiques, en raison du caractère patrimonial du site et du manque constaté en matière de médiation et d'accompagnement touristique, ainsi que des ateliers et laboratoires dédiés à la restauration et à la conservation du patrimoine.

Le programme Spécifique

Ratio des fonctions dominantes :

Le projet se veut multifonctionnel ouvert au public, dont il représente un programme complémentaire et diversifié qui va participer à la présence d'art et de la culture.

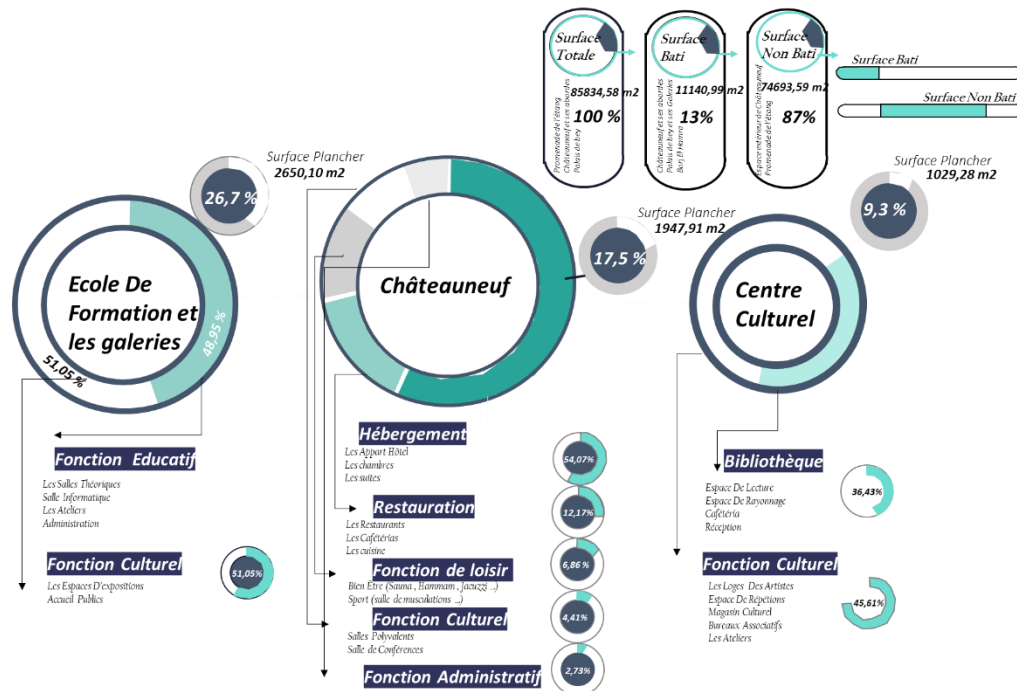


Figure 42: Ratio des fonctions dominantes, source: auteurs

La capacité d'accueil :

Le projet développe une capacité d'accueil globale estimée entre 700 et 900 usagers simultanés, intégrant les résidents de l'hôtel ainsi que les visiteurs des différents espaces publics et semi-publics. Cette capacité prend en compte les fonctions d'hébergement, de restauration, de conférence, de bien-être, d'activités sportives et d'espaces d'exposition, permettant au complexe de fonctionner comme un véritable équipement hôtelier multifonctionnel à l'échelle urbaine.

Le projet d'école de formation aux métiers du guide touristique et de la conservation du patrimoine, conçue pour accueillir une capacité totale estimée à environ 210 personnes, réparties entre les salles théoriques, les ateliers pratiques, la médiathèque, les espaces d'exposition et les aires d'accueil.

La bibliothèque offre une capacité d'accueil de 95 lecteurs simultanément.

Le centre culturel offre une capacité d'accueil totale estimée à environ 200 personnes, réparties entre la scène ouverte extérieure pouvant accueillir jusqu'à 300 spectateurs.

Le programme:

À la suite de l'analyse des exemples précédents, le programme détaillé de chaque fonction met en évidence l'ensemble des espaces constituant le projet ainsi que leur hiérarchisation fonctionnelle et spatiale, afin d'assurer une organisation cohérente et un fonctionnement adapté aux différentes activités proposées.

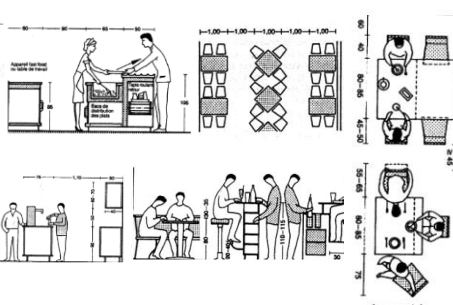
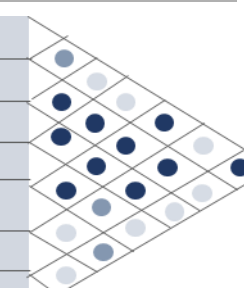
Fonction

Programme Quantitatif

Exigence technique

Dimensionnement

Compatibilité

Fonction	Programme Quantitatif			Programme Qualitatif						
	Espace	Sous Espace	Surface	Exigence technique						
	Chambre standard	Chambre double simple		Emplacement	Climatisation					
Hébergement	Chambre standard	Chambre simple	Espace de sommeil	24m2-45m2	-La chambre d'hôtel doit être implantée dans la zone la plus calme du projet, avec un contrôle strict des flux et une séparation nette des fonctions publiques et culturelles. -La meilleure orientation des chambres d'hôtel est l'est ou le sud-est	Naturel (fenêtres ouvrantes) Mécanique (climatisation, extraction d'air) -Climatiseur mural centrale -Climatiseur split, portable -doit être discrète et silencieuse, pour ne pas perturber le sommeil des clients.				
		Chambre double	Espace de travail							
		Salle de bain	0,8 -1,5							
	Chambre spécifique	Suites	Espace de rangement	50m2-70m2	Général La lumière principale -Assuré par spot encastré -Lampes suspendue Le sol -Carrelage SDB (résiste l'humidité) -parquet stratifié -Moquette	D'accentuation Mètre en valeur les zones spécifique assuré par -des spots orientable -lampe de chevet Le mur -Peinture : apaisantes et neutres -Papier peint -Murs d'accent	Naturel -fenêtres et ouvertures -fenêtres à double vitrage Doit être Silencieux, invisible discret avec Réglage mécanique			
			Coin de détente					3 - 6		
		Appart hôtel	Espace salon					12 -20		
			Kitchenette					2 - 4		
			Salle à manger					2 - 3		
				Dimensionnement			Compatibilité			
	Restauration	La cuisine	Zone de préparation	25 -35	50 m2-80m2	Usager -voyageur -room service -les PMR -les artistes invités	Ratio -Les chambres familiales peuvent accueillir entre 3 et 5 personnes, -Les Chambres standard pour 2 a 3 personnes. -Les chambres familiales peuvent accueillir entre 3 et 5 personnes, -2 personnes d'une salle de bain 3 à 5 m²	Capacité d'accueil	Hébergement	Se coucher Se reposer Se doucher Ranger Manger Etudier Nettoyer
Espace de stockage			10-15							
Chambre froids			5 -8							
Espace de déchets			4 -6							
Vestiaires et espace de repos			8 -10							
Salle à manger		Un bar	1,3 - 2	100m2 -150m2	Revêtement -Panneaux en PVC ou plastique renforcé -Peinture époxy -Carrelage en céramique -Revêtements en résine époxy -Béton poli ou béton époxy Résistant aux produits chimiques	Ventilation -hotte aspirante, -extracteurs d'air pour évacuer les fumées, les graisses et les odeurs	Emplacement -la cuisine implantée proche des livraisons et des circulations de service, orientée nord ou ouest,	Eclairage -Suspensions ou lampes de table. -Projecteur et spot orientable -Luminaires suspendu et spot encastré	Revêtement -Parquet en bois ou stratifié -Moquette ou tapis	
		Zone de buffet	10-20							
		Salle à manger	100-120							
		Sanitaires	15 -20							
			Dimensionnement			Compatibilité				
Culturelle	Usager	Responsable du restaurant, Agent d'accueil, Clients, Chef cuisinier, son équipe, Lingère, Serveurs, Concierge			Ratio -Pour un restaurant standard de 1,2 à 1,5 m². Une rentabilité de 20% à 30% -Pour des salles de petit-déjeuner, 1 m² à 1,2 m² par couvert. -la cuisine représente entre 10% et 15% Des revenus totaux, -un espace de 100 à 150 m² peut Accueillir entre 70 et 100 personnes	Capacité d'accueil	consommer préparer Cuisinier Stocker Servir Se laver Accueillir			

Programme Quantitatif				Programme Qualitatif					
				Les Exigence technique					
Educatif	Espac	Sous espace	Surface						
	École de formation (guide touristique et restauration du patrimoine)	Accueil	*Hall de réception *Salle de détente	20 -50 15-30	100-150	Emplacement	Les salles de cours et ateliers sont placées selon la lumière et l'accès aux matériaux, les espaces multimédia et documentation proches des cours, et les salles de conférence et d'exposition accessibles aux visiteurs. Les classes sont orientées Est/Nord-Est et les ateliers au Nord pour un éclairage optimal		
		Espaces pédagogiques	*Salles de cours théoriques	40-50 m²	300-350 m2	Éclairage	La Lumiere naturelle assurée par des ouvertures sur l'extérieur		
			*Salle de conférence	100-150 m²		l'éclairage artificiel	comprend un éclairage général uniforme, Éclairage ciblé et non éblouissant, en lumière blanc neutre (4000-5000 K), assuré par un système LED économique, avec commande séparée selon les zones (général, tableau, atelier).		
			*centre de documentation	60-80 m²		Confort thermique	Ventilation mécanique contrôlée, silencieuse et discrète, avec filtration et air conditionné chaud/froid, assurant un renouvellement de 15 à 20 volumes/h pour garantir la qualité de l'air et le confort des usagers.		
			*Salle informatique	80-120 m²		Isolation thermique	Isolation thermique et acoustique des murs, sols, plafonds et fenêtres pour un confort optimal et une ambiance calme propice à l'apprentissage		
		Espaces de pratique	Atelier de restauration pierre et maçonnerie traditionnelle Atelier tissage / artisanat traditionnel Salle d'exposition des travaux Zone de stockage matériaux et outils	100-150 m² 50-70 m² 80-120 m² 40-60 m²	150 -200 m2	Revêtement	sols adaptés à chaque usage (carrelage, PVC/LVT, parquet lavable, béton ou résine) murs : Peinture lavable aux couleurs claires et neutres, favorisant la Concentration. Revêtements muraux résistants (panneaux stratifiés, protection murale) dans les ateliers. Possibilité de murs d'accent pédagogiques (affichage, panneaux didactiques).		
Espaces annexes	*Bureaux enseignants / formateurs *Salle des professeurs *Sanitaires *Circulations et halls	120m² 25-40m² 20-25	80 -120 m2	H.S.P	3,2 à 3,5 m				
				Le Dimensionnement		La Compatibilité			
Educatif			Usage	Les étudiants -enseignants Formateurs -artisans Personnel technique Des visiteurs ponctuels					
			Capacités d'accueil	Les espaces théoriques accueillent 20 à 30 étudiants, les ateliers 10 à 15 par poste, et les espaces de conférence et d'exposition jusqu'à 100 personnes selon la taille.					
Commercial	Vente d'artisanat Local	Boutique locales	*Espace de vente * zone d'exposition *Réserve / stockage	5 m² 20,-40m² 5-8 m² 4-6 m²	45-60 m²				
			Des kiosques	25-100m2					
			Location des vélos	50-100m2					
Commercial			Usage	*Clients de l'hôtel *visiteurs du pôle culturel *touristes *étudiants *stagiaires *personnel de vente					
			Capacités d'accueil	10 à 20 personnes simultanément (flux continu, espace de vente à fréquentation courte).					

Programme Quantitatif			Programme Qualitatif		
Espace	Sous espace	Surface	Les Exigence technique		
LOISIRS	Salles de sports	*salle de musculation *Salles de boxing *vestiaires H/F *sanitaires	300-500 m ²	EMPLACEMENT -Espace sport,Est ou Nord -Spa / Piscine zone calme, semi-privée,Sud-Est / Sud avec protections solaires	
	Bien être: spa – piscine – sport	Réception Salle d'attente Espace de détente Vestiaire Douches Sanitaires Salle de yoga, musculation aerobic Salle spa Salle de massage, sauna Salon de coiffure	200-600 m ²	ECLAIRAGE 1/ artificiel modulable 2/naturel + artificiel scénographique 3/naturel + artificiel homogène 4/naturel filtré + artificiel doux	CONFORT THERMIQUE 1/climatisation / ventilation contrôlée 2/ventilation naturelle + mécanique 3/ ventilation + renouvellement d'air 4/contrôle température et humidité
	Espaces d'évènement	- Salle polyvalente - Office catering - Salle VIP	200-400 m ²	ISOLATION -thermique + étanchéité renforcée +acoustique	REVETEMENT -sol sportif antidérapant -antidérapant, résistant à l'humidité
			Le Dimensionnement		
			La Compatibilité		
			Usage Clients de l'hôtel Visiteurs du pôle culturel Public des événements Personnel d'encadrement et d'animation	Capacités d'accueil Salle polyvalente (jeux / événements) : 40–80 personnes Espace sport / bien-être : 15–30 personnes Spa / piscine : 20–40 personnes simultanément	Loisirs Se divertir Jouer Participer Se détendre Se relaxer Socialiser Coiffer
SERVICE	Administration	Bureau de gestion Bureau de directeur Bureau secretariat Salle de surveillance Salle de reunion Bureau open space Espace de collaboration Salle de reunion Espace mediatheque Stockage Sanitaire	150–300 m ²	EMPLACEMENT Administration : Dans une zone calme et semi-privée, en retrait des espaces publics (conférences, expositions), mais proche des salles de cours pour la gestion pédagogique. Est ou Nord-Est pour un éclairage naturel doux et constant, favorable au travail administratif. Locaux techniques : En périphérie du bâtiment, en arrière-plan ou en sous-sol / RDC, avec accès de service indépendant, à proximité des ateliers et des équipements techniques.Indifférente, selon les contraintes techniques et fonctionnelles.	ECLAIRAGE 1/ naturel + artificiel homogène 2/ artificiel fonctionnel
	Locaux techniques	Dortoirs Infirmierie Blanchisserie Buanderie Repasse/pressing Locale poubelle et déchets Local matériel Sécurité et incendie Bagagerie Poste transformateurs Chaufferie Bache a eau Climatisation La salle blanche Loge gardien	1000–1500m ²	CONFORT THERMIQUE 1/thermique + naturelle + climatisation 2/ ventilation mécanique contrôlée	REVETEMENT 1/ sol dur (carrelage / parquet), murs clairs 2/ sol résistant antidérapant, murs techniques
				ISOLATION 1/ Isolation thermique et acoustique des murs, sols, plafonds et fenêtres, afin d'assurer un confort thermique et une ambiance calme, propice au travail et à la concentration. 2/ Isolation thermique et acoustique renforcée des parois (murs, sols, plafonds), visant à limiter les nuisances sonores et vibratoires et à protéger les espaces voisins	
			Le Dimensionnement		
			La Compatibilité		
			Usage Direction Personnel administratif Gestion Encadrement.	Capacités d'accueil 15à 25 personnes	Service Gérer coordonner accueillir Organiser assurer stocker Contrôler

Fonction

Exigences

Confort	<u>Confort acoustique</u> La gestion des sons et bruits -Isolation phonique des chambres (Fenêtres anti-bruit, double vitrage, murs insonorisés) - Musique d'ambiance légère dans les halls Ou restaurants (remplacer par des cloisons doubles) - Prévention des bruits dans les couloirs et Les espaces publics -prévoir une machinerie d'ascenseur silencieuse	<u>Confort thermique</u> -L'isolation peut être interne (plaques de plâtre ou isolants fibreux (laine de roche fixés au mur) - externe (isolant rapporté avec finition ou bardage décoratif), les bardages secs offrant divers matériaux (bois, pierre, brique, aluminium), -la climatisation assure le confort par le contrôle de la température, de l'humidité, de la qualité de l'air et de la ventilation.	<u>Confort visuel</u> L'impact visuel de l'environnement, la lumière, les couleurs et l'aménagement Éclairage bien réparti (luminosité adéquate lumière douce dans les chambres, spots directionnels couloir - Décoration harmonieuse, choix de couleurs dynamiques - Fenêtres bien situées, vue agréable															
	<u>Confort olfactive</u> -Propreté et fraîcheur de l'air Absence d'odeurs désagréables Ventilation efficace Nettoyage rigoureux -Systèmes de diffusion d'odeurs Technologies de diffusion discrètes -Contrôle des odeurs spécifiques -Systèmes de ventilation et d'aération	<u>Confort psychologique</u> -Décoration et ambiance visuelle - Équilibre et cohérence dans les espaces -Sécurité physique et émotionnelle -Ambiance calme et paisible -Autonomie dans les services -Confort à travers l'intimité - Service client attentionné et personnalisé	Compatibilité Confort <table><tr><td>Fournir</td><td>●</td></tr><tr><td>Sécuriser</td><td>●</td></tr><tr><td>Détendre</td><td>●</td></tr><tr><td>Servir</td><td>●</td></tr><tr><td>Accueillir</td><td>●</td></tr><tr><td>Aménager</td><td>●</td></tr><tr><td>Entretenir</td><td>●</td></tr></table>		Fournir	●	Sécuriser	●	Détendre	●	Servir	●	Accueillir	●	Aménager	●	Entretenir	●
	Fournir	●																
	Sécuriser	●																
Détendre	●																	
Servir	●																	
Accueillir	●																	
Aménager	●																	
Entretenir	●																	
<u>Sécurité physique</u> Systèmes de portes sécurisées avec cartes magnétiques ou biométriques - Présence de caméras de surveillance (CCTV) - Gardes de sécurité, si nécessaire - Coffres-forts dans les chambres		<u>Sécurité des installations</u> Maintenance régulière des équipements (Ascenseurs, systèmes électriques) - Contrôle d'accès aux zones sensibles (Cuisines, réservoirs d'eau) - Zones de stockage verrouillé																
Sécurité	<u>Sécurité routière et extérieure</u> Parking sécurisé (éclairé et surveillé) - Transport sécurisé pour les clients	<u>Sécurité incendie</u> Alarmes incendie et détecteurs de fumée Dans les chambres et espaces communs - Extincteurs et sorties de secours clairs - Plans d'évacuation bien visibles dans Chaque chambre et étage	Compatibilité Sécurité <table><tr><td>Contrôler</td><td>●</td></tr><tr><td>Protéger</td><td>●</td></tr><tr><td>Informar</td><td>●</td></tr><tr><td>Surveiller</td><td>●</td></tr><tr><td>Installer les système</td><td>●</td></tr><tr><td>Gérer les risque</td><td>●</td></tr><tr><td>Sécuriser</td><td>●</td></tr></table>		Contrôler	●	Protéger	●	Informar	●	Surveiller	●	Installer les système	●	Gérer les risque	●	Sécuriser	●
	Contrôler	●																
	Protéger	●																
	Informar	●																
Surveiller	●																	
Installer les système	●																	
Gérer les risque	●																	
Sécuriser	●																	
Hygiène	-Le nettoyage des chambres comprend l'entretien et la désinfection des surfaces, le dépoussiérage, le changement du linge de lit, le nettoyage des fenêtres et miroirs, l'aération des espaces et la désinfection des points de contact fréquents. -Le nettoyage des espaces communs concerne les sols (couloirs, halls, escaliers), le mobilier public, les poignées et interrupteurs, les ascenseurs (panneaux, poignées, boutons) ainsi que les luminaires. -L'entretien des systèmes de ventilation et de climatisation comprend le nettoyage régulier des filtres, la vérification des installations et une aération efficace des locaux afin d'assurer une bonne qualité de l'air et d'éliminer graisse, poussière et humidité.			Compatibilité														
	<u>Zone de nettoyage et de maintenance</u> ● Stockage des produits chimiques de nettoyage ● Matériel de nettoyage : Les zones de stockage et de blanchisserie doivent être maintenues propres afin d'éviter la contamination du linge, avec un stockage organisé et hygiénique des produits d'entretien et des fournitures. L'entretien des cuisines et des espaces de restauration comprend le nettoyage et la désinfection des surfaces, le lavage des ustensiles et équipements, l'entretien des Appareils de cuisson ainsi que la gestion des déchets alimentaires.	<u>Zones pour l'élimination des déchets</u> ● Poubelles et zones de déchets ● Zones de tri des déchets	Hygiène Hygiène <table><tr><td>Nettoyer</td><td>●</td></tr><tr><td>Contrôler</td><td>●</td></tr><tr><td>Laver</td><td>●</td></tr><tr><td>Stocker</td><td>●</td></tr><tr><td>Essuyer</td><td>●</td></tr><tr><td>Enlever les déchets</td><td>●</td></tr><tr><td>Changer</td><td>●</td></tr></table>		Nettoyer	●	Contrôler	●	Laver	●	Stocker	●	Essuyer	●	Enlever les déchets	●	Changer	●
	Nettoyer	●																
	Contrôler	●																
Laver	●																	
Stocker	●																	
Essuyer	●																	
Enlever les déchets	●																	
Changer	●																	

4. Parti Architectural

La réussite de l'intégration d'une nouvelle architecture dans un lieu ancien et riche en histoire tel que le nôtre ne répond pas d'une imitation d'un langage mais bien de la capacité de poursuivre un discours poétique

« Nous voulons une conception architecturale qui respecte le contexte urbain dans sa durée [...] les centres des villes qui se sont développés au cours des siècles, ont besoin de rester lisibles, chaque strate de leur développement témoignant de la culture et du développement de la ville, qui est le fruit de l'interaction entre toutes ces strates ».

FRANCESCO BANDARIN

4.1 Genèse du projet :

A. Schema de principe :

Dans cette perspective, notre projet s'organise en quatre zones principales. L'hôtel Châteauneuf constitue la première zone, mise en valeur par une organisation circulaire et reliée à la place d'armes par des passerelles, dont deux panoramiques. La promenade de l'étang forme la troisième zone, tandis que la quatrième correspond à un parcours muséal intégré au site. Un parcours principal structure l'ensemble et assure la distribution des différentes fonctions extérieures.

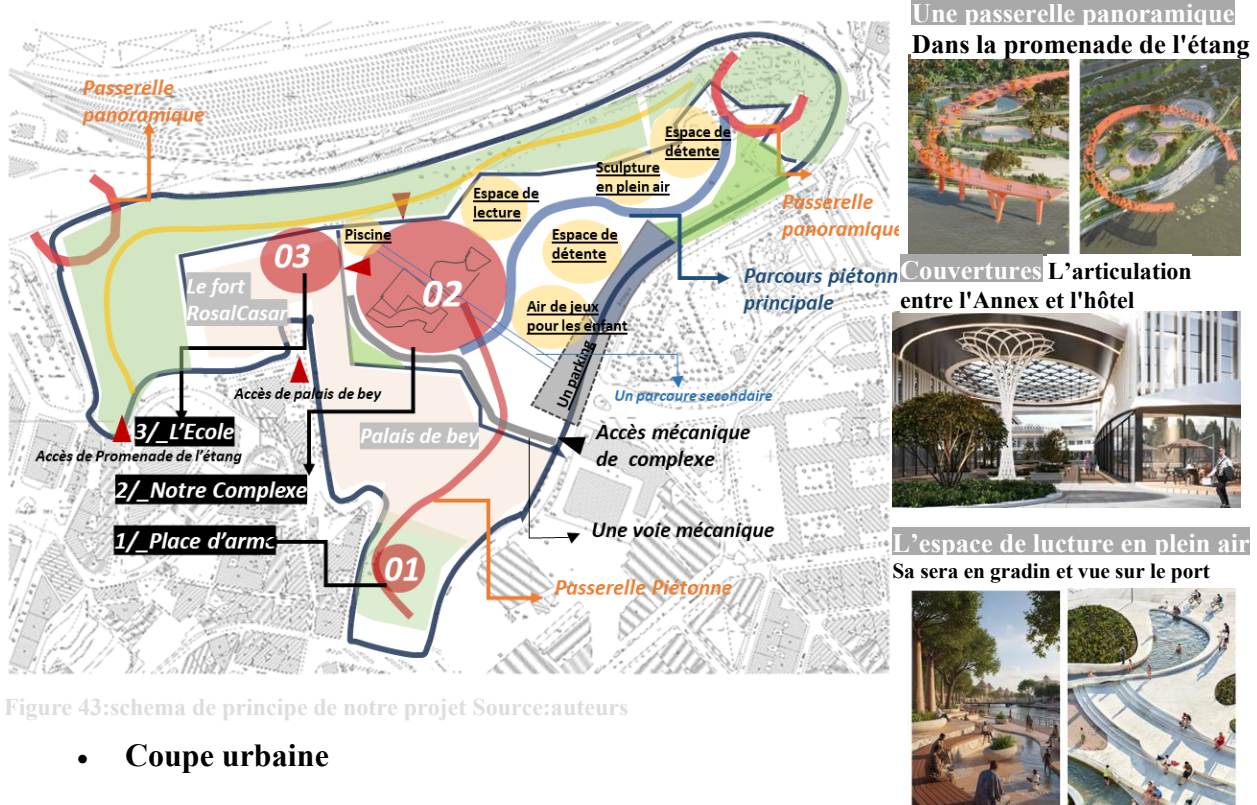


Figure 43: schema de principe de notre projet Source: auteurs

• Coupe urbaine



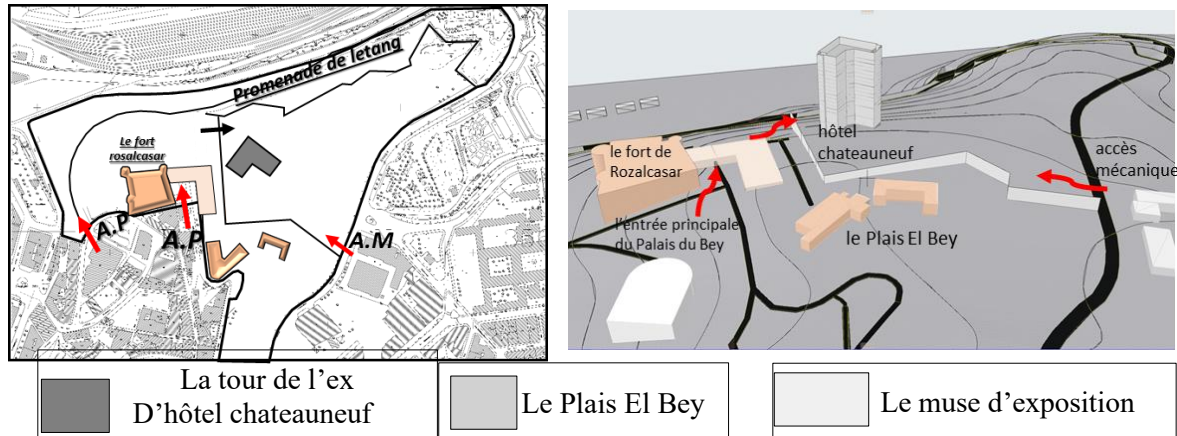
Figure 44: Coupe urbaine

B. la forme d'intégration

• Lecture de L'existant:

Dans la première étape, nous avons analysé l'état existant du complexe. Celui-ci comprend la tour de l'hôtel Château Neuf, représentée en gris et actuellement clôturée, ainsi que plusieurs éléments patrimoniaux majeurs tels que le Palais du Bey, les arcades d'exposition (le musée) et le fort de Rozalcar.

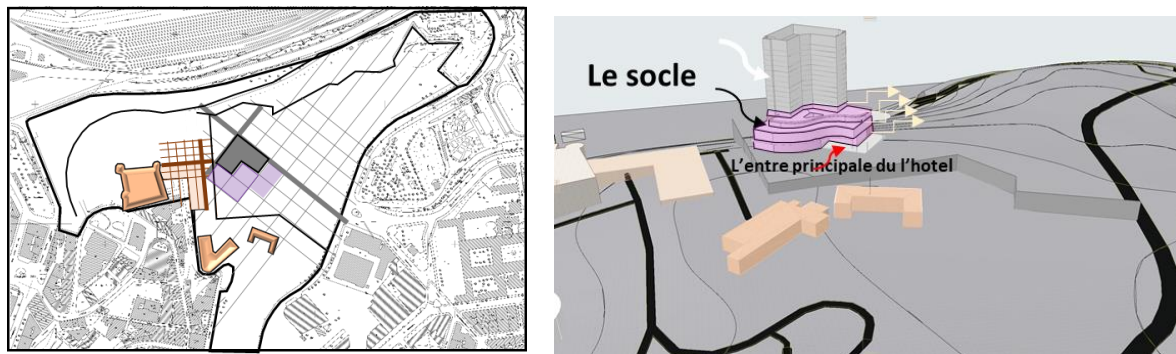
Concernant l'accessibilité, le site est desservi par trois accès principaux : le premier depuis la promenade de l'Étang, le deuxième à partir de l'entrée principale du Palais du Bey, et le troisième correspond à un accès mécanique dédié à l'hôtel.



