



# VILLAGE DE VACANCES ET DE LOISIRS au Cap de Garde à Annaba

Par **M. José VandeVoorde** architecte-urbaniste  
Crédits photographies & Illustrations : Cerau-roose, Benguetat

## FICHE TECHNIQUE

**PROMOTEUR :** U.R.B.A.N.  
(Centre d'Etudes et de Réalisation en Urbanisme de Annaba) S.G.P. GENEST  
**ARCHITECTES :** Cerau roose, Benguetat Architectes associés  
Terrain d'assiette : 182 680,00 M<sup>2</sup>  
Localisation : Cap de Garde / Annaba  
Propriétaire : U.R.B.A.N.

**PROGRAMME**

A hébergement	520 Unités	31 865,00 M <sup>2</sup>
B club house accueil		693,00 M <sup>2</sup>
C ensemble commercial		2 000,00 M <sup>2</sup>
D piscine ludique et aqualand		1 062,00 M <sup>2</sup>
E loisirs courts de tennis, boulodrome, ping pong		3 650,00 M <sup>2</sup>
F hôtel 5 étoiles	150 chambres	8 917,00 M <sup>2</sup>
parking	150 voitures	3 750,00 M <sup>2</sup>
G station balnéothérapie (capacité : 90 visiteurs/jour en soins de beauté et 550 visiteurs/semaine en aqua-forme et détente)		7 440,00 M <sup>2</sup>
H centre d'animation		1 980,00 M <sup>2</sup>
I club nautique		640,00 M <sup>2</sup>
J aménagements extérieurs		130 680,00 M <sup>2</sup>
Surfaces totales planchers =		62 797,00 M <sup>2</sup>
Surfaces bâties au sol =		52 000,00 M <sup>2</sup>
Aménagements extérieurs =		130 000,00 M <sup>2</sup>

**ESTIMATION DU PROJET** 2 893 245 790,00 DA  
Délai prévisionnel de réalisation 48 mois  
Nombre de lits créés : 2500 lits



## DESCRIPTIF DU PROJET

Le terrain du Cap de Garde s'étend à flanc de colline, entre la mer et un phare, repère d'une côte accidentée et encore sauvage. A l'Ouest, des falaises abruptes descendent jusqu'à la mer. A l'Est, la côte accidentée présente des déclivités plus faibles.

Le terrain est situé en dehors des urbanisations parfois contrôlées, parfois sauvages.

La végétation méditerranéenne composée de bruyère, agaves, eucalyptus, oliviers, pins maritimes, garrigue se développe sur tout le terrain. La déclivité du terrain est forte (+/- 20 mètres). Elle permet de développer une image forte en

relation directe avec le paysage.

Les routes bordent le terrain. Une zone tampon non aedificandi assure la jonction entre le terrain « privé » et la route. Cette zone devra recevoir un traitement afin de ne pas être un espace résiduaire.

## OPTION DU PROJET

Nous proposons d'aménager le terrain en jeu de "terrasse jardin". Cette solution, que les paysans ("jardiniers de la nature") pratiquent dans les régions montagneuses, permet de créer des assiettes épousant les courbes de niveaux. Cette prise directe sur le paysage est une garantie certaine d'une intégration du



construit. Cette démarche se veut humble et douce et ce en regard d'un environnement de qualité. Les murs de soutènement qui serpenteront à travers le terrain seront constitués de murs en gabions ou maçonneries de pierre cyclopéenne. Cette écriture paysagère se diluera dans le relief. Les voies de circulation et les implantations du bâti sont parallèles aux murs de soutènement. Des chemins de traverses permettent de rejoindre les différentes plates-formes et les diverses infrastructures intégrées au projet. Les espaces verts seront aménagés avec soin. Des plantations typées agrémentent les espaces toujours situés entre les immeubles et bordent les chemins piétonniers. Les essences employées qualifieront les quartiers (ex : quartier des Oliviers, des Eucalyptus, des Pins, etc...). Des plantations plus "sophistiquées" (palmiers Washingtonia) délimiteront et aménageront les espaces collectifs.

Cette démarche paysagère permet de qualifier les espaces, accompagne les repères architecturaux et développe une écriture en symbiose avec un environnement de grande qualité.

