

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



Master 2

ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN

MEMOIRE DE FIN D'ETUDES

**"Projet urbain et instruments d'urbanisme : une alternative a la ZET"**

**La valorisation de statut touristique de la ville de Sidi Ghiles à travers la démarche du projet urbain**

Cas d'étude : la ZET 01 de Sidi Ghiles

Etudiantes :

- Boudellali Wissam
- Serhouani Fethia

Encadreur:  
Dr. Arch. M. Zerarka

Sept 2015

## Résumé :

Ce mémoire de master en Architecture et projet urbain a pour objectif de traiter du thème intitulé "**Projet Urbain et Instruments d'Urbanisme: une alternative a la ZET**" en générale et la ZET 01 de Sidi Ghiles en particulier.

Le mémoire est constitué de 3 chapitres :

1. Le Chapitre01 est un chapitre Introductif qui présente la ville et la problématique ainsi la démarche du travail.
2. Le Chapitre02 qui porte sur l'état de l'art et de la connaissance en relation avec le Projet Urbain et son apport a la problématique des infrastructures touristiques et la relation ville/tourisme
3. Le Chapitre03 qui porte les différentes analyses du site et de quelques projets et se conclut par la genèse du projet.

Le premier chapitre traite le volet du projet urbain en général et son apport à la ville comme nouvelle démarche de repense aux crises de nos villes.

Cette partie développe aussi l'instrument de planification touristique ZET afin de mieux cerner la problématique, et a partir de la quelle on a mis l'accent sur la faiblesse du tourisme Algérien avec une critique de quelques ZET afin d'alimenter notre problématique posée : **La valorisation du statut touristique de la ville de Sidi Ghiles a travers la démarche du Projet Urbain.**

Le deuxième chapitre s'érige en guide théorique qui porte sur le Projet urbain, Tourisme, planification Et conceptuel. Elle porte sur la consultation et lecture de quelques projet pertinents en regard de notre problématique d'où ses derniers constituent la base référentielle a partir de la quelle notre problématique posé vas prendre ses repères vers des perspectives de réponses.

En fin le dernière chapitre s'applique à mettre en pratique les points soulevés dans les deux chapitres précédentes pour contribuer a la genèse du projet et conclure par la démarche du projet urbain en alternative a la ZET, en commençant par :

1. le site et ses atouts : qui portes les différentes analyses du site et ses potentialité Natural a accueillir le tourisme.
2. La structure urbaine : qui portes sur une lecture la structure du territoire de Sidi ghiles jusqu'à la ville et son implantation afin de mieux connaitre la morphologie urbaine des lieux et de la justifier.

A partir de ses deux derniers points on à pu avoir comme synthèse un schéma de structure de notre ZET.

3. L'aménagement du site : sur cette étape on est passé par deux parties :
  - A. Un aménagement de tout la espace de la ZET ,( mutation de fonction).
    - Entité d'hôtels.
    - Entité d'hébergements.
    - Entité de détente et de plaisance.

B. L'aménagement de chaque Entité :

- Hôtels
- Hébergements collectifs et semi collectifs
- Bungalows
- Apport- Hôtel
- Aménagement des espaces publics : Aire de jeux, sport et le camping.
- Aménagement de la plage.

Et on achèvera notre mémoire avec une conclusion générale qui mettra en relief les différentes parties abordés afin de reprendre a notre problématique.

## **Remerciements**

On ne peut pas aboutir a un tel travail sans avoir un effort et un soutien par la présence d'être chers et précieux que nous tenons à remercier;

On remercie en premier lieu tout personne qui nous a soutenu et aide de prés ou de loin à faire ce travail; en

Un grand Merci à nos chers parents pour leur soutien concret et moral ;

Notre enseignant et encadreur Dr. Arch. M. Zerarka ;

On remercie Mme Djellata et Mr Assoul pour leur soutiens et conseils ;

Tous les enseignants de l'institut d'Architecture et d'Urbanisme, Blida 1

Ainsi on remercie tout les enseignants qui ont assuré notre formation durant tout le cursus universitaire.

## Tableau des matières :

Résumé.....	2
Remerciement.....	3
Table des matières.....	5
Liste des illustrations, graphiques et tableaux.....	7
<b>Chapitre I : chapitre introductif</b>	
I.1-Thématique "Architecture et projet urbain ".....	10
I.2-Thème "Le projet urbain comme alternative aux instruments d'urbanisme : le cas de la ZET de Sidi Ghiles.....	13
I.3- Cas d'étude "la ville de sidi ghiles.....	15
I.4-Problématique générale " la ZET comme instrument d'urbanisme"	16
I.5- Problématique spécifique "la valorisation de statut touristique de la ville de sidi ghiles a travers la démarche du projet urbain".....	17
I.6-Méthodologique du travail.....	18
I.7- Présentation de la structure du travail.....	19
<b>Chapitre 2: Etat de la connaissance en relation avec le projet urbain et son apport a la problématique des infrastructures touristiques et la relation ville/tourisme</b>	
Introduction.....	21
I. Le projet urbain	
I.1- Aperçu historique.....	22
I.2-Définitions.....	22
I.3-Les enjeux.....	23
I.4-Les principes.....	23
I.5- Les échelles du projet urbain.....	24
I.6-Projet urbain et urbanisme.....	24
I. <i>La planification touristique</i>	25
II.1-Aperçu historique sur le tourisme dans le monde.....	
II.2-Définition.....	25
II.3-Le rôle du tourisme dans la ville.....	25
II.4-Tourisme et littoral.....	26
I. <i>Le tourisme en Algérie</i>	27
III.1-les formes de tourisme en Algérie.....	27
III.2- Les principales faiblesses du tourisme en Algérie.....	28
III.3-Les instruments de planification touristiques.....	29
<i>Synthèse : Le projet urbain comme nouvel outil de planification.....</i>	32
<b>Chapitre 3: Genèse du Projet</b>	
<b>I- Analyse de la ville de Sidi Ghiles et le site d'intervention</b>	
I.1-Analyse de la ville de Sidi Ghiles.....	35
I.1.2 -Périodes d'évaluation de la ville de sidi Giles.....	36
I.1.3- L'accessibilité.....	37
I.1.4- Les permanences de la ville.....	38
I.1.5- L'analyse morphologique.....	39
I.1.6- Les équipements.....	42
I.1.7- Synthèse.....	43

I.2- Présentation critique la ZET de sidi ghiles	
I.2.1- Situation .....	44
I.2.2- Accessibilité.....	44
I.2.3- Fiche technique.....	45
I.2.4- Le relief de la ZET.....	46
I.2.5- La réglementation de la ZET.....	46
I.2.6- Synthèse .....	47
I.3 Analyses thématique : projet urbain et zones touristiques balnéaires	
I.3.1- Exemple 01 : Saint Jean dessables, L'Abbye, France.....	48
I.3.2- Exemple 02 : Grand Cnaria, Telde, Espagne.....	50
I.3.3- Exemple 03 : La ZET de Zeralda, Alger, Algérie.....	52
I.3.4-Tableau de synthèse .....	55
<b>II- : Genèse du projet urbain</b>	
1- Schéma de structure initiale .....	57
2- Plan d'aménagement.....	59
3- Schéma de structure finale .....	60
4- Plan de masse.....	61
5- Projet architectural :	
Hébergements :	63
- Collectifs.....	
- Semi- collectif.....	69
- Appart- Hôtel.....	73
- bungalows.....	77
<b>Conclusion Générale.....</b>	<b>81</b>

## Liste des illustrations, graphiques et tableaux :

### 1- Liste des figures :

Figure 01.01 : les instruments de planifications touristique.....	13
Figure01. 02 : Schéma explicatif de la problématique.....	16
Figure02. 03 : Genèse du projet urbain.....	21
Figure 02.04 : les échelles du projet urbain.....	23
Figure03. 05 : principe d'aménagement du projet.....	52
Figure03. 06 : Schéma représentant le principe d'implantation de Pouillon.....	53
Figure03. 07 : Schéma d'organisation .....	53

### 2- Liste des tableaux :

Tableau 01 : les différentes ZET en Algérie.....	30
Tableau 02 : tableau comparatif.....	54

### 3- Liste des photos :

Photo 01 : la ville de sidi ghiles.....	14
Photo 02 : la plage de sidi ghiles.....	14
Photo 03 : la falaise de Sidi Ghiles.....	14
Photo 04 : la foret de Sidi Ghiles.....	14
Photo 05 : clôture de la ZET de corne d'or et le CET.....	15
Photo 06 : relation ZET /ville.....	15
Photo 07 : la typologie des ZET de Tipaza.....	15
Photo 08 : La place publique de Sidi Ghiles.....	37
Photo 09 : la RN 11.....	37
Photo 10 : l'hôtel de la ville.....	37
Photo 11 : habitat individuel .....	37
Photo 12 : situation de la ZET.....	43
Photo 13 : l'accessibilité de la ZET.....	43
Photo 14 : coupe sur le terrain.....	45
Photo 15 : coupe sur le terrain.....	45
Photo 16 : situation du projet.....	47
Photo 17 : les actions du projet.....	48
Photo 18 : vue sur l'habitat.....	48
Photo 19 : vue sur la me.....	48

Photo 20 : situation du projet.....	49
Photo 21 : les actions du projet.....	50
Photo 22 : vue sur le front de mer.....	51
Photo 23 : vue sur la plage.....	51
Photo 24 : situation du projet.....	51
Photo 25 : le plan de masse.....	52
Photo 26 : vue sur le village touristique.....	53
Photo 27 : vue sur les bungalows.....	53
Photo 28 : les patcours de la ZET.....	56

#### **4-Liste des cartes :**

Carte 01 : l'implantation de la ville de Sidi Ghiles.....	34
Carte 02 : carte d'état major.....	35
Carte 03 : la ville de sidi Ghiles.....	35
Carte 04 : la ville de sidi Ghiles.....	35
Carte 05 : vue aérienne.....	35
Carte 06 : l'accessibilité de la ville.....	36
Carte 07 : les permanences.....	37
Carte 08 : les équipements.....	41
Carte 09 : la réglementation de la ZET.....	45
Carte 10 : les parcours de la ZET.....	56
Carte 11 : la réglementation de la ZET.....	56
Carte 12 : schéma de structure initiale.....	57
Carte 13 : plan d'aménagement.....	58
Carte 14 : Schéma structure final.....	59
Carte 15 : Plan de masse.....	60



# Chapitre 01: Chapitre introductif

*Chapitre 01:  
Chapitre introductif*

## .1-Introduction à la thématique générale du master :

### ‘ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN’

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

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

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

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

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

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

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

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

Après avoir rappelé les principales qualités qui font la ville : sédimentation, complexité, perdurance des formes pour de nouveaux usages, etc., Devillers développera trois aspects<sup>3</sup> :

- Le premier concerne une **théorie de la forme urbaine** : la ville considérée comme un espace stratifié, c'est-à-dire constitué de différents niveaux de projet correspondant à autant d'échelles spatiales (réseau viaire, îlot, unité parcellaire...) et de réalisations relevant chacune d'acteurs et de logiques spatiales différents.

- Le deuxième aborde les **méthodes du projet urbain**, et reprend en écho aux qualités de la forme urbaine traditionnelle, l'idée de décomposition des temps et des acteurs de projets en fonction de deux échelles : celle de la définition du fragment urbain et celle de la conception de l'édifice.

- Le troisième s'attaque à la difficile question des **logiques institutionnelles et procédurales**. L'auteur se livre à une critique en règle de l'urbanisme opérationnel et pointe l'absence de vision spatiale, l'abstraction du règlement par rapport à la notion traditionnelle de règle ; une nuance qu'il illustre par l'évolution des notions d'alignement et de gabarit.

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

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

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

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

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

Dans ce registre, on citera Albert Levy et Vittorio Spigai [1989] dans leur 'Contribution au projet urbain', qui privilégieront la dimension historique pour assurer le passage entre analyse et projet :

---

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

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

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

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

la continuité historique devant permettre d'assurer la 'conformation' du projet à (et dans) son milieu.

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

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

L'objectif principal du master 'Architecture et Projet Urbain' s'inscrit dans une construction théorique qui fait de l'abandon de l'utopie de la ville fonctionnelle du mouvement moderne et de l'acceptation de la ville concrète héritée de l'histoire, la référence essentielle de la

démarche du master. La ville héritée de l'histoire est le contexte obligé d'inscription de l'architecture. En retour l'architecture.... construit la ville.

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

Au courant de l'année universitaire 2014/2015 et parmi les différentes optiques à partir desquelles le projet urbain a été abordé et développé, on citera :

- Le Projet Urbain en centre historique
- Le Projet Urbain en périphérie
- Le Projet Urbain et les Instruments d'urbanisme
- Le Projet Urbain et les nouvelles centralités
- Le Projet Urbain et le développement durable

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

Dr. Arch. M. Zerarka  
Porteur du master 'Architecture et Projet Urbain'  
Mai 2015

## **I.2-Le Projet urbain comme alternative aux instruments d'urbanisme : les cas de la ZET de Sidi Ghiles**

### ***Introduction:***

La planification touristique en Algérie est gérée par les instruments de planification touristiques dans le but de prévoir et concevoir un aménagement touristique et valorisation des potentialités naturelles des villes

Mais dans la réalité ces instruments ne jouent pas leur rôle, restent restreints et ne communique pas avec les autres instruments d'urbanisme pour une bonne cohésion et un bon développement,

Et de là le projet urbain est présente comme un nouvelle démarche complémentaire de ces instruments pour assurer ce développement par le contrôle morphologique de la ville et ses différentes zones touristiques.

### ***A- le projet urbain***

Le projet urbain est venu avec une volonté de recréer la ville, de répondre a ses crises par des interventions urbaines qui vise a retrouvé une qualité de l'espace et des pratiques urbaines, en adoptant des nouvelles pratiques et démarches qui s'appuyaient sur un processus social et formel.

Cette nouvelle pratique a pris forme dans les années 70 en Europe par le concept 'Projet Urbain'.

Le projet urbain est une nouvelle approche d'intervention spatiale qui revoie avant tout à une nouvelle gestion de la ville avec une volonté de respecter l'ancien (existant) et le nouveau (projeté).

« Le projet urbain est une stratégie pensée et dessinée de la ville, il est une expression architecturale et urbaine de mise en forme de la ville qui porte des enjeux sociaux, économique, urbains et territoriaux ». <sup>1</sup>

Le projet urbain n'est pas une solution générale mais il tente d'améliorer et compléter la planification, la stratégie d'aménagement appliquée dans nos territoires.

Le projet urbain à plusieurs enjeux. on peut citer :

- ✓ Améliorer la qualité de vie
- ✓ Intégrer la concertation et la négociation
- ✓ Offrir des solutions concrètes et opérationnelles

Le projet se souci d'intégrer les différentes dimensions de planification de la ville :

- La dimension urbanistique
- La dimension économique
- La dimension sociale
- La dimension environnementale
- La dimension culturelle

---

<sup>1</sup> Arielle Masboungi, Le Projet Urbain à la française, P : 23.

<sup>2</sup> Froiçois Delarue, Projets Urbains en France, ed : le Moniteur, Paris, 2002. P ,188

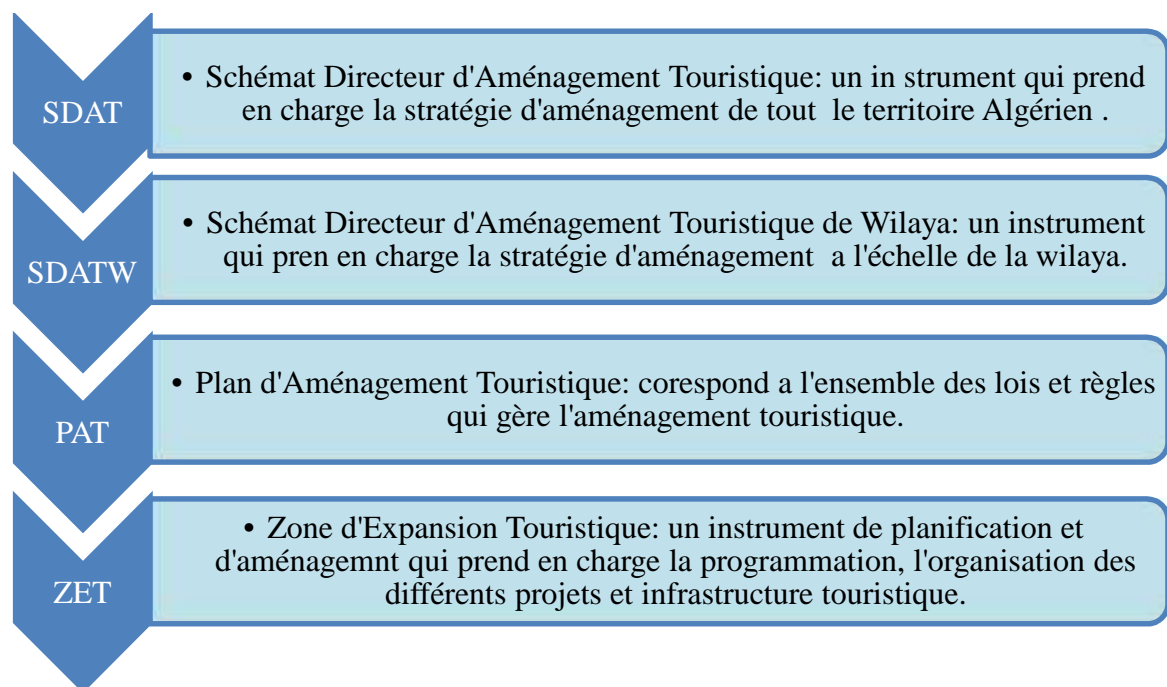
### **Synthèse :**

- Le concept du projet urbain est une nouvelle démarche qui intervient dans des fragments de la ville pour assurer le fonctionnement à l'échelle globale.
- Le projet urbain a pour but d'améliorer la qualité des espaces urbains et leurs usages en premier lieu.
- « Le projet urbain est née essentiellement du désir de mieux faire la ville, pour mieux vivre ensemble demain ». <sup>2</sup>

### **B- La planification touristique :**

C'est une politique, stratégie de programmation et d'aménagement du secteur touristique à fin de promouvoir un développement touristique.