• Structuration du site selon les axes existants

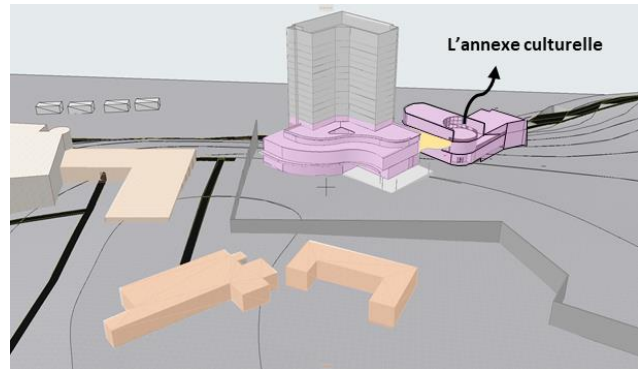
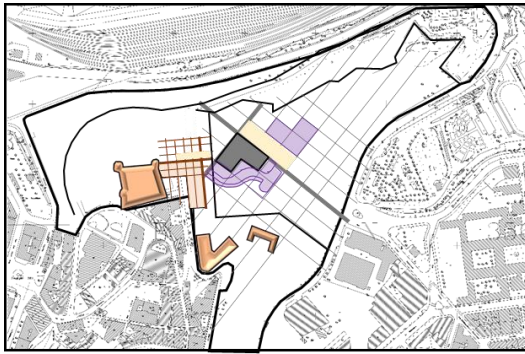
Après l'analyse de l'existant, et en tenant compte de la forme de notre projet, nous avons identifié deux axes principaux issus de la tour de l'ex-hôtel Château Neuf. Ces axes ont servi de base pour structurer et tramer notre terrain, afin d'assurer une continuité cohérente dans l'implantation du socle et de l'annexe culturelle.

Par ailleurs, en ce qui concerne le musée, nous avons repris et prolongé sa trame existante afin d'y intégrer l'école, dans une logique de continuité et d'harmonisation avec le bâti existant.



• Évolution de la forme du bâti :

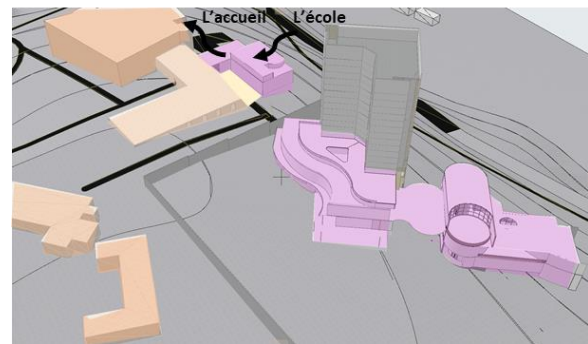
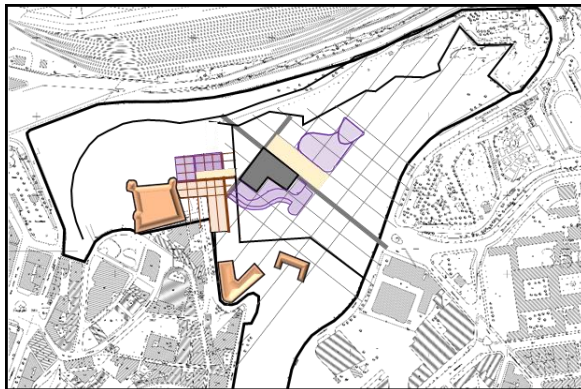
Après avoir tramé le terrain et réalisé le socle de la tour de l'ex-hôtel Château Neuf, nous nous sommes inspirés de la forme de l'existant. Cette forme a été retravaillée par une asymétrie afin de concevoir l'annexe culturelle, tout en gardant un lien avec le bâtiment d'origine. Entre les deux entités, nous avons aménagé un parcours piéton structuré, en nous appuyant sur le module issu de la trame, afin d'assurer une continuité spatiale et une lecture claire du projet.



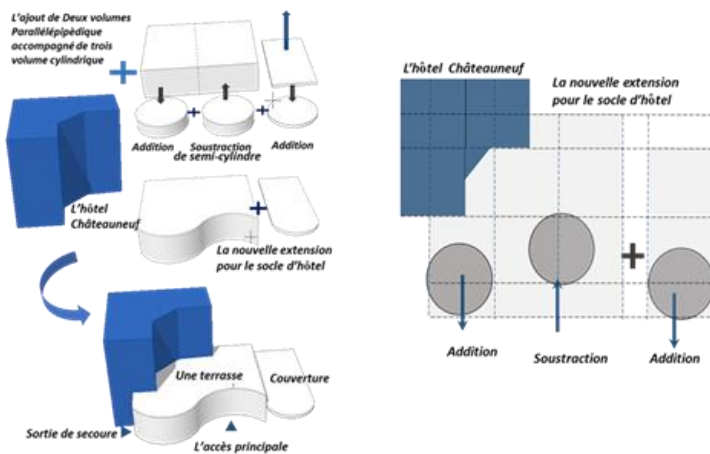
• Configuration volumétrique finale :

Concernant l'intégration de l'école dans cette partie du site, nous nous sommes appuyés sur la présence du musée, considéré comme espace d'exposition existant. À partir de cet élément, ainsi que de la trame définie précédemment et de la position de l'entrée principale du Palais du Bey, nous avons structuré l'intervention.

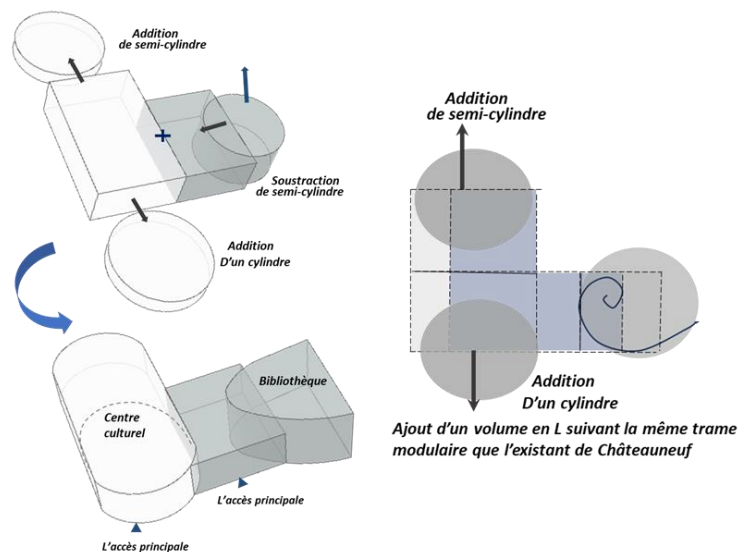
Cela nous a permis de créer un volume d'accueil pour le complexe et un autre pour l'école, tout en respectant le même module de trame afin d'assurer la cohérence avec l'existant.



• Volume Pol hôtelier



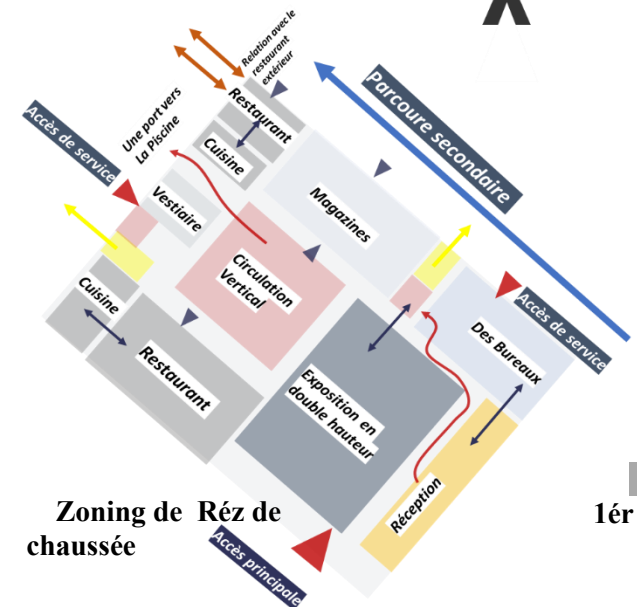
• Volume du pôle culturel



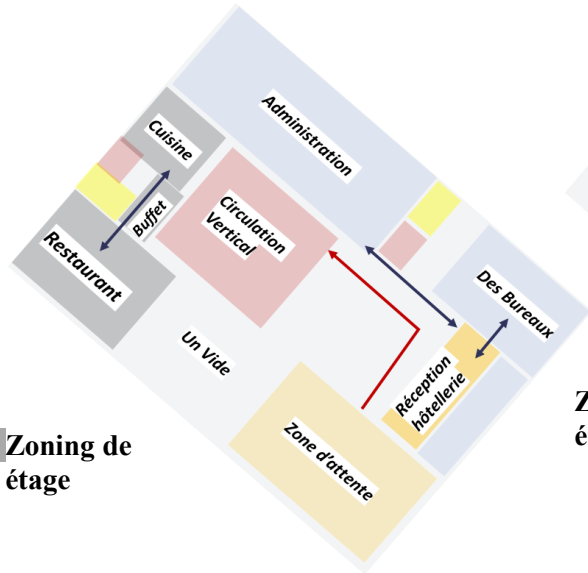
- La lecture des volumétries est présentée de manière claire dans le dossier graphique, page 15.

Organisation Spatiale :

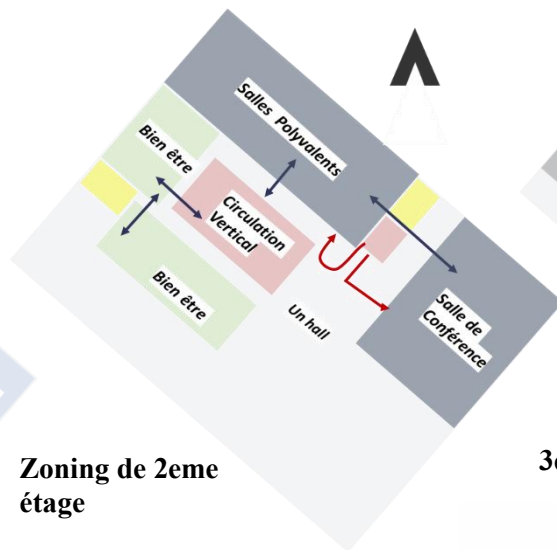
➤ Zoning Qui comprend l'existant d'Hotel :



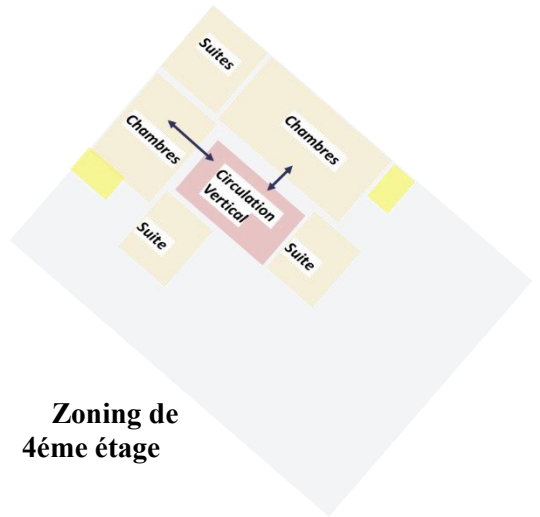
Zoning de 1er étage



Zoning de 2eme étage

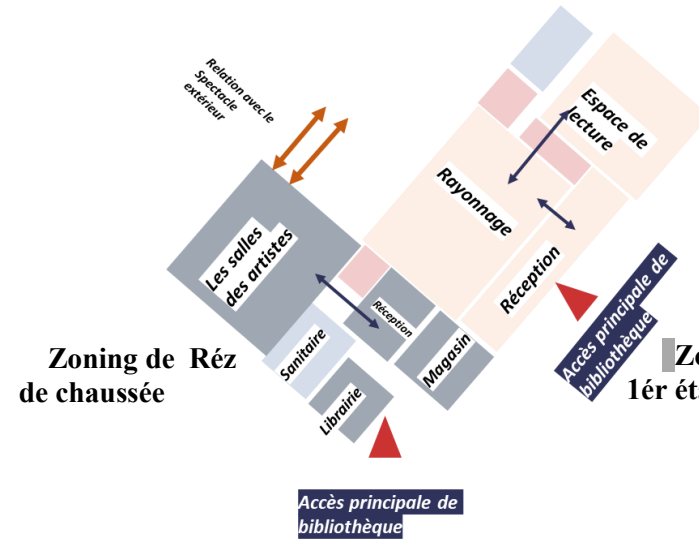


Zoning de 3ème étage

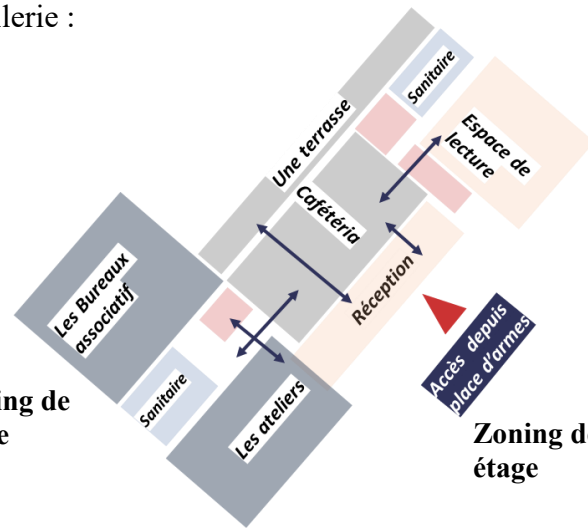


Zoning de 4ème étage

➤ Zoning de l'extension culturel en lien avec le pole hôtellerie :

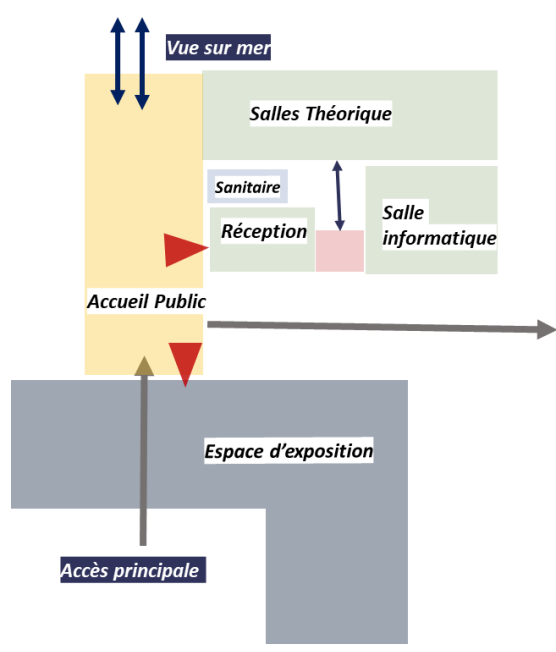


Zoning de 1er étage

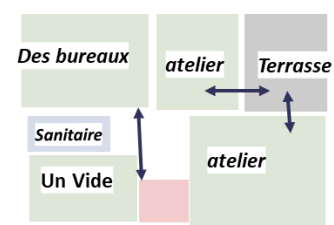


Zoning de 2eme étage

➤ Zoning De l'extension Du pole éducatif avec insertion d'un musée :



Zoning de Rez de chaussée



Zoning de 1er étage

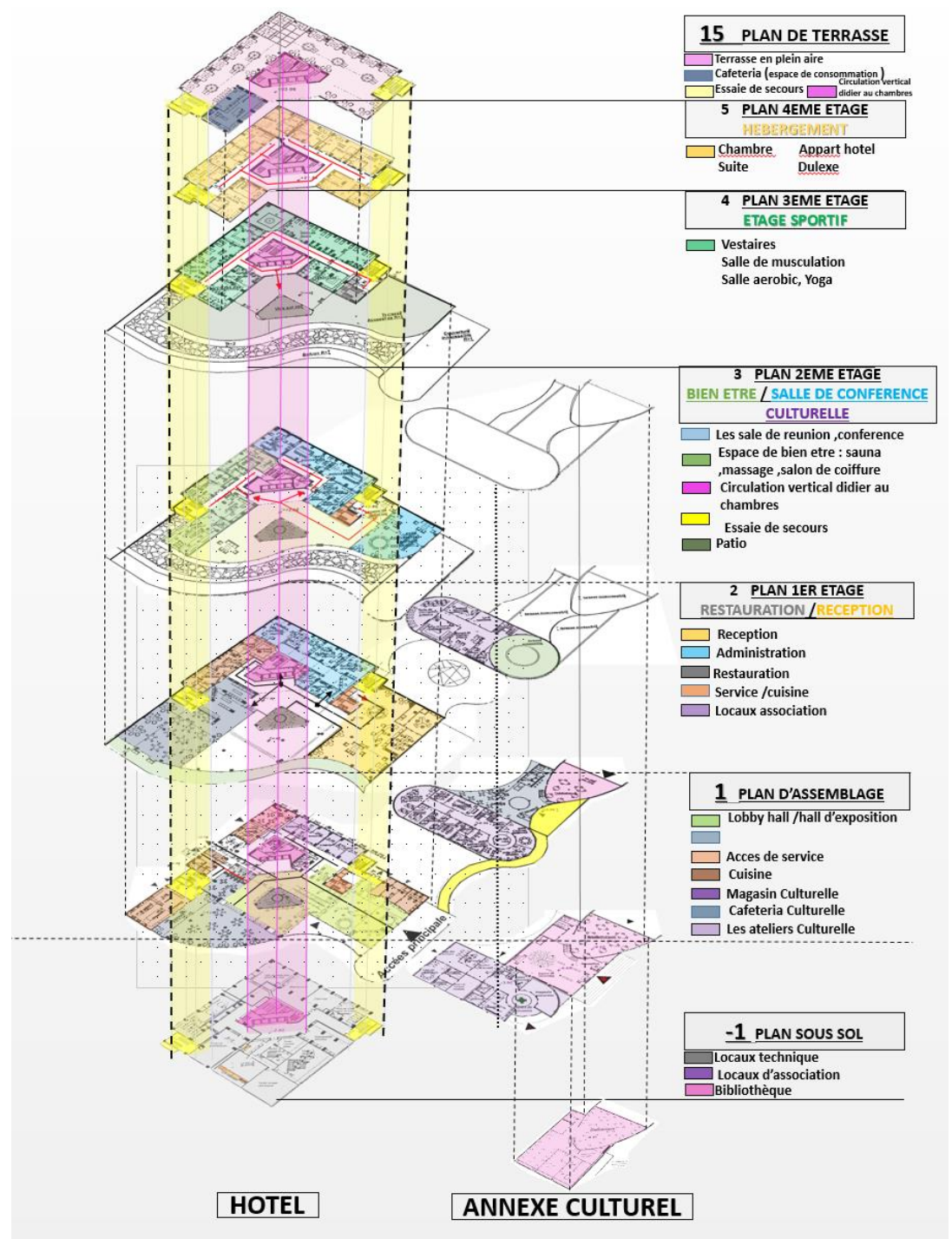


Figure 47:schema qui represente zoning verticale de projet montre la superposition des differentes fonctions

4.2 Conception :

1. PLAN DE MASSE

Le plan de masse du projet s'organise autour de **quatre polarités principales** qui structurent l'intervention urbaine : **la Place d'Armes, le palais el bey, l'ex-hôtel Châteauneuf et la promenade de l'Étang**. Ces trois entités constituent les éléments majeurs du site et sont articulées entre elles afin de créer une continuité spatiale et fonctionnelle à l'échelle urbaine.

Dans cette perspective, une **passerelle piétonne** a été aménagée pour relier la Place d'Armes à l'ex-hôtel Châteauneuf, permettant de renforcer les connexions urbaines et de faciliter les déplacements des usagers. Le projet prévoit également **la restauration de l'ex-hôtel Châteauneuf**, accompagnée d'une **extension sous forme d'annexe culturelle** destinée à accueillir des ateliers artistiques et une bibliothèque culturelle.

Compte tenu de la **proximité du Palais du Bey et de la valeur patrimoniale du site**, des **galeries d'exposition** ont été intégrées afin d'accompagner le parcours muséal et de valoriser le patrimoine du lieu. Par ailleurs, le projet comprend **une école de conservation du patrimoine**, intégrant des salles théoriques dédiées à la formation, notamment pour les guides touristiques.

Les aménagements extérieurs occupent également une place importante dans le projet, avec la création d'une piscine liée à l'hôtel, d'une cafétéria avec terrasse orientée vers le nord, offrant une vue dégagée sur le paysage environnant. Plusieurs activités extérieures sont également proposées, telles qu'une bibliothèque en plein air, des pergolas, des ateliers de sculpture et de peinture ainsi que des aires de jeux, favorisant l'animation et l'appropriation du site par les visiteurs.

Enfin, la promenade de l'Étang a été requalifiée à travers l'aménagement de zones de pique-nique, d'une piste cyclable et d'espaces de détente.

Concernant l'accessibilité, le projet prévoit un accès piéton principal à partir d'une passerelle reliant la Place d'Armes au site. L'entrée principale du Palais du Bey a été requalifiée et restaurée afin de devenir l'espace d'accueil du complexe, assurant la distribution vers les différentes entités du projet, notamment l'école de conservation du patrimoine, le musée, l'hôtel et le Palais du Bey. Par ailleurs, un accès mécanique a été aménagé du côté sud-est pour desservir le parking de l'hôtel, tandis qu'un accès piéton dédié permet de rejoindre la promenade de l'Étang.

Le plan de masse s'appuie ainsi sur une articulation entre patrimoine, nouvelles fonctions et espaces publics, afin de réactiver le site et de renforcer son intégration dans le contexte urbain et paysager. (Voir le plan à bonne échelle sur le dossier graphique page 05)



Figure 48;Le rendu du plan en vue de dessus

Le présent mémoire s'inscrit dans une réflexion sur la préservation et la revalorisation du patrimoine architectural à travers une démarche de rétrofit appliquée à l'ex-hôtel Châteauneuf,

2. PLAN D'ASSEMBLAGE :

Le plan d'assemblage constitue le niveau structurant du projet et organise l'intervention autour de **quatre entités principales** : la tour de l'ex-hôtel Châteauneuf, le socle actif qui l'accompagne et l'extension de l'annexe culturelle. Ces différentes composantes sont reliées par un parcours de liaison permettant d'assurer la continuité spatiale entre les différentes fonctions du projet tout en facilitant l'accès aux activités à partir du parking situé à proximité du site.

Voir le plan à bonne échelle sur le dossier graphique page

A/ L'Hôtel :

L'accessibilité mécanique est assurée par une voie dédiée menant vers le porche d'entrée de l'hôtel, permettant la dépose des visiteurs avant l'orientation des véhicules vers le parking prévu pour le stationnement. L'accès principal des usagers conduit directement vers le hall d'accueil, composé d'un lobby, d'espaces d'exposition ainsi que de zones d'attente et de rencontre. À proximité immédiate se situe le noyau de circulation verticale, qui assure la liaison avec les différents niveaux du socle.

Au cœur de cette organisation, un patio intérieur structure la composition spatiale et constitue un espace de respiration favorisant l'éclairage naturel et la ventilation des espaces environnants. Ce patio joue également un rôle important dans la distribution des différentes fonctions. Sur le côté ouest se développent les espaces de restauration, comprenant une cafétéria et un mini-bar destinés aux usagers de l'hôtel et aux visiteurs. Sur la façade nord se situent l'accueil et la réception de la piscine extérieure, accompagnés de vestiaires et disposant d'un accès direct vers l'espace extérieur. À proximité, un accès de service indépendant dessert la partie technique du bâtiment, garantissant une gestion fonctionnelle distincte des flux publics.

Du côté est, des espaces commerciaux ont été intégrés, certains accessibles depuis l'intérieur du bâtiment et d'autres directement depuis l'extérieur, contribuant ainsi à l'animation des façades et à la dynamique urbaine du site. Une cafétéria ouverte vers l'extérieur vient compléter ces aménagements et participe à l'activation des espaces publics environnants.

B/ Annexe culturelle :

Concernant l'annexe culturelle, ce niveau correspond au premier étage de l'extension en raison de l'adaptation du projet à la topographie du terrain. Il constitue également le point d'arrivée de la passerelle piétonne, permettant aux visiteurs d'accéder directement à l'annexe ou de rejoindre le socle par un parcours extérieurs. Ce niveau comprend un espace d'accueil accompagné d'une cafétéria culturelle, ainsi qu'un accès vers la bibliothèque culturelle. Il accueille également plusieurs ateliers dédiés aux pratiques artistiques et artisanales, notamment un atelier d'arts plastiques, un atelier d'artisanat traditionnel et un atelier scénographique destiné à la préparation des expositions. et aussi on intègre des espaces destinés aux associations culturelles, comprenant des bureaux, un espace de coworking favorisant les échanges collaboratifs ainsi qu'une salle de réunion. L'ensemble est complété par des sanitaires superposés, assurant le confort des usagers et la cohérence fonctionnelle de cet espace culturel.

C/ Accueil, Ecole de restauration et conservation du patrimoine, Musée:

L'accès à ce pôle s'effectue principalement à partir de l'entrée monumentale du Palais du Bey, qui constitue le point d'accueil du projet. À l'arrivée, les visiteurs sont orientés vers un hall central accompagné d'une terrasse panoramique, offrant une ouverture visuelle vers la mer et assurant la distribution vers les différentes fonctions, notamment l'école de conservation du patrimoine et les galeries d'exposition.

Depuis ce hall d'accueil, les visiteurs peuvent accéder à l'école de conservation du patrimoine, ainsi qu'aux espaces muséographiques composés de galeries d'exposition.

Concernant l'école, ce niveau comprend un espace de réception avec hall d'accueil, situé à proximité de la circulation verticale desservant le premier étage. Celui-ci regroupe les salles théoriques, une salle de réunion ainsi qu'une salle informatique associée à une bibliothèque-médiathèque, bénéficiant d'un accès vers une terrasse extérieure offrant une vue sur la mer et le port. L'ensemble est complété par des sanitaires superposés.

En face de l'école se trouvent les galeries d'exposition existantes, qui ont été réaménagées afin d'accueillir les activités muséales. Entre ces galeries, un parcours de visite a été aménagé, permettant de relier le complexe de Châteauneuf au Palais du Bey et d'assurer la continuité du parcours culturel au sein du site. (Voir le plan à bonne échelle sur le dossier graphique page 07)

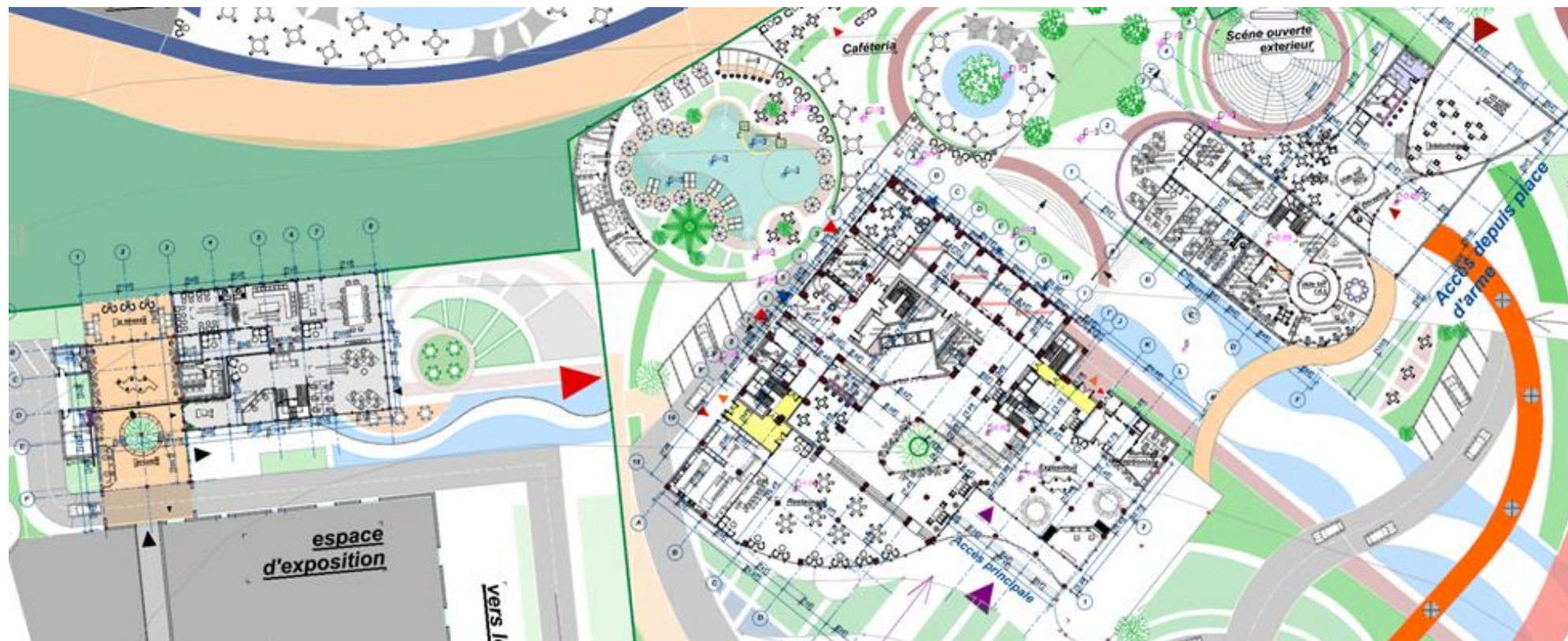


Figure 49: plan de rez de chaussée pour l'hôtel et l'école / premier étage de l'annexe culturelle

➤ PLAN DU PREMIER ETAGE :

A/ Hôtel :

Le premier étage correspond à un niveau important dans l'organisation fonctionnelle de l'hôtel. L'accès à cet étage s'effectue à partir du noyau de circulation verticale, qui mène vers un hall d'accueil central intégrant la réception principale du projet. Cet espace constitue un lieu d'accueil et d'orientation pour les usagers, aménagé de manière à assurer confort et lisibilité dans la distribution des différentes fonctions.