## ORGANISATION DU PROJET

La répartition sur le site des différentes fonctions est la suivante :

- sur la parcelle A se trouvent principalement les habitations, avec en partie inférieure, jouxtant la parcelle D, les équipements collectifs (aqua-land, piscine, centre commercial, place, ...).
- sur la parcelle B est situé l'hôtel de 100 à 150 chambres ainsi que la thalasso,
- sur la parcelle C, le centre d'animation,
- sur la parcelle D, les équipements relatifs aux activités nautiques, loisirs etc. ...

Cette proposition permet de développer l'ensemble du projet par phase, au gré des investissements et de l'organisation du chantier. Chaque phase se rapporte à une emprise de terrain bien précise et ce, tant d'un point de vue des surfaces que de l'altimétrie des parcelles

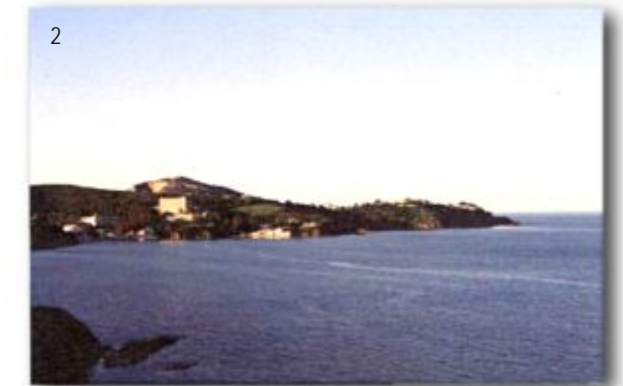
les accès pour la prévention d'incendie et le secours.

Les résidences en duplex sont implantées en partie haute du terrain, à l'écart des autres habitations. Cette option permet de singulariser ces bâtiments par l'architecture et le paysager (espaces engazonnés et arbres spécifiques). La densité est plus faible et permet de créer un accès voiture à chacune des maisons.

Les petits immeubles collectifs, les maisons semi collectives sont mitoyennes ou à trois façades. Cette solution permet de densifier le terrain en économisant les emprises au sol et les traitements des façades. Chaque logement aura son propre accès depuis la rue et son jardin privatif. Les faibles gabarits permettent de réduire l'impact du construit sur le paysager. Les chemins de traverse permettent de se rendre aux divers équipements, commerciaux ou ludiques.

## PISCINE LUDIQUE ET AQUA-LAND

Placées en contrebas du terrain, leur emprise est définie par les murs de soutènement. Deux piscines sont proposées. Implantées à des niveaux différents, chacune reçoit un programme spécifique. La piscine supérieure avec plage périphérique et espace vert de détente permet de se détendre au calme. La piscine ludique du niveau inférieur est réservée aux jeux et diverses activités ludiques.



1, 2, & 3 : Photographies du site

## L'HEBERGEMENT

Tous les bâtiments sont implantés de part et d'autre des voiries ce qui évite de trop longues distances entre voitures et habitats et facilite



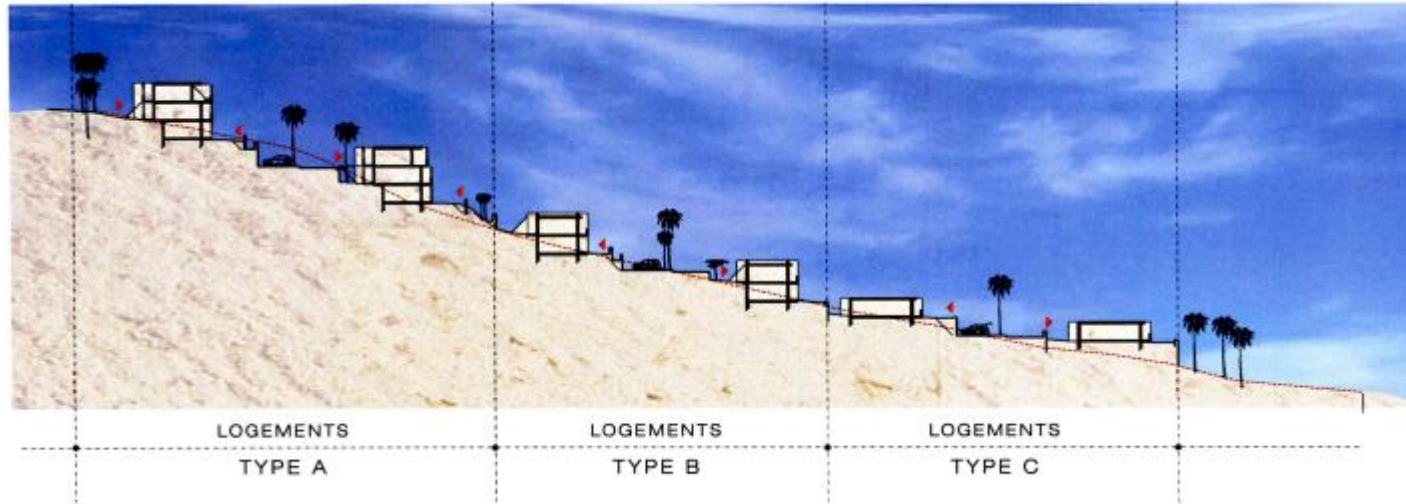
Cette disposition permet de renforcer la spécificité de chaque activité. Les infrastructures attenantes aux piscines (vestiaires, bar, locaux techniques, surveillance..) sont dissimulées dans le mur de soutènement. Cette solution architecturale crée un espace ombragé et structure l'espace en relation avec l'environnement paysager. Des palmiers bordent les deux infrastructures et les signifient dans le paysage.