En Algérie la planification touristique est prise en charge par des instruments spécifiques sous le contrôle du ministère du tourisme



*Figure 01 : les instruments de planifications touristique*

### I.3- Cas d'étude "la ville de Sidi Ghiles":

Sidi ghiles ville coloniale côtière située sur la bande littorale algérienne coté ouest de Tipaza est un pôle touristique d'excellence implanté sur une falaise avec un paysage splendide entre la mer et la montagne, plage et rocher, delà Sidi Ghiles offre un potentiel important pour un développement touristique diversifiée.

Sidi Ghiles est une commune située a 9 Km a l'est de Cherchell.

Limitée au :

Sud : par la commune de Sidi Semiane

Nord :par la mer Méditerranéenne

Est : par la daïra de Cherchell

Ouest : par la commune de hejret ennes



*Photo 01 : la ville de sidi ghiles*



*Photo 02 : la plage de sidi ghiles*



*Photo 03 : la falaise de Sidi Ghiles*



*Photo 04 : la foret de Sidi Ghiles*

## 1.4-Problématique générale : La ZET comme instrument d'urbanisme

La réalité de la planification touristique en Algérie : une lecture critique de quelques ZET en Algérie

- Les ZET sont fermées, limitées et indépendantes des villes.



Photo 05 : clôture de la ZET de corne d'or et le CET

- Les ZET se présente comme une portion a part entière de la ville et suit un autre développement

par rapport a la ville



Photo 06 : relation ZET /ville

- Une typologie de cadre bâtis identique dans tous les ZET.

- les ZET devraient être ouvertes et connectées avec le reste de la ville et le centre historique pour un bon développement et assurer une attractivité entre les deux entités ville/ZET

- les ZET doivent poursuivre le même développement que la ville en respectant la typologie du cadre bâtis dominant, l'environnement afin d'assurer une cohérence architecturale et urbaine entre la ville et la zone touristique.





Photo 07 : la typologie des ZET de Tipaza

### **I.5- Problématique spécifique "la valorisation de statut touristique de la ville de Sidi Ghiles à travers la démarche du projet urbain"**

L'Algérie comme un pays en cours de développement tente de changer vers une nouvelle stratégie celle de valoriser les potentialités de son territoire du Sahel au Grand Sahara afin d'améliorer l'économie et promouvoir le tourisme du pays et le cadre de vie de sa population.

Durant ces dernières années la notion de plan et planification sont progressivement remplacées par celle du projet urbain à différentes échelles et dimensions qui englobent tout les secteurs d'aménagement, d'urbanisme, d'architecture, l'environnement, de paysage ....etc.

Et dans ce cas ; comment le projet urbain peut répondre à ces préoccupations d'aménagement des villes /zones touristiques ?

- ***Comment valoriser le statut touristique de la ville de Sidi Ghiles à travers la démarche du projet urbain?***

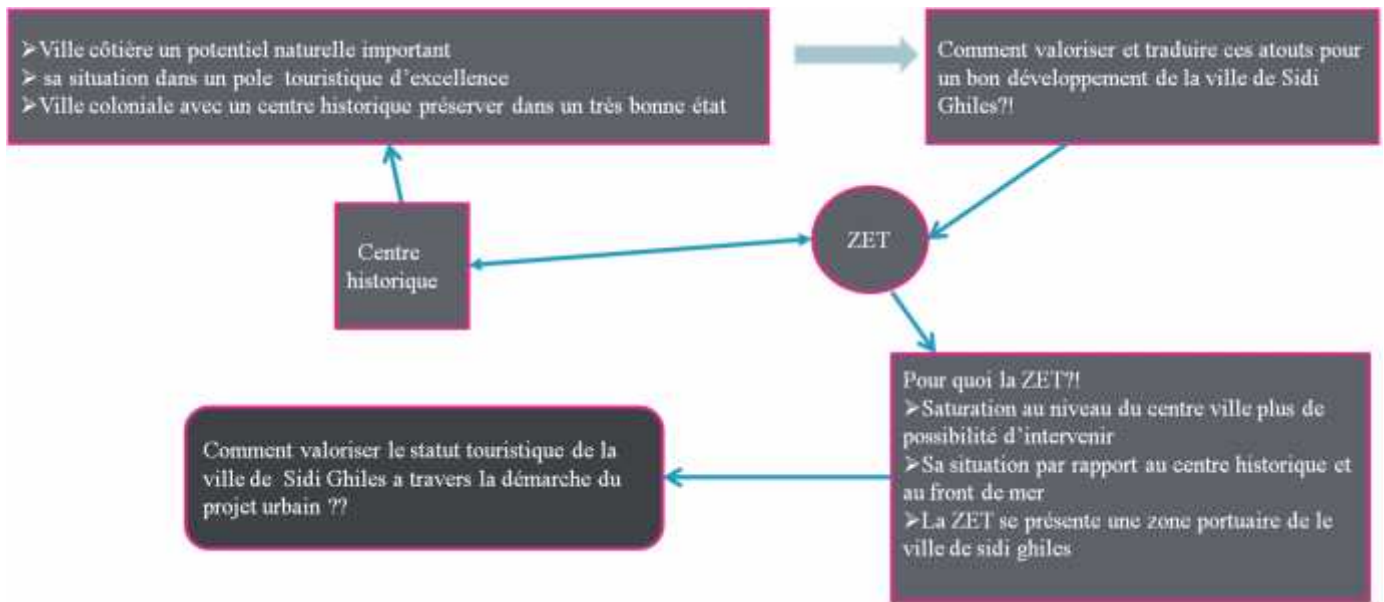


Figure 02 : Schéma explicatif de la problématique

## Hypothèse:

- la défaillance des instruments de planification touristiques dans la phase de programmation et organisation des sites touristiques.
- l'exploitation du foncier touristique par d'autre fonction que le tourisme (habitat, agriculture, ..)

## Objectifs:

- Exploiter des potentialités et les offres touristiques de la commune de Sidi Ghiles à travers leur organisation pas la démarche du projet urbain.
- Gérer le développement touristique dans la commune de Sidi Ghiles
- Assurer le contrôle morphologique entre la ville et ZET.

## I.6-Méthodologique du travail :

La méthodologie d'étude (de recherche) prévoit une lecture et analyse documentaire, analyse sur terrain et des entretiens pour compléter les sources de nos études.

1- L'observation :

C'est un outil qui nous aide à cerner certaines informations que les documents ne peuvent pas cerner :

Le quotidien de la ville et ses habitants .....

2- La documentation :

Nous nous sommes basés sur les documents suivants :

- Ouvrages sur le projet urbain.
- Recherche universitaire (mémoire de fin d'étude, thèse de magistère)
- Les revues, articles sur le projet urbain, l'aménagement touristique en Algérie .....
- En plus des études faites sur la région (PDAU, POS) et le plan d'expansion touristique de la ZET 01 de la commune de Sidi Ghiles

3- les entretiens :

On a utilisé cette technique d'entretien avec certains responsables des autorités publiques qui ont une relation directe avec la commune de Sidi Ghiles et une relation avec le tourisme de la région de Tipaza .

APC de Sidi Ghiles, direction d'urbanisme et la construction de Tipaza, direction du tourisme de Tipaza,

- Direction des travaux publics de Tipaza ;

4- visite sur site .

## **I.7-Présentation de la structure du travail :**

Ce travail d'études et de recherche est structuré en 3 chapitres comme suit :

**Chapitre 1:** chapitre introductif

-présentation de la thématique de projet urbain

-présentation de thème d'étude (projet urbain et instruments d'urbanisme une alternative à ZET)

-présentation du cas d'étude (Sidi Ghiles)

**Chapitre 2:** état de la connaissance en relation avec le projet urbain et son apport à la problématique des infrastructures touristiques et la relation ville/tourisme.

- ce chapitre va porter sur la compréhension de différents concepts soulevés par notre thème

- on conclura avec une synthèse de recommandation.

**Chapitre 3:** Analyse de la ville de Sidi Ghiles et présentation du projet

I- analyse de la ville de Sidi Ghiles et le site d'intervention

II -La genèse de projet urbain.

Conclusion Générale .



## chapitre 02:

# Etat de la connaissance en relation avec le projet urbain et son apport à la problématique des infrastructures touristiques et la relation ville/tourisme

### ***Introduction :***

Pour aborder cette thématique du projet urbain et les instruments de planifications touristiques au littoral, il nous est apparu nécessaire dans un premier temps d'effectuer une recherche théorique à travers la lecture et la conclusion d'un certain nombre d'ouvrage, articles, séminaire, thèses et mémoires relatifs à notre thème. Puis en deuxième temps, nous avons sélectionné et analysé certains projets qui ramènent un éclairage sur les concepts les plus fréquents .....

- Projet urbain
- Tourisme
- Planification touristique
- Instrument de planification touristique ZET ...

Et des situations similaires à celle qui nous intéresse et semble plus proche de notre cas.

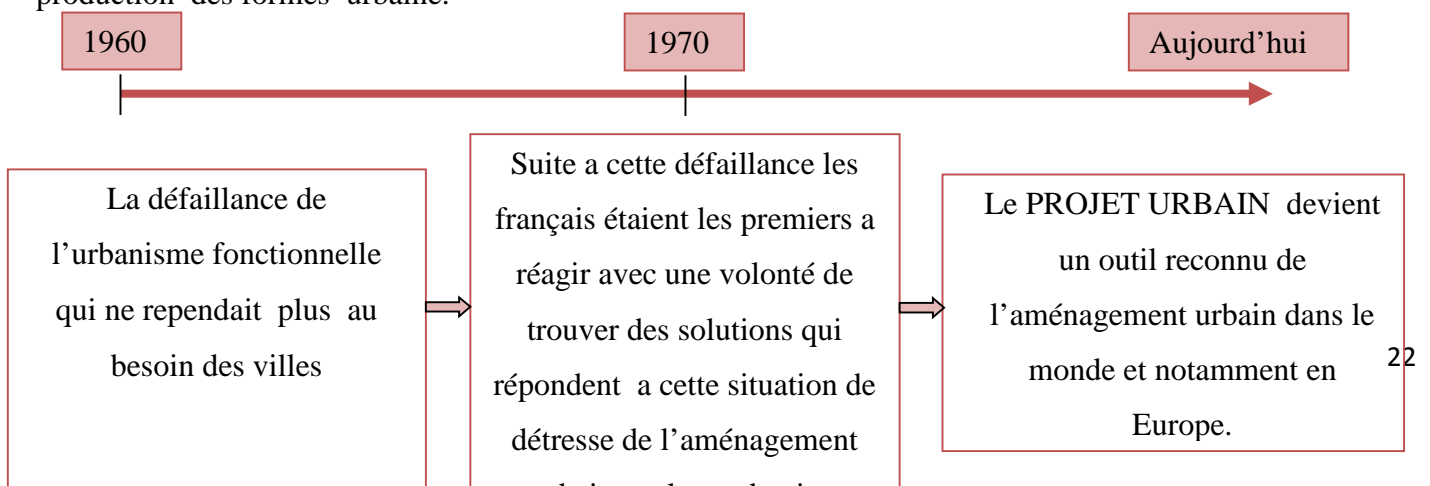
A la fin une synthèse générale de notre investigation conclura le chapitre.

## I- *Le projet urbain*

### I.1- Aperçus historique :

Le terme du projet urbain est apparu comme une expression critique aux formes de planification qui ont marqué la période des années 60 qui est caractérisé par la fragmentation et la juxtaposition sectoriel.

Et l'apparition du projet urbain comme pratique remonte au années 70, qui exprime des pratiques d'aménagement urbain opposées a celle de l'urbanisme fonctionnelle qui a marqué une défaillance dans la production des formes urbaine.



*Figure 03 : Genèse du projet urbain*

## **I.2- Définitions :**

«Le projet urbain est comme une réponse qui met en relation l'édifice et la ville, entre l'architecture et l'urbanisme »<sup>1</sup>

« Sa conception demande un savoir spécifique sur la ville, son processus de transformation, les lois qui régissent ses formes... »<sup>2</sup>

Le projet urbain se définit comme une nouvelle démarche qui manipule les différentes actions de la ville et qui permet aux acteurs d'intervenir malgré la diversité des projets au sein de la même ville ou agglomération ... . Le projet urbain est une nouvelle manière de façonner les villes du présent et du futur. Il se base sur des connaissances liées à leur histoire et morphologie.

---

<sup>1</sup> David Mangin et Philippe Panerai, "Projet urbain", 1999, Marseille, Edition : parenthèses, p 19

<sup>2</sup> Patrizia Ingallina, "Que sais-je ? Le projet urbain", février 2001, Paris, édition : Presses Universitaire de France, p 0

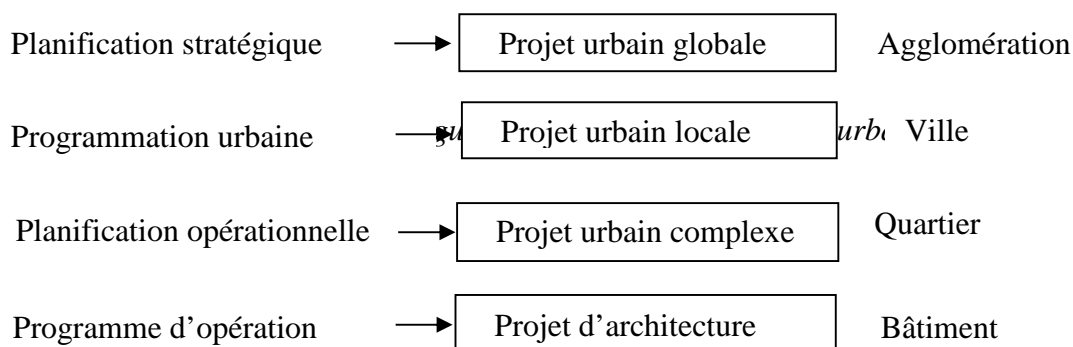
## **I.3- les enjeux du projet urbain :**

- 1- Améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants et les relations sociales.
- 2- Améliorer les fonctionnements, et la dynamique économique et culturelle de la ville.
- 3- Il prend en charge les espaces publics et leurs aménagements en premier lieu.
- 4- il assure l'accessibilité aux équipements, habitats, et espace publics afin de faciliter la vie des usagers.
- 5- il vise à contrôler la morphologie urbaine de la ville et maîtriser ses développements.
- 6- il essaye de renforcer et de compléter les instruments d'aménagements d'urbanisme (PDAU, POS ....) afin d'assurer l'intégration du nouveau avec l'ancien.
- 1- il vise à intégrer les différents acteurs professionnels et habitants par la concertation et engagements des uns au autres.

## I.4- ses principes :

1. Le projet urbain est pensée avec la ville existante et non contre elle ou en dehors d'elle, comme reproduction de la ville sur elle-même non comme croissance ou étalement de la ville (construire la ville sur la ville , en prenant compte de l'espace public ).
2. Il se réfère à une multiplicité de techniques dont la maitrise ne peut être confiée aux seuls architectes ou ingénieurs, mais demande d'autres compétences spécifiques (y compris financière).
3. Le projet urbain est pensé en rapport avec la totalité des acteurs de la ville (dont les habitants).
4. Le projet urbain dans sa conception il demande un savoir spécifique sur la ville:
  - Son processus de transformation.
  - Les lois qui règlent ses formes.
  - Les analyses à mener et les outils conceptuels à mettre au point afin d'établir une médiation entre les différentes échelles (de la parcelle à la ville).
5. Le projet urbain est pensé dans toutes ses dimensions, intégrées et non sectorialisées appréhendées a travers leurs interactions (le politique, l'économique, le sociale, le culturel et le technique).
6. Le projet urbain doit réunir des compétences multiples, car il s'applique à la ville qui est une réalité complexe.
7. Le projet urbain ne se fait pas en un jour mais accompagne le processus de transformation dans une longue durée

## I.5- Les échelles du projet urbain :



Le projet urbain a plusieurs échelles d'interventions du territoriale qui englobe tout une région, ensemble de villes ..., a l'échelle locale d'une ville ou quartier ou bien a l'échelle de la parcelle dans le bâtiment.

## I.6-Le projet urbain et l'urbanisme :



- 1- Le projet urbain doit être bâti à partir de la connaissance historique afin de déterminer la morphologie des sites et s'engager dans l'identification des tracés que l'histoire a laissés sur le territoire des villes.
- 2- Le projet urbain doit bâtir ou rebâtir une partie de la ville qui doit être vivable en tant que ville.
- 3- Le projet urbain doit être conçu comme partie de la ville et de son territoire qui doit être liée par une histoire, un destin et une physiologie communs et le projet urbain doit être complémentaire d'un plan d'urbanisme.
- 4- Un enjeu majeur et principal du Projet Urbain est l'amélioration de la qualité de vie des habitants tout en respectant la tradition et le mode de vie.

---

<sup>3</sup>Patrizia Ingallina, " Que sais-je ? Le projet urbain", février 2001, Paris, édition : Presses Universitaires de France, p 37

## ***I- La planification touristique***

### **II.1-Aperçus sur le tourisme dans le monde :**

Au cours des dernières décennies, le tourisme a connu une croissance continue et une diversification accrue pour devenir l'un des secteurs économiques en développement des plus rapides dans le monde.

Cette dynamique lui a permis de devenir l'un des moteurs essentiels du progrès socio-économique dans les pays à travers le monde.

Aujourd'hui, le tourisme est l'un des principaux secteurs du commerce international, créateur de richesse pour de nombreux pays en développement. Le tourisme contribue à la création d'emplois, l'éradication de la pauvreté, l'égalité des genres et la protection et valorisation de notre patrimoine naturel et culturel.

### **II.2-Définition de tourisme :**

« Action de voyager pour son plaisir, ensemble des questions d'ordre technique, financier ou culturel que soulève dans chaque pays ou chaque région, l'importance du nombre de touristes »<sup>4</sup>

Le tourisme est l'ensemble des activistes de certaines personnes en dors de leur lieu de vie quotidienne pour une période limité et précise de l'année dont l'objectif principale est d'exercer d'autres activités de détente, loisir, sport, promenade, Liée aux lieux visités.