À partir de ce hall, la distribution s'organise en deux parties distinctes. D'un côté se développe le pôle administratif, regroupant les différents bureaux nécessaires à la gestion de l'établissement, notamment le secrétariat, le bureau du directeur, le bureau de gestion, les archives ainsi qu'une salle de réunion. L'implantation de l'administration à ce niveau, à proximité de la réception, permet d'assurer une organisation fonctionnelle cohérente tout en évitant une intrusion des flux publics dans les espaces plus privés de l'hôtel.

De l'autre côté se situe l'espace de restauration, comprenant un buffet et un espace dédié au petit-déjeuner destiné aux usagers de l'hébergement. Cet espace est directement lié à la partie technique de la cuisine, dont l'organisation est superposée avec celle du rez-de-chaussée afin d'assurer une meilleure efficacité fonctionnelle et logistique.

B/ Annexe culturelle :

Ce niveau correspond au deuxième et dernier étage dédié à la fonction des clubs d'événements. L'arrivée se fait par la circulation verticale menant à un espace de distribution ouvert sur une terrasse accessible, offrant un espace extérieur de détente. Ce niveau regroupe plusieurs espaces liés à l'organisation et à la préparation des activités culturelles et événementielles, notamment une salle de formation événementielle, une salle de conception créative ainsi qu'un atelier de préparation scénographique destiné à la conception et à la préparation des installations et des décors. L'ensemble est complété par des sanitaires superposés depuis le rez-de-chaussée, assurant la continuité technique du bâtiment. Sur la façade où se situe la bibliothèque culturelle au niveau inférieur, une terrasse non accessible a été prévue.

C/ Ecole de restauration et conservation du patrimoine

Concernant l'école de formation, ce niveau accueille les ateliers de pratique, comprenant un espace dédié à l'apprentissage des langues étrangères dans le cadre de la formation des guides touristiques, ainsi qu'un atelier consacré à la conservation et à la restauration du patrimoine. Ce niveau intègre également un pôle administratif, composé d'un bureau de secrétariat, d'un bureau de direction ainsi que d'une salle destinée aux enseignants et aux formateurs. Enfin, cet ensemble bénéficie d'un accès à une terrasse accessible offrant une vue dégagée sur la mer, permettant aux usagers de profiter du paysage environnant. (Voir le plan à bonne échelle sur le dossier graphique page 09)

➤ PLAN DE DEUXIEME ETAGE :

Le deuxième étage s'organise autour de deux pôles fonctionnels distincts, accessibles après l'arrivée depuis la circulation verticale.

La première partie est dédiée aux espaces événementiels, comprenant une salle polyvalente destinée à l'organisation d'événements, un salon VIP ainsi qu'une salle de commission destinée aux réunions ou rencontres professionnelles. Cet ensemble est complété par un espace d'office catering, permettant d'assurer le service et la gestion logistique des événements.

La seconde partie est consacrée aux espaces de bien-être, intégrant une petite réception accompagnée d'un espace d'attente, ainsi que plusieurs équipements dédiés à la détente, notamment un salon de coiffure, une salle de massage, espace de relaxation, un sauna et un jacuzzi. L'ensemble est complété par des vestiaires, assurant le confort et le bon fonctionnement de ces espaces. (Voir le plan à bonne échelle sur le dossier graphique page 10)

➤ PLAN DE TROISIEME ETAGE :

Le troisième étage est consacré aux activités sportives et de bien-être. Ce niveau comprend deux vestiaires distincts pour hommes et femmes, accompagnés d'un espace de rangement destiné aux équipements et articles sportifs.

L'organisation de cet étage intègre également deux salles de musculation ainsi qu'une salle dédiée à la pratique du yoga, offrant aux usagers des espaces adaptés aux différentes activités physiques. Ces espaces bénéficient par ailleurs d'un accès direct vers une terrasse extérieure, aménagée pour accueillir des activités sportives en plein air. (Voir le plan à bonne échelle sur le dossier graphique page 10)

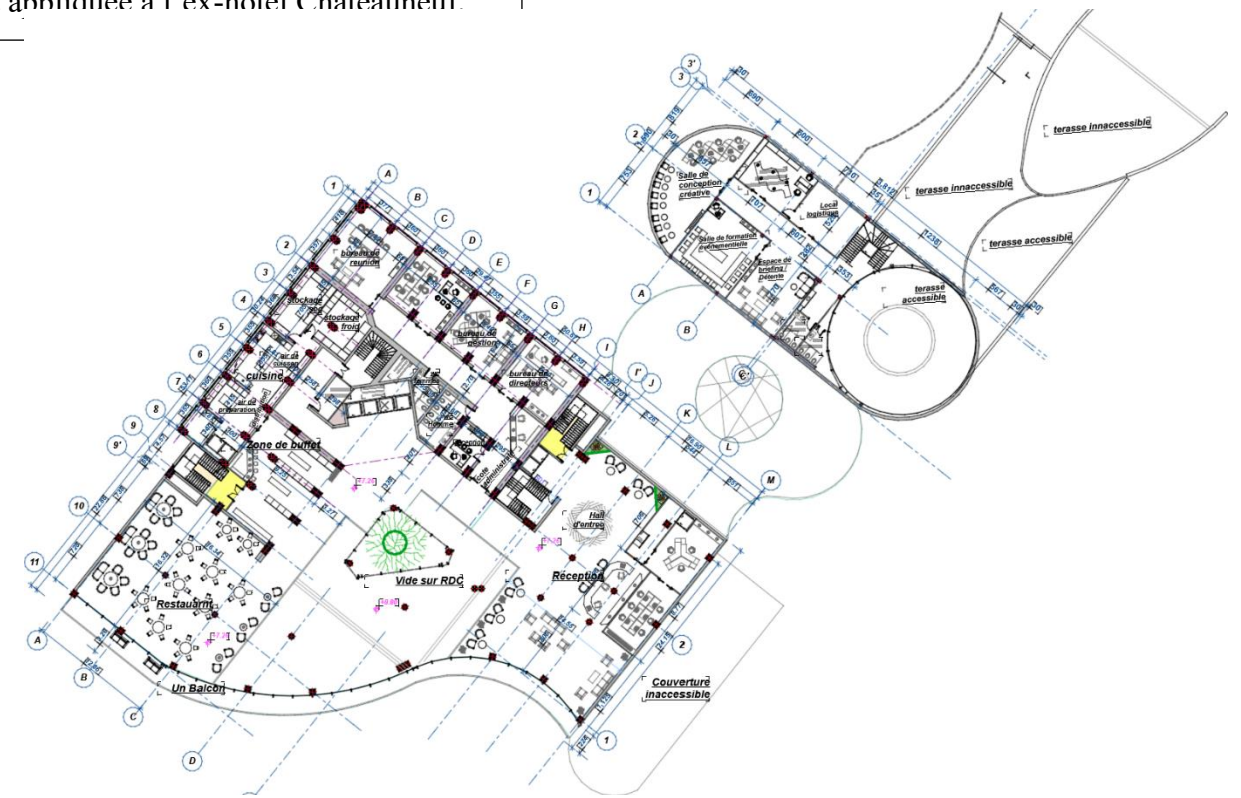


Figure 51: plan de premier étage pour l'hôtel / deuxième étage pour l'annexe culturelle

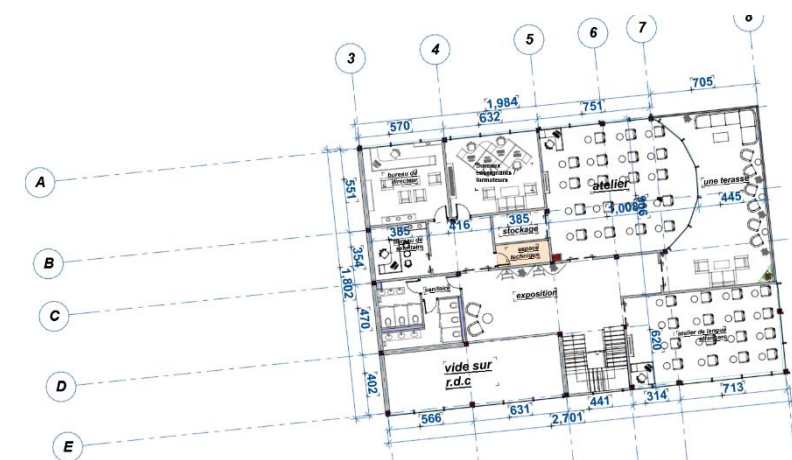


Figure 50: plan de premier étage pour l'école

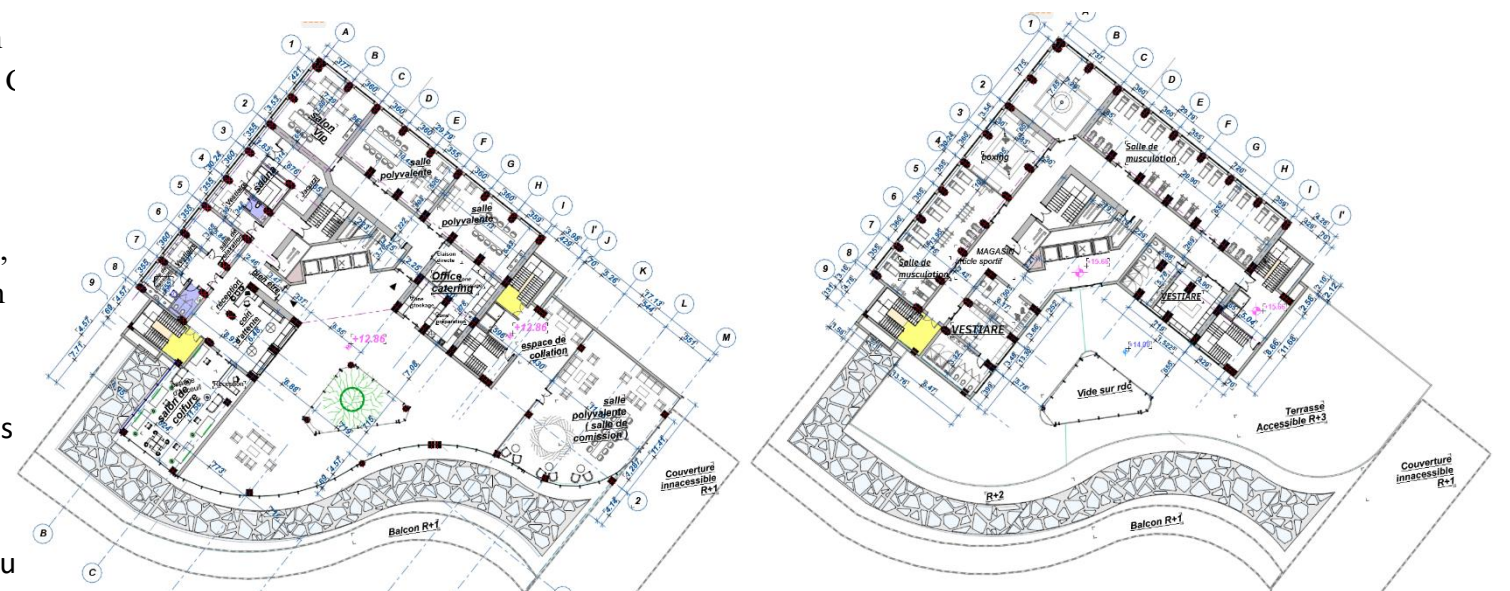


Figure 53: PLAN DE DEUXIEME ETAGE DE L'HOTEL

Figure 52: PLAN DE TROISIEME ETAGE DE L'HOTEL

➤ PLAN DE QUATRIEME AU SEPTIEME ETAGE :

Les niveaux allant **du quatrième au septième étage** correspondent aux **étages courants de la tour d'hébergement**. À partir de ces niveaux débute l'organisation des espaces dédiés aux chambres de l'hôtel. L'accessibilité verticale est assurée depuis le rez-de-chaussée par le noyau de circulation, qui dessert l'ensemble des étages de la tour.

Chaque niveau comprend également des espaces techniques nécessaires au fonctionnement de l'hôtel, notamment un local électrique, un local destiné aux gaines techniques de climatisation ainsi qu'un local réservé au personnel d'entretien.

L'organisation des chambres se compose de trois suites parentales, de chambres doubles ainsi que de chambres simples, offrant ainsi différentes catégories d'hébergement adaptées aux besoins des usagers. (Voir le plan a bonne echelle sur le dossier graphique page 11)



Figure 55:PLAN DE QUATRIEME AU SEPTIEME ETAGE

➤ PLAN DE HUITIEME ETAGE :

Le huitième étage est dédié **aux appartements-hôtel ainsi qu'aux suites**, constituant une offre d'hébergement plus spacieuse et adaptée aux séjours prolongés. L'organisation de ce niveau s'inscrit dans la continuité des étages d'hébergement situés entre le quatrième et le septième étage, avec une **superposition fonctionnelle des espaces et des circulations**.

Ces unités offrent des espaces plus confortables et privés, répondant aux besoins des usagers recherchant un niveau d'hébergement supérieur au sein de la tour. (Voir le plan a bonne echelle sur le dossier graphique page 11)

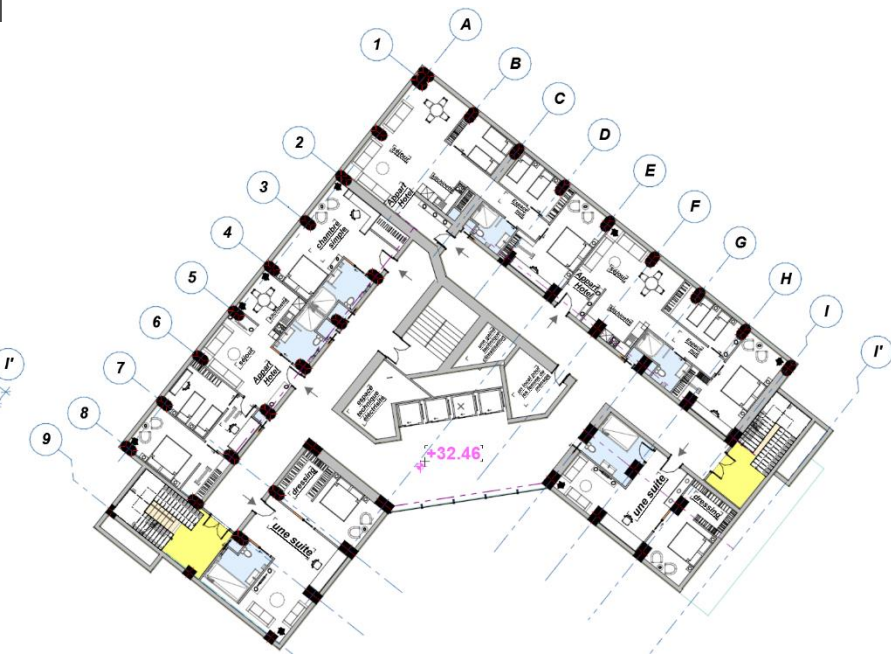


Figure 54:PLAN DE HUITIEME ETAGE

➤ PLAN DES NEUVIEME ET DIXIEME ETAGE :

Les neuvième et dixième étages constituent des niveaux courants desservant les onzième et douzième étages, dans le cadre de l'organisation des appartements-hôtel en duplex.

Le neuvième étage est principalement dédié aux appartements-hôtel en duplex, comprenant des suites parentales offrant des espaces d'hébergement plus spacieux et adaptés aux séjours prolongés.

Le dixième étage, quant à lui, correspond au niveau supérieur de ces duplex. L'accès à ce niveau est limité à trois suites disposant d'un accès direct, tandis que les autres unités sont reliées au neuvième étage par un aménagement en duplex, ce qui explique l'absence d'accès direct depuis la circulation principale pour ces logements. (Voir le plan a bonne echelle sur le dossier graphique page 11 et 12)



Figure 58:PLAN DES NEUVIEME ET DIXIEME ETAGE

➤ PLAN DES TREIZIEME ET QUATORZIEME ETAGES :

Les treizième et quatorzième étages correspondent à des niveaux courants dédiés aux suites. Chaque unité est organisée de manière à offrir un espace d'hébergement confortable et fonctionnel, comprenant un espace de couchage avec le lit, un espace sanitaire ainsi qu'un coin de repos destiné à la détente des usagers. Cette organisation permet de garantir un niveau de confort et d'intimité adapté à une offre d'hébergement de qualité, tout en assurant une distribution claire et efficace des espaces au sein de la tour. (Voir le plan a bonne echelle sur le dossier graphique page 12)

➤ PLAN DE QUINZIEME ETAGE :

Le quinzième étage constitue le dernier niveau de la tour et est entièrement consacré à une terrasse panoramique. Cet espace est aménagé comme un lieu de détente et de convivialité, comprenant un coin cafétéria accompagné d'un minibar, ainsi que des espaces de repos équipés de fauteuils et protégés par des pergolas afin d'assurer le confort des usagers.

La terrasse est conçue pour valoriser les vues panoramiques du site, offrant des perspectives sur la mer et le port, sur la ville d'Oran ainsi que sur le quartier historique de Sidi El Houari et l'église de Santa Cruz. Cet espace constitue ainsi un lieu de contemplation et de détente pour les usagers de l'hôtel. (Voir le plan a bonne echelle sur le dossier graphique page 12)

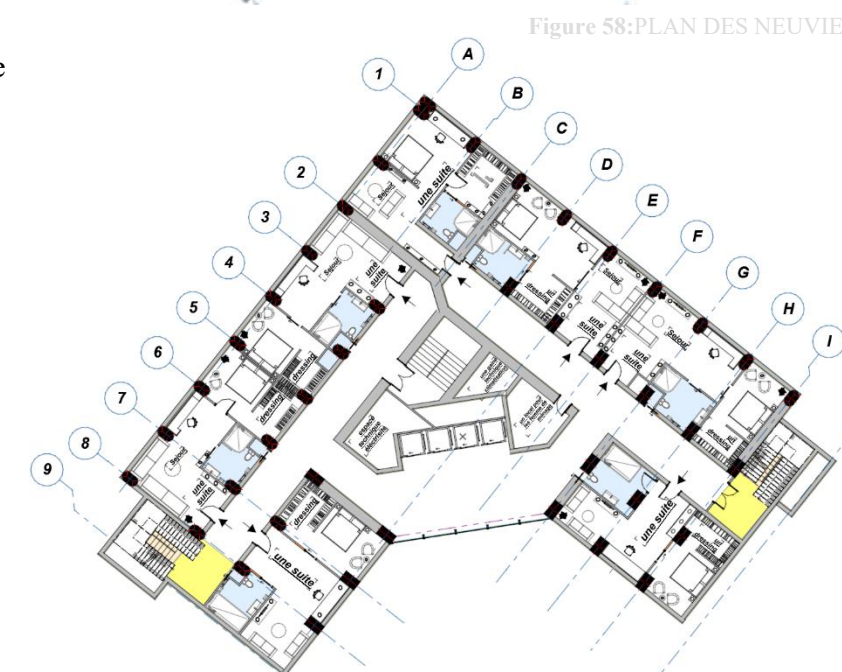


Figure 57:PLAN DES TREIZIEME ET QUATORZIEME ETAGES

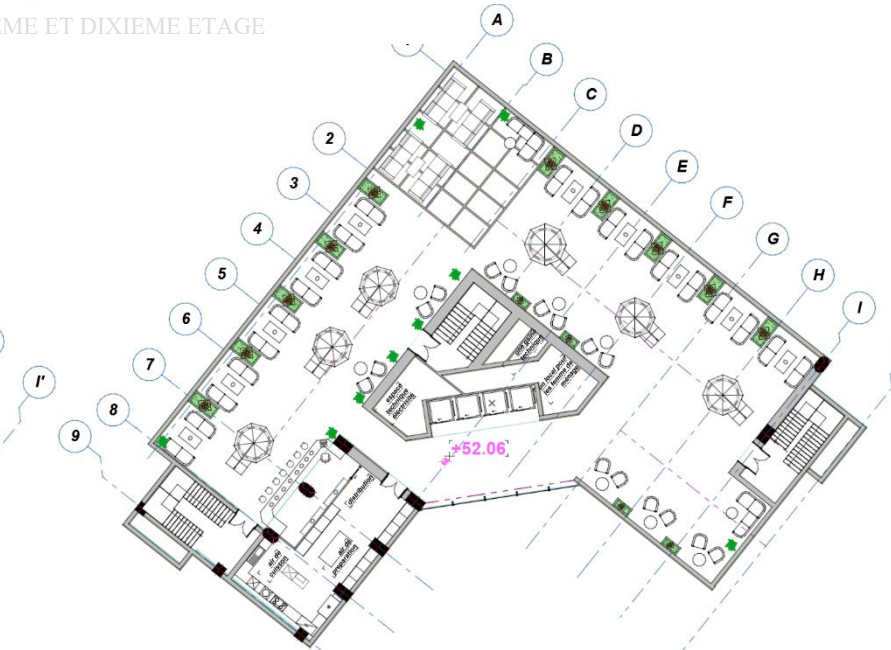
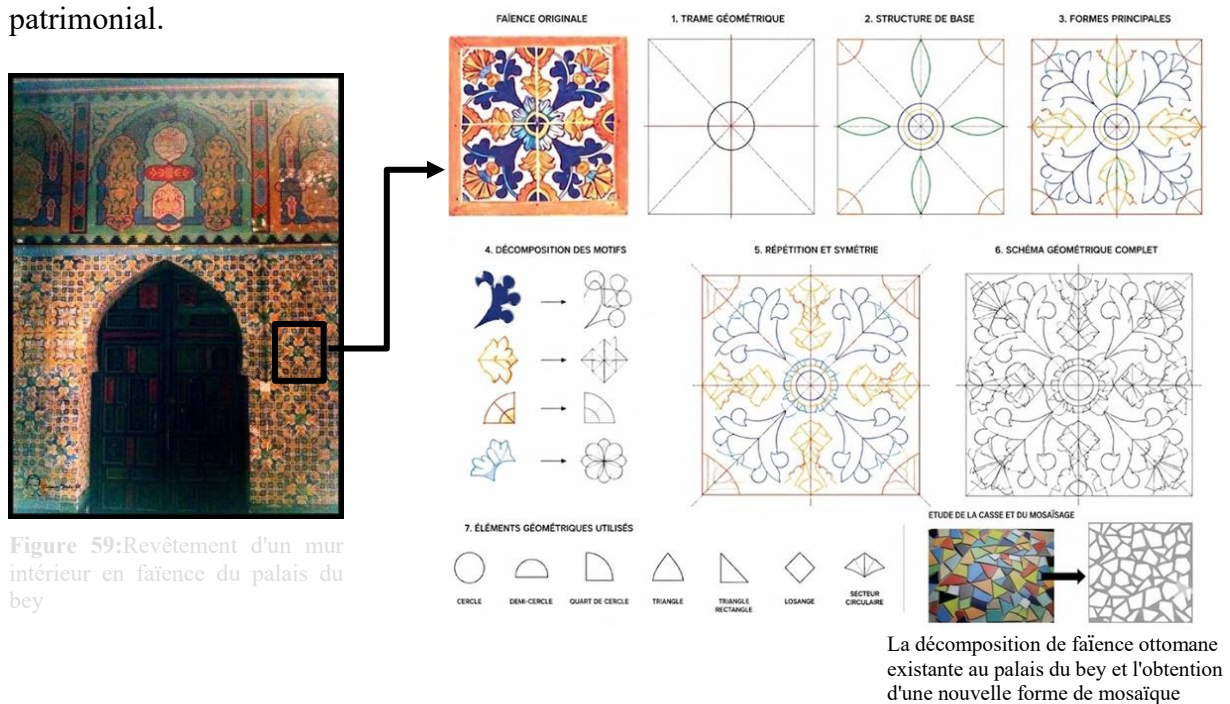


Figure 56:PLAN DE QUINZIEME ETAGE

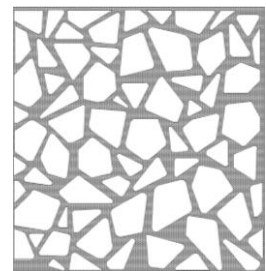
4.3 Référence stylistique :

Un motif a été conçu et intégré aux façades dans une logique de mise en relation avec l'environnement immédiat. Cette démarche prend en considération l'éclairage zénithal ainsi que la géométrie du moucharabieh, réinterprétée et déclinée à différentes échelles. Ce dispositif ne présente aucune fonction structurelle ; il relève principalement d'un traitement esthétique, tout en assurant un rôle de filtre lumineux.

Par ailleurs, ce motif s'inscrit dans une démarche référentielle multiple. Il puise notamment dans le registre formel du moucharabieh et résulte d'un processus de décomposition de la faïence présente au Palais du Bey, suivi d'une recomposition sous forme de mosaïque. Cette approche vise à établir une continuité formelle et symbolique entre le projet et le Palais du Bey, tout en s'inscrivant dans une logique de respect et de valorisation du site patrimonial.



Dans le cadre du traitement des façades, les éléments géométriques identifiés dans le motif de faïence ont été extraits puis déconstruits afin de générer une nouvelle composition. Cette démarche de recomposition a permis la création d'un motif inspiré du moucharabieh, réinterprété de manière contemporaine. Ce dispositif a ensuite été exploité comme principe de conception, à la fois pour l'éclairage zénithal et pour le traitement des façades du projet, assurant ainsi une continuité entre expression décorative et performance architecturale.



En complément, le moucharabieh joue également un rôle dans la gestion de la lumière naturelle, notamment à travers l'éclairage zénithal. Il permet de filtrer et de diffuser la lumière pénétrant dans l'espace intérieur, générant ainsi des effets de reflet et une ambiance lumineuse douce et contrôlée. Ce dispositif assure une transition subtile entre ombre et lumière, tout en améliorant le confort visuel et en renforçant la qualité spatiale des espaces intérieurs. Comme illustré dans cette figure.

Le présent mémoire s'inscrit dans une réflexion sur la préservation et la revalorisation du patrimoine architectural à travers une démarche de rétrofit appliquée à l'ex-hôtel Châteauneuf,



Figure 60: l'éclairage zenithale

Descriptif des façades :

Le projet de façade s'organise selon une stratification en trois niveaux principaux. Le premier correspond au socle, à caractère public, qui constitue la base active du bâtiment. Celui-ci est ensuite séparé de la continuité verticale de la tour, dédiée principalement à l'hébergement, par un niveau intermédiaire accueillant le pôle sportif. Ce dernier joue le rôle d'un filtre spatial et fonctionnel, agissant comme un écran de transition entre les deux entités.



Par ailleurs, le principe du moucharabieh a été mobilisé afin de traiter les trois angles majeurs du projet. Ces points singuliers ont été conçus de manière homogène à travers un dispositif architectural marquant les coins du bâtiment, en raison de leur forte valeur paysagère et urbaine. En effet, chaque angle bénéficie d'une orientation spécifique offrant des vues stratégiques : le premier s'ouvre sur le front de mer et le centre-ville au nord, le deuxième sur le quartier de Sidi El Houari au sud-est, et le troisième sur le Fort de Santa Cruz au sud-ouest. Cette approche permet ainsi de renforcer l'identité du projet tout en valorisant ses relations contextuelles avec le site.





Conclusion : Ce chapitre a permis de poser les bases d'un projet architectural structuré, à la croisée des exigences programmatiques, des qualités d'usage et des spécificités du site. L'étude des programmes, tant dans leur dimension quantitative que qualitative, a orienté la réflexion vers une organisation fonctionnelle claire et hiérarchisée. Le développement progressif des volumes s'est inscrit dans une logique d'intégration paysagère, tirant parti de la topographie, des structures existantes et des lignes directrices du site. Les étapes de morphogenèse, les choix de zonage et l'organisation spatiale des plans ont été guidés par une volonté constante d'articuler cohérence fonctionnelle, clarté formelle et valeurs sensibles du lieu. À travers cette démarche, le projet tend vers une architecture qui n'est pas seulement réponse à un programme, mais expression d'un rapport au contexte, capable de générer des espaces porteurs de sens, de lien et de qualité.