### CENTRE COMMERCIAL

Le centre commercial s'organise autour d'une placette. Celle-ci connecte les différentes fonctions du projet (piscines, tennis, club nautique, loisirs, hébergements ;...). Cet espace fédérateur distribue, organise, signifie et architecture. C'est à partir de cet élément que rayonnent les diverses activités.

Nous proposons que la route traverse la placette. Cette dernière relie de ce fait les parcelles A et B, tant visuellement que physiquement.

Deux éléments structurent l'ensemble : Le théâtre (qui donne accès aux activités en liaison avec la plage) et les deux " tours " de brique qui contiennent les commerces et les administrations de gestion de l'ensemble.



Répartition des habitations suivant les pentes du terrain

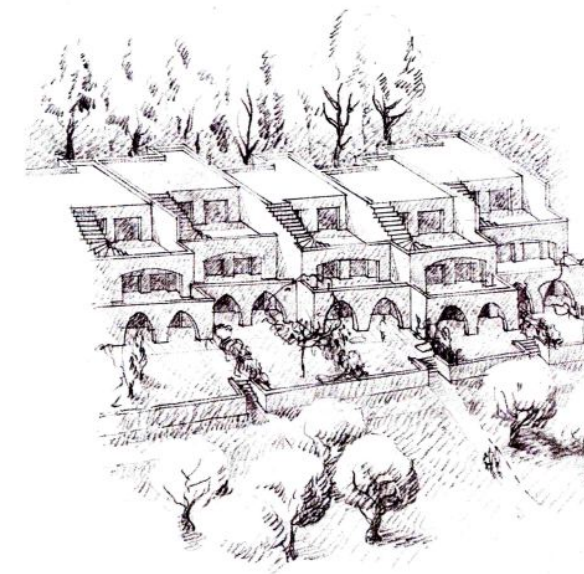


### ACCES, PARKING ET CIRCULATION

Les accès aux différentes zones du projet sont contrôlés aux entrées de lotissement. Les voiries situées dans la zone hébergement sont à double sens et leurs sinuosités induisent une vitesse réduite.

Les parkings pour voitures sont aménagés le long des murs de soutènement (ce qui permet aux logements situés au-dessus de ne pas percevoir les véhicules). Des parkings à proximité des différentes infrastructures sont aménagés. Ceux-ci sont placés le long des voiries « publiques ». Cette solution permet de diminuer le coût des infrastructures et empêche de laisser pénétrer les voitures sur le site.

L'implantation des murs de soutènement et les différents niveaux altimétriques des plates-formes permettent de contrôler les divers accès et de contenir les circulations et le parking voitures.



Dessin en esquisse : exemple du logement de type A

De part et d'autre de ce point fort, des commerces et équipement divers (restaurants, bars, ...) viennent s'implanter et bordent la " placette ". Les palmiers structurent l'espace, le caractère minéral des aménagements au sol tranche avec les aménagements verdurés de la zone hébergement.

### CENTRE NAUTIQUE

En contrebas du théâtre se situe une petite esplanade bordée de part et d'autre de murs de soutènement épousant le relief du terrain. Ceux-ci reçoivent une végétation luxuriante. Des pergolas seront disposées sur l'esplanade permettant ainsi d'ombrager les surfaces, de créer des zones terrasses pour glaciers, pizzerias, bars.

Des petits édifices (4) terminent la perspective. Les fonctions de restauration, club (plongée, ski, nautique, etc.) trouvent ici leur localisation.