### **II.3-Le rôle du tourisme dans la ville :**

Le tourisme joue un rôle très important dans les différents secteurs <sup>5</sup>:

➤ *politique* :

- Favorise par le biais de l'expérience de prise de conscience internationale.
- Favorise la connaissance des pays aux étrangers et leur donne une importance au niveau internationale.
- Permet un mouvement d'affaire interne entre les pays.

➤ *Economique* :

- permet l'équilibre de la balance commerciale.
- Favorise le développement régional « décentralisation »
- Incite par son ampleur à un aménagement du territoire de façons plus équilibrées.
- Réduction du chômage par l'intermédiaire des emplois offerts directs et indirects universellement admis dans la profession hôtelière chaque réalisation d'un lit d'hôtel donne naissance à 05 emplois.

---

<sup>4</sup>dictionnaire Larousse

➤ *Social* :

- possibilité d'échapper à un environnement de plus agressif et pollué.
- Récupération des forces productives.
- Evasion, déplacement par rapport aux contraintes de la vie quotidienne.
- Communication entre les individus.
- Changement des structures et institutions sociales du pays surtout récepteur.

➤ *culturel* :

- La découverte de nouveaux horizons, nouvelles cultures, nouvelles histoires et les traditions des pays et du peuple.
- Le désenclavement des régions et des forces actives.

### **II.4-Tourisme et littoral :**

Le littoral a été et reste la première destination touristique dans le monde malgré que les espaces littoraux ne sont pas tous touristiques. Il est aussi occupé par des villes et villages qui ont été détournés de leurs fonctions antérieures en exploitant leur potentialité naturelle (plages, forêts, falaises, ...) à des quartiers balnéaires qui répondent aux exigences des touristes.

« Les fréquentations touristiques des littoraux c'est, au début, principalement organisé autour de la pratique des bains et pas seulement à la mer.

L'organisation spatiale du tourisme littoral est tributaire de deux facteurs principaux :

- 1- L'inégale ancienneté de la mise en valeur
- 2- Linéarité de l'aménagement

Guidée par le trait de côte, qui ont joué deux échelles différentes, la façade littorale et la station touristique.

L'évaluation du tourisme était par rapport au soleil et la natation et le type de la plage recherchée, les formes touristiques sont donc liées à des formes paysagères, traduction des goûts et la valeur esthétique.

La particularité des stations littorales ne tient pas seulement à cette proximité de la mer et de la plage, Mais la mer et plage jouent un rôle structurant dans le mode de développement de la station littorale. Elle explique très largement la linéarité des aménagements touristiques littoraux celle-ci ne pouvant être imputée au seul trait de côte.

La promenade a pour objectif de permettre la vue sur le panorama et respirer l'air marin et ses rôles sont :

- L'ouverture sur le paysage.
- L'ouverture sur la société qui se crée dans la station.
- Déterminer la dynamique de l'urbanisation entre l'ancien et le nouveau.

C'est donc à partir de la promenade et du « front de mer » que se distingue le reste du territoire touristique, c'est-à-dire l'intérieur. Dans tous les cas et toutes les échelles de celle de la station elle-même à celle de la région) l'intérieur été pensé en fonction du littoral que ce soit en termes de distinction ou association.

Les lieux touristiques littoraux ou pas sont avant tout des lieux de rencontre et de sociabilité.

### **III- Le tourisme en Algérie :**

L'Algérie se caractérise par une importante potentialité touristique riche et diversifiée, elle possède un littoral de 1200 km au sud de la méditerranée entre roches et plages, des zones montagneuses Atèles Tellien (chréa, Djurdjura ...) et les zones sahariennes de 2.000.000 km<sup>2</sup> riche de paysages splendides, qui restent en majorité non exploités que quelque Zone d'Expansion Touristique qui prend en charge l'accueil touristique de tout l'Algérie généralement situé dans les plus grandes villes du nord Algérien.

Durant ses dernières années l'Algérie tente une nouvelle stratégie de développement touristique afin de valoriser et exploiter toutes ses richesses naturelles laissés à l'oubli et essaie d'orienter les différents

services de l'aménagement touristique sur cette démarche qu'on peut consulter sur le SDAT (schéma directeur d'aménagement touristique).

### **III.1-Les formes du tourisme en Algérie :**

- 1- *Tourisme balnéaire* : le littoral algérien compte plusieurs infrastructures touristiques (hôtels, ensembles de résidences) implantés dans les plus grands centres urbains du nord la plus part sont un héritage de la colonisation française, jusqu'aux années 70. le gouvernement prend en charge la délimitation et l'aménagement de ses zones touristiques balnéaires dans la plus grande partie était réalisée a Alger et a Tipaza comme des complexes touristiques.
- 2- *Tourisme montagnoux* : ce type de tourisme n'est pas très développé en Algérie a cause de l'absence du contrôle de leur vaste territoire sauf quelque cas qui sont a proximité du centre urbain tel le mont de chréa.
- 3- *Tourisme saharien* : malgré que le Sahara représente  $\frac{3}{4}$  du territoire Algérien, caractérisée par son originalité mais sa majorité exploité par l'industrie pétrolière.

### **III.2-Les principales faiblesses du tourisme en Algérie :**

1. Absence de lisibilité des produits du tourisme algérien

Des sites non entretenus et insuffisamment mis en valeur.

Une absence de concentration sur l'essentiel et une faible articulation avec les réalités du terrain.

2. Un hébergement et une hôtellerie très insuffisants et de mauvaise qualité

Un déficit en termes de capacités d'accueil, de structures hôtelières et de restauration de qualité et d'originalité.

Infrastructures d'hébergement obsolètes et relativement chères pour la population locale, nécessitant une importante réhabilitation.

3. Faible Qualité du produit et des prestations du tourisme Algérien

Hygiène, entretien et propreté générale (des espaces publics et privés).

Des prestations chères pour la population locale et de moins bonne qualité que la concurrence internationale (maghrébine).

4. Faible pénétration des technologies de l'information et de la communication dans le tourisme :

L'insuffisance des sites Internet avec une concentration sur la promotion du désert et la découverte culturelle.

5. Un mode de transport et d'accessibilité de faible qualité

Incapacité à fournir un transport quantitativement et qualitativement adapté à la demande, accentuée par une tarification excessive comparée aux pratiques internationales.

Une mauvaise desserte aérienne de la destination Sud conjuguée à une mauvaise coordination des correspondances des départs vers l'étranger.

6. Une sécurité sanitaire et alimentaire insuffisante.

### **III.3- les instruments de planification touristique :**

La planification touristique en Algérie est prise en charge par les instruments suivants :

#### **1-Le schéma directeur d'aménagement touristique :**

Le Schéma Directeur d'Aménagement Touristique (SDAT) « est un instrument de planification sectoriel et un cadre de référence qui doit donner lieu à des schémas régionaux qui seront élaborés en cohérence avec les grandes orientations préconisées à l'échelle national »<sup>6</sup>.

#### **1.1--Les objectifs du SDAT:**

1/ Faire du tourisme l'un des moteurs de la croissance économique :

- Promouvoir une économie alternative et de substitution aux Hydrocarbures,
- Organiser l'offre touristique en direction du marché national,
- Donner à l'Algérie une envergure touristique internationale et en faire une destination d'excellence phare du bassin méditerranéen appuyée sur ces atouts.

2/ Effet dynamisant sur les grands équilibres. Effet entraînant sur les autres Secteurs.

3/ Combiner durablement promotion du Tourisme et Environnement.

4/ Valoriser le patrimoine historique culturel et culturel.

5/ Valoriser l'Image de l'Algérie.

## **2-Le schéma directeur d'aménagement touristique de Wilaya:**

« Le Schéma Directeur d'Aménagement Touristique (SDATW) est un instrument de planification sectoriel qui prend en charge l'aménagement touristique et la valorisation des potentiels naturel, culturel et historique de wilaya »<sup>7</sup>.

### **2.1-les objectifs du SDTW:**

1/La valorisation des ressources naturelles, culturelles et humaines de la wilaya

2/Assurer une meilleure intégration de tourisme dans le développement local et national

3/ résorber le chômage (réappropriation de la bande littorale front de la mer par des activités artisanales et commerciales installation de vente de produits souvenirs au niveaux des villages originale et historique sur les axes routiers important

4/Aménagement des équipements et des activités de bien être avec un espace urbain aménager et structurer par des équipements Public établissement de sport et de loisir hôtels et autres établissement d'accueil

---

<sup>6</sup> Le rapport d'établissement pour élaborer le Schéma Directeur D'aménagement Touristique (phase 01), 2011, Tipaza, CRNERU,p : 16

<sup>7</sup> Le rapport d'établissement pour élaborer le Schéma Directeur D'aménagement Touristique (phase 01), 2011, Tipaza, CRNERU,p : 16

## **3-Plan d'aménagement touristique:**

« C'est l'ensemble des règles générales et particulières d'aménagement et d'utilisation d'une zone d'expansion touristique, les prescriptions spécifiques d'urbanisme et de construction ainsi que les servitudes applicables quant à l'utilisation et à la protection des biens et immeubles bâtis selon la vocation touristique du site »<sup>8</sup>.

## **4-Les Zones d'Expansion Touristique (Z.E.T) :**

### **4.1-Définition:**

« Ce sont des espaces délimités, qui sont censés être protégés et qui sont destinés à recevoir les investissements touristiques compte tenu des critères suivants :

- L'accessibilité (port, aéroports).

- La desserte (routes, voies ferrées).
- La proximité des réseaux (énergie, eau, Tél., assainissements).
- La constructibilité des terrains.»<sup>8</sup>

#### **4.2-La stratégie des ZET en Algérie:**

- Aménagement des équipements touristiques
- Valorisation des ressources naturelles, culturelles et humaines
- Protection de l'environnement

---

<sup>8</sup> Le journal officiel, décret exécutif n° 07-86 du 21 Safar 1428 correspondant au 11 mars 2007 fixant les modalités d'établissement du plan d'aménagement touristique des zones d'expansion et sites touristiques

#### **4.3-Les différents ZET en Algérie**

<b>Wilaya</b>	<b>NBRE de ZET</b>	<b>Wilaya</b>	<b>NBRE de ZET</b>
Adrar	05	Mostaganem	15
Bejaia	11	Ouargla	06
Biskra	01	Msila	03
Bechar	02	Oran	08
Tamanrasset	02	El-Bayad	01

Djelfa	02	Illizi	01
Chleff	10	El-Oued	01
Tlemcen	08	Naama	03
Tizi-Ouzou	08	Boumerdes	14
Saida	09	El-Taraf	05
Jijel	19	Ghardaïa	02
Annaba	04	Tipaza	24
Skikda	09	Ain T'émouchent	06

Tableau 01 : les différents ZET en Algérie

Le tableau montre que la wilaya de Tipaza est doté d'un grande nombre de ZET. De par sa situation dans un pole touristique d'excellence.

## II. Synthèse : Le projet urbain comme nouvel outil de Planification

A travers cette lecture des différents ouvrages traitant le projet urbain et le tourisme dans le monde on a déduit que :

- Le projet urbain est général c'est une démarche, une procédure nouvelle apparait comme une solution a la défaillance de l'urbanisme réglementaire qui a marqué les années 60 en France.
- Le projet urbain intervient là ou la ville est en crise et traite des fragments de la ville en assurant le bon fonctionnement de l'ensemble ; le projet urbain doit être clair avec une large vision sur la connaissance historique urbaine des lieux.
- Le projet urbain est un moyen de planification complémentaire aux instruments d'urbanisme en vigueur qui porte plusieurs enjeux et buts à atteindre :



- Produire des formes urbaines plus logiques et assurer le contrôle morphologique urbain et la liaison de l'ancien tissu avec le nouveau.
- Accorder l'importance à l'espace public et son aménagement.
- Améliorer la qualité de vie de la population.
- Assurer une mixité fonctionnelle et sociale.
- Aujourd'hui le projet urbain est le premier moyen de planification urbaine dans quelque pays du monde tel que la France, l'Espagne..., contrairement dans d'autres pays tel que l'Algérie il est juste un point de vue théorique que la politique Algérienne n'a pas encore adopté comme moyen de planification.
- Le tourisme est une activité qui se trouve partout dans les littorales, les montagnes et la ville, qui a pris son évolution avec la révolution industrielle durant ses dernières années le tourisme a connu une vague de développement très importante dans tous les pays du monde.
- Le littoral accueille le plus grand nombre de tourisme à travers le monde et devient la 1ère destination touristique par le tourisme balnéaire malgré que l'espace littoral n'est pas que touristique mais mixte on trouve des villes et villages avec le temps on change leur statut et de leur fonctions antérieures à des villes et des villages touristiques marqués par la naissance des quartiers et stations balnéaires qui est une production particulière du tourisme en littoral (offrant de l'hébergement et des équipements de loisir, de détente, ...).
- En Algérie le tourisme est moins développé par rapport à nos voisins ou le reste du monde, est concentré généralement sur la bande de littoral par l'installation d'un certain nombre de stations balnéaires sur des zones protégées dénommées des Zones d'Expansion Touristique. la majorité de ses projets se situent à Alger et Tipaza ; Cependant, ces zones sont indépendantes des villes et marquent la coupure entre le centre urbain et la station touristique.
- Le projet urbain et la production touristique au littoral : Le  
 Le projet urbain coopère avec la production touristique on leur ouvrant une fenêtre de connaissance historique, géographique du territoire qui sert comme une base pour ressortir les atouts de site et le classer. Le projet  
 Le projet urbain assure le contrôle morphologique entre la ville et ses zones touristiques en prenant en charge le développement touristique comme composante de la ville.  
 Le projet urbain intervient aussi à travers la communication et la concertation entre les différents acteurs, entre les professionnelles de l'urbanisme et de les professionnelles de l'aménagement touristique, en donnant la parole au habitant et touristes en premier lieu afin de répondre au mieux aux exigences de tous les acteurs.  
 Donc le projet urbain joue le rôle d'une médiation entre la ville et le littoral.

## Le projet urbain comme un nouvel outil pour une meilleure planification touristique

A partir de notre lecture analytique de certains projets touristiques dans le monde on a fait ressortir quelques aspects et connaissances spécifiques à notre problématique :

✓ *Relation ville/centre touristique :*

Le projet urbain assure un contrôle morphologique entre les différentes fragmentations de la ville et combine avec l'existant et le nouveau.

✓ *L'accessibilité :*

Le projet urbain réfléchit l'accessibilité en premier lieu afin de réduire la circulation et améliorer la distribution aux espaces publics, équipements... dans la ville.

✓ *La forme :*

La forme dans le projet urbain c'est la connaissance de la structure des lieux d'où le nouveau doit être intégré dans l'ensemble.

✓ *Le programme :*

Le projet urbain assure la mixité fonctionnelle et sociale en répondant à toutes les catégories de la société.

Et de là on déduit que le projet urbain peut prendre en charge toutes les différentes interventions de la ville et compris le développement touristique.

# chapitre 03: Analyse de la ville de Sidi Ghiles et présentation du projet



## **I- Analyse de la ville de Sidi Ghiles et le site d'intervention**

### **I.1-Analyse de la ville de Sidi Ghiles**

#### **I.1.1- L'implantation de Sidi Ghiles dans son territoire :**

La ville avant 1848 était constitué de terre agricole sous forme d'îlots agraire de (350 X 700) m trace de l'occupation du territoire par les Romain.

a son implantation les français on manipulé ses îlots pour implanté la ville d'ou le centre historique colonial (le damier) est le résultat de découpage de 2 module agraire





Carte 02 : carte d'état major

1962-2008

Après l'Indépendance Sidi Ghiles est passé d'un village à une petite ville. La croissance de la ville était vers le sud et vers l'est.  
 -la ville de Sidi Ghiles a gardé son cachet historique elle est toujours une ville résidentielle (ville urbaine) ; de l'agriculture au sud et à l'est de la ville avec différents équipements (hôpital régional, caserne, poste, des écoles...)