- **ChapitreVI : CHAPITRE TECHNIQUE**

Introduction :

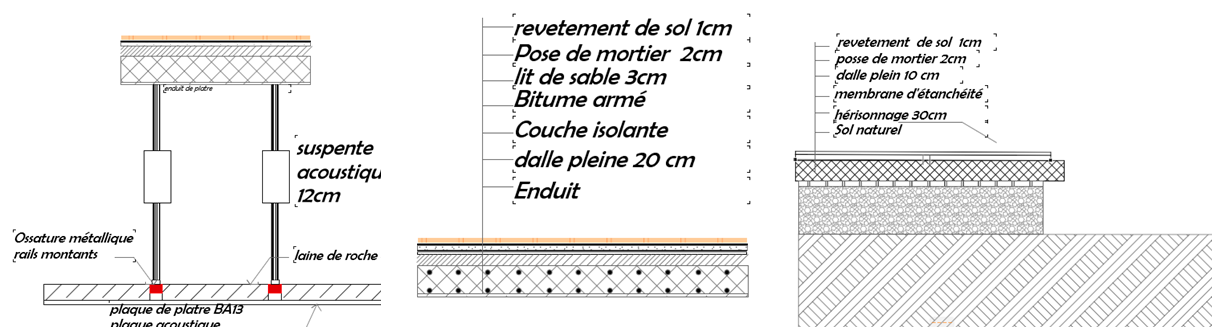
Dans ce chapitre, nous allons aborder la dimension technique de la réponse architecturale établie dans la phase précédente. Il s'agira de définir le parti structurel adopté pour le projet, en précisant le type de structure choisi et sa justification. Nous traiterons également les corps d'état secondaires, ainsi que les différentes contraintes techniques à prendre en compte pour assurer la sécurité structurelle, le confort des usagers et la durabilité du projet dans le temps.

La Structure Porteuse :

Type de structure :

La tour de l'ex-hôtel Châteauneuf est constituée d'une structure en béton armé de type poteaux-poutres. Cette structure, clairement lisible sur les façades de la tour, est composée de poteaux verticaux et de poutres horizontales formant une trame régulière qui assure la stabilité et la rigidité de l'ensemble. Cette structure présente l'avantage d'offrir une grande flexibilité dans la distribution des espaces intérieurs, ce qui facilite considérablement son adaptation aux nouveaux usages proposés dans le cadre du rétrofit.

Dans le cadre de la réhabilitation, un chemisage en béton armé sera appliqué sur les éléments structurels dégradés, notamment les poteaux et les poutres présentant des fissures verticales, diagonales et des traces d'humidité, afin de renforcer leur capacité portante et d'assurer la pérennité de la structure.



La couverture du parcours piéton est assurée par une structure métallique arborescente autoportante, composée d'un poteau central en acier supportant un réseau de branches métalliques rayonnantes reliées à une couronne circulaire périphérique.

Le système constructif repose sur une ossature métallique assemblée par des connexions soudées et boulonnées, garantissant la stabilité et la reprise des charges verticales et

horizontales. Les charges sont transmises vers des fondations ponctuelles en béton armé assurant l'ancrage de la structure au sol.

Inspirée des formes naturelles, cette structure permet une répartition optimale des charges tout en offrant une expression architecturale forte et légère. La couverture est réalisée en panneaux métalliques perforés fixés sur l'ossature secondaire, assurant à la fois l'ombrage, la ventilation naturelle et une légèreté visuelle.

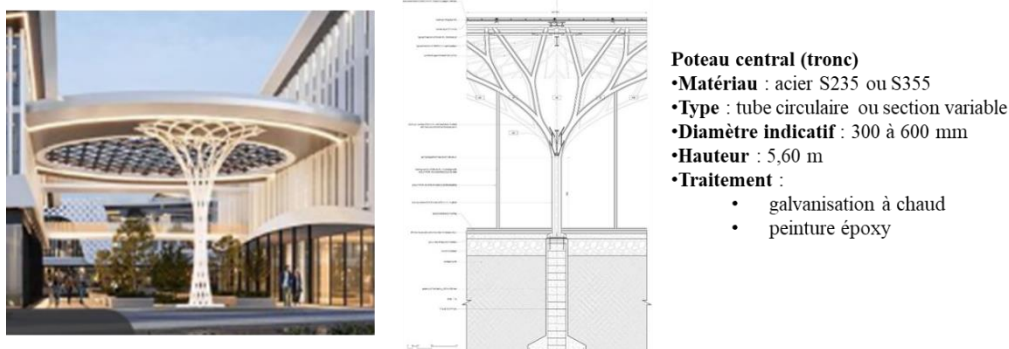


Figure 61 schema qui represente La couverture du parcours piéton

Structure existante de la tour :

La structure existante de la tour est un système poteau-poutre-dalle avec une trame de 3,50 m $\times$ 3,50 m et des poteaux de 1,10 m $\times$ 0,65 m. Elle présente des contraintes liées à son ancienneté et à sa dégradation, notamment des fissurations et une fragilisation de certains éléments, accentuées par l'exposition aux facteurs climatiques et le manque d'entretien.

Le renforcement structurel vise ainsi à assurer la stabilité et la sécurité de l'édifice tout en préservant son caractère patrimonial. L'intervention proposée permet de consolider les éléments fragilisés, d'améliorer la résistance globale et de garantir la durabilité de la structure sans altérer son identité architecturale. Comme l'illustre la figure 58.

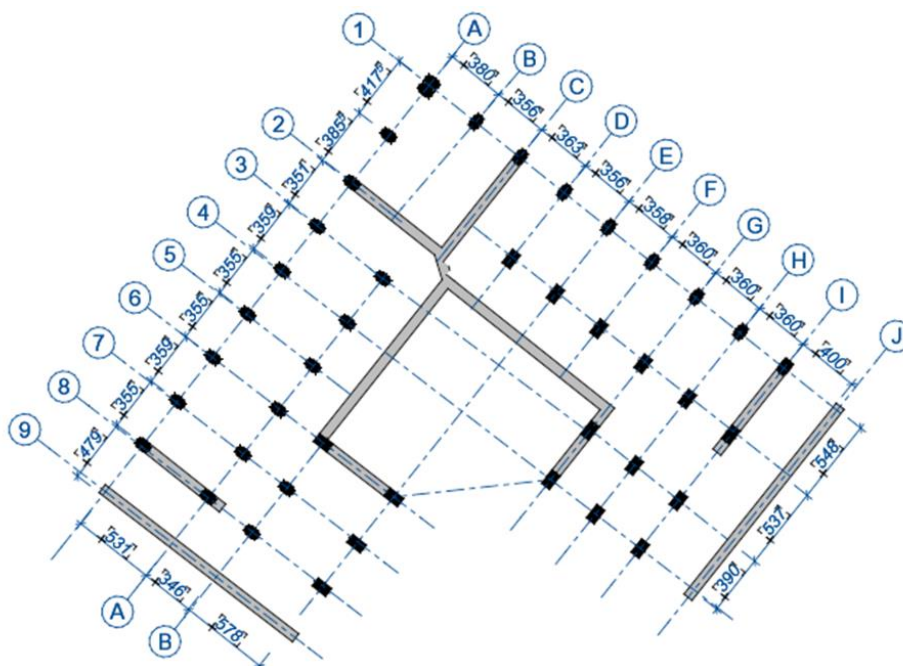


Figure 62 schema qui represente la Structure existante de la tour de l'es hotel chateaucneuf

Structure de l'existant + le nouveau

La superposition entre la structure existante et la nouvelle intervention repose sur une compatibilité constructive permettant de préserver la stabilité et l'identité patrimoniale du bâtiment. Les nouvelles extensions ont été conçues selon un système poteau-poutre-dalle afin d'assurer une meilleure reprise des charges et une plus grande flexibilité des espaces. Afin de garantir une bonne liaison entre l'ancien et le nouveau, un joint de dilatation a été intégré pour absorber les différences de comportement structurel et éviter l'apparition de fissures ou de déformations. Les matériaux utilisés ont également été choisis pour leur compatibilité avec la structure existante afin d'assurer la durabilité et la cohérence de l'intervention architecturale. Comme l'illustre la figure 59.

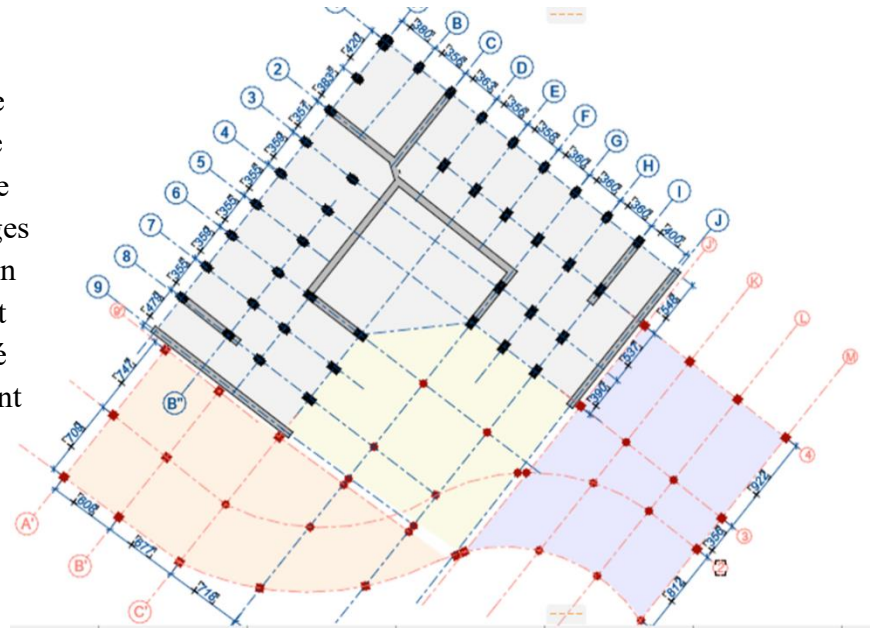


Figure 63 schéma qui représente la structure de l'existant + le nouveau :

L'annex culturel

L'extension de l'annexe culturelle a été conçue selon un système structurel poteau-poutre-dalle, similaire à celui adopté pour l'hôtel, afin d'assurer une bonne répartition des charges et une flexibilité des espaces. Des joints verticaux et horizontaux ont été intégrés entre l'existant et la nouvelle extension pour absorber les mouvements différentiels, limiter les fissurations et garantir la stabilité ainsi que la durabilité de l'intervention. Comme l'illustre la figure 60.

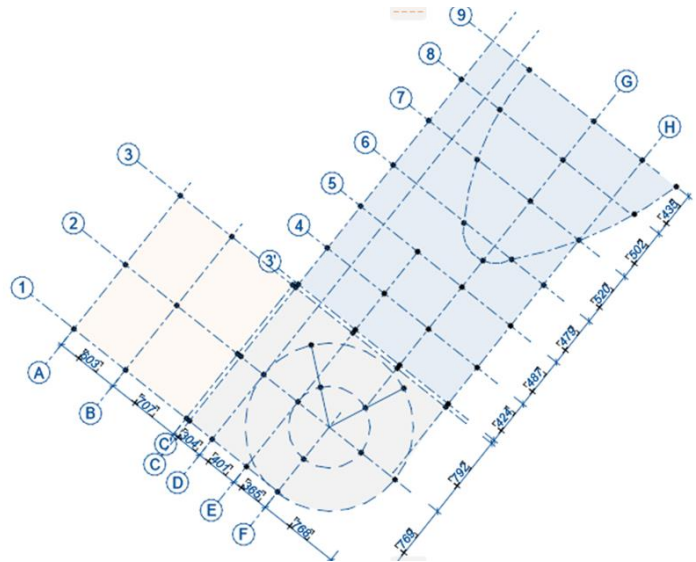


Figure 64 schéma de la structure de l'annex culturel

L'école de formation :

L'école de formation a été conçue selon un système structurel poteau-poutre-dalle assurant une bonne stabilité ainsi qu'une flexibilité des espaces, tout en garantissant une cohérence constructive avec les différentes interventions du projet. Comme l'illustre la figure 61.

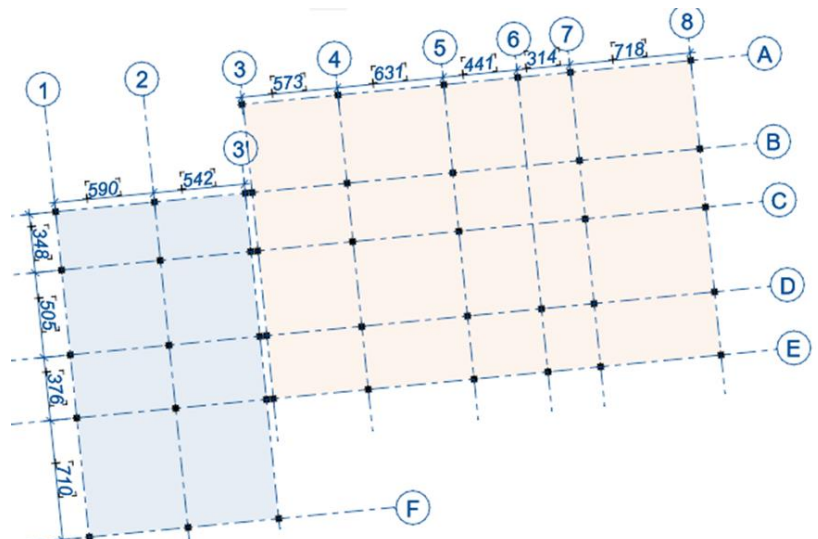
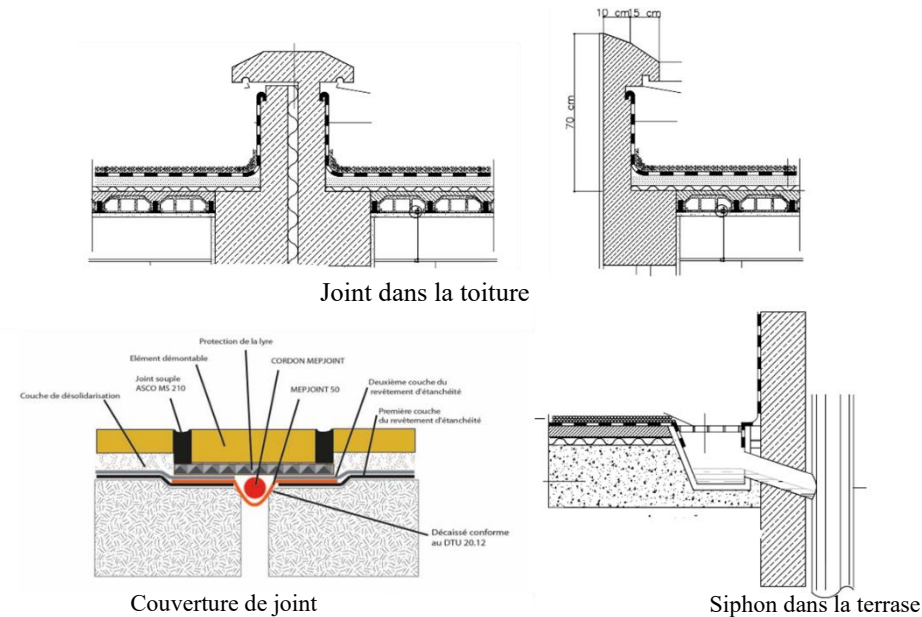


Figure 65: schéma de la structure de l'école de formation :

Type de joints :

Compte tenu de l'envergure du projet et de la coexistence entre la structure existante de la tour et les nouvelles extensions, des joints de dilatation ont été prévus afin de permettre les mouvements différentiels entre les différentes parties du bâtiment, causés par les variations thermiques, les charges et les tassements différentiels. Ces joints permettent d'éviter l'apparition de fissures et de garantir la durabilité de l'ensemble de la structure.



Les Contraintes Techniques :

Solutions proposées aux pathologies architecturales et structurelles

Concernant la structure : Un renforcement structurel par chemisage des éléments porteurs est envisagé afin d'améliorer la stabilité du bâtiment et de préserver la structure existante.

1. Poteaux et poutres présentant des fissures verticales et diagonales Les fissures observées au niveau des poteaux et des poutres nécessitent une intervention de consolidation structurelle afin d'assurer la stabilité du bâtiment. Il est proposé un renforcement par chemisage en béton armé des éléments porteurs, accompagné du traitement des fissures par injection de résine adaptée et reprise des zones dégradées. (Voir la figure 64)
2. Présence de traces en toile (microfissures) : Les traces en toile observées sur certaines surfaces traduisent une dégradation superficielle des enduits. Un traitement de réparation des revêtements est proposé à travers le nettoyage des surfaces, la reprise des enduits fissurés ainsi que l'application de matériaux adaptés assurant la protection et la pérennité des façades.
3. Escaliers friables et nez de marches endommagés Les escaliers dégradés nécessitent une réhabilitation visant à garantir la sécurité des usagers. L'intervention prévoit la consolidation des marches fragilisées, la réparation ou le remplacement des nez de marches endommagés ainsi que la reprise des revêtements détériorés. (Voir la figure 65)

Concernant l'humidité : Présence de traces d'humidité Afin de remédier aux problèmes d'humidité et d'infiltration, des solutions d'étanchéité et de drainage sont envisagées. L'intervention comprend le traitement hydrofuge des murs, la réfection des réseaux d'évacuation des eaux pluviales ainsi que l'amélioration de la ventilation naturelle des espaces intérieurs. (Voir la figure 66)

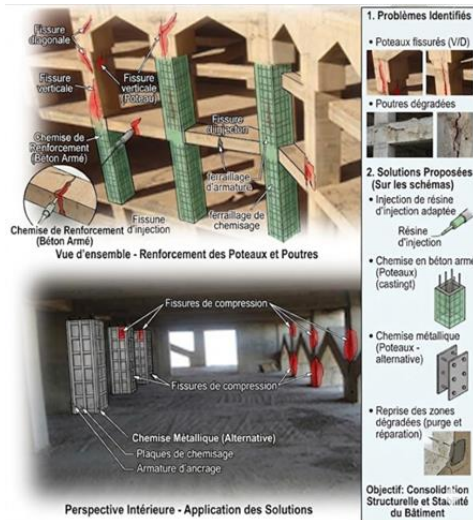


Figure 66:schema qui represente la consolidation structurelle et stabilité du bâtiment

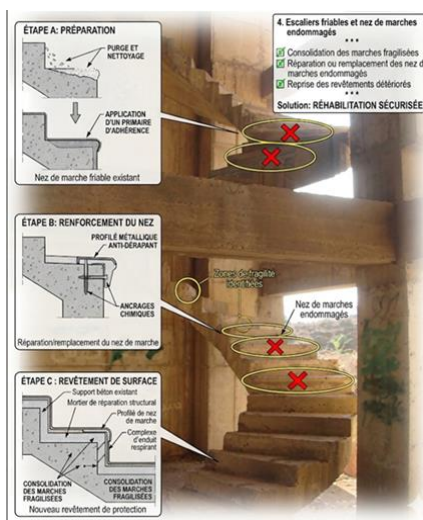


Figure 67:Schéma de réhabilitation des escaliers dégradés et des nez de marches endommagés

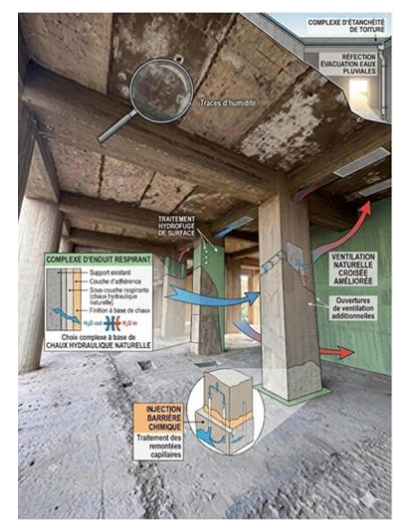


Figure 68:Schéma de réhabilitation relatif au traitement de l'humidité et à l'étanchéité

Les Corps d'État Secondaire

• Schéma représentant la disposition des locaux techniques :

Le schéma suivant illustre l'implantation des locaux techniques au sein du projet, notamment le poste transformateur, en mettant en évidence leur organisation spatiale et leur relation avec les différentes composantes fonctionnelles du projet, afin d'assurer un fonctionnement technique cohérent et efficace.

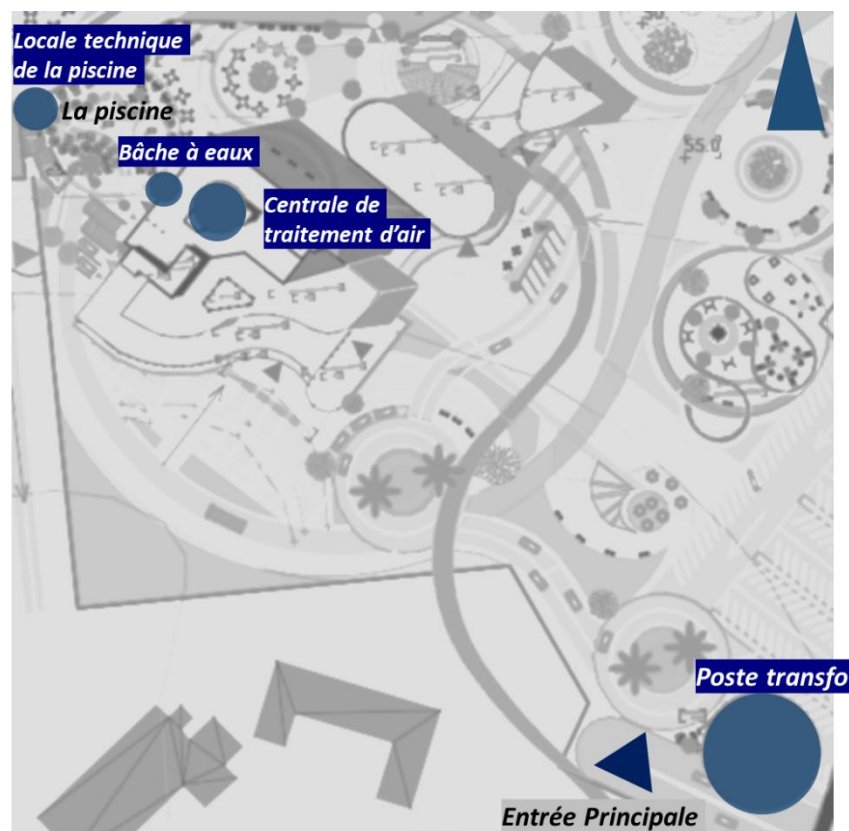


Figure 69:Schéma représentant la disposition des locaux techniques, notamment le poste transformateur, par rapport au projet.

Les corps d'état secondaires désignent l'ensemble des travaux réalisés après l'achèvement du gros œuvre. Ils interviennent une fois la structure principale du bâtiment mise en place, et ont pour objectif de rendre le bâtiment fonctionnel, habitable et conforme aux exigences de confort, d'hygiène et de sécurité.

Un fragment de coté nord _ouest correspondant à la zone d'hébergement voir les plans de bonne echelle de differentes système vers le dossier graphique page 10.

1. Plomberie / PVC :

Les installations techniques sont regroupées au sous sol existant, comprenant un local de pompage connecté à une bache à eau.

L'eau est puisée depuis la bache et acheminée via un système de pompage vers une chaine de filtration. L'alimentation en eau froide est ensuite dirigée vers les gaines technique ,tandis que l'eau chaude sanitaire est produite à travers une chaudière ,puis distribuée également via ces gaines .un réseau d'eau glacée assure également l'alimentation des systèmes de climatisation .et pour les étages chaque deux salles de bains , un dispositif de double gaine technique est prévu : l'une réservée a l'alimentation (chaude et froide) ,l'autre dédiée à l'évacuation des eaux usées et les eaux pluviales . La distribution se fait : verticalement via les gaines technique et horizontalement à travers les réseaux encastré dans la chape.

Les diamètres utilisés sont : Ø16-22 mm pour l'alimentation, ØPVC 40 mm pour l'évacuation secondaires, ØPVC 110 mm pour les eaux usées. (Voir le plan a bonne echelle sur le dossier graphique page 16)

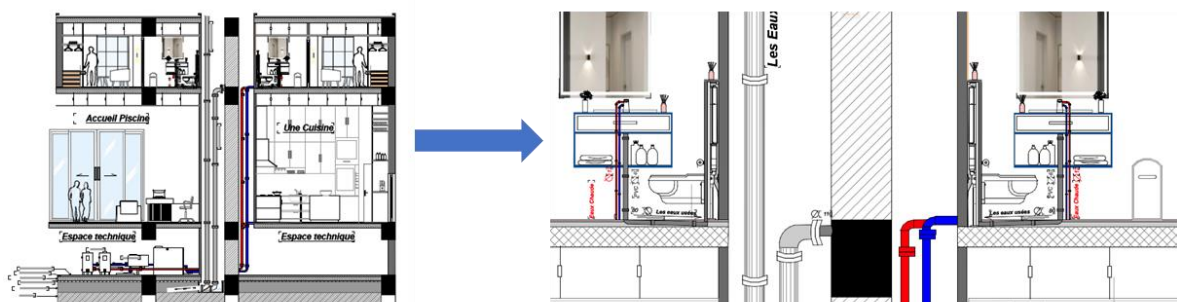


Figure 70:schema qui represente la distributiod'alimentation de l'eau depuis la bache a eau vers les etages

2. Système d'alimentation électrique :

Le poste de transformation est situé à l'extérieur à proximité de l'entrée mécanique. Il est équipé de deux accès techniques destinés au Sonelgaz et maintenance. L'énergie électrique est ensuite acheminée vers le TGBT implanté au sous-sol, avec les différents locaux techniques notamment :

- une salle blanche contenant les armoires et switch
- le local onduleur destiné aux caméras et au control d'accès

- le locale sécurité incendie regroupent les tableaux de désenfumage, les alarmes et l'éclairage de sécurité

Depuis le TGPT, l'alimentation est dirigée vers une gaine sèche verticale, desservant les locaux technique de chaque étage.

A chaque niveau, l'énergie est redistribuée depuis l'armoire d'étage vers les chambres selon un réseau en cascade (série), chaque chambre est équipée d'une boîte de dérivation alimentant :

La mise à la terre des prises de la salle de bain. Les circuits d'éclairages et interrupteur, La mise à la terre des prises électrique. (Voir le plan a bonne echelle sur le dossier graphique page 16)

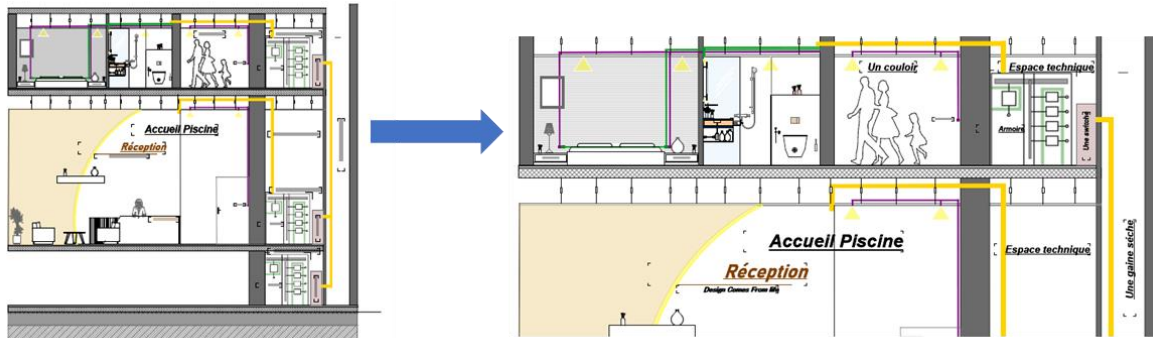


Figure 71: schéma qui représente l'alimentation électrique depuis le poste transfo-TGBT vers les armoires ou il ya les tableaux

3. Système de climatisation :

Le système de climatisation du projet repose sur une combinaison d'un système centralisé à eau glacée pour le bâtiment principal de l'hôtel et un système VRV pour les extensions, afin d'assurer à la fois performance énergétique.

L'hôtel est équipé d'une **centrale de traitement d'air (CTA) implantée en toiture**, qui assure le traitement primaire de l'air (filtration, refroidissement et insufflation). L'air traité est ensuite distribué verticalement à travers des **colonnes techniques intégrées dans des gaines dédiées à chaque étage**, permettant l'alimentation des différentes zones.