### CENTRE SPORTIF

Dans un premier temps, nous avons implanté six terrains de tennis le long du mur de soutènement. Le club house est engravé dans le mur afin de disparaître de la vue depuis le haut du terrain. On accède à ces infrastructures via la « placette ».

### HOTEL, THALASSO ET CENTRE D'ANIMATION

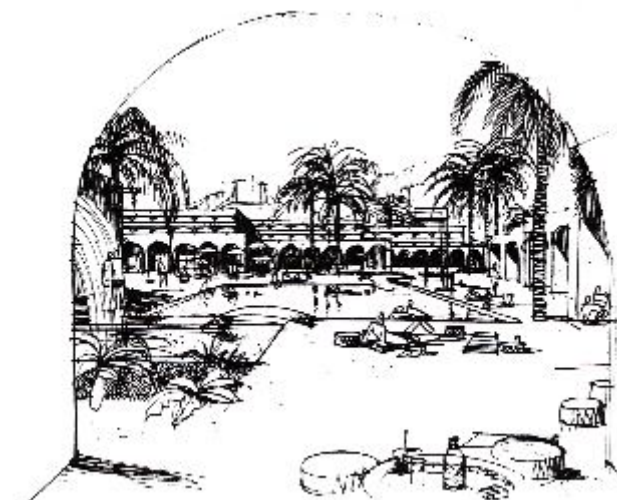
Ces activités sont regroupées sur les parcelles B et C.



Vue en plan du logement de Type C

L'hôtel a un gabarit de R + 4. Les chambres ont toutes une vue sur la mer (orientation Ouest-Est). La thalasso, en relation directe avec l'infrastructure hôtelière, est tournée vers le Nord. Engravée dans le terrain, sa présence volumétrique sera faible dans le paysage. Ainsi les vues panoramiques à partir du petit îlot sont maintenues.

Nous avons volontairement placé le centre d'animation sur la parcelle C. Cette disposition permet de créer des accès particuliers pour chacune des fonctions reprises dans ces infrastructures. Son isolement permet de ne pas perturber la quiétude de l'ensemble du site. L'écriture architecturale devra être en relation avec le phare afin de signifier à la fois le paysage et l'infrastructure.





### Entretien avec les architectes concepteurs Mr Salim Benguetat & Mr Serge Roose.

Par Akli Amrouche



© A.A.

Dans le cadre du développement durable du tourisme, la préservation des espaces naturels, du patrimoine architectural et de l'identité locale deviennent des principes d'aménagement. Dans ce cadre-là, comment se justifie vos choix conceptuels du projet de Cap de Garde ?

La conception était dégagée en premier par rapport au terrain qui est exceptionnel puisqu'il se trouve à l'Ouest d'Annaba, de s'inscrire de façon parfaite dans le terrain tel qu'il est aujourd'hui sans le forcer. C'est-à-dire que les bâtiments suivent les courbes de niveau, les routes également. Deuxième point : les terrassements sont des retenues de terrain faites de gabion réalisés avec des matériaux locaux, pris sur le site même. Ce qui permettra de maintenir la couleur et l'écriture du rocher, le paysage sera donc identique à ce qui existe actuellement. Entre les bâtiments il y aura des jardins à thèmes

avec des végétaux locaux : jardins d'eucalyptus, jardins de pin maritime, d'oliviers et d'autres végétaux. A partir de là on va retrouver le contenu paysager actuel, retravaillé évidemment, puisqu'on ne peut pas faire d'architecture sans être présent sur le site. Nous espérons que vue de la mer on verra quelques petites tâches blanches qui seront les logements et tout le reste, les parkings de voitures, disparaîtront dans un végétal qui sera étudié puisque notre équipe a été retenue essentiellement pour le caractère paysager du projet. Toutes les installations techniques et d'équipements s'encastrent dans le talus, donc ils seront en partie recouverts de végétaux et disparaîtront dans le paysage également. Le maître d'ouvrage avait un souci dès le départ de sortir de ce qui se fait habituellement : d'avoir une densité relativement faible ce qui est le cas de ce projet. C'était donc à la fois le souci du maître d'ouvrage et aussi celui du maître d'œuvre.

Quel est votre avis sur ce qui se réalise actuellement en terme de développement du tourisme en Algérie ?