Carte 04 : la carte de Sidi Ghiles

Etat actuel

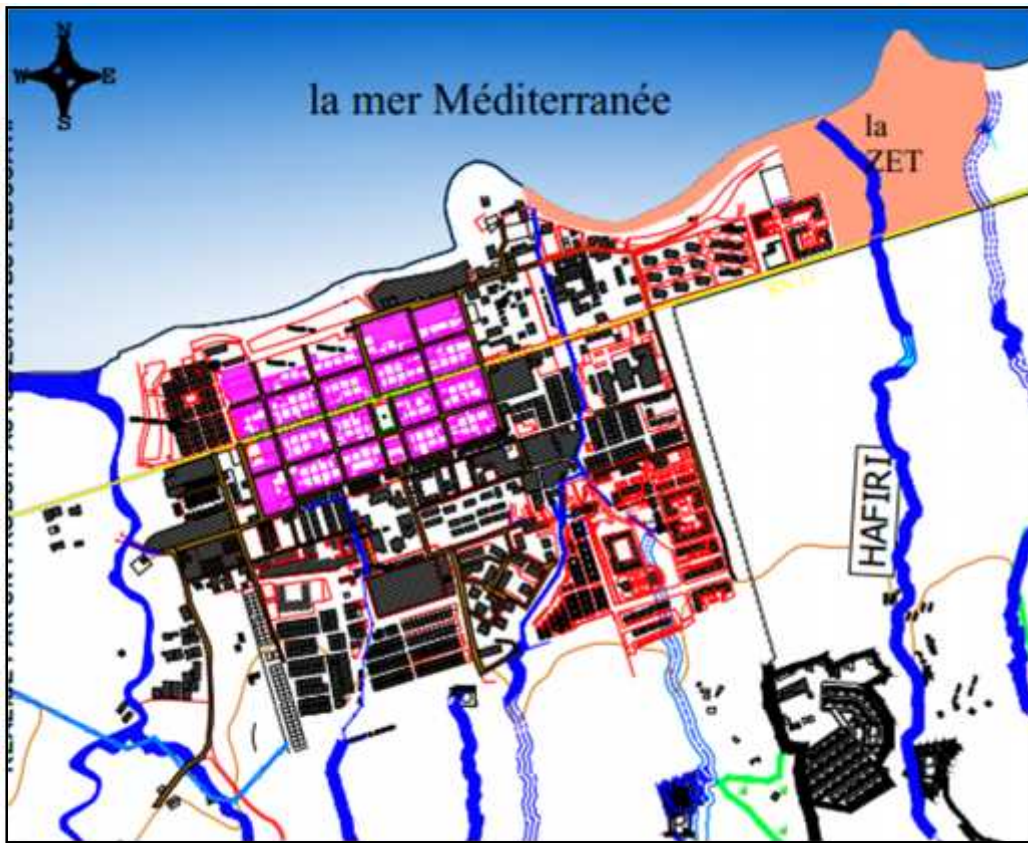
-jusqu'à nos jours la ville ne cesse pas de se développer notamment vers le sud et vers l'est  
 -la ville a un statut agricole et touristique



Carte 05 : vue aérien

### I.1.3- L'accessibilité :





*L'accès principal RN 11*



*les accès secondaires*

*Carte 06 : l'accessibilité de la ville*



La RN 11



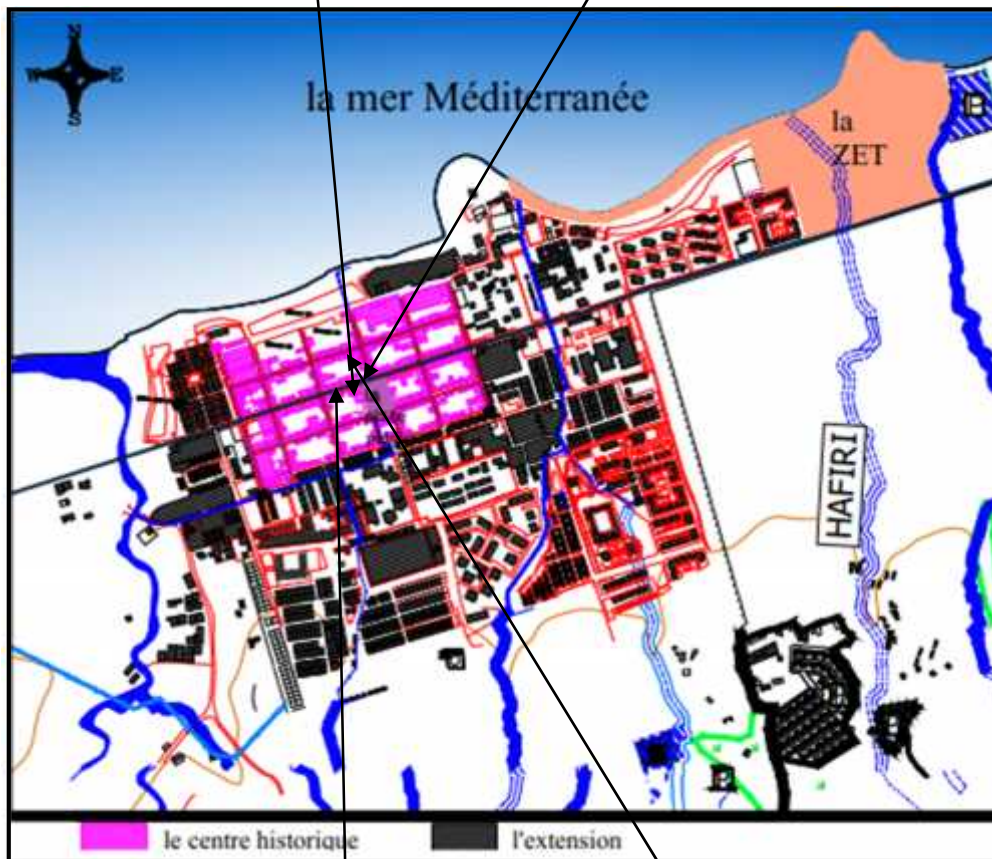
**I.1.4- Les permanences de la ville :**



Photo 08 : La place publique



Photo 09 : la RN 11



Carte 07 : les permanences



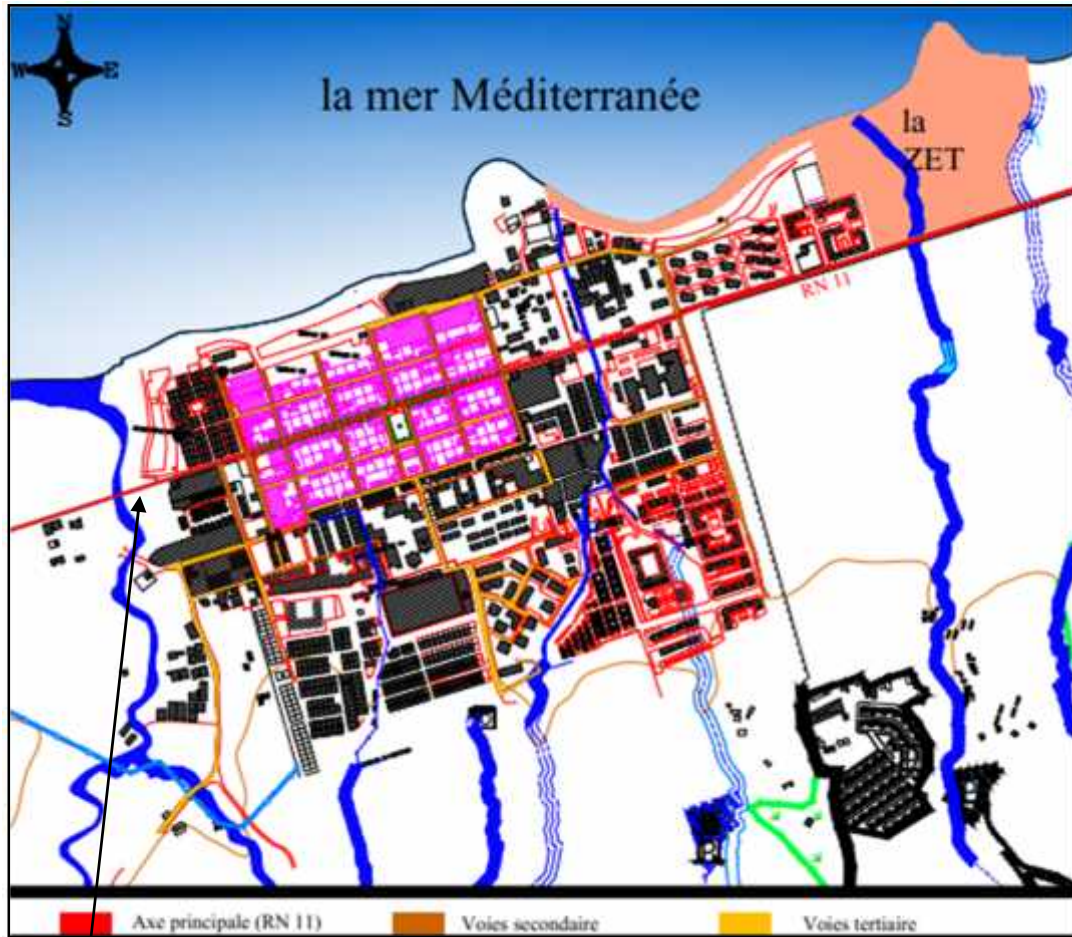
Photo 10 : l'hôtel de la ville



Photo 11 : habitat individuelle

### I.1.5- analyse morphologique : A-Système viaire :





1-axe structurant:

La RN11 un axe structurant territorial d'Alger a Oran passant par la ligne de littorale  
Sa dimension: 9 m de largeur



2-les voies secondaires:

Qui permette la distribution a l'intérieur de la ville  
 a partir de la RN 11  
Sa dimension : 7 m de largeur



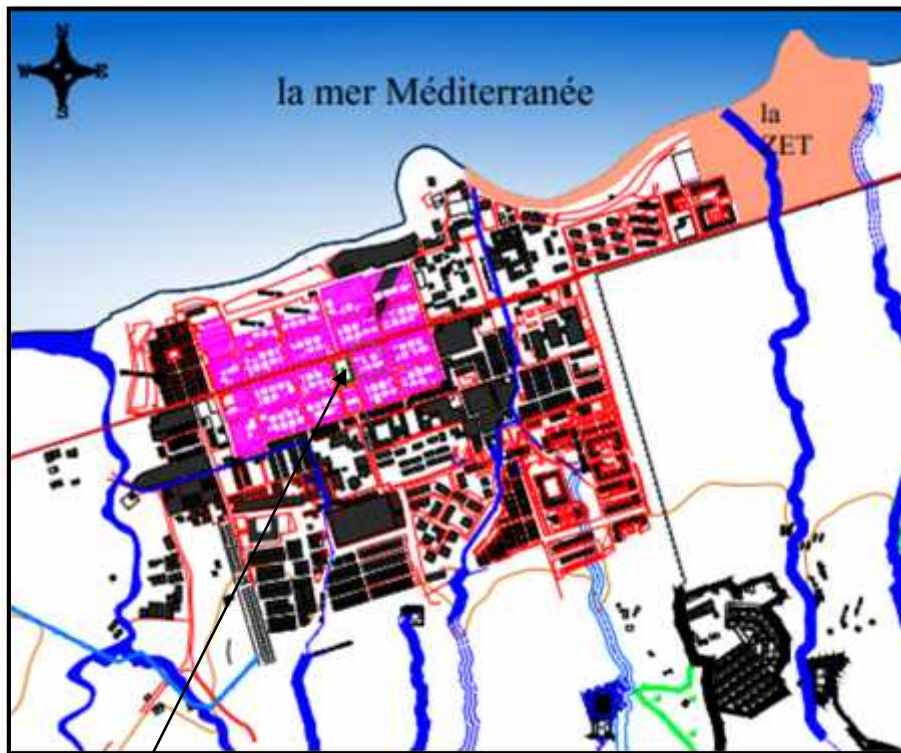
3- les voies tertiaires :

Qui relie entre les voies secondaires  
Sa dimension: 7 m de largeur



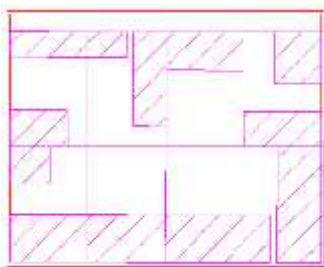
***B-Système parcellaire :***





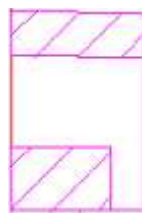
1- Ilot :

La forme: rectangulaire  
La taille: (80 X 60) m



2- parcelle :

La forme: rectangulaire  
La taille: (20 X 30) m  
La surface bâties:46.17%  
La surface non bâties:53.83%

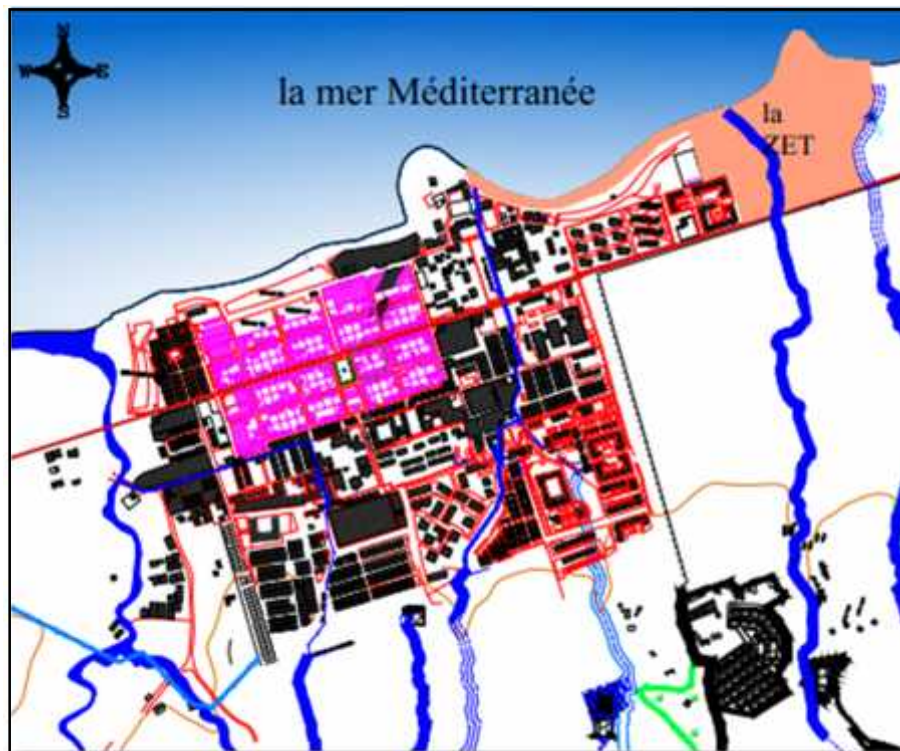


C- Le cadre bâti :

Maison a jardin avec  
toiture en tuiles rouges  
double versant  
Gabarit: RDC



***C- Les espaces publics :***



### 1- la place publique:

Situation: centrale

Forme: rectangulaire

Dimensions: 50 m X 35 m

Caractéristiques:

- un kiosque au centre
- Entourée sur 3 cotés par une ligne d'arbres



### 2- les trottoirs:

*Les trottoirs de l'axe structurant* caractérisée par;

Sa dimension : 2.5 m de largeur aménagée par une ligne d'arbre excentré, l'éclairage public et les poubelles

*Le reste des trottoirs* est caractérisée par;

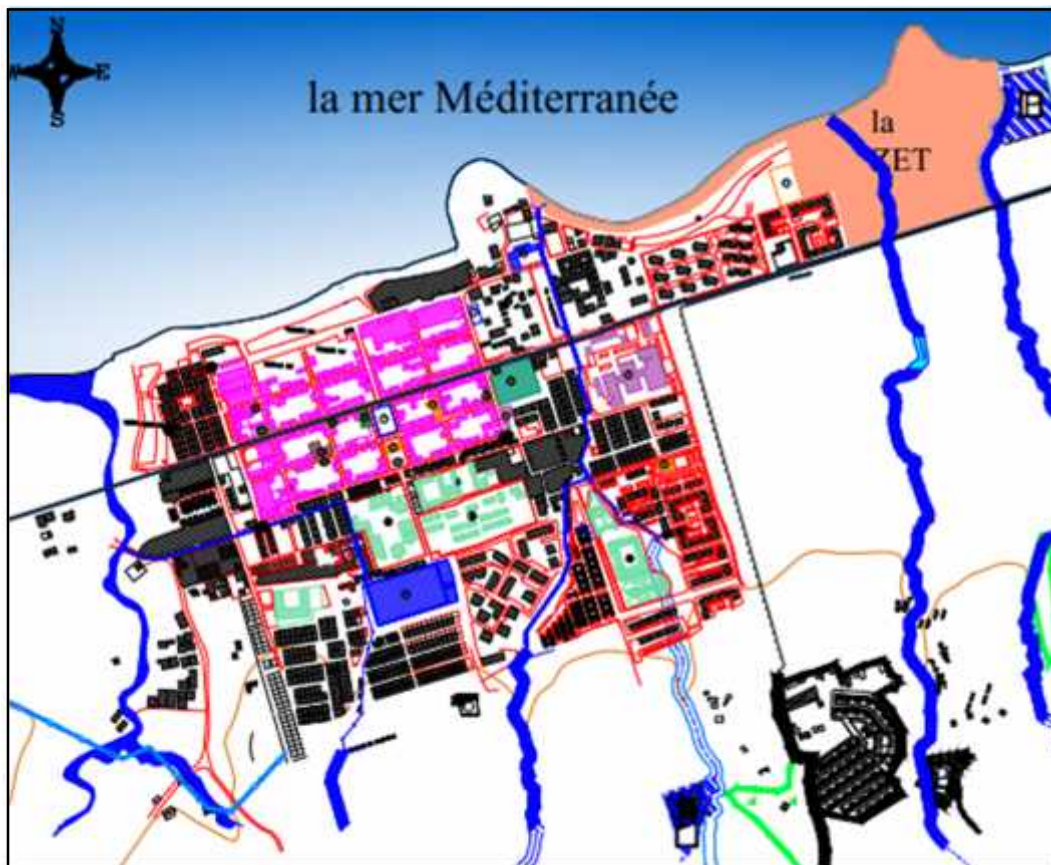
Sa dimension : 1 m de largeur et l'absence du mobilier urbain



On remarque un manque d'espaces publics :








- une seule place publique qui prend en charge tous les habitants de la ville.
- aucun aire de jeux pour les enfants.
- aucun espace vert au de détente dans la ville.

## **I.1.6- les équipements :**



Carte 08 : les équipements

Légende

- |  |  |
|--|--|
| <p> Équipements scolaires et de Formation professionnelle<br/>1-Enseignement Primaire.<br/>2-Enseignement Moyen.<br/>3-Enseignement Secondaire.<br/>4-Formation Professionnelle.</p> <p> Équipements sanitaires<br/>5-Hôpital.<br/>6-Centre De Sante.<br/>7-Salle De Soins.</p> <p> Équipements Cultuels Et Culturels<br/>8-Mosquée.<br/>9-Cimetière Chrétienne.<br/>10-Maison De Jeunes.</p> | <p> Equipements Sportifs Et De Détente<br/>11-stade.<br/>12-Salle Omnisports.</p> <p> Equipements Administratifs<br/>13-Terrain De Jeux.<br/>14-Placette.<br/>15-A.P.C<br/>16-Kasma<br/>17-Siege Foret</p> <p> Equipements De Justice<br/>18-Prison(Pénitencier).</p> <p> Equipements De Services<br/>19-Protection Civile.<br/>20-Agence Postale.<br/>21-Siege CNAS.<br/>22-Surete Urbaine.</p> |
|--|--|

On remarque une mixité fonctionnelle plus au moins administratif, scolaire, santé  
Mais un grand vide dans la fonction culturel, commercial, loisir et touristique.