À chaque niveau, des **unités de traitement d'air (UTA) situées en faux plafond** assurent la diffusion de l'air dans les espaces. Elles fonctionnent via deux réseaux (air soufflé et air neuf) et sont raccordées à une **boucle de soufflage régulée électriquement**, ainsi qu'à un réseau d'**eau glacée aller/retour** alimentant les batteries de refroidissement.

our les extensions, un **système VRV (Volume de Réfrigérant Variable)** est mis en place, basé sur la circulation directe de fluide frigorigène entre une unité extérieure et plusieurs unités intérieures. (Voir le plan a bonne echelle sur le dossier graphique page 17)

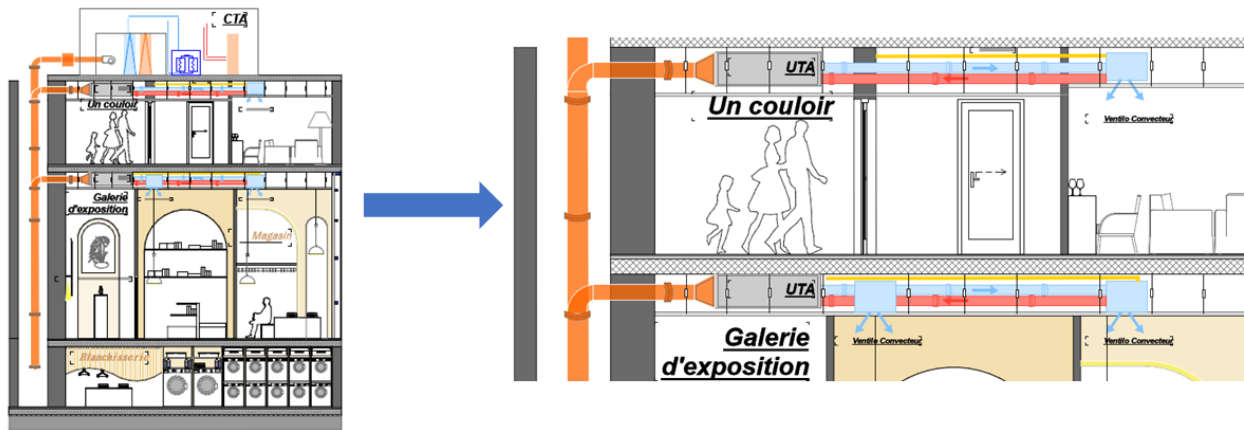


Figure 72:schema qui represente le système de climatisation d'eau glacée depuis CTA vers UTA et le ventillo convecteurs

4. Système de Sécurité incendie :

Le bâtiment est équipé d'un système de protection incendie complet et conforme aux exigences réglementaires. Une **bâche à eau spéciale** est prévue en tant que réserve d'eau dédiée exclusivement à la lutte contre l'incendie alimentant un **local de pompes** qui assure la pression dans les **colonnes montantes** cheminant dans une **gaine technique spécifique**. Chaque étage dispose de ses propres équipements de lutte contre l'incendie, notamment des **Robinetts d'Incendie Armés (RIA)** alimentés par le réseau montant, ainsi que des **extincteurs** positionnés aux emplacements stratégiques. La détection automatique est assurée par des **détecteurs de fumée et thermiques** répartis dans les espaces, complétés par des **déclencheurs manuels**.

La signalisation d'évacuation, matérialisée par des **panneaux verts à flèches directionnelles**, guide les occupants vers les issues de secours. (Voir le plan à bonne échelle sur le dossier graphique page 17).

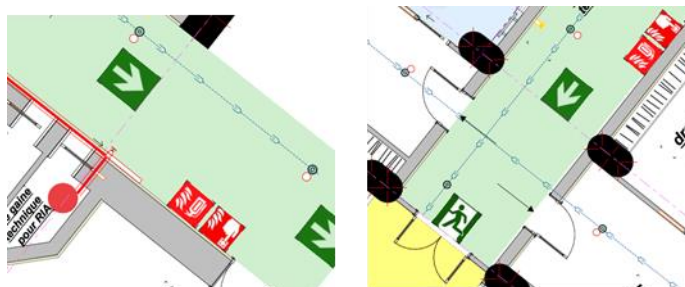


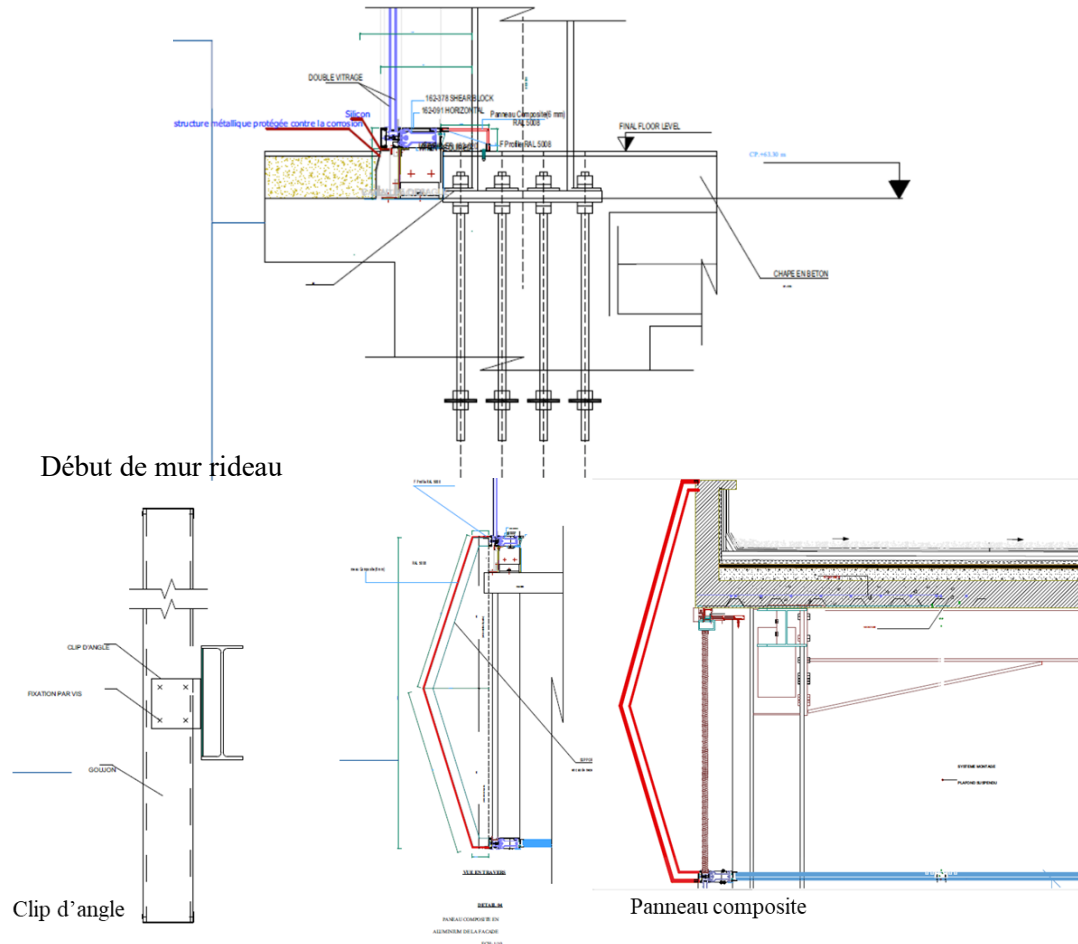
Figure 73:schema qui represente les différentes équipements pour le système de sécurité et anti incendie

Les Second Œuvres

Mur rideau :

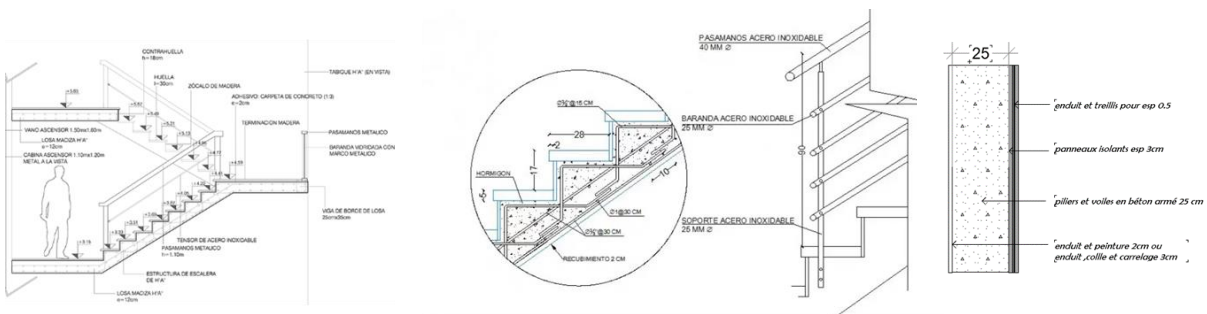
Les vitres sont fixées à l'ossature à l'aide d'une patte de fixation, les joints sont en

Élastomère, ces derniers sont couverts par des couvre joints en acier inoxydable. Et afin d'assurer le confort intérieur, un double vitrage est prévu. Au niveau de la façade de la tour le mur rideau est fixé à la structure par des attaches rajoutées à cette dernière. Une couche d'acier inoxydable est rajoutée à l'ossature afin de garantir m'effet miroir.



Escaliers :

Le mur :



« **Entre mémoire urbaine et renouveau architectural** : revitalisation et réintégration du complexe historique du Palais El Bey-ORAN dans son contexte urbain et patrimonial »

- **Conclusion générale**

La présente recherche s'est inscrite dans une réflexion portant sur la préservation et la revalorisation du patrimoine architectural à travers une démarche de rétrofit appliquée à l'ex-hôtel Châteauneuf, situé au sein du Palais du Bey à Oran. Face à l'état de dégradation du bâti ancien et aux transformations urbaines contemporaines, la problématique principale de cette étude consistait à déterminer comment intervenir sur un édifice patrimonial afin de préserver son identité historique tout en l'adaptant aux besoins actuels et futurs de la ville. Cette problématique apparaît aujourd'hui essentielle dans un contexte où de nombreux édifices patrimoniaux risquent l'abandon, la dégradation ou la perte de leur valeur historique et culturelle.

Dans cette perspective, notre travail s'est appuyé sur plusieurs hypothèses de départ, notamment l'idée que le rétrofit constitue une approche pertinente pour assurer la continuité entre conservation patrimoniale et adaptation fonctionnelle. Nous avons également supposé qu'une intervention intégrant des fonctions culturelles, éducatives et artisanales pourrait contribuer à redonner une dynamique urbaine, sociale et économique au site étudié. Les résultats obtenus ont permis de confirmer ces hypothèses en démontrant qu'une réhabilitation réfléchie et respectueuse du contexte historique peut valoriser le patrimoine tout en répondant aux exigences contemporaines.

Les objectifs principaux de cette recherche étaient d'analyser le contexte historique, urbain et architectural du Palais du Bey, d'établir un diagnostic de l'état du bâti de l'ex-hôtel Châteauneuf, puis de proposer une stratégie d'intervention adaptée permettant sa revalorisation. Pour atteindre ces objectifs, nous avons adopté une méthodologie fondée sur l'analyse historique et architecturale, l'étude urbaine et paysagère du site, ainsi qu'un diagnostic détaillé des pathologies du bâtiment. Cette démarche a permis d'identifier les contraintes, les potentialités et les valeurs patrimoniales du site afin de définir une intervention cohérente et durable.

Les résultats de cette étude ont abouti à la proposition d'un projet de réhabilitation transformant l'ex-hôtel Châteauneuf en un pôle culturel, éducatif et artisanal intégrant différents espaces complémentaires tels que des ateliers artisanaux, des espaces d'exposition, une école de restauration du patrimoine et des espaces d'hôtellerie patrimoniale. Cette proposition vise non seulement à préserver la mémoire architecturale du lieu, mais également à renforcer son attractivité et son rôle dans le développement culturel et touristique de la ville d'Oran.

Ainsi, cette recherche a permis de répondre à la question principale du mémoire en démontrant que le rétrofit peut constituer une stratégie efficace de sauvegarde et de revalorisation du patrimoine architectural. L'intervention proposée met en évidence la possibilité d'établir un équilibre entre conservation de l'identité historique et intégration de nouvelles fonctions adaptées aux besoins contemporains.

Enfin, ce travail s'inscrit dans une réflexion plus large sur les enjeux de la réhabilitation patrimoniale en Algérie et souligne l'importance d'adopter des approches durables et sensibles au contexte historique. À travers cette étude, nous espérons contribuer à une meilleure prise de conscience de la valeur du patrimoine architectural et encourager de futures recherches et interventions visant à préserver ces témoins de l'histoire tout en leur offrant une nouvelle dynamique de vie.

« **Entre mémoire urbaine et renouveau architectural** : revitalisation et réintégration du complexe historique du Palais El Bey-ORAN dans son contexte urbain et patrimonial »

- **Bibliographie**

Ouvrages

- John Ruskin (1849)
- Selon Manuela Grecchi(2022)
- Aldo Rossi dans L'architecture de la ville (1966)
- Françoise Choay (L'allégorie du patrimoine, 1992)
- Comme l'affirme Eugène Viollet-le-Duc, dans son Dictionnaire raisonné de l'architecture française (1854)
- Selon l'ICOMOS
- André CHASTEL
- Victor Hugo
- Selon Bouché Nancy
- Pour Christian Norberg-Schulz
- K. Lynch, *L'image de la cité*, MIT Press, 1960
- (Vocabulaire international des termes d'urbanisme et d'architecture, J Henri J. Pierre .1970)
- (ICCROM, Guide de la gestion des sites du patrimoine culturel mondial, Rome, 1996, p. 93).
- Mohamed al Idrissi (XIème siècle).
- · « Castel Sant'Elmo e la Certosa di San Martino » par différents auteurs italiens
- (éditions d'art ou d'architecture napolitaines).
- · « Es Baluard: Museu d'Art Modern i Contemporani de Palma » (Catalogue
- d'inauguration détaillant le projet architectural, édité par la Fundació Es Baluard).
- · « Le Fort Saint-Jean: Guide historique et architectural » édité par les Éditions du
- Patrimoine. « MuCEM : une architecture de Rudy Ricciotti » (Pour l'analyse de la
- transition ancien/moderne)

Article de journal

- Schéma directeur d'aménagement touristique de la wilaya de Tlemcen, SDAT.
- L'Organisation Mondiale de Tourisme (OMT) 2018.
- (JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 05 Décret exécutif n°15-13)

- Les chartes à « **Mr Chiali** » (cours de Master 2)
- Les valeurs du patrimoine à « Mr Chiali » (cours de Master 2) par la référence à l'ouvrage original de Riegl.
- Module : Patrimoine urbain et architectural Enseignant : NACER Mohamed Rédha cours.

Texte de loi

- UNESCO, "PRINCIPES DE CONSERVATION DES MONUMENTS ET SITES", CHARTE DE VENISE, 1964.
- Charte du tourisme culturel de l'ICOMOS, 1976.
- Convention de l'UNESCO, 1972.
- Le secteur sauvegarde la loi 98/04, la législation algérienne
- L'article 2 de la loi n° 98-04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel.

Site web

- <http://fr-fr.topographic-map.com/places/Wilaya-d'Oran-400502/>
- https://www.icomos.org/charters/arch_f.pdf
- meteoblue.com
- <https://memoblog.paul-souleyre.com/oran-rosalcazar-chateau-neuf/>
- esbaluard.org (Rubriques consacrées à l'histoire du bâtiment et à la programmation sur l'espace et la ville).
- Agence d'architecture : Garcia-Ruiz Arquitectos
- <https://www.archdaily.com>
- <https://www.archdaily.com/401193/mucem-rudy-ricciotti>
- <https://www.archdaily.com/search/projects/country/spain>
- ArchDaily, « Oodi Helsinki Central Library / ALA Architects », <https://www.archdaily.com/907675/oodi-helsinki-central-library-ala-architects>
- mucem.org (Dossiers de presse et sections "Architecture" détaillant la restauration du Fort). : enscrbc.dz

Retrofit Et Transformation Architecturale:

Réinventer l'existant pour des usages contemporains

ChateauNeuf Et Ses Abords

Architecture

2025-2026

Présenter par:

Dehmache Malek .Cherraf Hanaae

Encadré par Mr.Chiali Mustapha



Plan De travail :

01

Contexte du projet

.....Page 01-02

Description du projet
La situation géographique
La lecture du site
L'environnement Urbain

02

Processus de conception

.....Page 03-04

Schéma de principe
La reconnexion urbaine
La genèse du projet

03

Plan de Masse

.....Page 05

Implantation du projet
Organisation extérieure
L'insertion urbaine
Accessibilité et circulation

04

Organisation Fonctionnelle du projet

.....Page 06-19

Un zonning vertical
Plan d'assemblage
Les différents plans d'étages
Les différents plans d'étages
Fragement technique des CES

05

Traitement Architectural des façades

.....Page 01

Annalyse des façades
Rendus et perspectives



ChateauNeuf Et Ses Abords

Complexe De Mémoire Et De Requalification Urbaine -Oran-

Un complexe culturel et hotelier au coeur du patrimoine Oranais

Niché au sein d'un site historique exceptionnel d'Oran , entre le Palais De Bey , le Fort De RosalCasar et la Promenade de l'étange, ce projet redonne vie à la tour de l'ex-hotel Chateaneuf en la transformant en un complexe vivant, ouvert sur la ville et la mer .

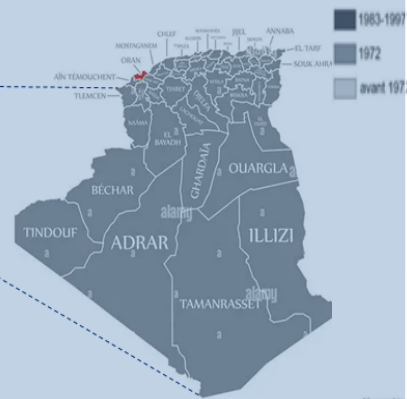
Le projet marie avec élégance patrimoine et modernité : une tour hôtelière réhabilitée offrant un hébergement de qualité avec vue panoramique sur la mer et le port , une annexe culturelle anilée d'ateliers artistiques ,d'une bibliothèque et d'espaces associatifs ,ainsi qu'une école de formation de guides touristiques et de conservation du patrimoine formant les futurs gardiens de la mémoire collectives .

Les espaces publics généreux , passerelle piétonne ,piscine,caféterias en terrasse ,bibliothèque en plein air et ateliers de sculpture ,font de ce lieu un véritable pole de vie urbaine,accessible à tous, habitants comme visiteurs .

Plus qu'un simple batiment ,c'est une couture urbaine entre la place d'arme , le patrimoine historique et le front de mer ,réconciliant passé et avenir au service de la ville d'Oran .



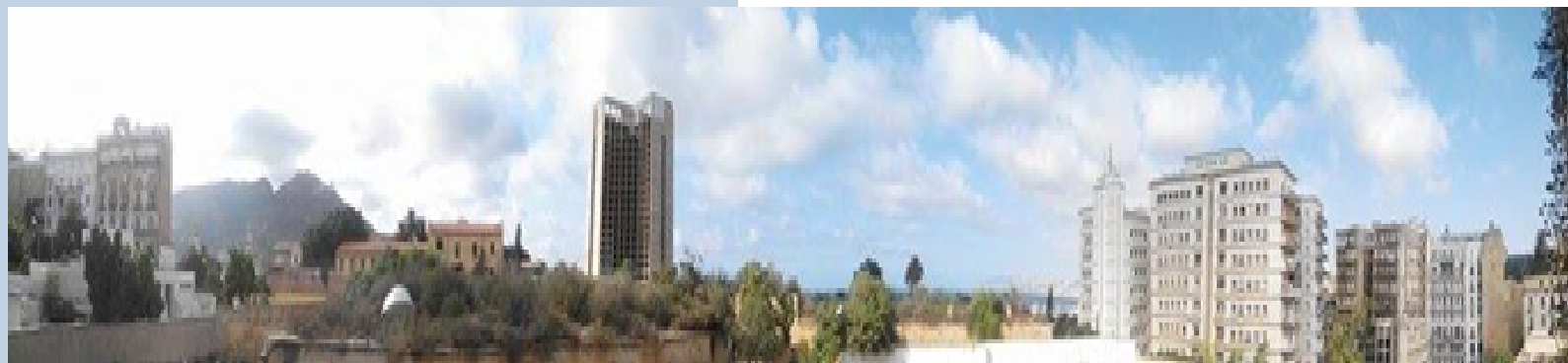
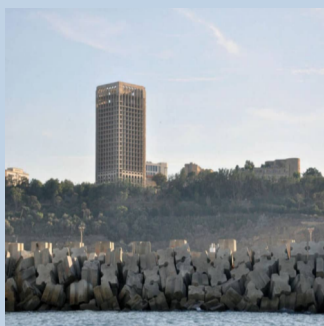
Situation :



: situation géographique de la ville. d'Oran

Situation du terrain d'intervention

Notre terrain est situé dans la wilaya d'Oran au sein de la commune de Sidi El Houari, à proximité immédiate du Palais De Bey. Un repère historique majeur du site, il est limité du côté Nord par la promenade De L'étang et le Port, du côté Est, par la RN2 reliant le port et le centre ville, le théâtre de verdure et jardin Hasni Chakroun, du côté Sud par l'extension de la place d'armes et du côté Ouest par la mosquée El Pacha et le Palais De Bey.



Lecture Du site

Coupe Urbaine :



La Reconnexion Urbaine :

Place d'arme

ChateauNeuf

Palais de bey

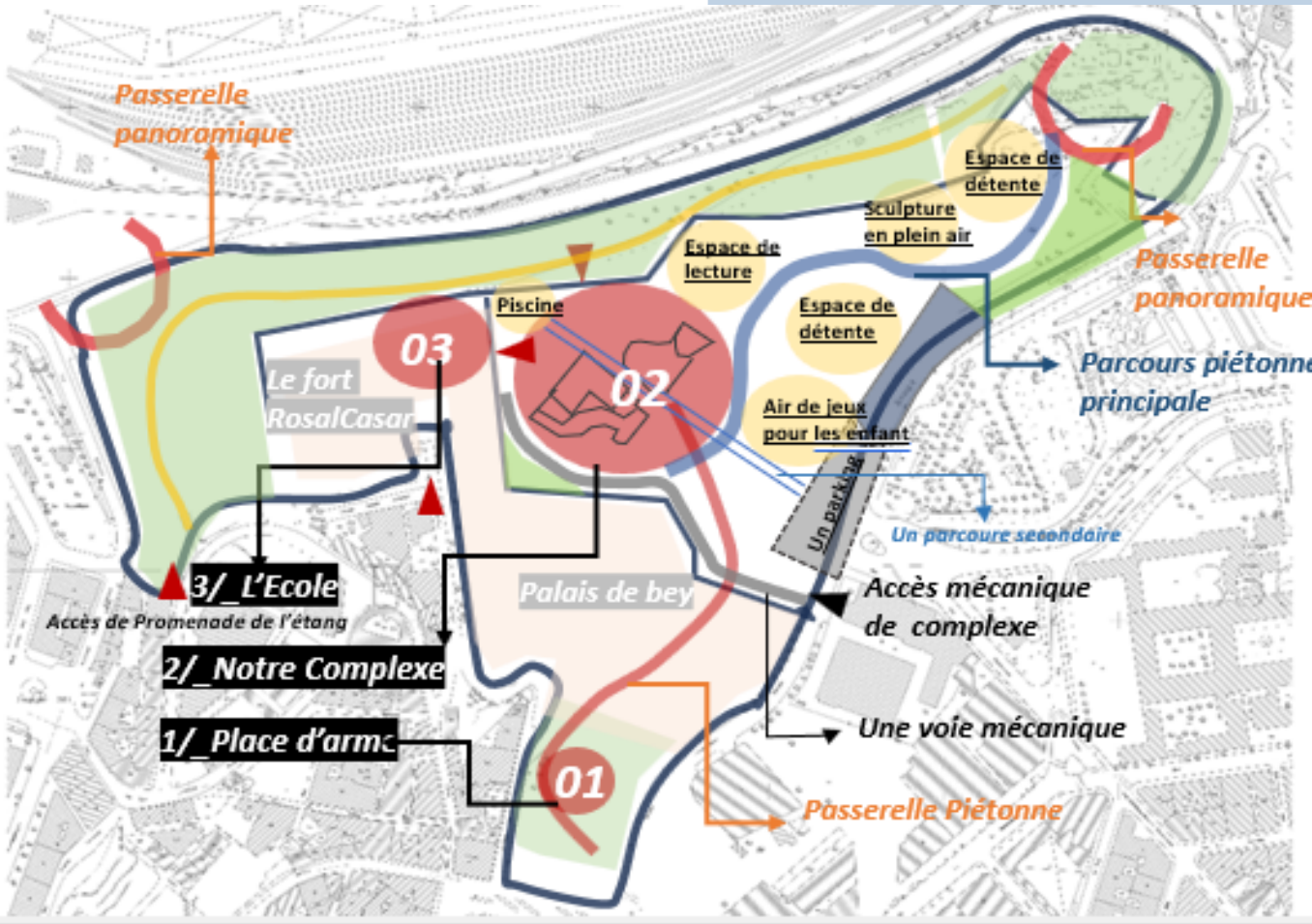
Promenad de l'étange

Avec Une Passerelle

Avec Un Parcours De Visite

Avec Un assenseur Urbaine

ce schéma représente une coupe urbaine à travers le site ,permettant de comprendre son organisation spatiale et topographique . Montrant la succession des entités principales et les différences de niveaux entre la place d'arme ,le palais de bey ,la tour et la promenda de l'étang . il met en évidencee la relation entre le bati et le relief ainsi que l'ouverture vers le paysage



Dans cette perspective, notre projet s'organise en quatre zones principales. L'hôtel Châteauneuf constitue la première zone, mise en valeur par une organisation circulaire et reliée à la place d'armes par des passerelles, dont deux panoramiques. La promenade de l'étang forme la troisième zone, tandis que la quatrième correspond à un parcours muséal intégré au site. Un parcours principal structure l'ensemble et assure la distribution des différentes fonctions extérieures.