La ZET d'Annaba se caractérise par une vision qui nous convient, C'est-à-dire celle d'un tourisme durable et de qualité. Mais il n'est pas sûr que l'ensemble des autres ZET aient adopté cette option. Le Ministère du Tourisme est à l'écoute d'une vue un peu atypique d'aménagement des ZET. L'Algérie est à un tournant du développement des infrastructures touristiques, il est possible d'améliorer et de redéfinir ces principes de base d'aménagement des zones touristiques pour ne pas gâcher un patrimoine paysager exceptionnel puisqu'à peu près vierge, et puisque les aménagements existants sont à peu près ponctuels. Il faudra absolument évacuer et éviter les aménagements denses comme ça a été fait en Espagne. Les ZET

permettent de contrôler un certain nombre de choses et ça va évoluer positivement à la lumière de ce qui va se développer prochainement.

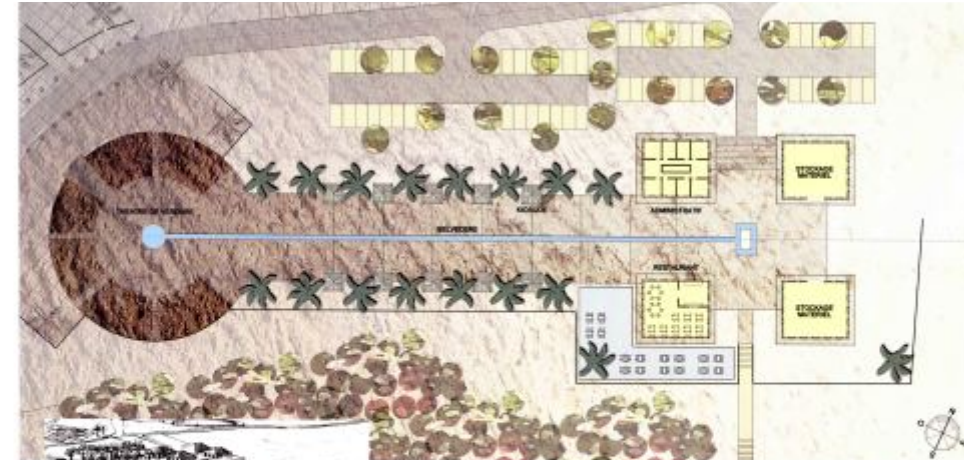
Les études de 22 ZET seraient ficelées. Mais pour chacune, les bureaux d'étude développent des principes différents...

Le problème des ZET a été mal pris en charge au départ. Lorsque nous avons participé à l'appel d'offre nous nous sommes rendu compte que ce qu'on nous demandait était un plan d'aménagement, un peu technique. Mais c'est là qu'on se rend compte que dans un ensemble touristique ce qui compte c'est l'image et non pas un morcellement ou un aménagement de voiries.

En matière de ZET est-ce suffisant ?

Quand on parle de tourisme, la première chose à savoir est " à qui on s'adresse ? ". C'est de définir le profil du touriste qu'on souhaite accueillir. A partir de là, on définit l'infrastructure qui correspond à la demande du touriste. Il n'est pas sûr que l'étude des ZET ait abordé cette problématique qui dépasse les frontières de l'Algérie. Evidemment ça induit non seulement des problèmes d'infrastructure, mais également de management, de formation de personnel, d'investisseurs, de gestionnaires et donc toute une chaîne industrielle qu'il faut créer aujourd'hui en Algérie pour attirer des touristes des de qualité.

Concernant le montage financier de ce type de projet, pensez-vous que le programme prévu est réalisable d'ici 2013



Vue en plan du club nautique

tel que engagé par l'Etat ?

La première vision qu'on a est que le tourisme national ne pose pas vraiment de gros problèmes, mais accueillir un tourisme international, mène à passer obligatoirement par la rénovation de l'infrastructure aéroportuaire, de routes, de rénovation-restauration des centres historiques des villes et de toute une série d'infrastructures. Il y a deux types de tourisme en Algérie, le tourisme dans le Nord et le tourisme dans le Sud. Au Nord, il faut une infrastructure stable avec toutes les activités liées à l'eau, bateau, planche à voile, etc. Le tourisme atypique du grand sud quant à lui, ne nécessite pas de grandes infrastructures. Sans gros investissements financiers mais avec énormément d'idées et de doigté, on peut y installer des infrastructures légères durables qui ne modifient pas le paysage. Le tourisme peut apporter un énorme revenu à l'Algérie en terme de service, d'emploi et de découverte pour les touristes.

Comment peut-on réaliser le montage financier de telles opérations ?