**I.1.7-Synthèse :**

*La ville de Sidi Ghiles est une ville de tourisme par:*

- ✓ Sa situation sur le littoral avec un front de mer non exploité.
- ✓ Une ville coloniale avec un centre historique préservé.
- ✓ Une ville paysagère avec ses forets sur des Collines qui aboutissent sur des très belles plages.
- ✓ Ville accessible et ouverte sur le territoire par l'axe historique RN 11 et par l'autoroute qui est en cours de réalisation.
- ✓ Une ville qui assure une mixité fonctionnelle.

## **I.2- Présentation critique la ZET de sidi ghiles**

### ***I.2-1 la situation :***



La ZET est situé a l'entrée de Sidi Ghiles venant de Cherchell couvre une superficie de 10 ha délimitation et classement:

La ZET de Sidi Ghiles est complètement vierge, elle est s'inscrit dans le cadre administratif de la commune de sidi ghiles, daïra de Cherchell, wilaya de Tipaza prévue dans le pos 6 qui est la continuité du pos 1 de sidi ghiles, la 1ere ZET crée par le décrit exécutif N/:O9-67 février 2009.



Photo 12 : situation de la ZET

### 1.2-2 Accessibilité :

La ZET est accessible par:

- la RN 11
- une voie secondaire qui relie le Centre historique à la ZET



RN11



Photo 13 : l'accessibilité de la ZET

### 1.2-3-Fiche technique:

Situation :

Wilaya: Tipaza  
Daïra: Cherchell  
Commune : Sidi ghiles

Limite :

Au nord : mer Méditerranée  
Au sud : RN11  
A l'est : sur une distance  
de 500 m cimetière  
A l'ouest : habitats  
collectifs et cité militaire

Superficie : 12.5 ha

Accessibilité :

Terrestre:  
- La RN11.  
Electricité : existe  
Alimentation en eau : existe  
Télécommunications existant



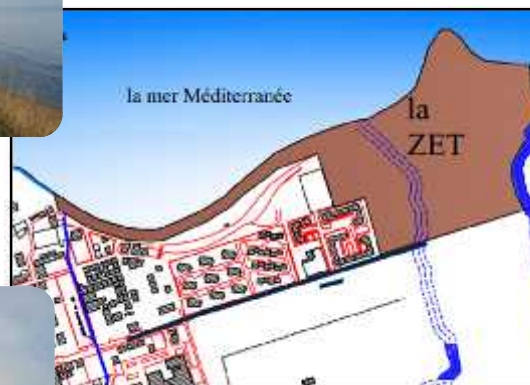
Nord Ouest  
La cote



Est  
Terrain vierge



Ouest  
Habitats collectifs



Sud  
Terrains vierges  
(Agricultures)

Programme:

Selon l'entretien avec la direction du tourisme de la wilaya de Tipaza ils proposent :

- des bungalows
- hôtel
- centre commercial
- aire de repos et de détente
- équipements sportifs.
- l'aménagement de la plage.

Potentiels touristiques :

Les ZET est caractérisée par :

- une plage de sable fin mélangé a des galets
- et d'une capacité journalière de 900 baigneurs
- l'arrière plage est constituée d'un terrain plat couvert de maquis, de cultures céréalières et d'une cimetière chrétien
- Existence d'habitation a l'extrémité ouest de la plage
- faible de capacité de terrains constructifs
- La proximité d'une petite forêt.

**1.2.4-le relief de la ZET :**

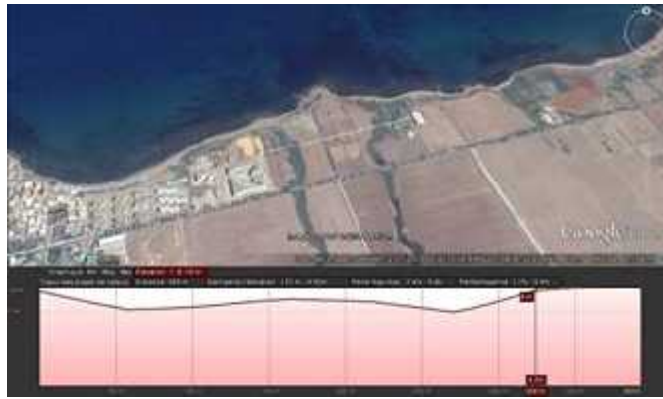


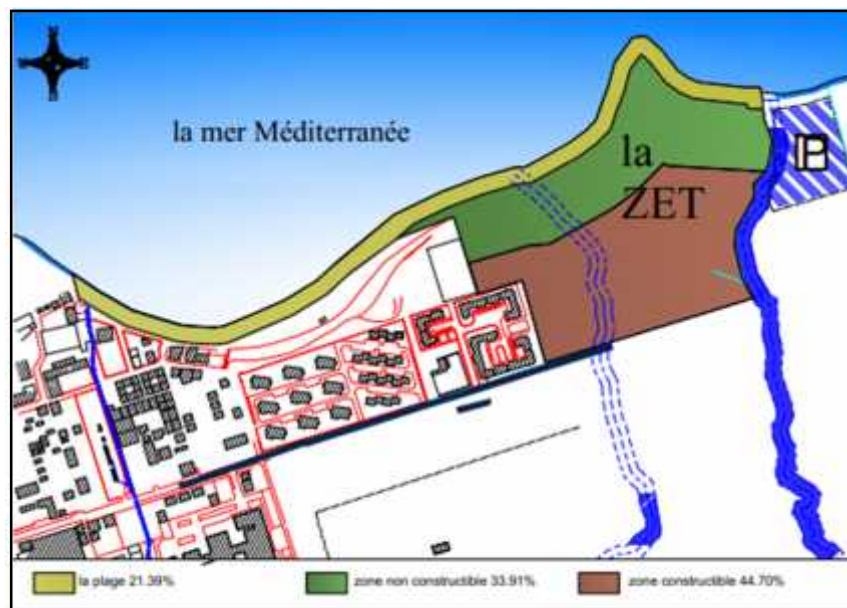
Photo 14 : coupe sur le terrain



Photo15 : coupe sur le terrain

Le sol de l'assiette du projet a une pente très faible, donc favorable à l'implantation du projet.

### 1.2.5- La réglementation de la ZET



Carte 09 : les composantes de la ZET



### ***I.2.6- Synthèse:***

*Les atouts de la ZET:*

- 1-La situation portuaire de la ville de Sidi Ghiles.
- 2-Une ZET situé Just à coté du Centre historique de la ville.
- 3- Une ZET qui a un potentiel naturel important.



## I.3 Analyse thématique : projet urbain et zones touristiques balnéaires

### I.3.1- Exemple 01 : Saint Jean dessables, L'Abbye, France

#### 1- Fiche technique du projet :

*Le projet conçu par :* direction générale service technique de la communauté d'agglomération la Rochelle Service études urbaines

*Période de réalisation :* 2007- 2012

#### 2- situation :

Le quartier de St Jean des Sables, situé à l'extrémité nord de la commune de chatelaillon



Photo 16 : situation du projet

#### 3-Les problèmes posés:

Alors que le site comporte de nombreux atouts paysagers il souffre d'une faible image en raison de sa situation excentrée et d'un développement peu qualifiant.

- Un quartier dortoir délaissé qui se meure malgré ses potentialités naturelles
- Problème d'accessibilité et connexion viaire
- Manque de mixité fonctionnelle

#### 4-Les actions du projet :

- Développer le tourisme dans le respect des activités locales et en s'appuyant sur les atouts du site : le littoral et le marais

Développer les capacités d'accueil et d'hébergement touristique Extensions du camping avec une coupure vert pour le respect du paysage mer et marais

Faire une mixité sociale et fonctionnel dans La projection d'un programme mixte.



Photo 17 : les actions du projet

Aménagement du front de mer le long du littoral avec un axe routier majeur reliant entre les grandes villes de la cote

Créer de nouvelles possibilités de promenade pour la découverte du marais et de l'arrière pays.

Repenser les installations balnéaires (postes de secours, espaces publics, mobilier urbain....)

. Aménager le secteur de St Jean des Sables en améliorant les accès, en requalifiant le site et en rendant plus lisible la connexion avec le centre de Châtelailillon

- Diversifier l'habitat toujours on s'intégrant au site et au environnement bâtis

Basé sur la mixité sociale la création de nouvelle possibilité d'accueil des gens en voyage



Photo 18 : vue sur l'habitat



Photo 19 : vue sur la mer

## 5- Synthèses:

Il faut:

- Assurer une mixité sociale et fonctionnelle.
- Faciliter l'accessibilité à notre ZET et la connecter au centre ville.
- les limites et clôture vertes entre SU et NU
- Le respect des caractéristiques et de la typologie du bâti du centre ville pour une bonne intégration environnementale.

### 1.3.2- Exemple (2): Grand canaria Telde, Espagne

#### 1-fiche technique du projet:

Architectes urbaniste :

Projet réalisé par le FGP (French Global Project) un bureau d'aménagement et développement urbain Français de Deux architecte urbaniste PHILIPPE GAZEAU et LOUIS PAILLARD dont leur préoccupation

se pose sur la question de transformation et valorisation du territoire qu'il soit urbanisé ou non.

Date de réalisation : année 2006

#### 2-Situation:

-Est une île d'Espagne située dans l'océan Atlantique et faisant des îles Canariens , quartier de las palmas , Telde



Photo 20 : situation du projet

#### 3-Les problèmes posés:

- Problème d'accessibilité et liaison entre les différents espaces de la ville
- Le quartier été délaissé sur tout côté balnéaire présence de l'activité industrielle.

## 4-Les actions de projet:

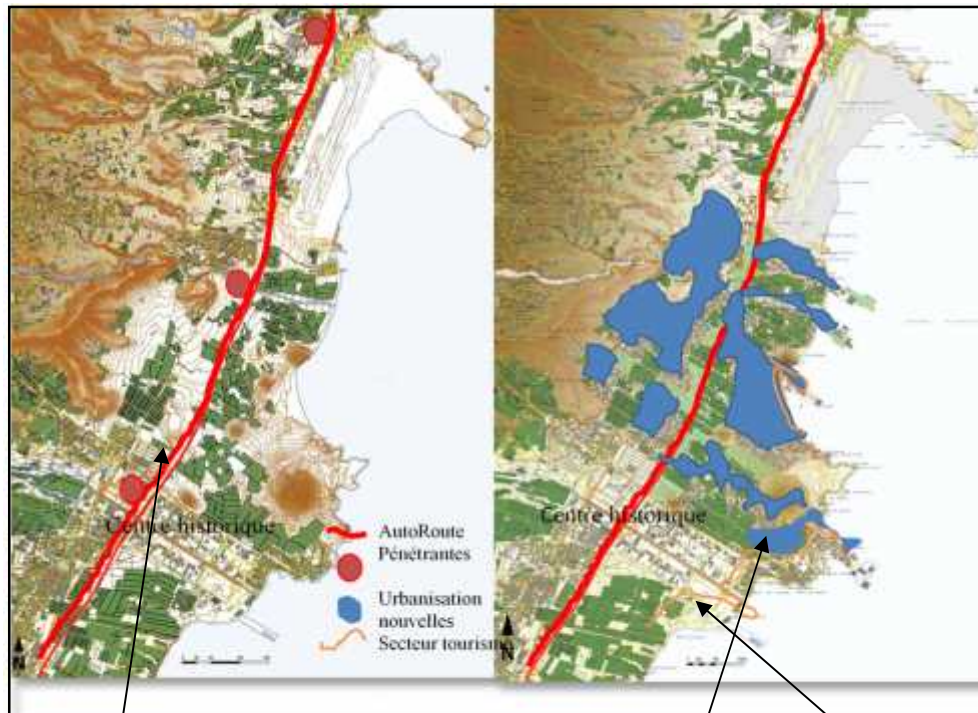


Photo 21 : les actions du projet

1-Création d'une autoroute paysagère qui relie toute les villes de l'île pour une bonne mobilité et découvert de la ville et par suite renforcé l'industrie à la périphérie de cette dernière.

2-Création de nouvelles zones urbain tout en harmonie avec le territoire (relation plain et vide) et le respect du paysage pour une bonne intégration dans l'environnement naturelle.

3-Consacré la cote pour le secteur du tourisme et la projection d'un programme d'équipements publics, aménagement des plages, mobilier urbain, hébergement

4-Aménagement des espaces public

(Place de centre ville) et rénovation des édifices pour préserver l'architecture de la ville.



Photo 22 : vue sur le front de mer



Photo 23 : vue sur la plage

## 5-Synthèses:

Il faut assurer:

- Protection du paysage et les atouts un site.
- La mobilité et l'accessibilité facteur majeur pour l'animation du tourisme
- Une architecture harmonieuse qui s'intègre avec son environnement immédiat (respect de la typologie, gabarit, les matériaux de construction, les couleurs .....

### I.3.3-Exemple (3): La ZET de Zeralda, Alger

#### 1-Fiche technique du projet:

Architecte : FERNAND POUILLON.

Année : 1970

#### 2-Situation:

La zone touristique est située à 30 Km, à l'Ouest d'Alger et à 3 km de la ville de Zéralda au côté Ouest de la zone touristique de Sidi Fredj.



Photo 24 : situation du projet

#### 3-Les actions de projet:

- *L'accessibilité:*

- 1-Un accès mécanique qui traverse tout le complexe.
- 2-Un accès piéton qui accède directement à l'intérieur du complexe.



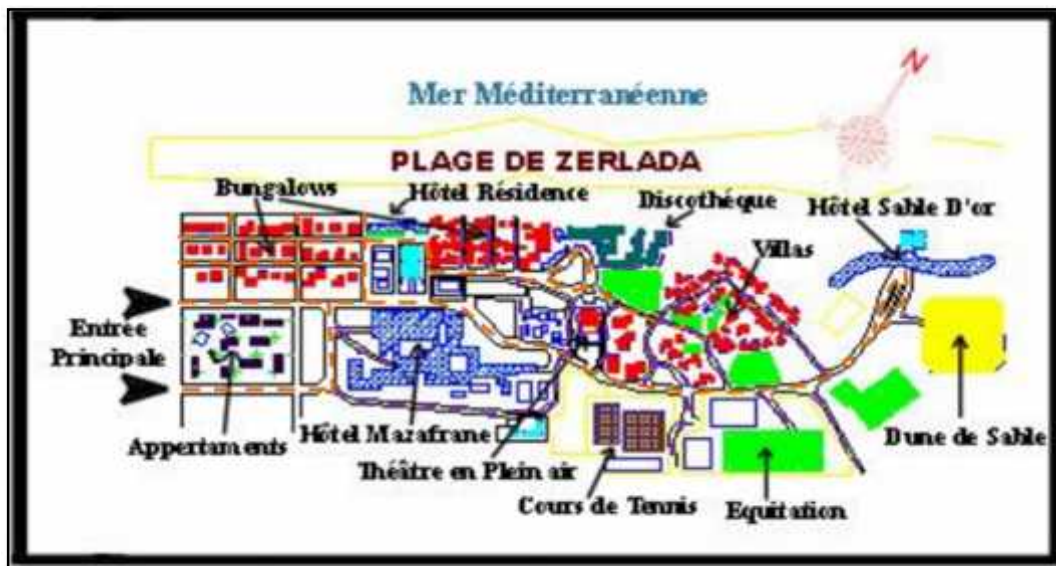


Photo 25: le plan de masse

- le projet est composé de :
  - \* zone privé celle d'hébergement et zone public bruyantes (discothèque, théâtre...)
  - \* espace bâtis (les équipements de plaisance et de résidence) et espace non bâtis (les espaces de détente)
- une mixité fonctionnelle et un programme varié:
  - \* résidence (logement, villa, bungalow, hôtellerie...)
  - \* des équipements sportifs (terrain de tennis, équitation, terrain de mini golf)
  - \* des équipements culturels (théâtre en plein air...)



Figure05 : principe d'aménagement du projet

• *Principe d'implantation:*

Selon la morphologie du terrain, Pouillon a implanté les équipements hébergements de sorte à donner des vues panoramiques sur la mer à chacun. Zone d'animation au centre du complexe et toutes les autres composantes du complexe sont implantées autour de cette zone.

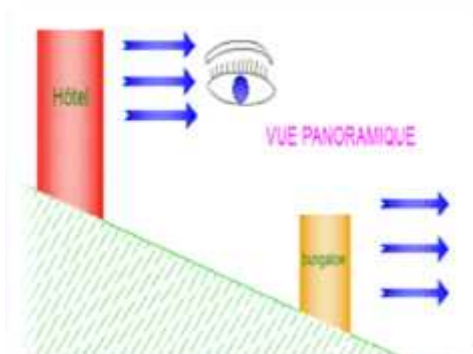


Figure 06 : Schéma représentant le principe d'implantation de Pouillon

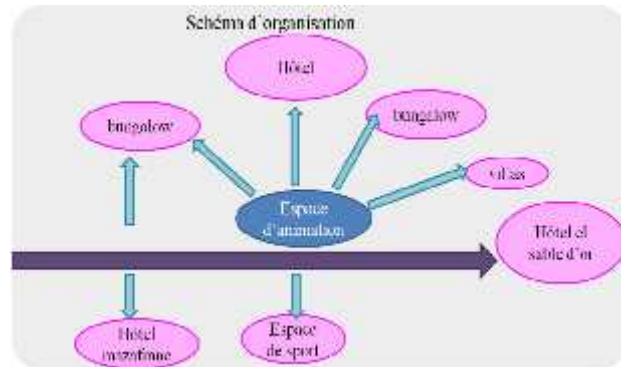


figure 07 : Schéma d'organisation

• *Aspect Architectural :*

L'architecture se présente sous une forme traditionnelle Arabo-turque.



Photo 26: vue sur le village touristique


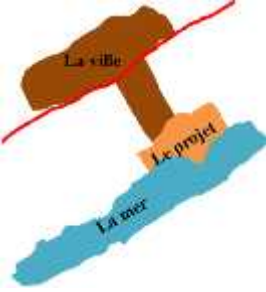
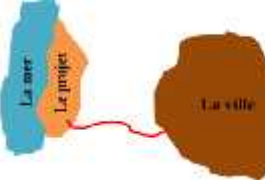


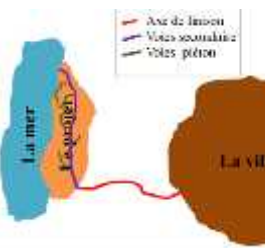


Photo 27 : vue sur les bungalows

**4-Synthèses:**

- Mixité fonctionnel dans le programme.
- Zoning (zone privé, zone bruyante)
- Hiérarchisation de l'espace public et l'espace privé.
- Intégration au site.