Schéma de principe

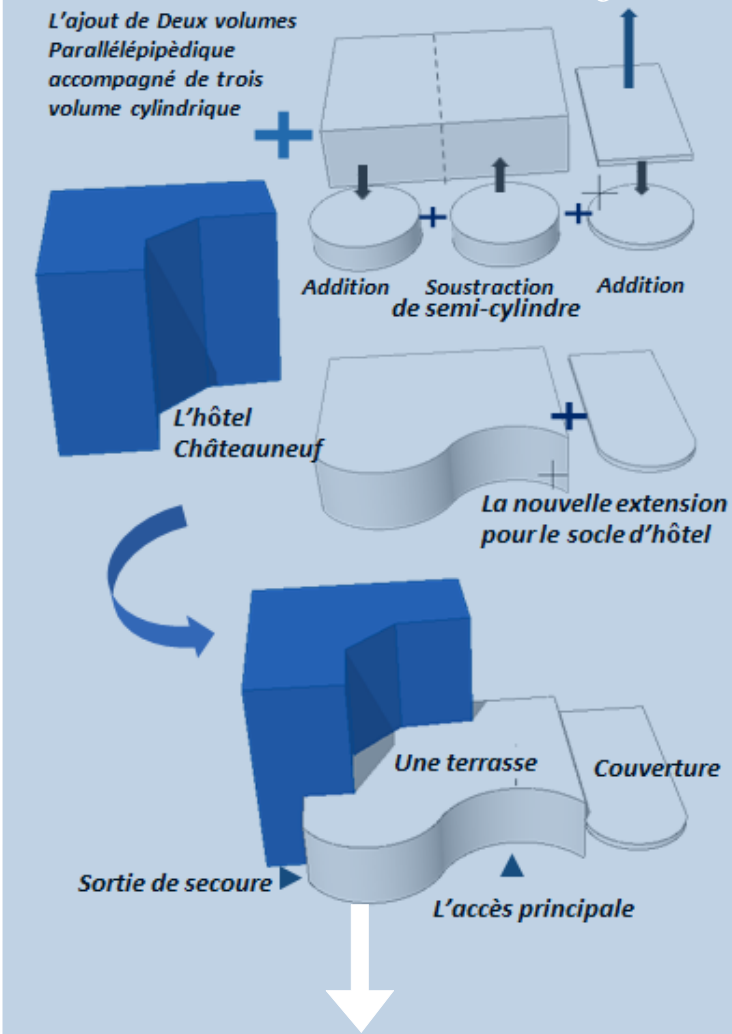
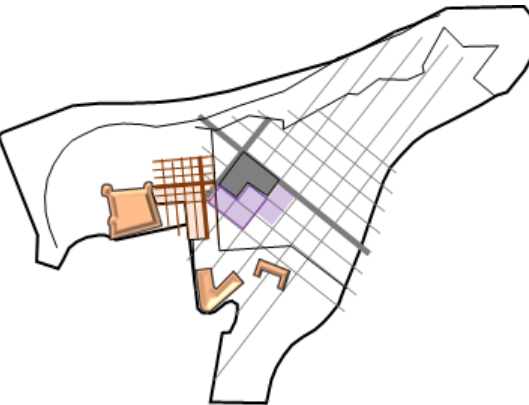
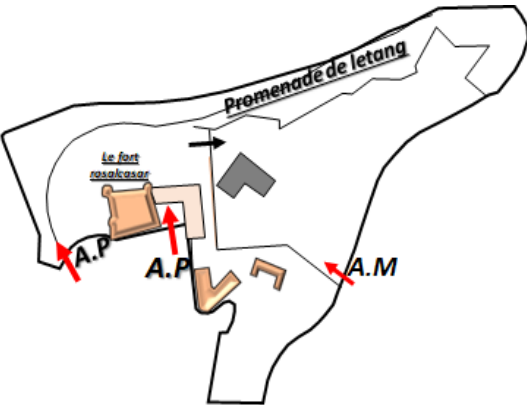
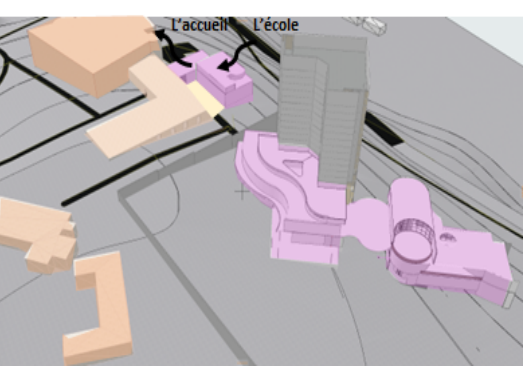
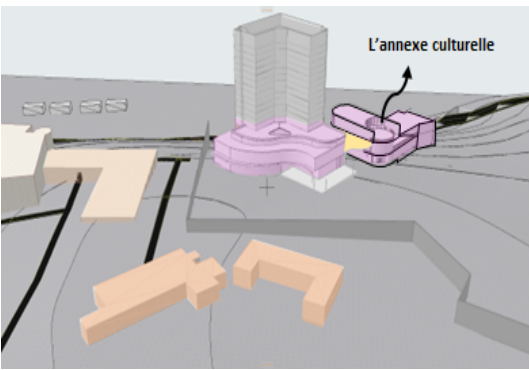
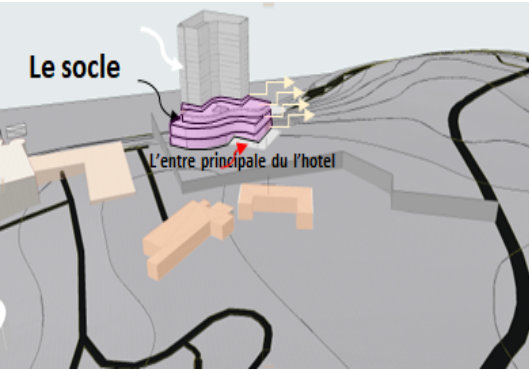
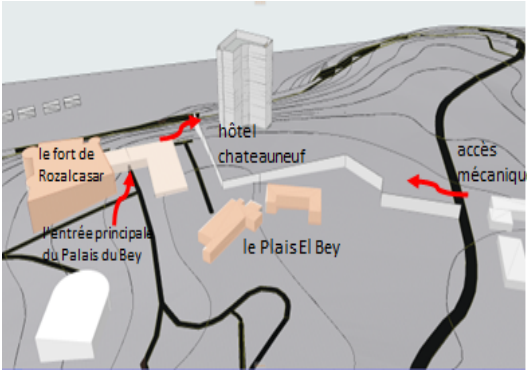
Lecture De L'existant

*Structuration du site
selon les axes existant*

*Evolution De La
Forme Bati*

*Configuration
Volumétrique Finale*

L'existant ChâteauNeuf

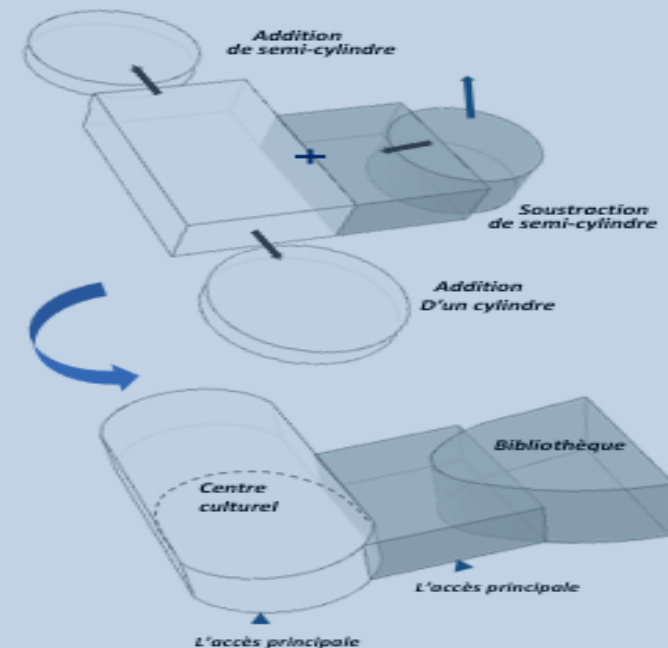
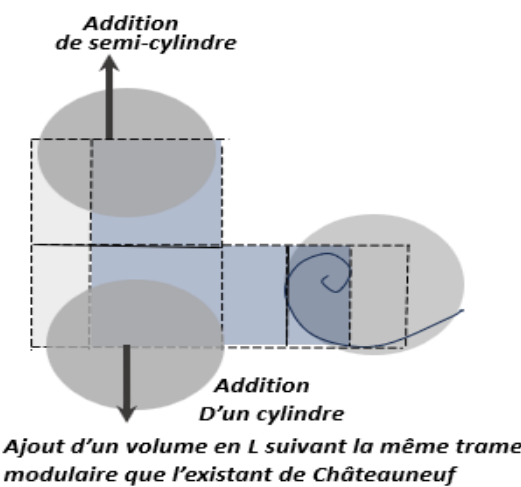
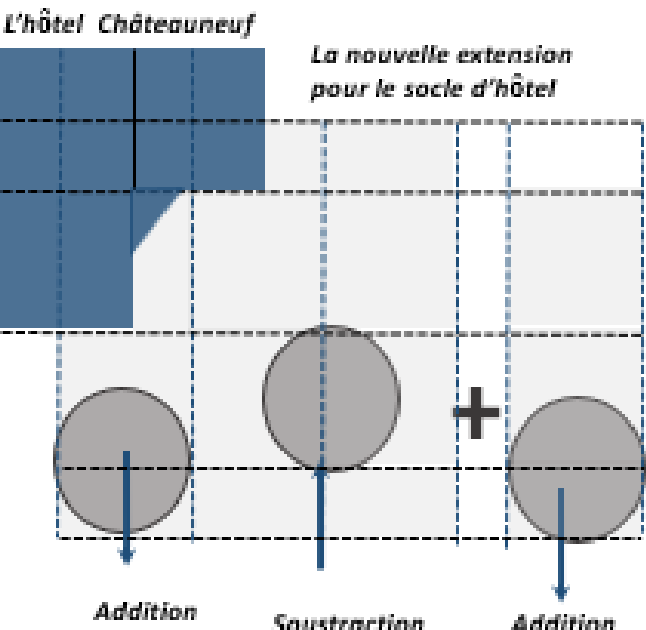
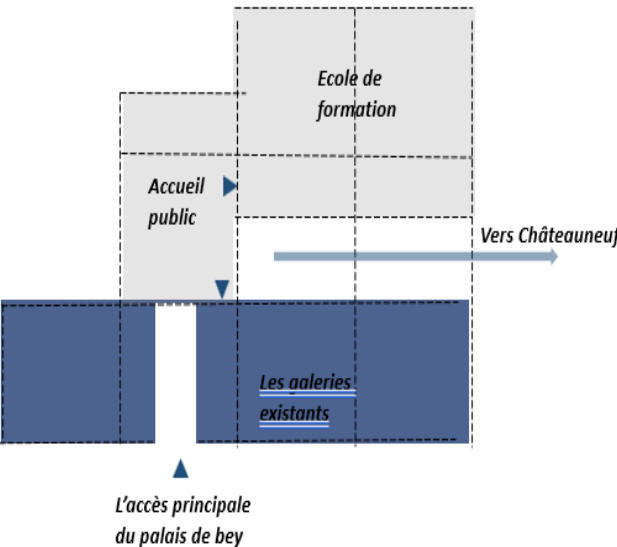


Le pol Educatif

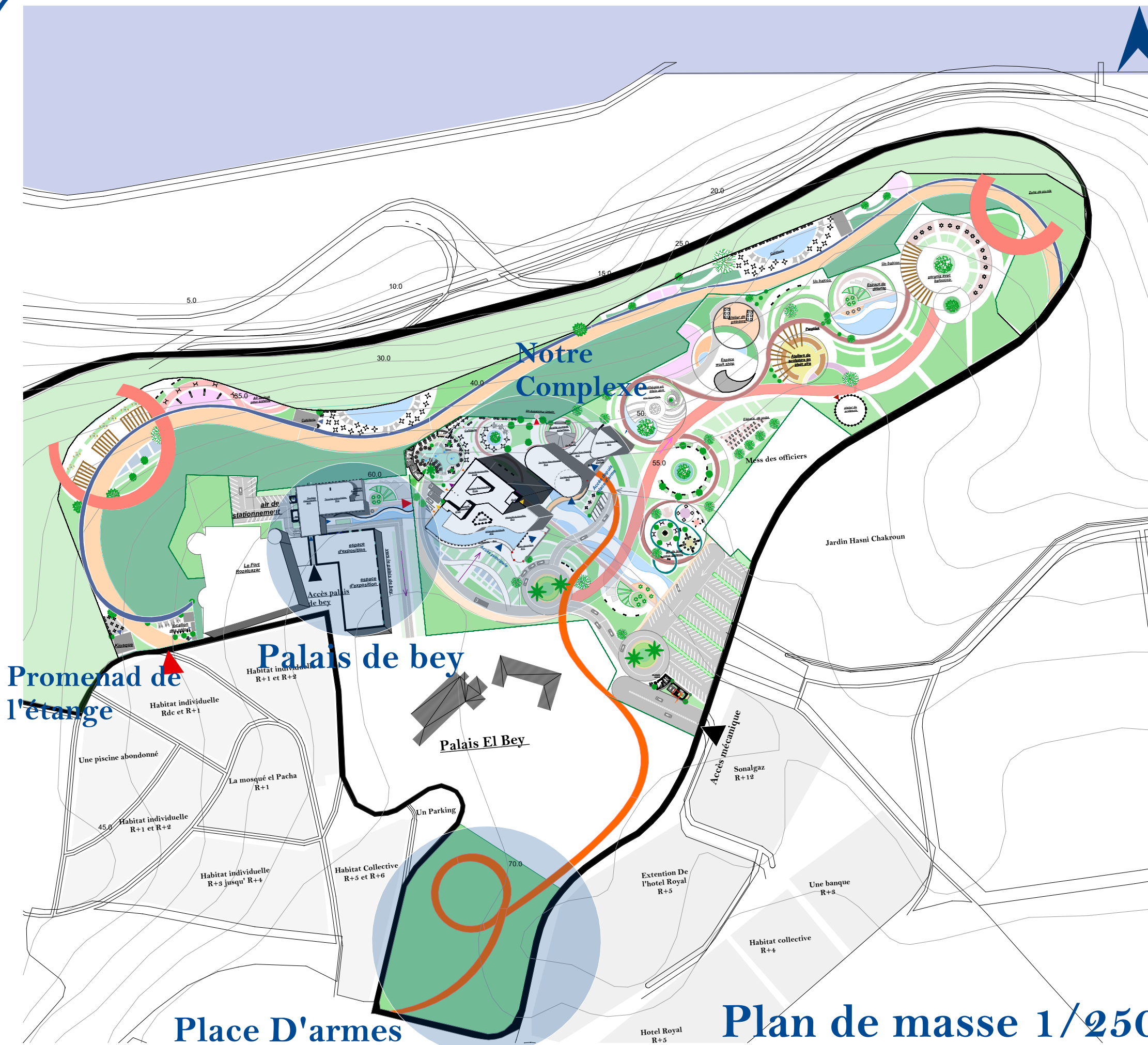
Le pol hotelier

Le pol Culturel

L'annex Culturel



La génes du projet



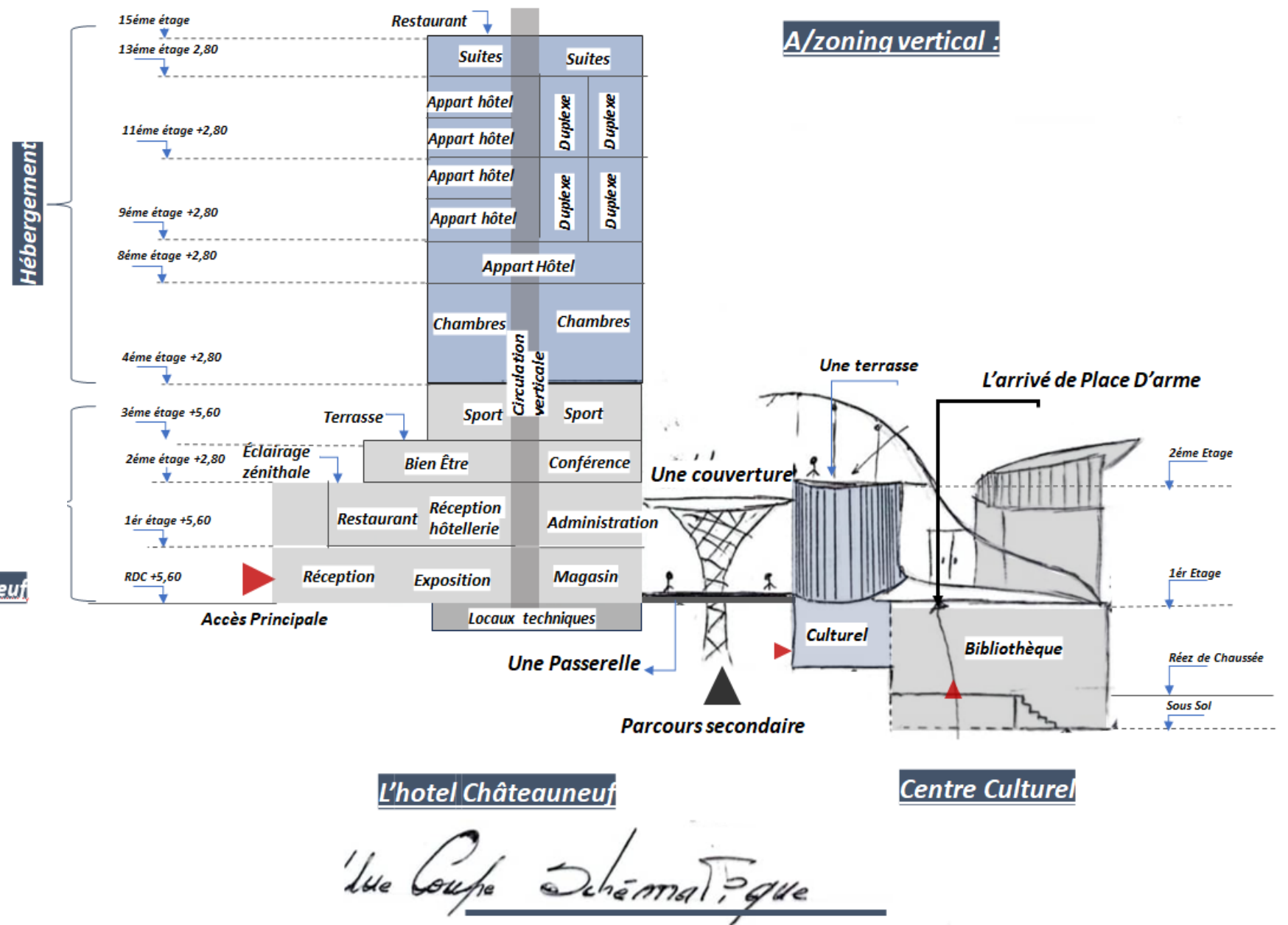
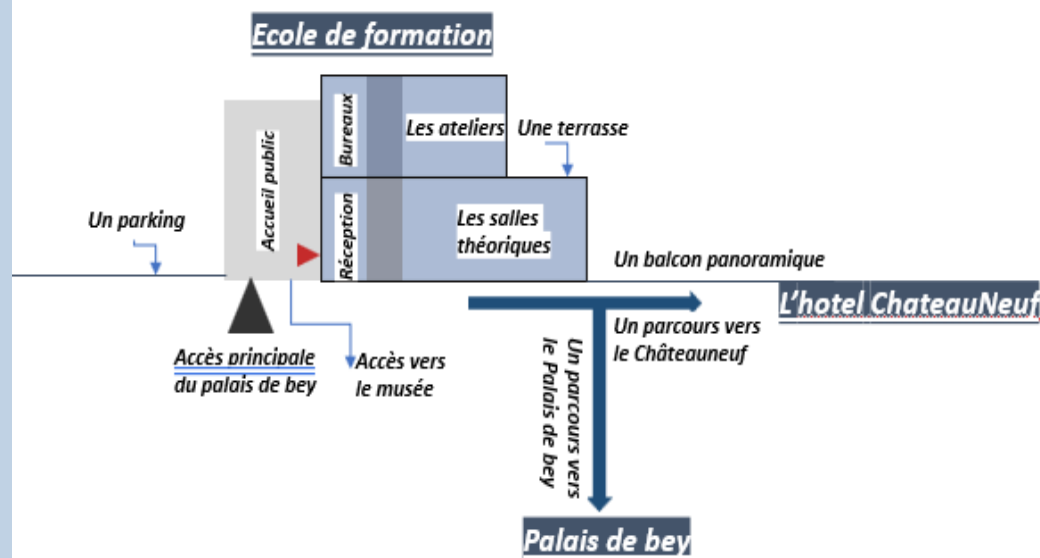
Le plan de masse du projet s'articule autour de quatre polarités majeures — la Place d'Armes, l'ex-hôtel Châteauneuf, le Palais du Bey et la promenade de l'Étang — reliées entre elles pour assurer une continuité spatiale et fonctionnelle à l'échelle urbaine. Une passerelle piétonne connecte la Place d'Armes à l'ex-hôtel Châteauneuf, dont la rehabilitation est prévue avec une extension culturelle abritant ateliers artistiques et bibliothèque. À proximité du Palais du Bey, des galeries d'exposition accompagnent le parcours muséal, tandis qu'une école de conservation du patrimoine intègre des salles de formation pour guides touristiques. Les aménagements extérieurs comprennent une piscine, une cafétéria avec terrasse orientée nord, une bibliothèque en plein air, des pergolas, des ateliers de sculpture et peinture, ainsi que des aires de jeux, animant ainsi l'ensemble du site.

L'accessibilité du complexe est assurée par plusieurs dispositifs complémentaires : l'entrée principale, requalifiée au niveau du Palais du Bey, distribue les flux vers les différentes entités du projet — musée, hôtel, école et palais — tandis qu'un accès mécanique au sud-est dessert le parking de l'hôtel et qu'un cheminement piéton dédié relie le site à la promenade de l'Étang, réaménagée en espace de détente avec piste cyclable et zones de pique-nique. Le projet s'appuie ainsi sur une articulation cohérente entre patrimoine bâti, nouvelles fonctions culturelles et espaces publics de qualité, dans l'objectif de réactiver ce site chargé d'histoire et de renforcer son intégration dans le tissu urbain et paysager environnant

-  Accès Mécanique du Complexe
-  Accès Piétons du Complexe
-  Les Accès Piétons aux différents Batis
-  Les Sorties De Secours
-  Les Accès De Services
-  Une Passerelle depuis Place d'arme
-  Un Parcours Piéton Principale Entre Les fonctio
-  Un Parcours Piéton Secondaire De Chaque fonctio
-  Les trottoirs
-  Les Voies Mécaniques
-  Des Lacs
-  Des Espaces Verts
-  Un Parcours Piéton à L'intérieur De Promenad
-  Une Piste Cyvlable De Promenade De L'étang

Plan de masse 1/2500

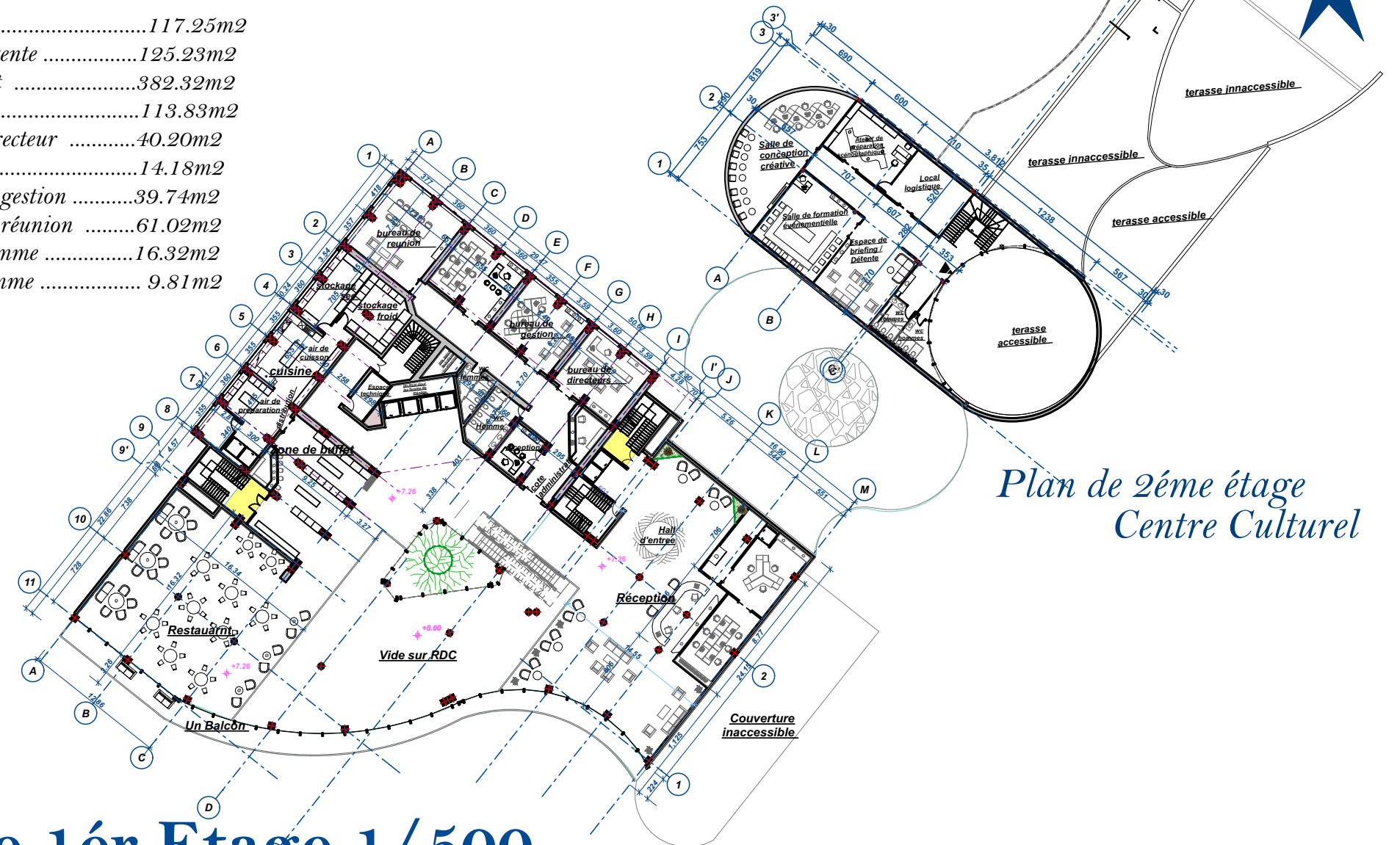
Le rendu du plan en vue de dessus est présenté à la page 21



Tout d'abord il faut comprendre que le terrain présente un décalage naturel, ce qui correspond au rdc de l'hôtel se situe au même niv que le 1^{er} étage du centre culturel, Le public arrivant de la place d'arme il travers le 1^{er} étage de l'annexe, en marchant à l'horizontal directement au rdc de l'hotel

Une coupe schématique

Réception117.25m²
 Espace d'attente125.23m²
 Restauration382.32m²
 Cuisine113.83m²
 Bureaux directeur40.20m²
 Réception14.18m²
 Bureaux de gestion39.74m²
 Bureaux de réunion61.02m²
 Sanitaires homme16.32m²
 Sanitaires femme 9.81m²

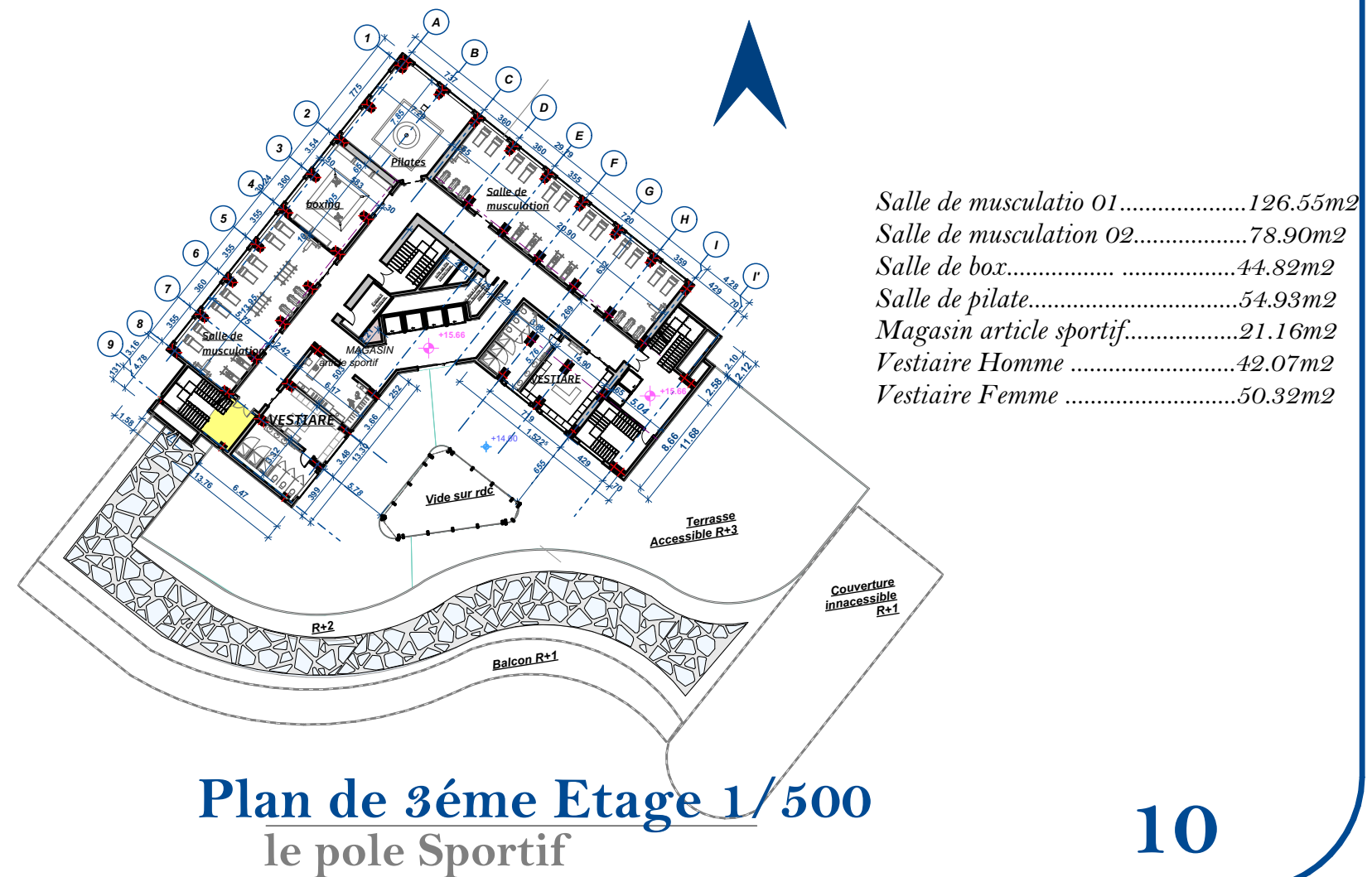
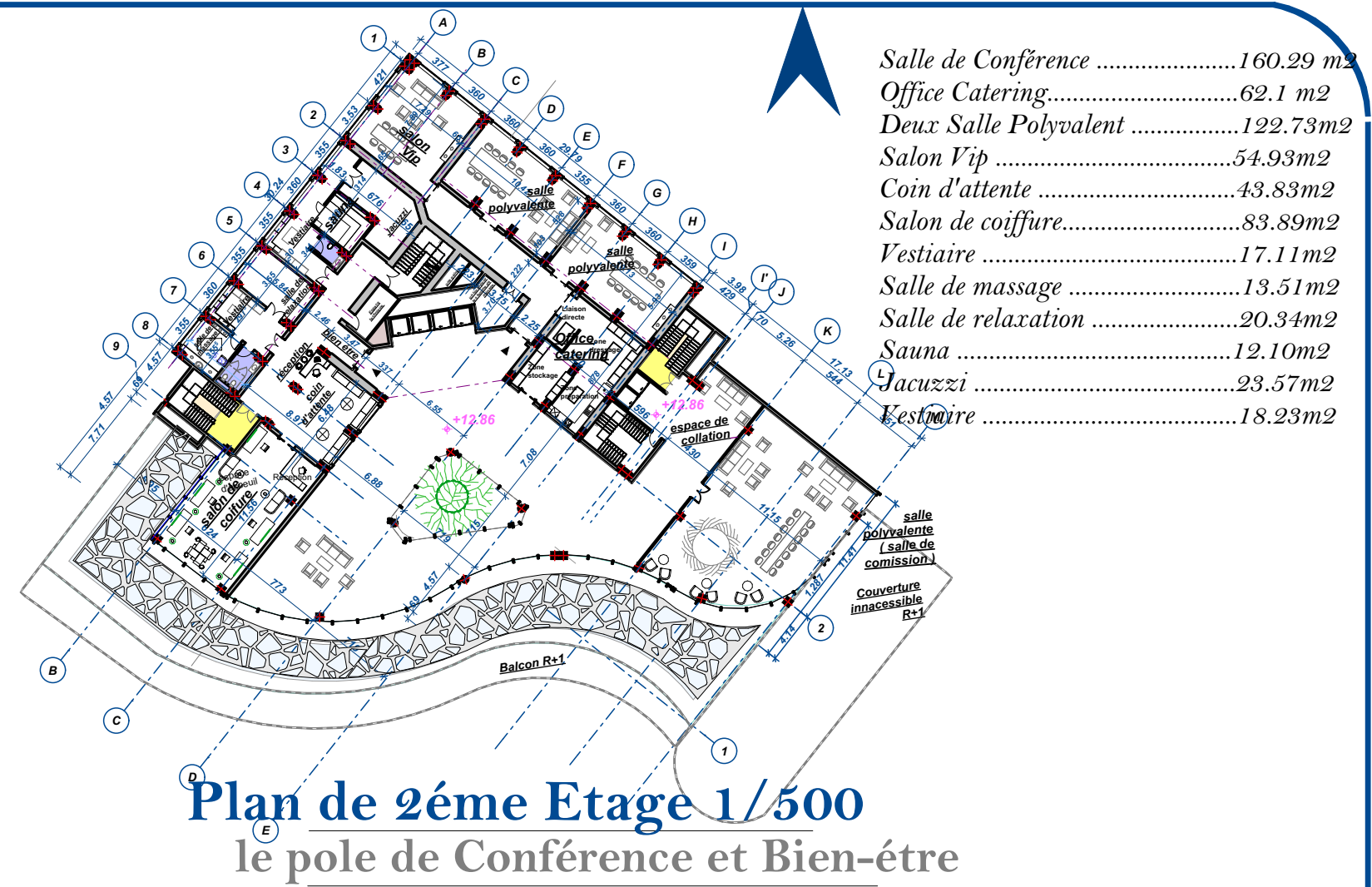