Le montage financier est quelque chose de très complexe car souvent on pense que le propriétaire est également le gestionnaire des lieux. Or, on sait que les grandes chaînes hôtelières, telles Hilton ou Sheraton, ne sont jamais ou rarement propriétaires de l'hôtel. Ils louent selon des bases contractuelles bien définies. Il faut donc trouver des investisseurs nationaux, des groupes d'assurance ou de banques qui feront appel par la suite à des opérateurs internationaux comme c'est le cas en Tunisie où il y a toute une industrie de l'hôtellerie qui fonctionne, des écoles et des fournisseurs et un savoir faire certain, chose qui a un peu disparu en Algérie.

Vous qui participez à ce projet, comment voyez-vous l'avenir proche ?

Pour les premières opérations, il n'y a pas de gros problèmes, parce que les premiers qui sont présents ne sont pas soumis à la concurrence. Après ce sera plus dur, mais dès que les premières opérations auront été concrétisées et retrouvée la filière à la fois financière et administrative ad hoc, les autres se développeront beaucoup plus vite. C'est jouable sur dix ans. Il y a des pays qui se sont développés en dix ans tel le Portugal, ou certaines régions d'Espagne. Mais il faut aussi avoir un encadrement et des structures économiques qui permettent d'importer les compétences. Il faut une volonté nationale de former du personnel, encourager les gens à travailler dans ce secteur. C'est le gros challenge aujourd'hui.

Pouvez-vous nous dire un mot sur le tourisme en Belgique, notamment sur les zones balnéaires de la côte flamande ?

La Belgique a une vieille tradition en matière d'immobilier et infrastructures qui n'ont jamais été nationalisées. Tout est privatisé depuis très longtemps. C'est un vieux pays capitaliste au sens strict du terme et, je dois avouer, la côte belge n'est pas un bon exemple d'aménagement. Sur 50 km de longueur exploitée, 30 à 40 % sont construits. C'est une barre de béton R+10 sur le littoral. On ne peut pas dire que c'est une infrastructure qui s'intègre dans le paysage. C'est très frontal comme type d'aménagement. En Belgique, nous n'avons plus besoin de grandes infrastructures touristiques puisqu'on a fait le plein d'hôtels. A Bruxelles, il y a beaucoup trop d'hôtels,

mais plus d'hôtels d'affaires que touristiques. Il y a quelques sites dans le sud du pays où il y a des infrastructures touristiques, telle que Bruges qui est très prisée par les touristes. Il y a aussi de nombreuses écoles à Namur et à Brussel par exemple. Ce sont des écoles hôtelières de renommée, qui fournissent beaucoup de main d'œuvre. La région bruxelloise s'appuie sur le tourisme pour réduire le problème du chômage. Le tourisme n'est du service, et le service c'est des personnes et de l'emploi tout simplement. N'oublions pas que la première industrie française est le tourisme et non l'automobile comme on le pense.

Selon vous quelles autres formes de tourisme ne nécessitant pas de gros investissements pourrait-on développer dans les villes en Algérie ?

Par rapport à la ville, il y a un patrimoine architectural à peu près intact. À l'inverse de Bruxelles où on a démolie une bonne partie du patrimoine architectural. C'est un point très intéressant pour les architectes, les investisseurs, les promoteurs, les historiens, etc. Mais l'Algérie peut mettre l'accent sur des produits touristiques très spécifiques, comme par exemple le tourisme de tracking dans le grand sud qui ne demande pas beaucoup d'infrastructure. Ou bien la plongée sous marine dans des plages extraordinaires, non polluées avec de rares qualités paysagères.

### قرية سياحية على شاطئ البحر بعنابة

يقع مشروع القرية السياحية بمدينة عنابة على منحدر هضبة صخرية تطل على شاطئ البحر مما يزيد من جمال محيطها الطبيعي وجاذبيته و يدعو إلى إدماج البنايات حسب مواصفاته الأصلية. بحوي المركب أربع وحدات وظيفية متباينة هي : الوحدة الأولى: المساكن، المرافق العامة (المسبح، المركز التجاري، الساحة...), الوحدة الثانية : الفندق، يتسع لـ 100 أو 150 غرفة، مركز الاستشفاء بالماء (thalassothérapie). الوحدة الثالثة : مركز النشاطات الثقافية والترفيهية. الوحدة الرابعة : المرافق المتعلقة بالنشاط و الرياضة البحرية.



Vue en perspective du site du "Cap de Garde"