### I.3.4-Tableau comparatif

Exemples Critères	Exemple 1 : saint jean des sables, France	Exemple 2: grand canaria , Espagne	Exemple 3: ZET de Zeralda , Algérie	Synthèse
1-relation projet /ville	<p>Le développement assure un contrôle morphologique</p> 	<p>Le développement assure un contrôle morphologique</p> 	<p>Rupture entre la structure de la ville et le projet</p> 	<p>Assurer un contrôle morphologique entre la ville et le projet.</p>
2-accessibilité	<p>Réaménagement de l'axe routier major qui suit le long de littoral ainsi des pénétrants pour accède aux différents espaces du quartier issus d'un Prolongement une voie existante. -circulation douce pas la création d'un axe (voie) piétonne le long du front de mer.</p> 	<p>création d'une autoroute paysagère qui structure le littoral avec des pénétrantes relié a des voiries existantes pour faciliter l'accès au quartier.</p> 	<p>- création d'un axe mécanique reliant la ZET a la ville et a partir de cet axe s'organise une structure viaire qui distribue les différents zones du complexe. - Création des accès piétonne pour une bonne circulation a l'intérieur de chaque zone.</p> 	<p>l'accessibilité est réfléchi toujours d'une manière a faciliter l'accès au projet et sa distribution entre ses différents composantes dans les trois projets. .</p>
3-la forme	<p>une forme éclaté, les différents entités du projet sont structuré de manière de préservés les vues paysagère sur la mer et le marais</p>	<p>la forme du projet épouse les reliefs du site Le projet est implanté sur un tissu urbain régulier résultat de la continuité de tissu du centre ville.</p>	<p>le site impose la forme de projet profiter par la vue panoramique sur la mer.  Le tissu urbain</p>	<p>Dans les trois cas le site impose la forme du projet car le développement du tourisme est basé sur la préservation</p>









			<p>composé d'un système parcellaire mixte régulier et irrégulier selon la topographie du site.</p> 	<p>du paysage.</p>
<p>4- programme</p>	<p>une mixité fonctionnelle dans le programme partagé sur des zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Zone d'habitats</li> <li>-Zone d'équipements</li> <li>-Zone culturelle</li> </ul> <p>ainsi assure une mixité sociale</p> 	<p>une mixité fonctionnelle la bonde littoral réservé uniquement aux activités touristique par Aménagement du front de mer et des équipements public (restauration, hôtellerie....) et l'aménagement des espaces public (mobilier urbain ...)</p> 	<p>une mixité fonctionnelle dans le programme organiser sur site au tour d'un espace centrale " espace d'animation " qui relie les déférentes zones du complexe</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Zone privé résidence.</li> <li>-Zone public équipements, espaces publics....</li> </ul> 	<p>une mixité fonctionnelle basée sur le zoning. Il faut assurer la mixité fonctionnelle</p>

Tableau 02 : tableau comparatif entre les exemples

## II- : genèse du projet urbain

### I.1- Elaboration du Schéma de structure :

- Les parcours du site :



Photo 28 : les parcours de la ZET



Carte 10 : les parcours de la ZET

- la réglementation de la ZET



- Zone constructible
- Zone non constructible
- La plage



Carte 11 : les composantes de la ZET

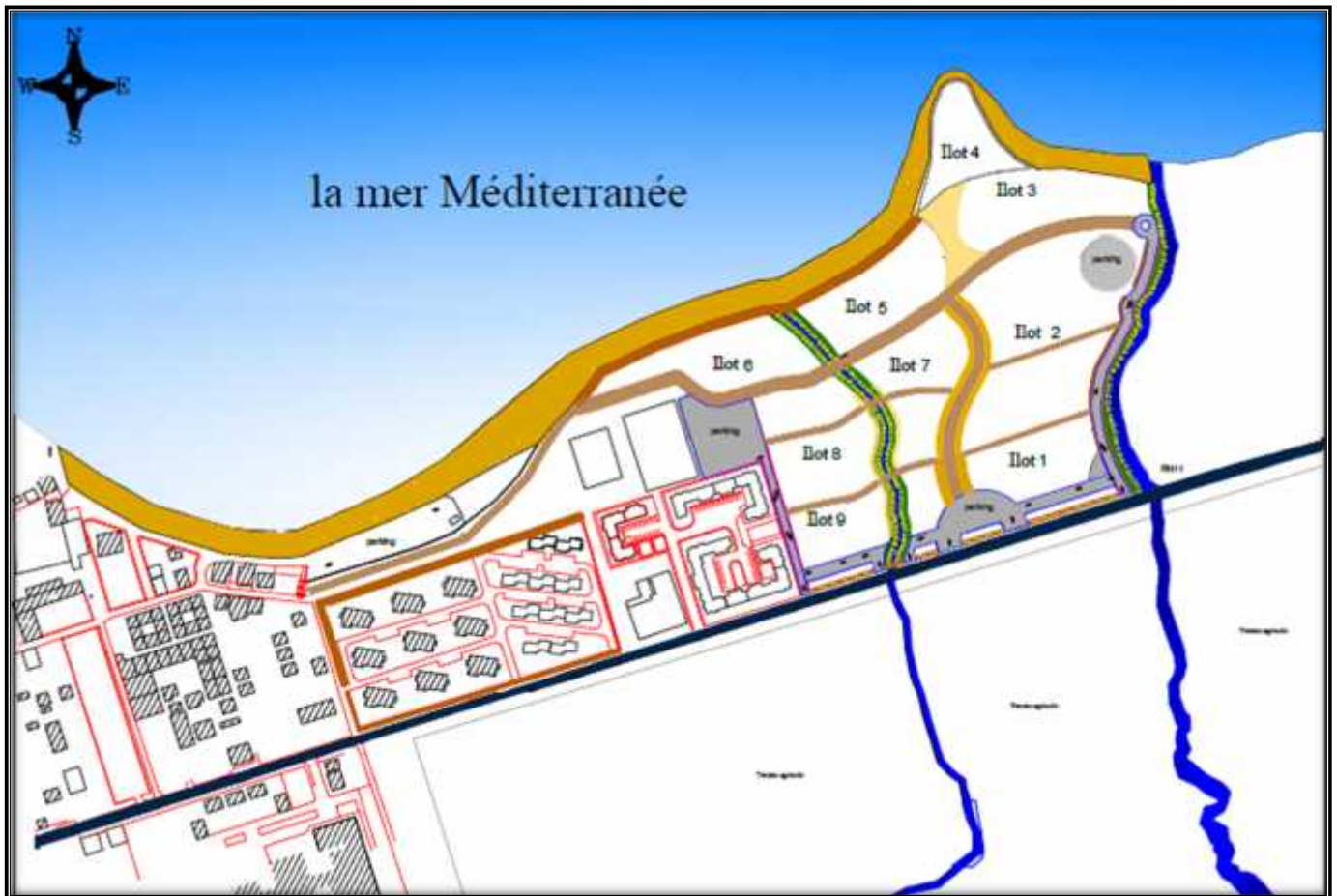
- Le système parcellaire de la ville



Le damier ilots de (60\*100) et de (60\*70)



Le schéma de structure initial



Carte 12 : schéma de structure initiale

## I.2-plan d'aménagement:

1- voiries mécaniques périphériques qui aboutissent dans des parkings.

2- voie piétonne qui assure la liaison entre les différentes zones de la ZET

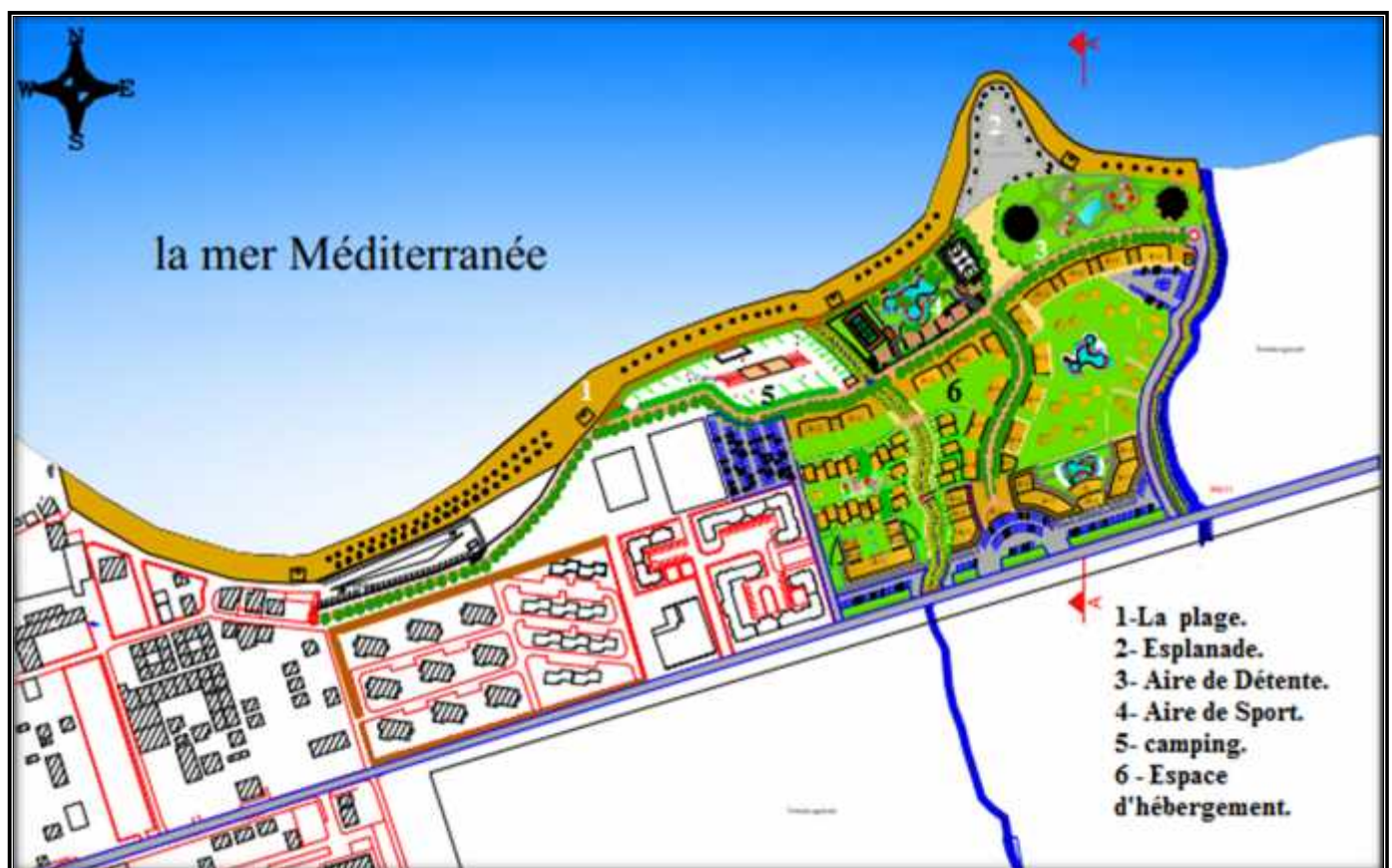
3- espace hôtelière implantée parallèle a la RN11 pour assurer la continuité de la façade urbaine de la ville.

- Espace d'hébergement qui occupe le cœur de la ZET en 4 types d'hébergement :

- Semi-collectif
- Collectif
- Apart-hôtel
- Bungalows

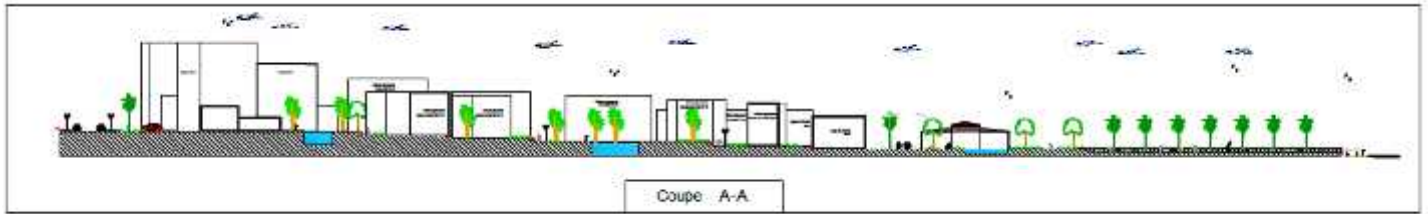
4- Espace de loisir qui occupe toute la partie nord de la ZET, elle se compose de :

- Un grand espace vert avec des aires de jeux et terrasses
- Une esplanade
- Une aire de sport avec une piscine publique a ciel ouvert
- Un camping de 24 places.



Carte 13 : plan d'aménagement





Coupe urbaine



Carte 14 : schéma de structure final



Carte 15 :Plan de Masse





*La composition urbaine*

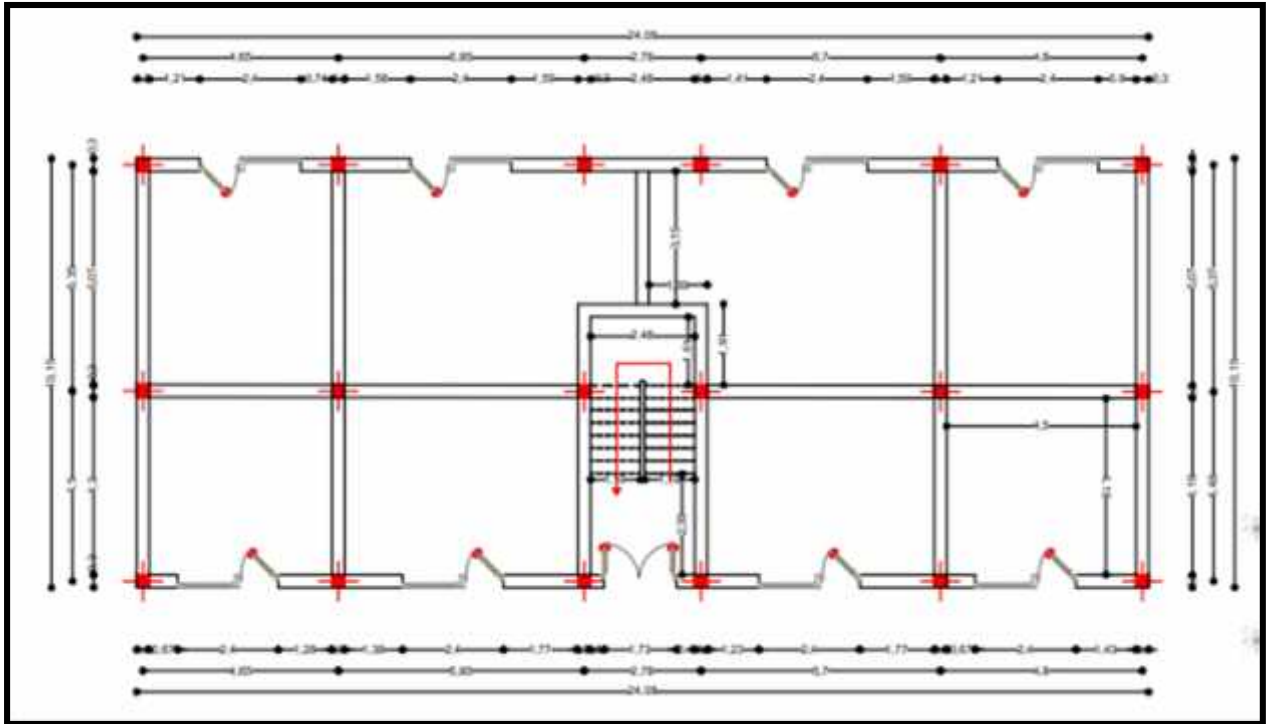


**Vue d'ensemble sur le plan de masse**

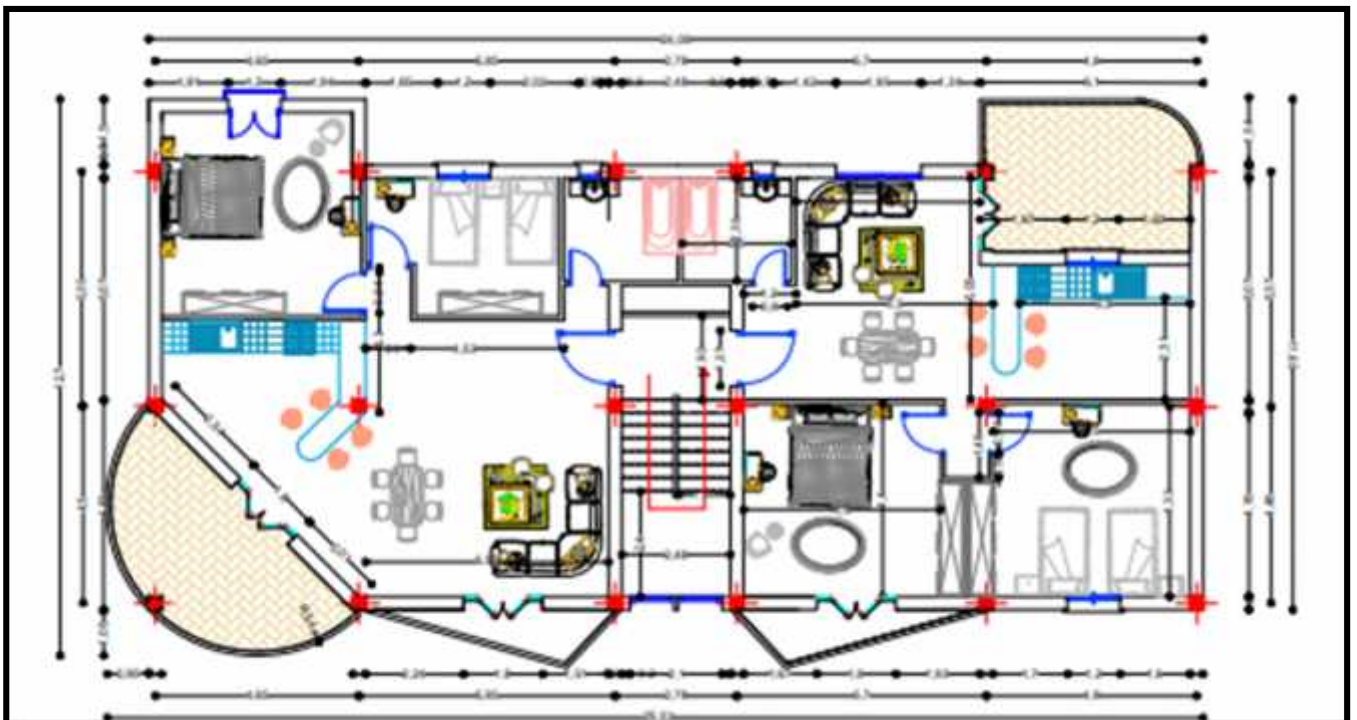
## 5Projet architectural :