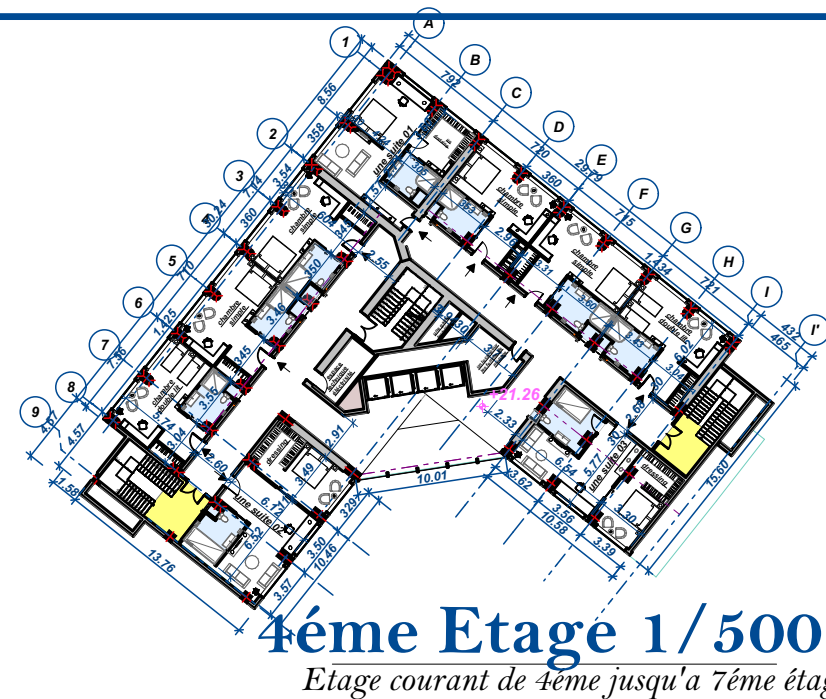
Plan de 2ème étage
Centre Culturel

Atelier 0182.33m²
 Atelier 02161.86m²
 Terrasse65.66m²
 Bureaux directeur30.58m²
 Bureaux enseignant32.56m²
 Sanitaires 25.87m²

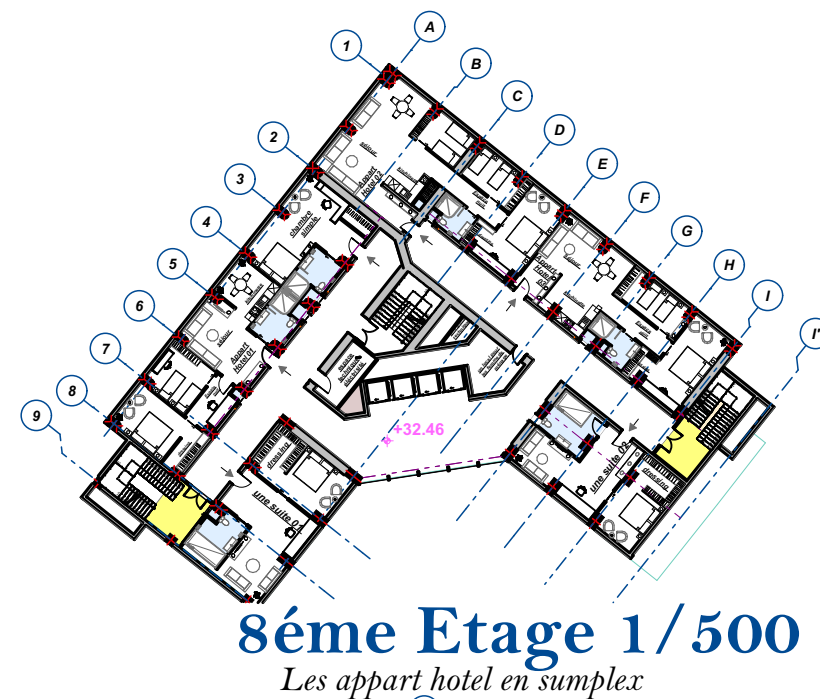
Plan de 1er Etage 1/500
le pôle d'Accueil et de Gestion



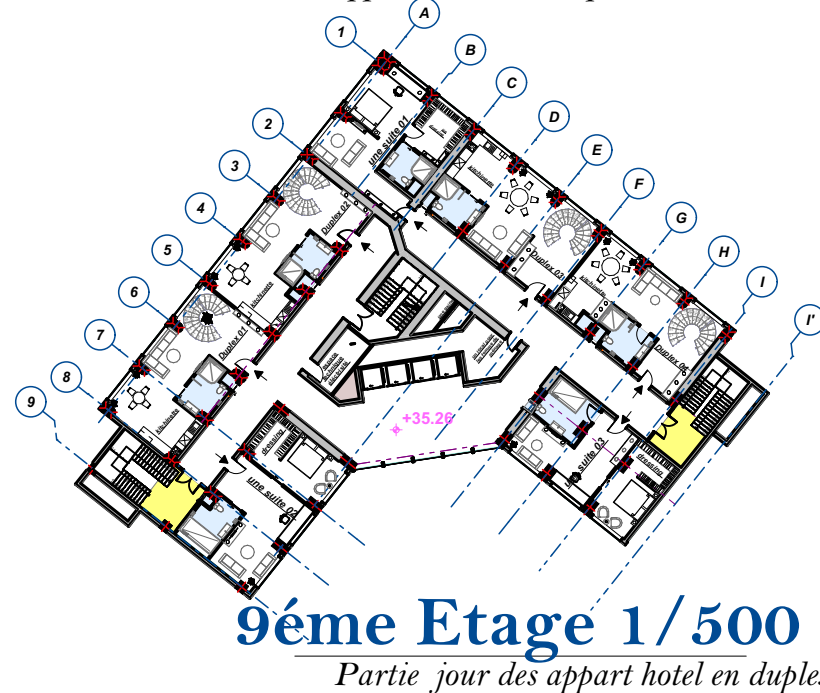




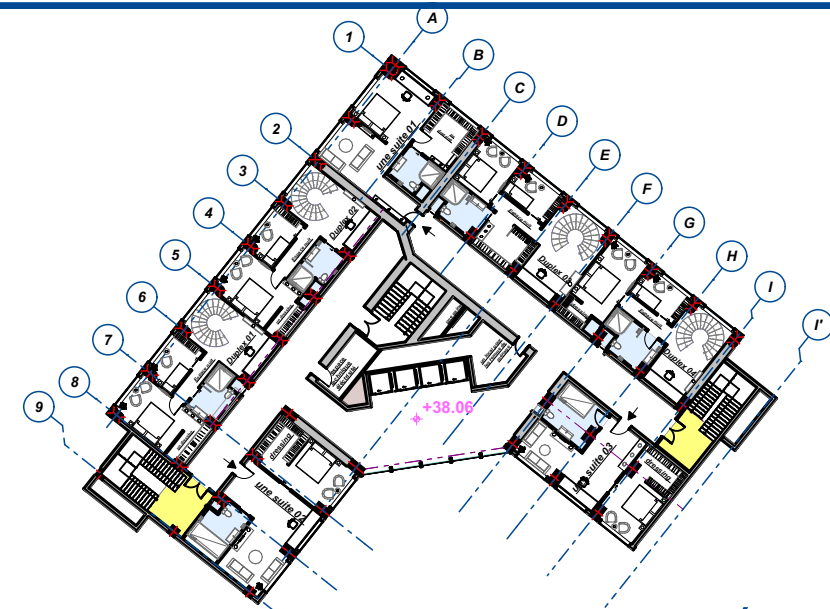
Chambres simples	30-38m ²
Chambres doubles lit	40.39m ²
Suite 01	54.93m ²
Suite 02	68.52m ²
Suite 03	60.91m ²



Appart hotel 01	82.30m ²
Appart hotel 02	106.20m ²
Appart hotel 03	80.51m ²
Suite 01	68.52m ²
Suite 02	60.91m ²
Chambre simple	38.61m ²

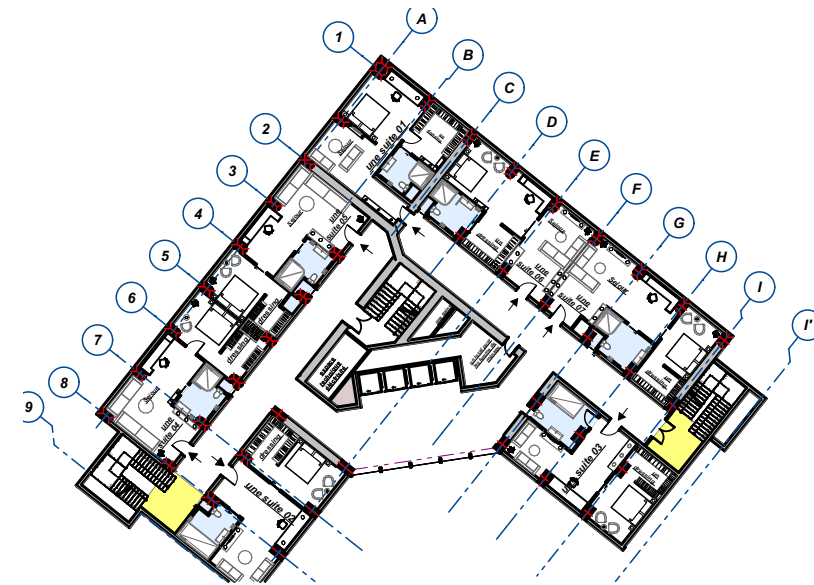


Duplex 01	57.38m ²
Duplex 02	57.56m ²
Duplex 03	62.41m ²
Duplex 04	64.46m ²
Suite 01	54.93m ²
Suite 02	68.52m ²
Suite 03	60.91m ²



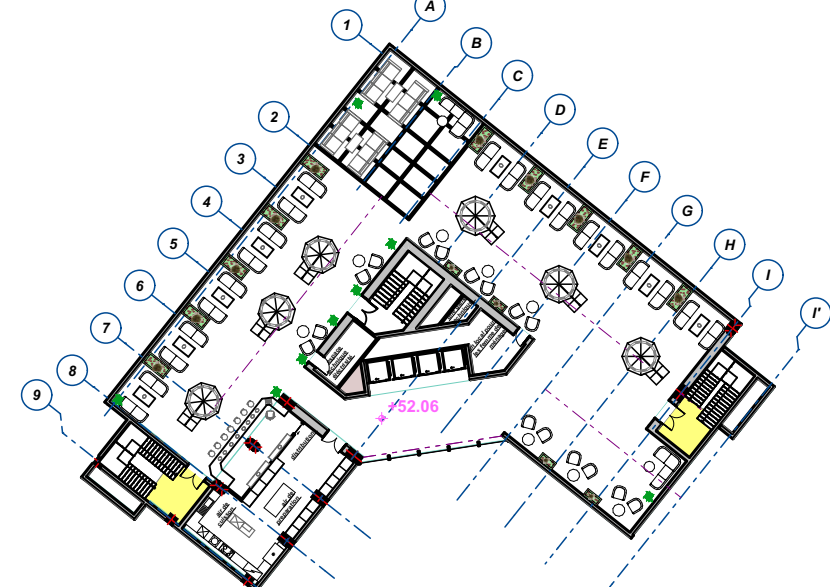
10ème Etage 1/500
Partie nuit des appart hotel en duplex

Duplex 01.....	57.38m ²
Duplex 02.....	57.56m ²
Duplex 03	62.41m ²
Duplex 04	64.46m ²
Suite 01.....	54.93m ²
Suite 02	68.52m ²
Suite 03.....	60.91m ²



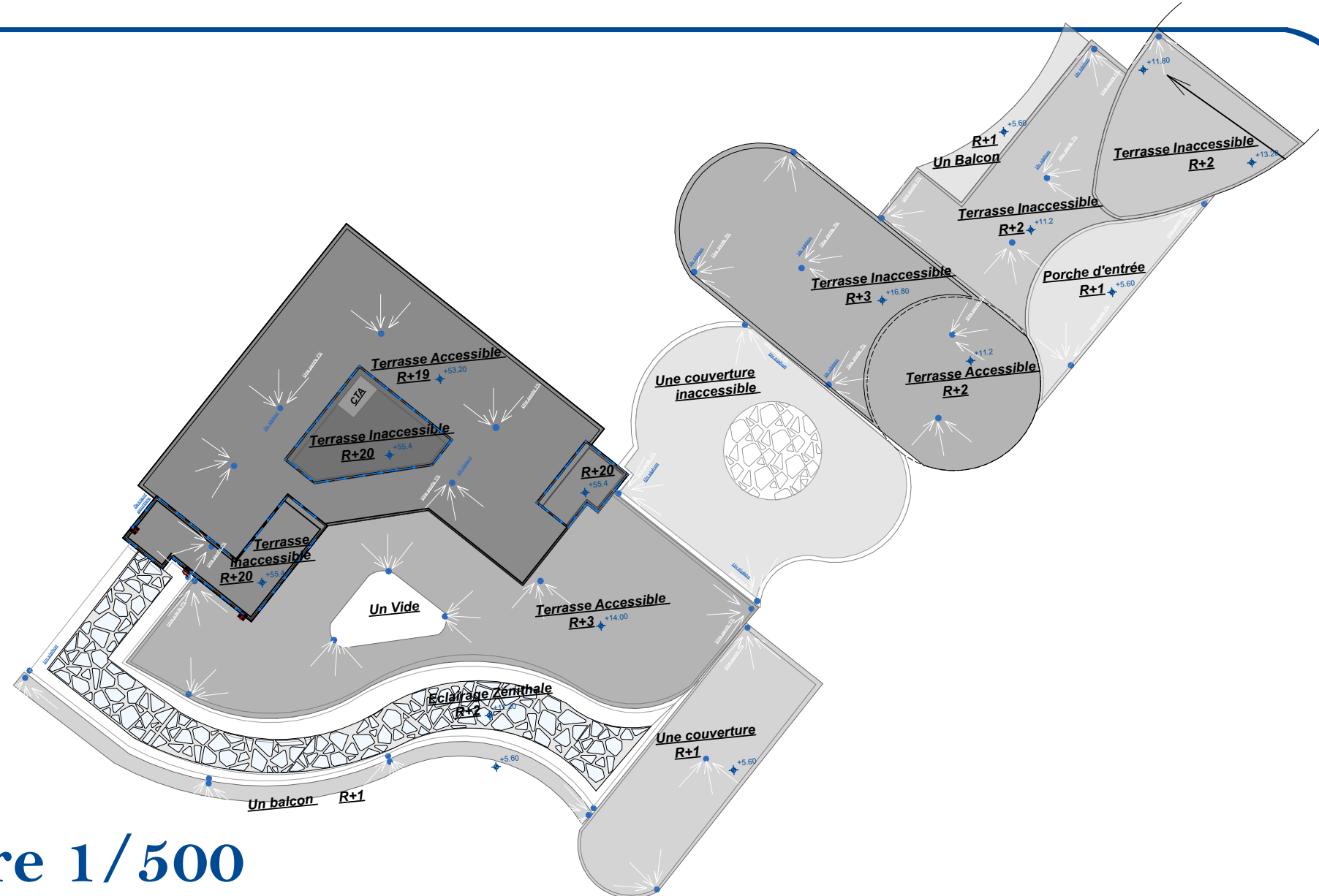
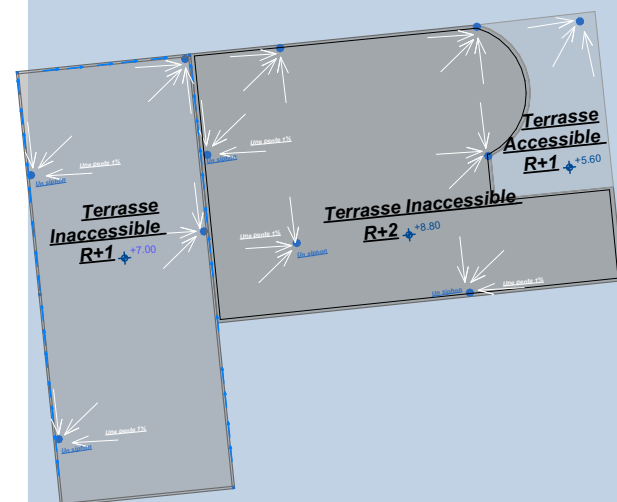
13ème Etage 1/500
Etage courant avec 14 ème étage

Suite 01.....	54.93m ²
Suite 02	68.52m ²
Suite 03.....	60.91m ²
Suite 04.....	57.56m ²
Suite 05.....	57.38m ²
Suite 06.....	62.41m ²
Suite 07.....	64.46m ²



15ème Etage 1/500
Restaurant panoramique

La cuisine	67.18m ²
Restaurant	590.9m ²



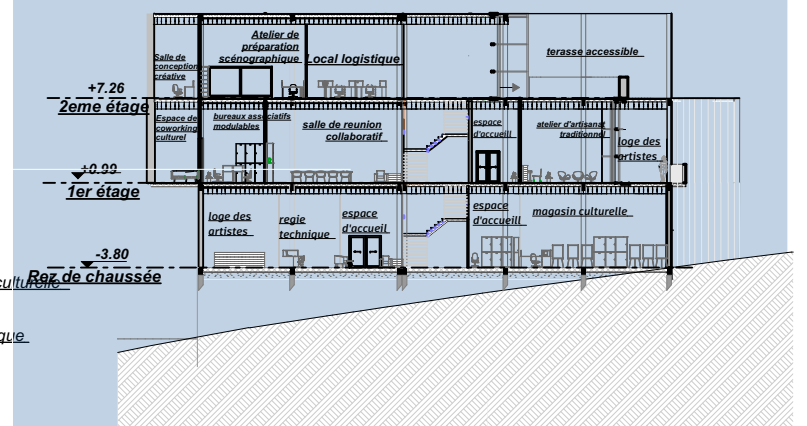
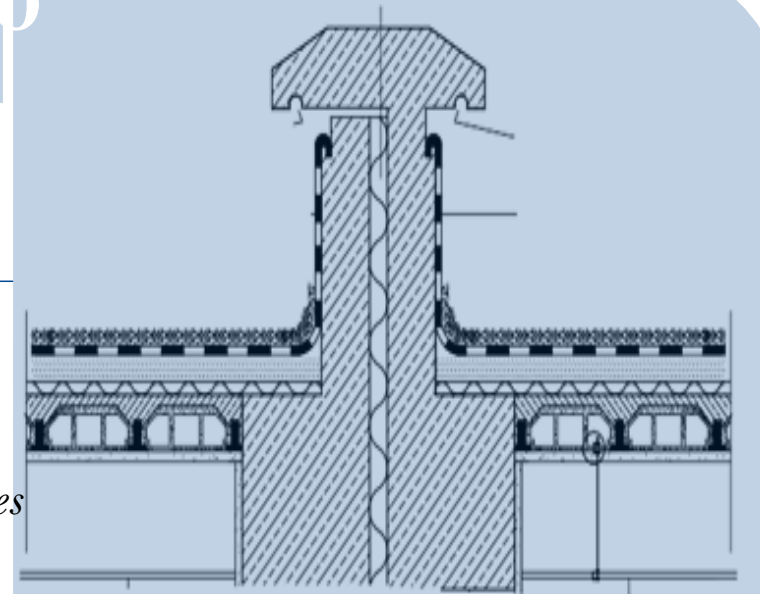
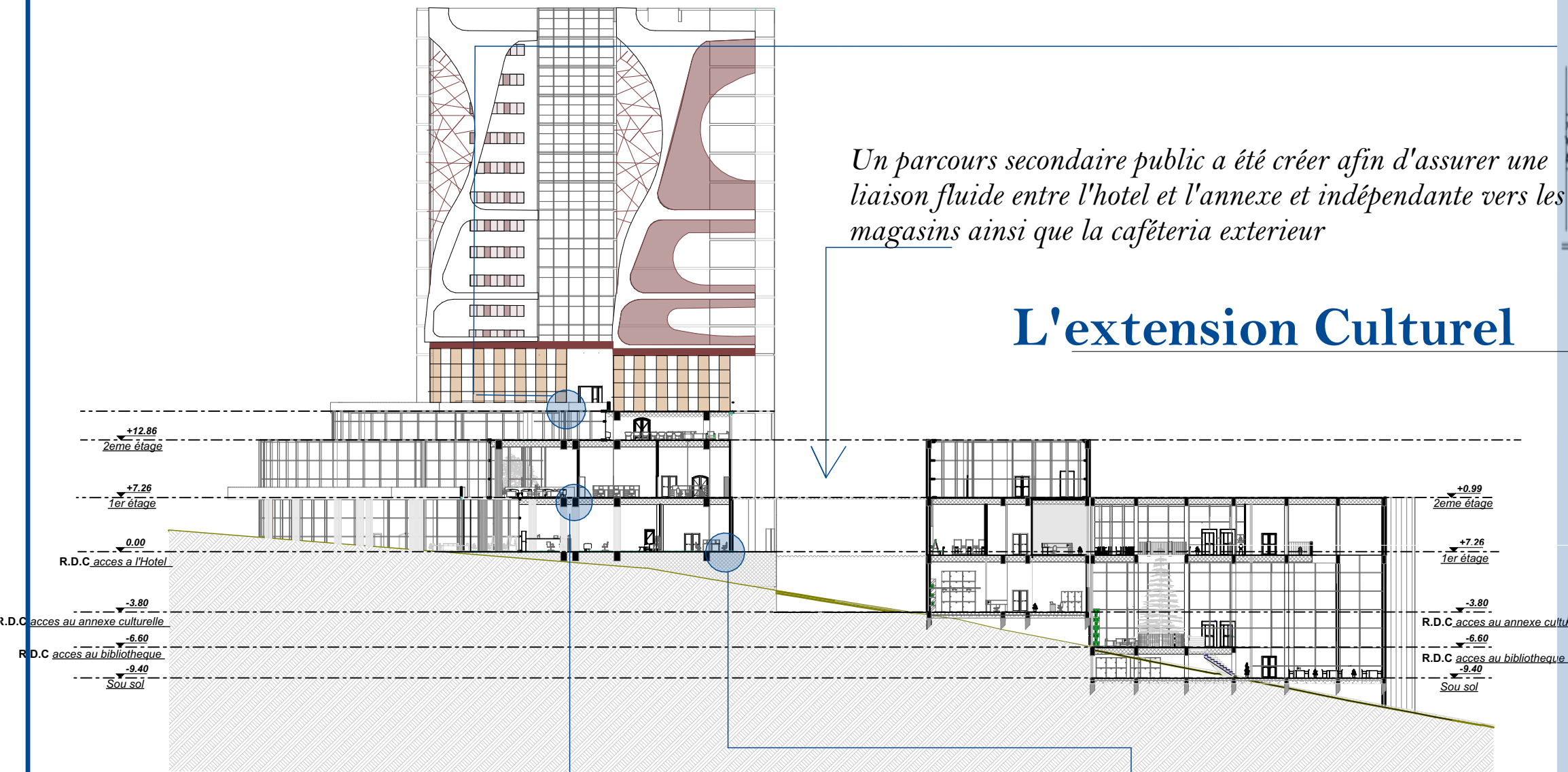
Plan de toiture 1/500



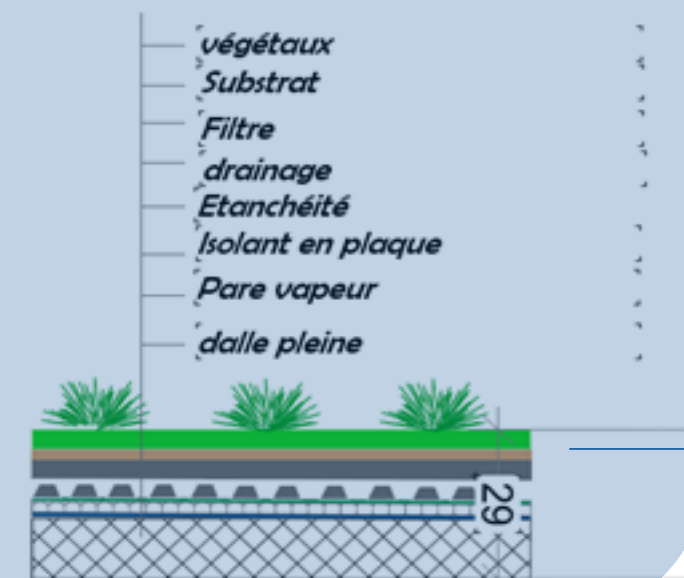
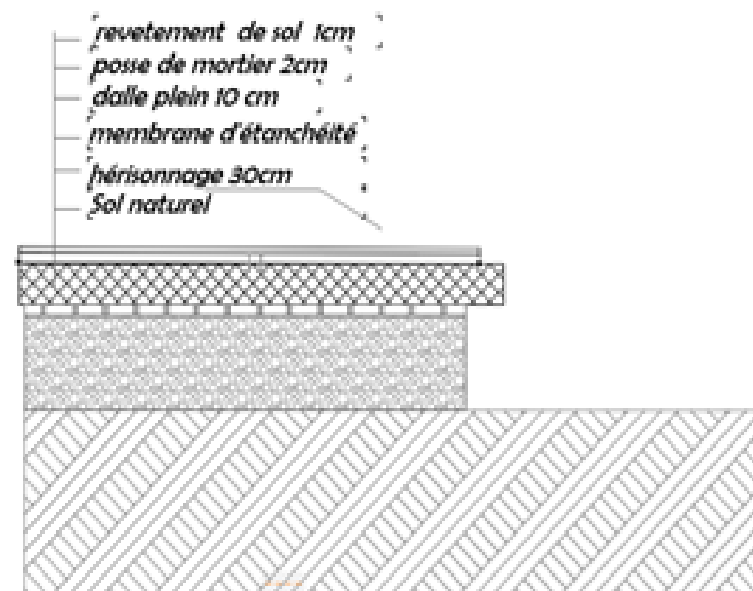
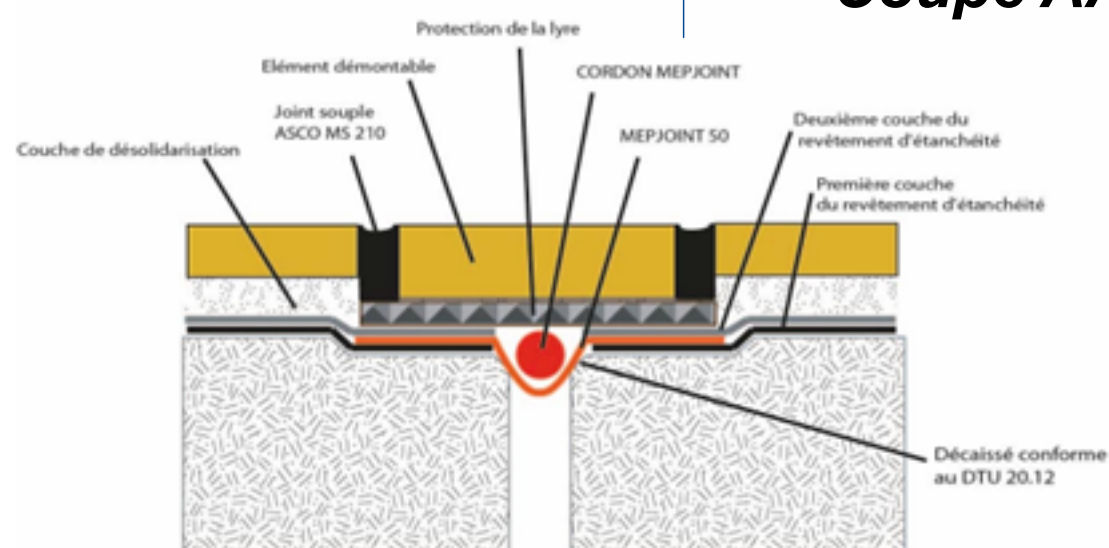
L'hotel ChateauNeuf