A- Hébergement Collectifs :

Type 1 :



*Plan duRDC*

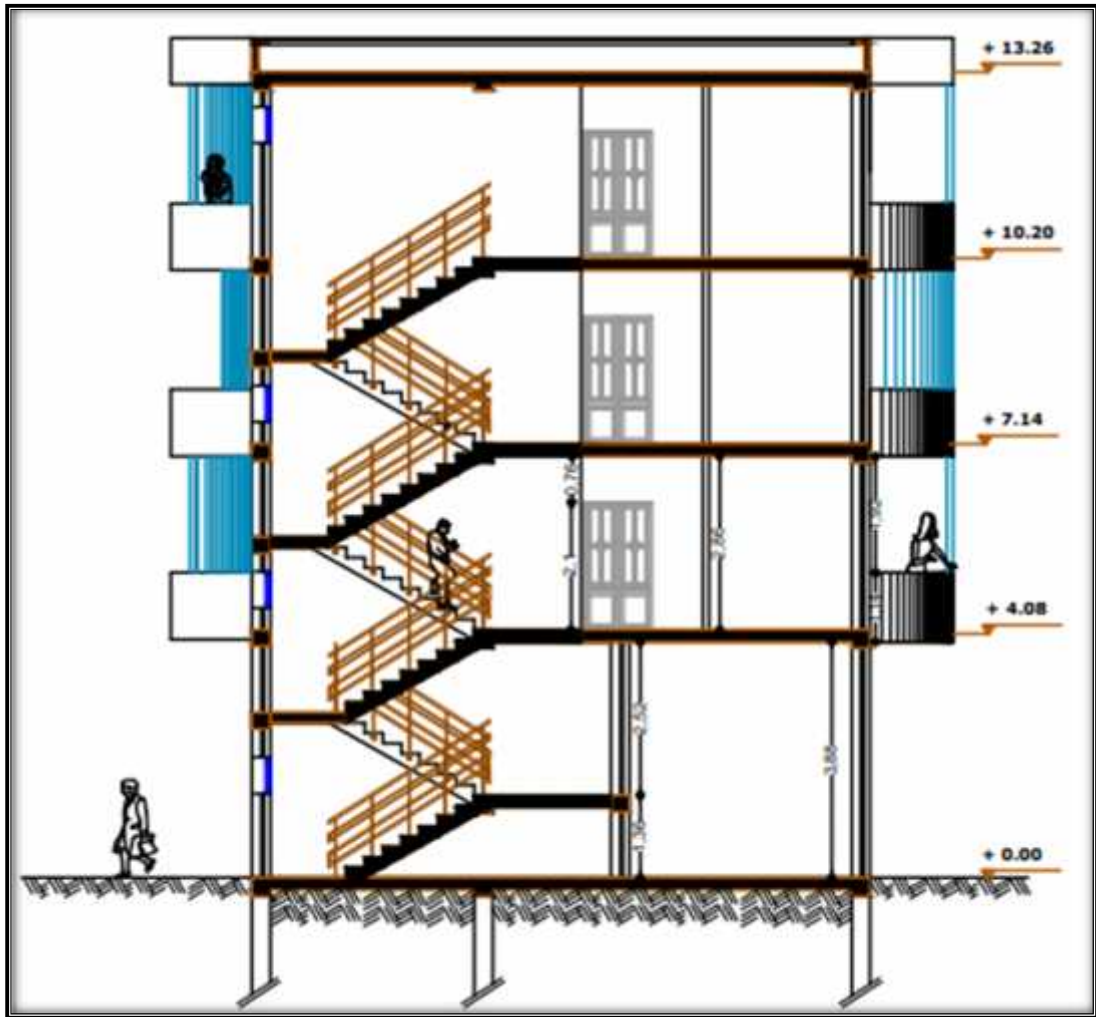


*Plan de l'étage*









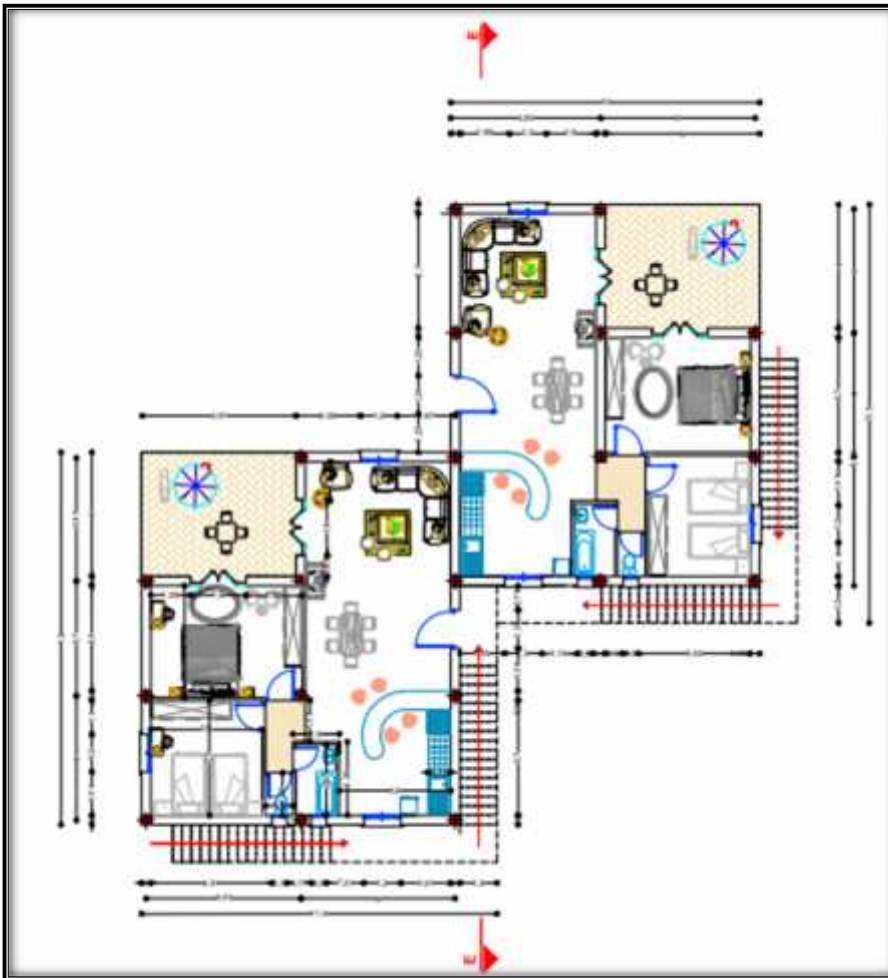
*Coupe-DD-*



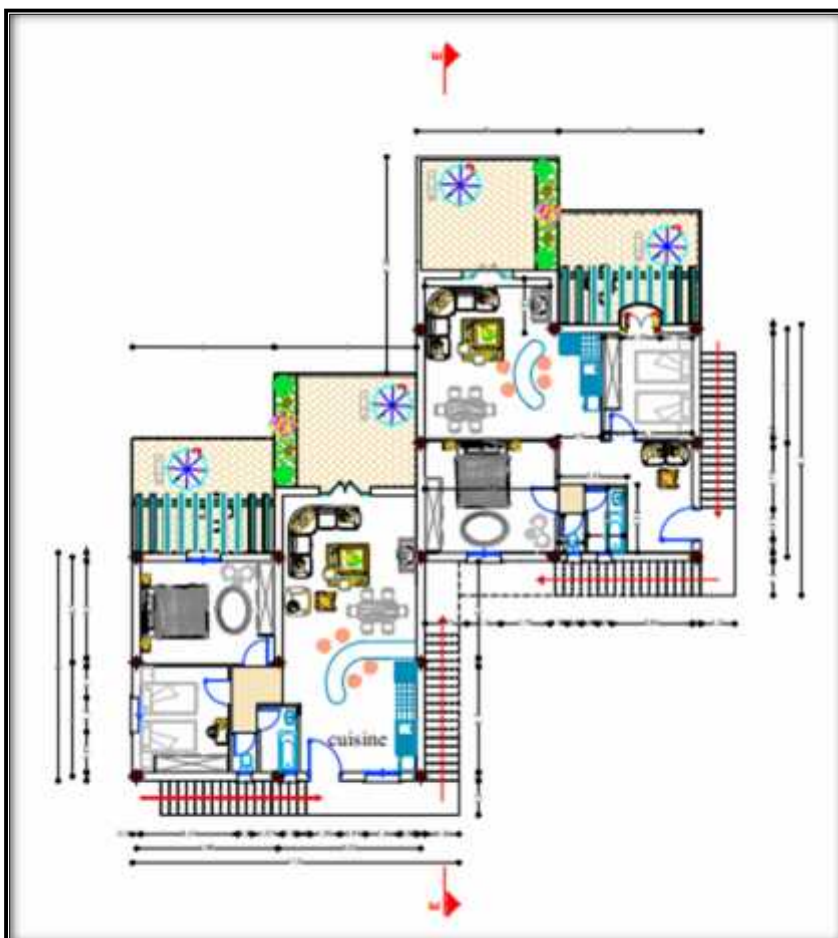
*Vues volumétrique :*



**B- Hébergement type ; Semi-collectifs :**

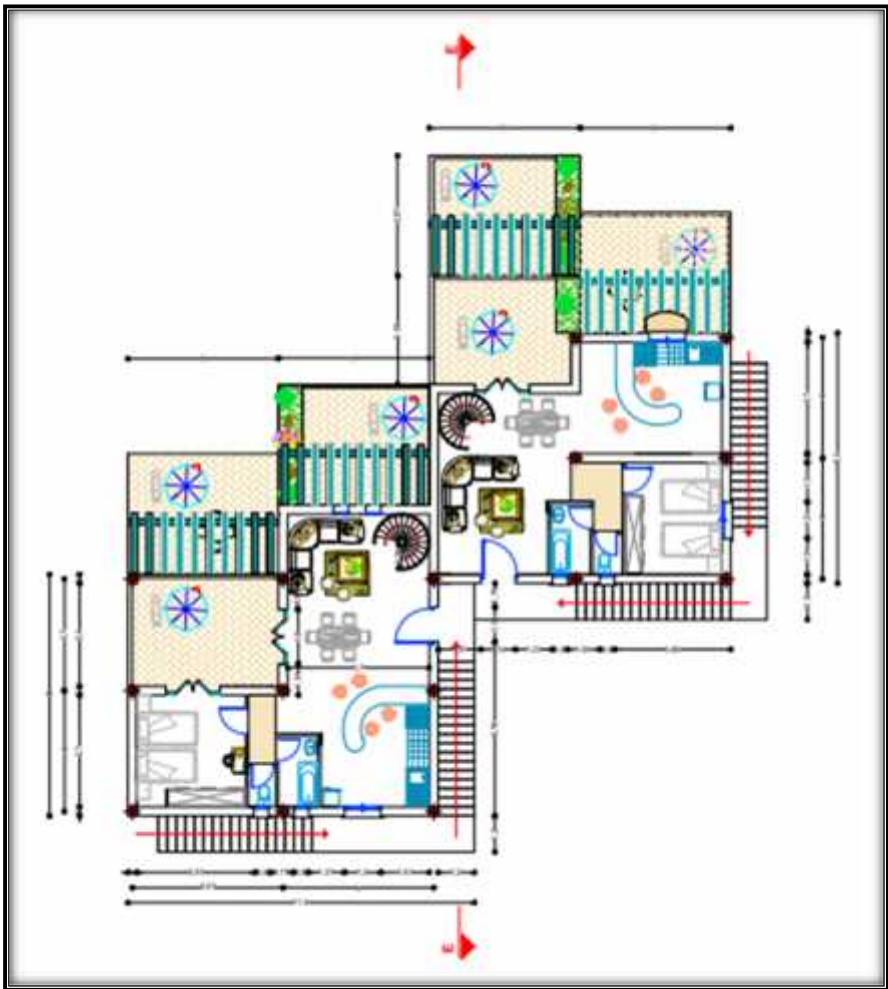


Plan du RDC

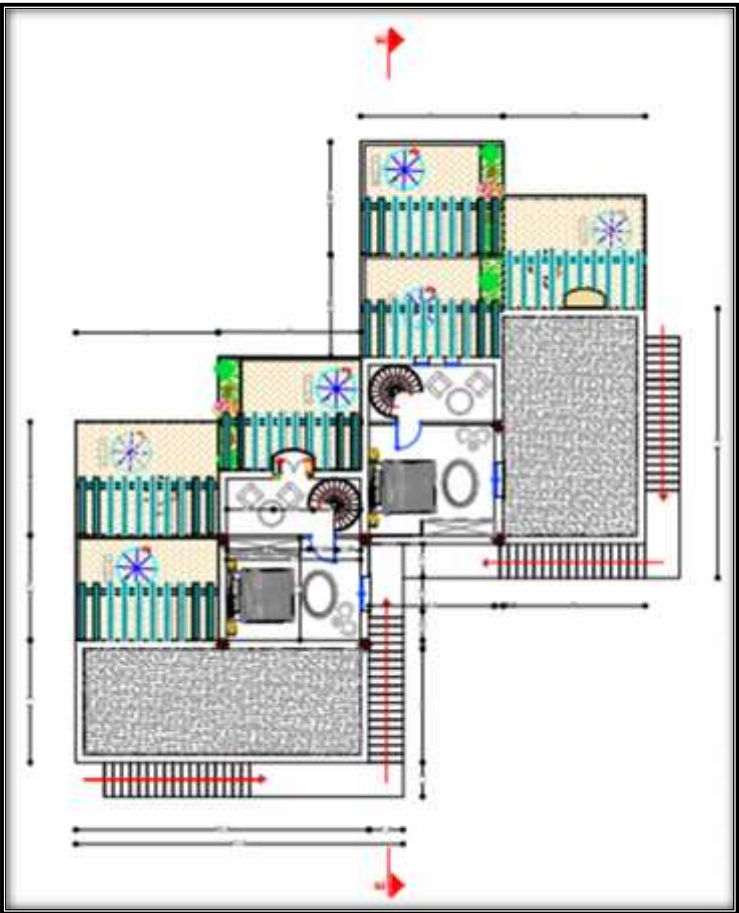


Plan du 1er étage