Un parcours secondaire public a été créer afin d'assurer une liaison fluide entre l'hotel et l'annexe et indépendante vers les magasins ainsi que la cafétéria extérieur

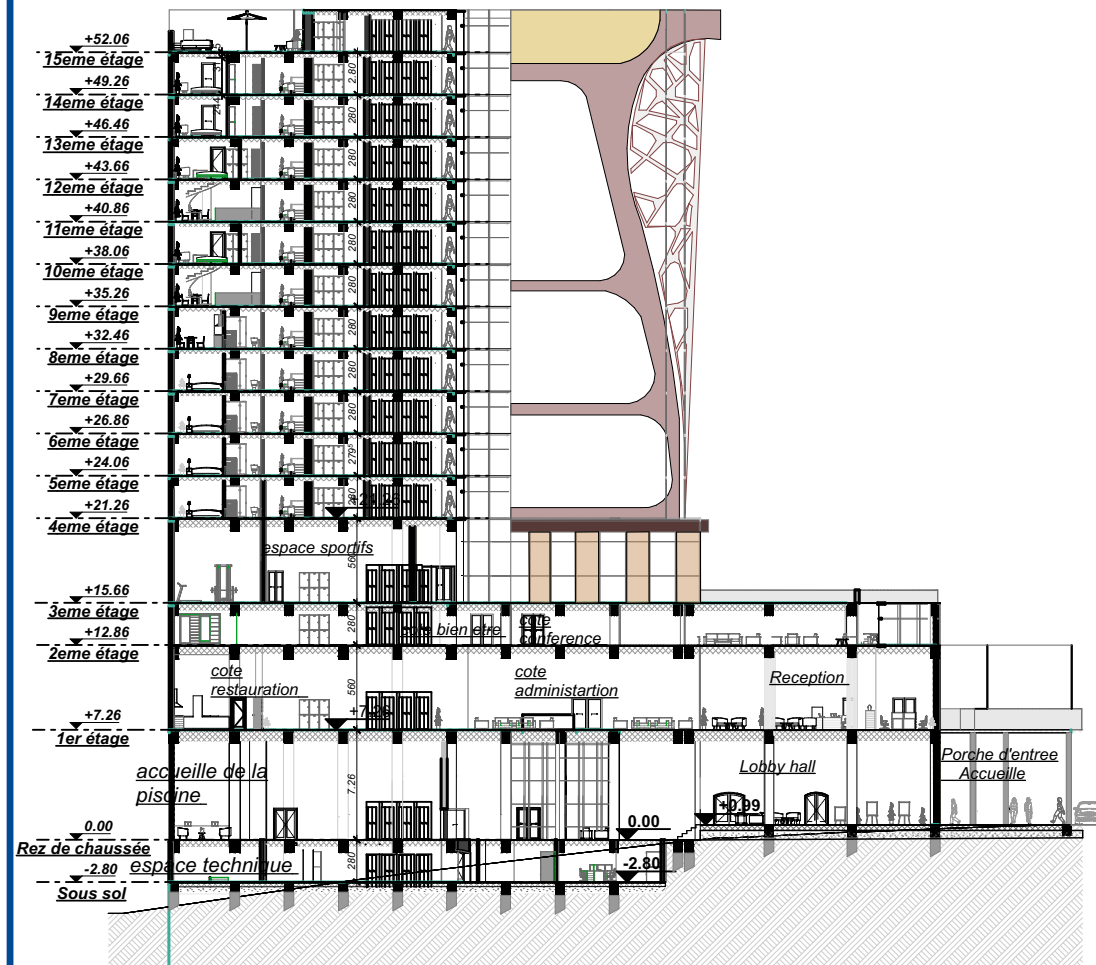
L'extension Culturel



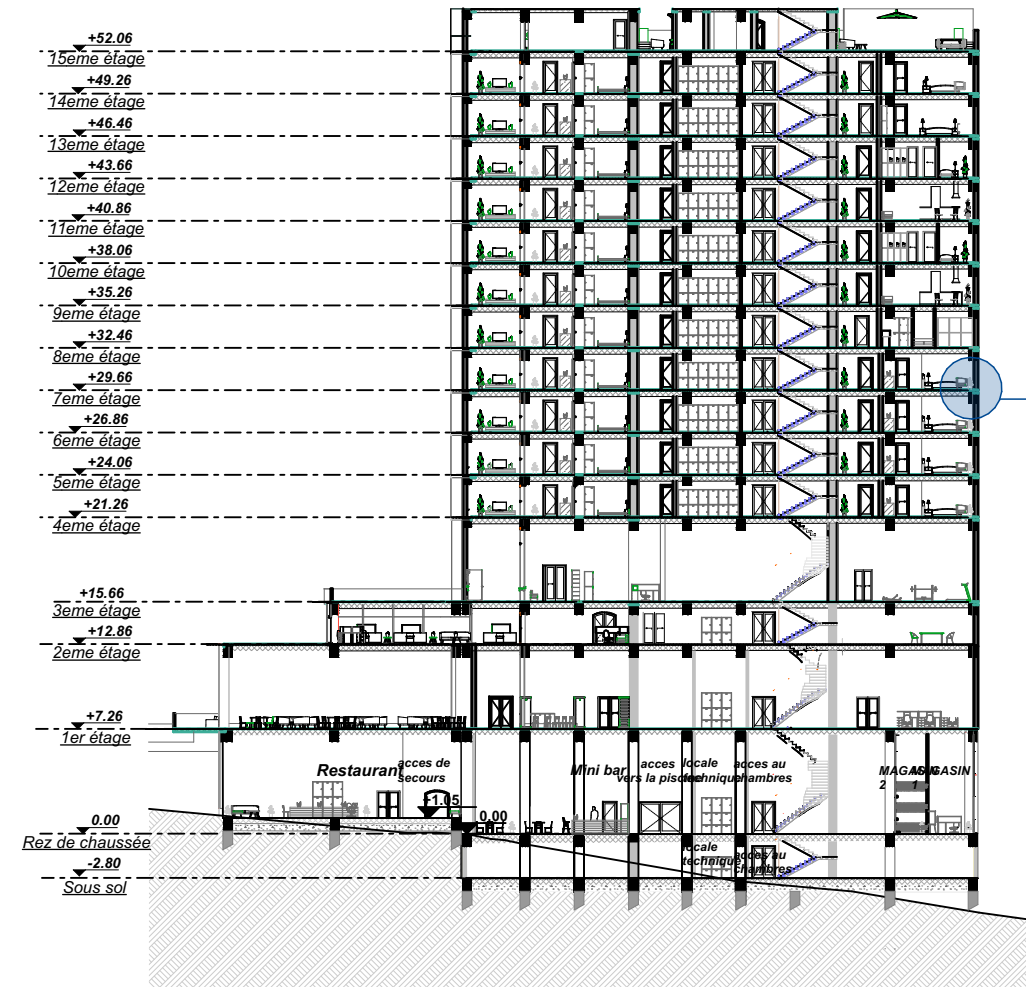
Coupe AA



Coupe Pol d'Hotelier 1/500

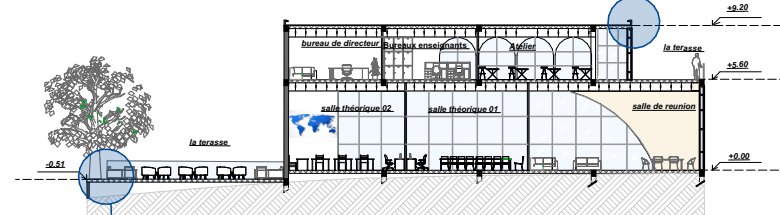


Coupe BB



Coupe CC

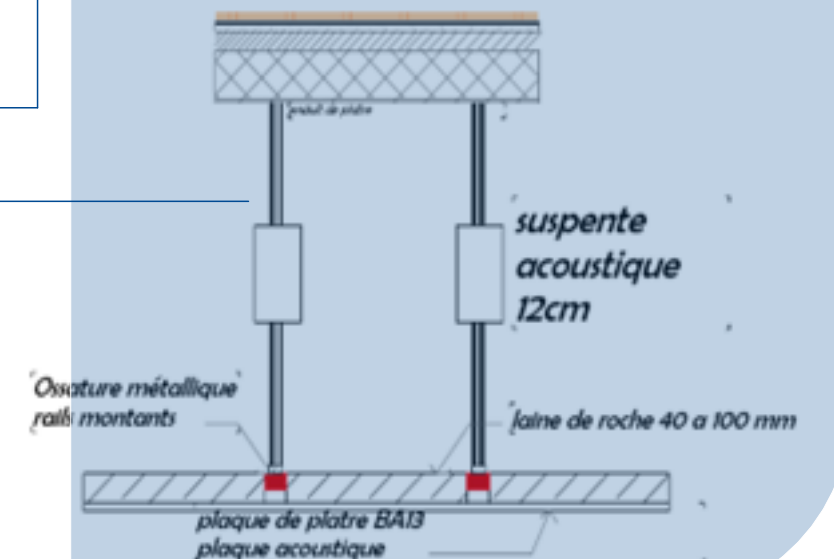
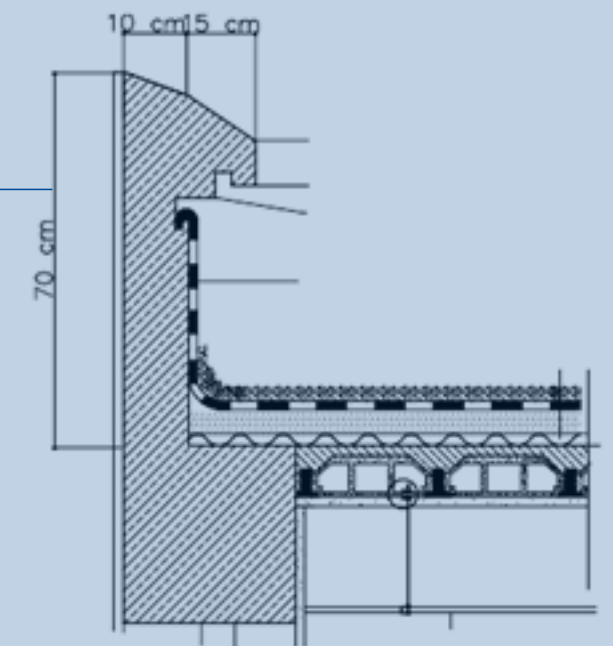
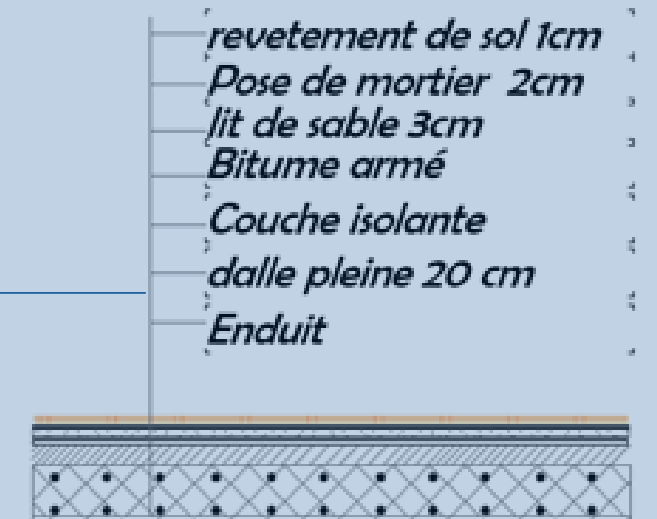
Coupe Pol de Formation 1/500



Coupe AA'



Coupe BB'



Corps D'état Techniques

• Un fragment de coté nord_ouest correspondant à la zone d'hébergement



Plan de AEP 1/200



Plan d'électricité 1/200

Corps D'état Techniques

• Un fragment de coté nord_ouest correspondant à la zone d'hébergement



Plan de Climatisation 1/200



Plan d'Anti Ancendie 1/200

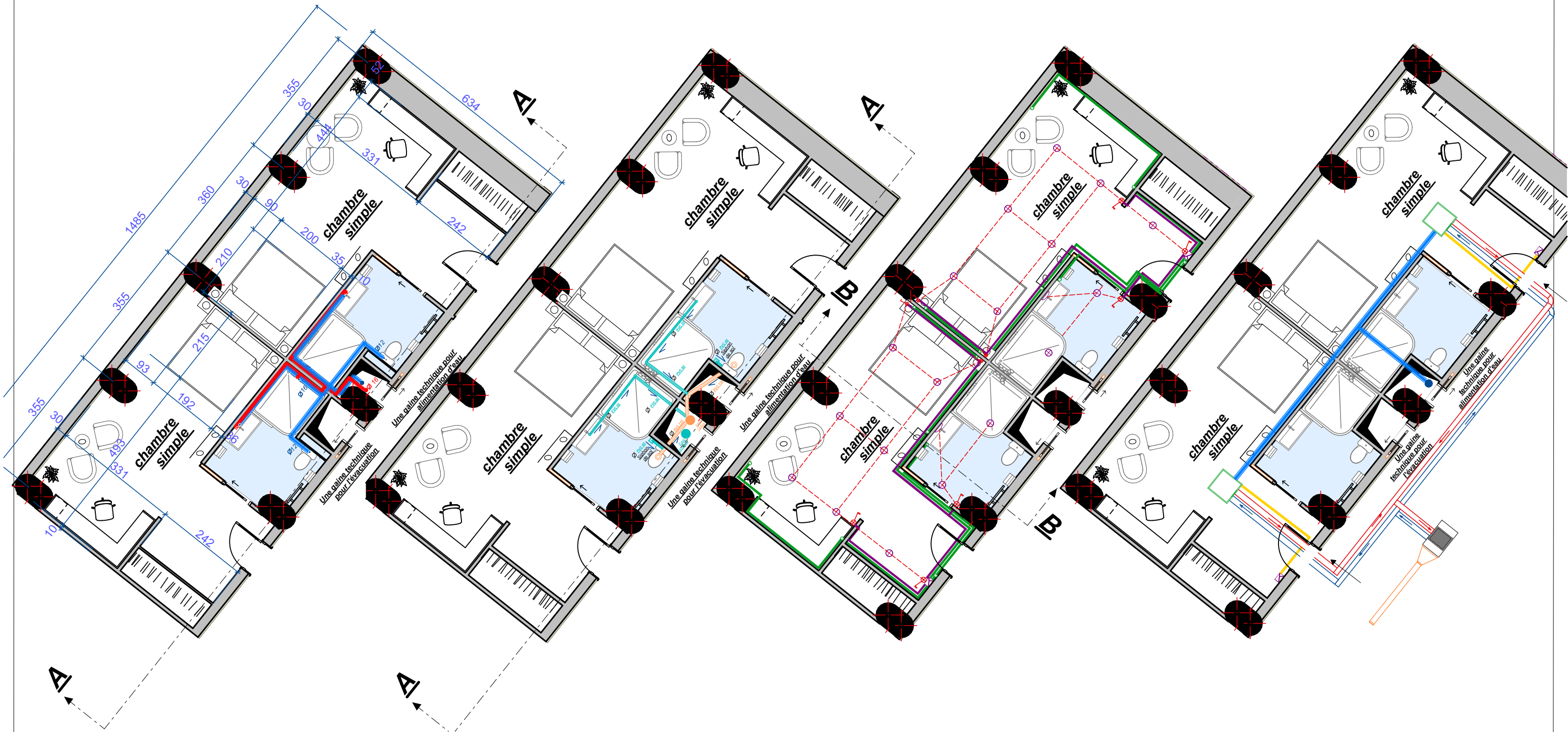
Un fragement de deux chambres 1/100

AEP

Assainissement

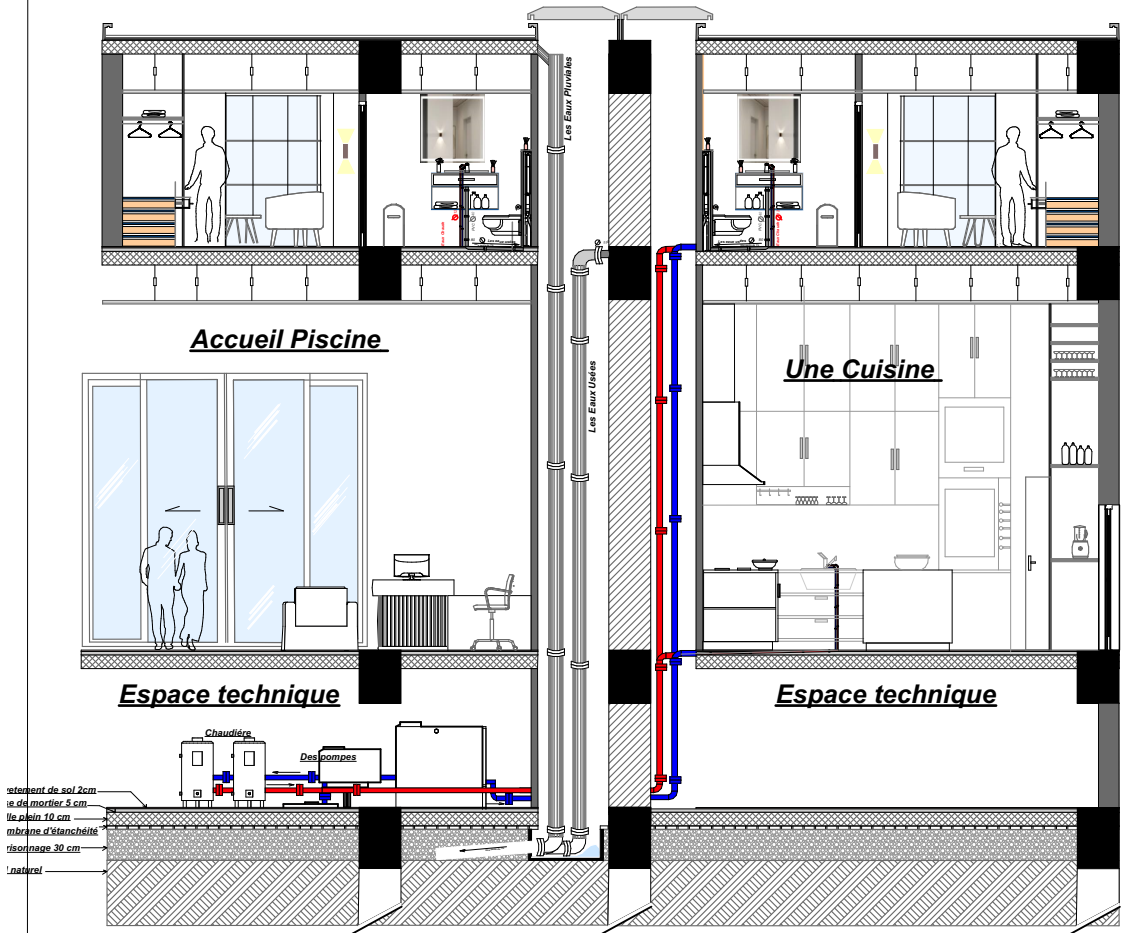
Électricité

Climatisation



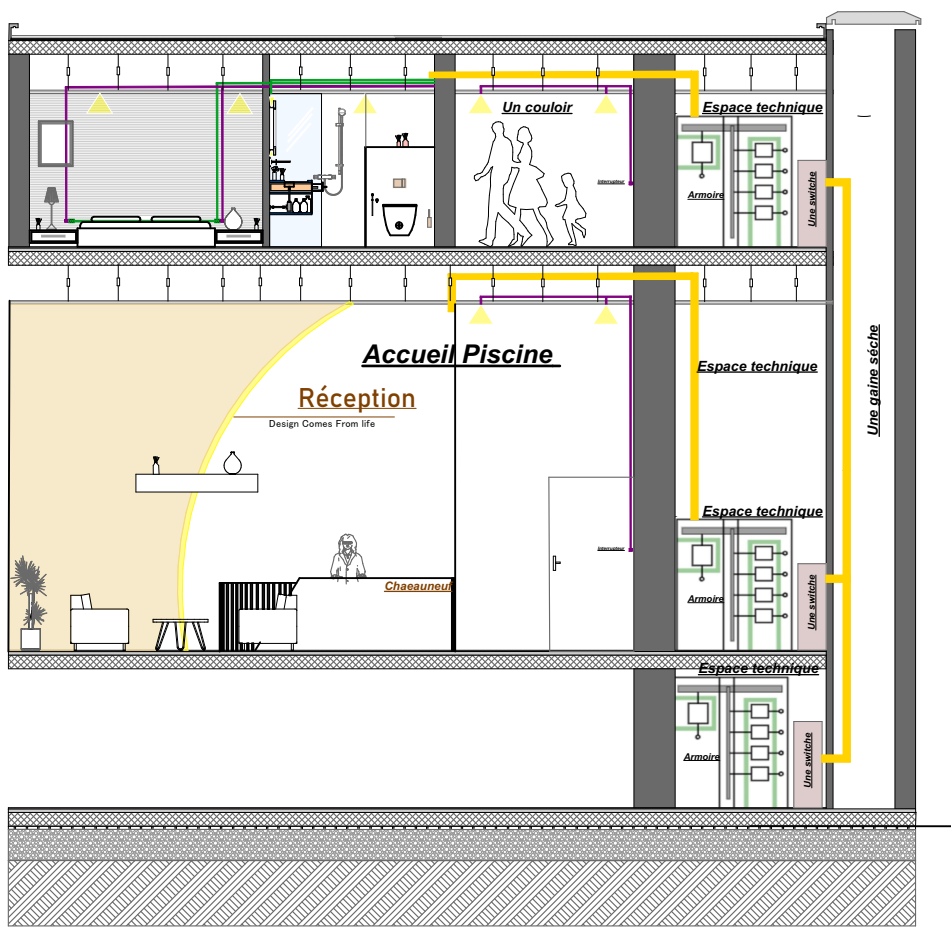
Un fragement de deux chambres 1/100

Coupe AEP et Assainissement



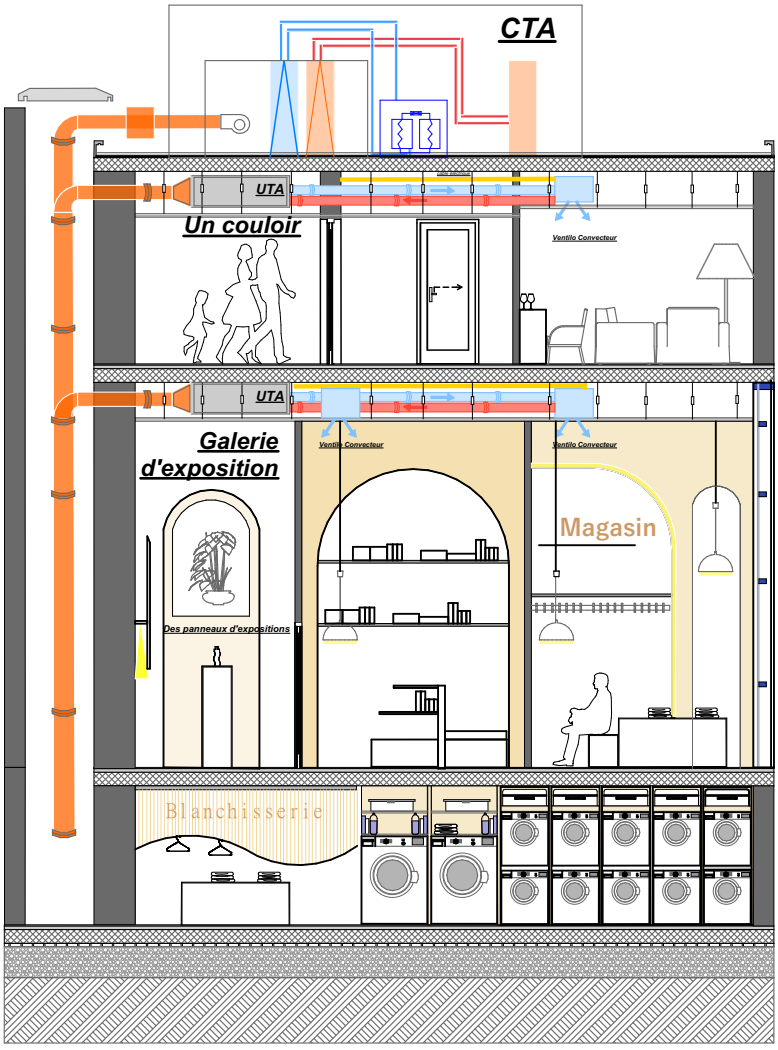
Coupe A-A

Coupe Électricité



Coupe B-B

Coupe Climatisation



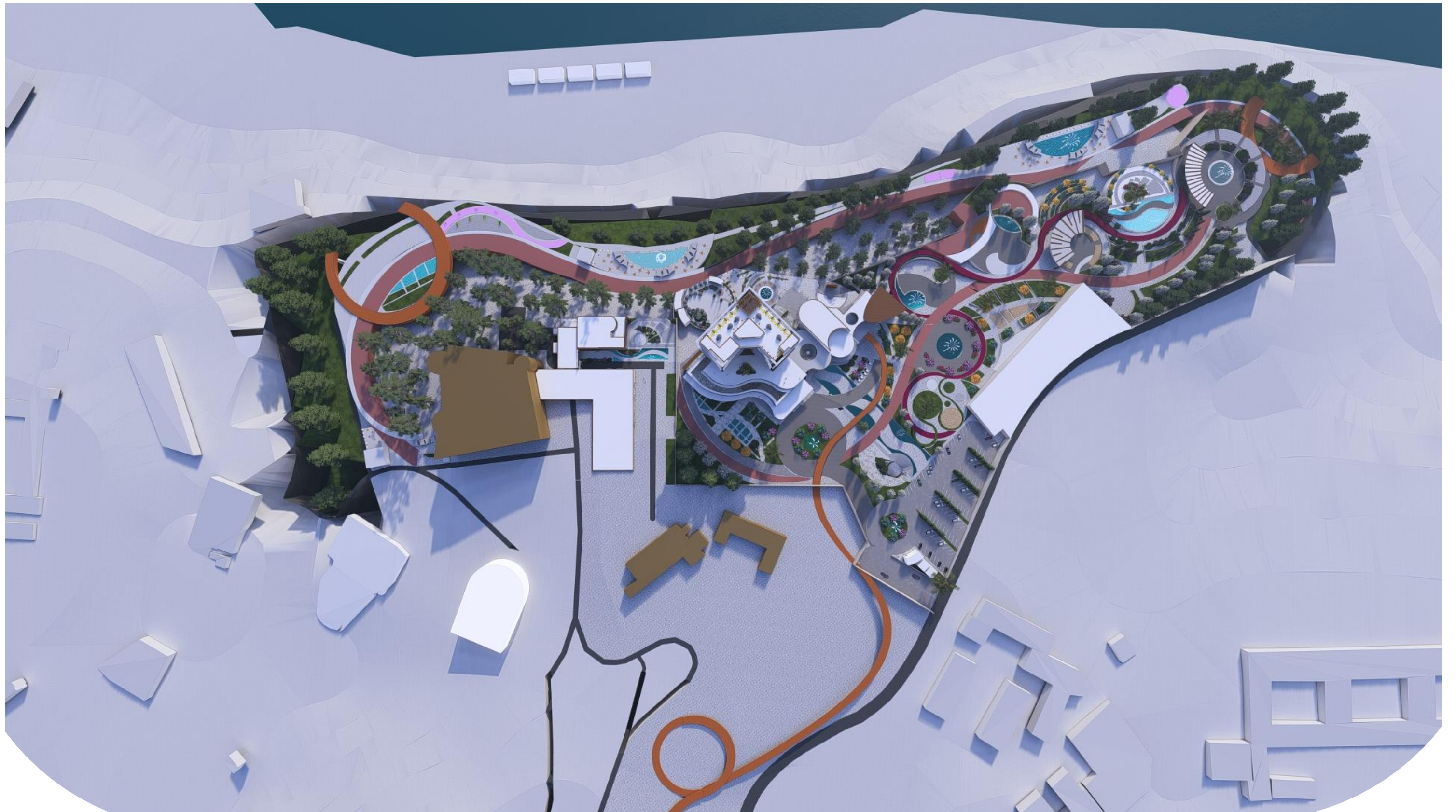
Coupe C-C

Les facades secondaires



Rendus et perspectives

Vue de dessus



Rendus et perspectives

Façade école de formation



Rendus et perspectives

Façade hotel mode nuit



Rendus et perspectives

Façade secondaire mode nuit



"Châteauneuf, c'est Oran qui se lève, qui se redresse, qui regarde la mer et qui dit au monde entier : nous sommes là, nous sommes beaux, et le meilleur reste à venir."

Rendus et perspectives