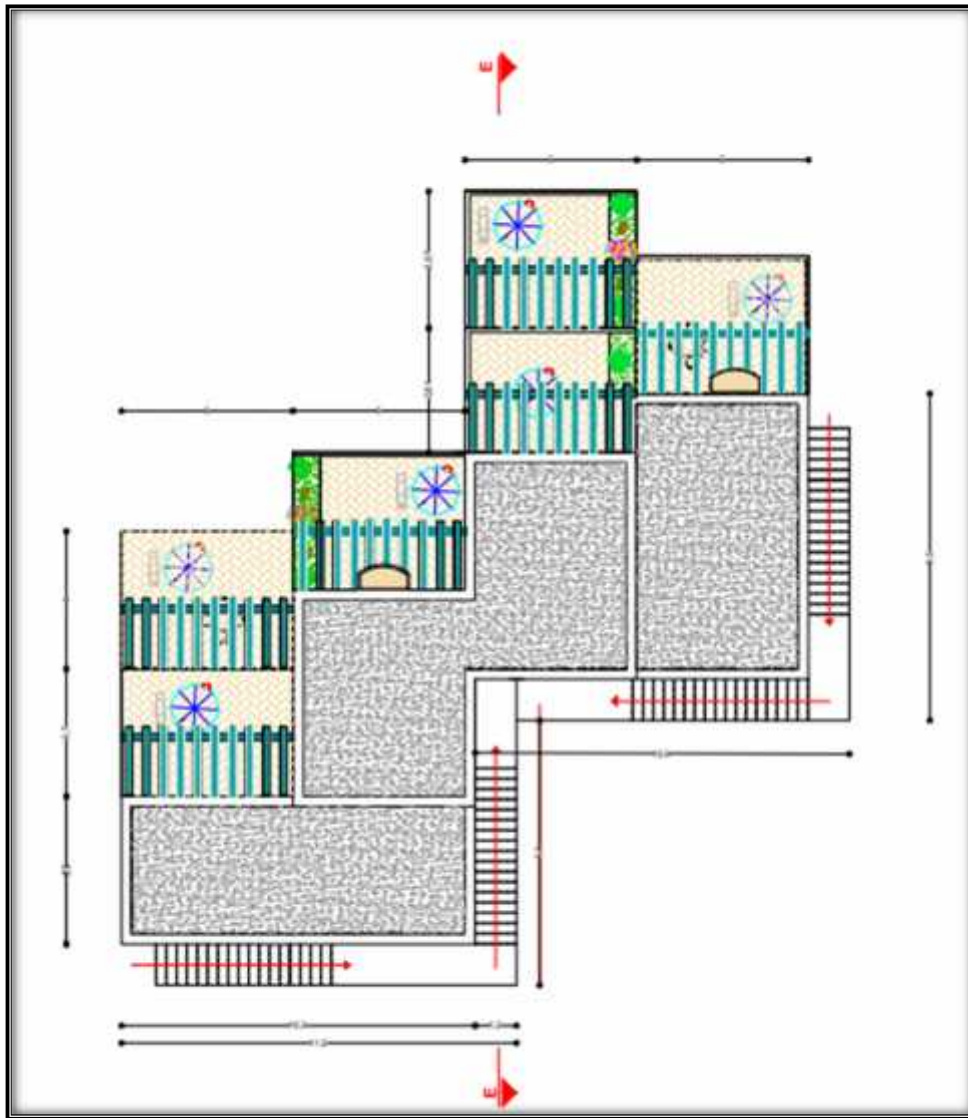




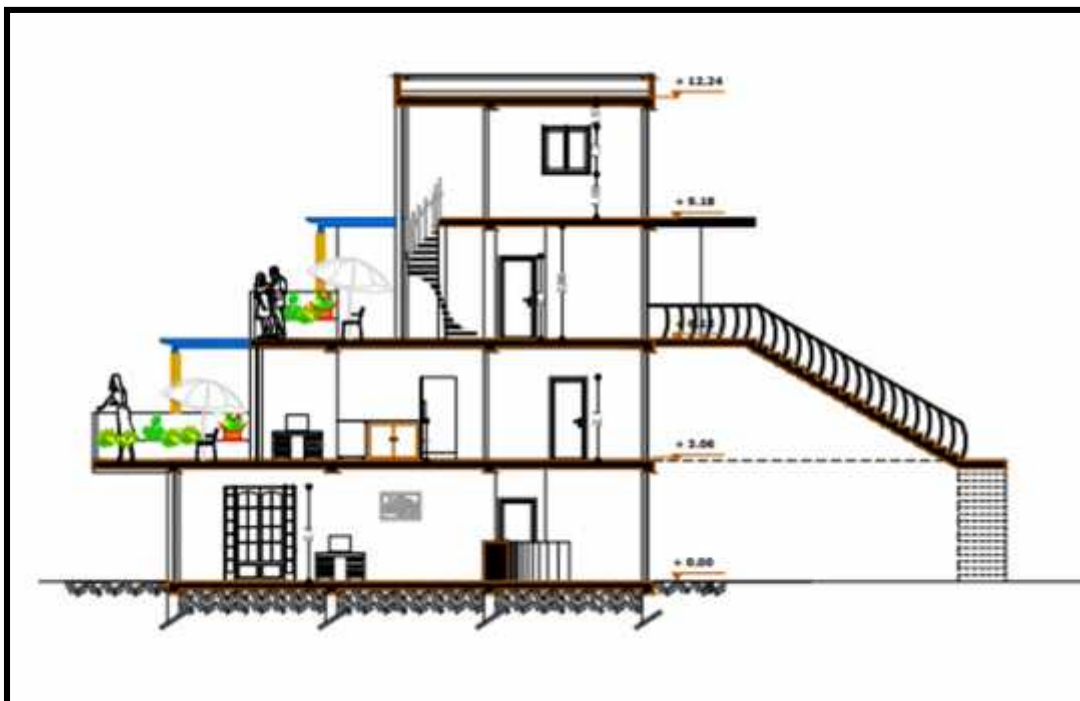
Plan du 2eme étage



Plan du duplexe



Plan de Toiture



Coupe -EE-

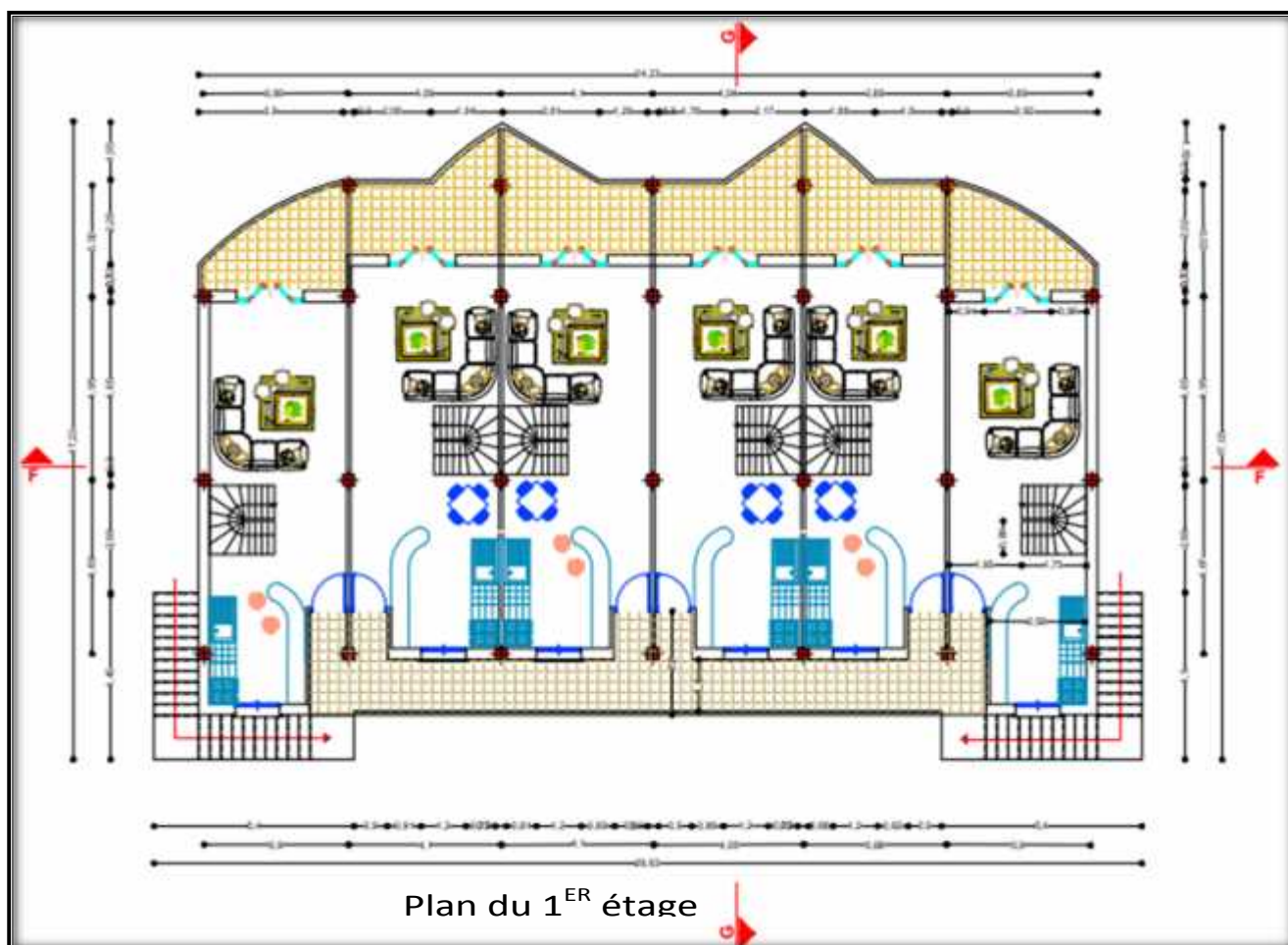
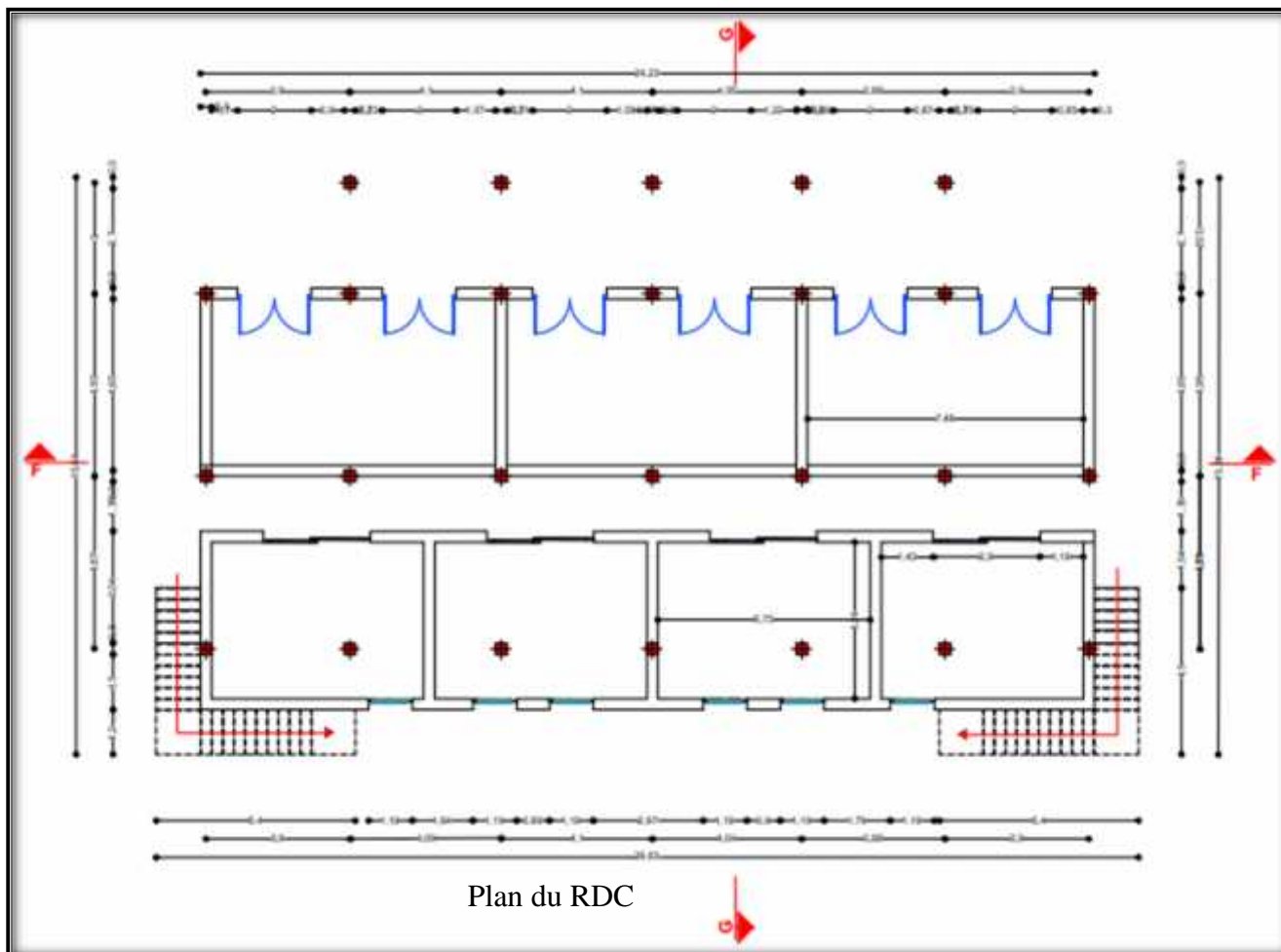


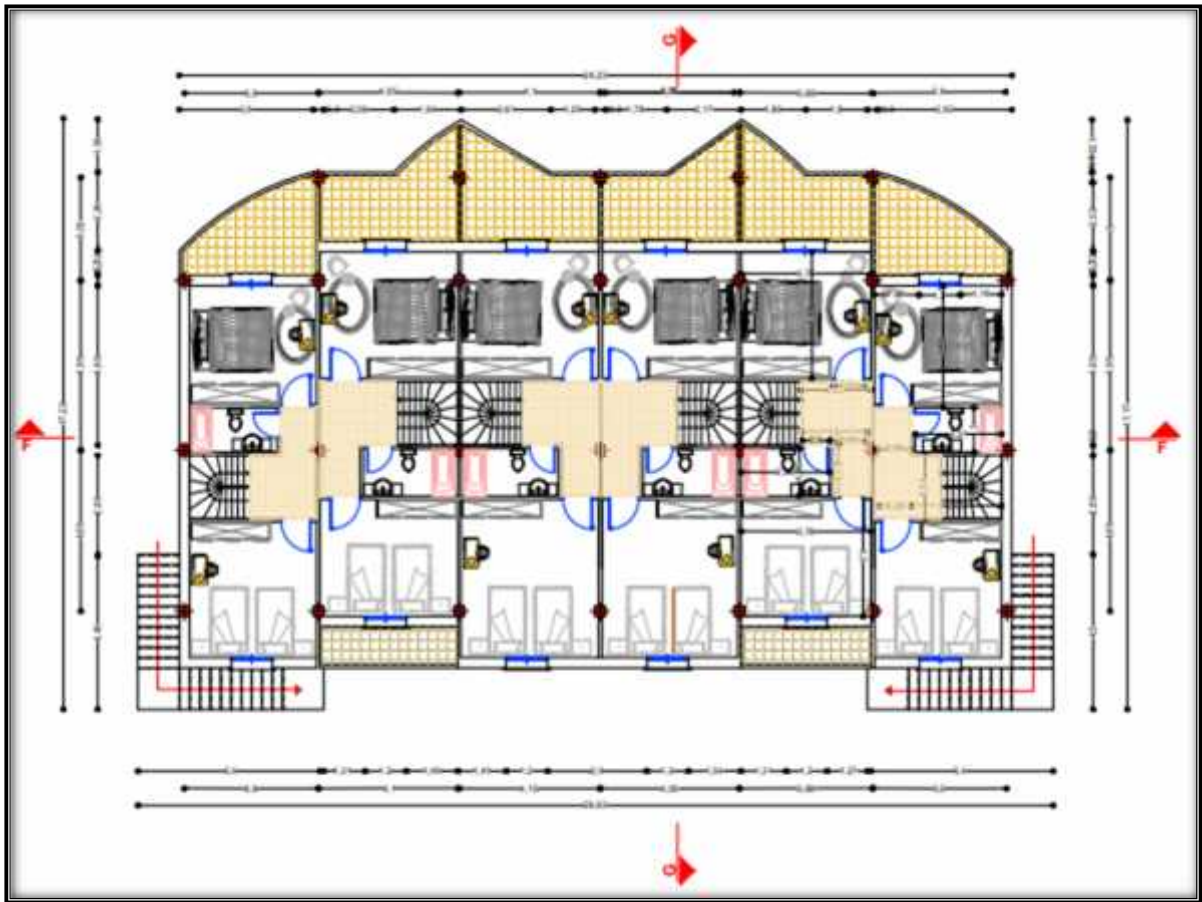
**Vues volumétrique d'ensemble :**



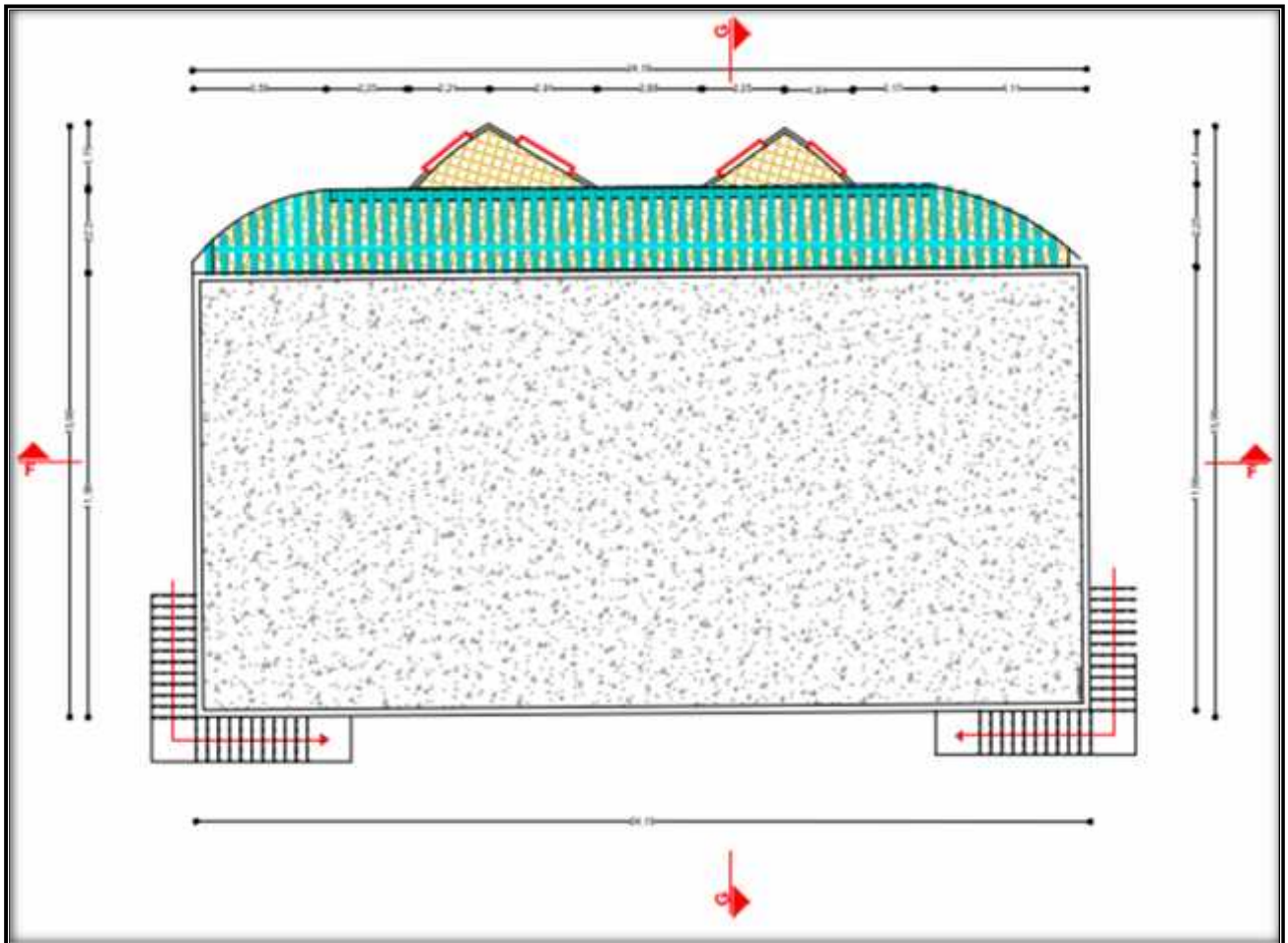


## C-Hébergement type ; Apart Hôtels :

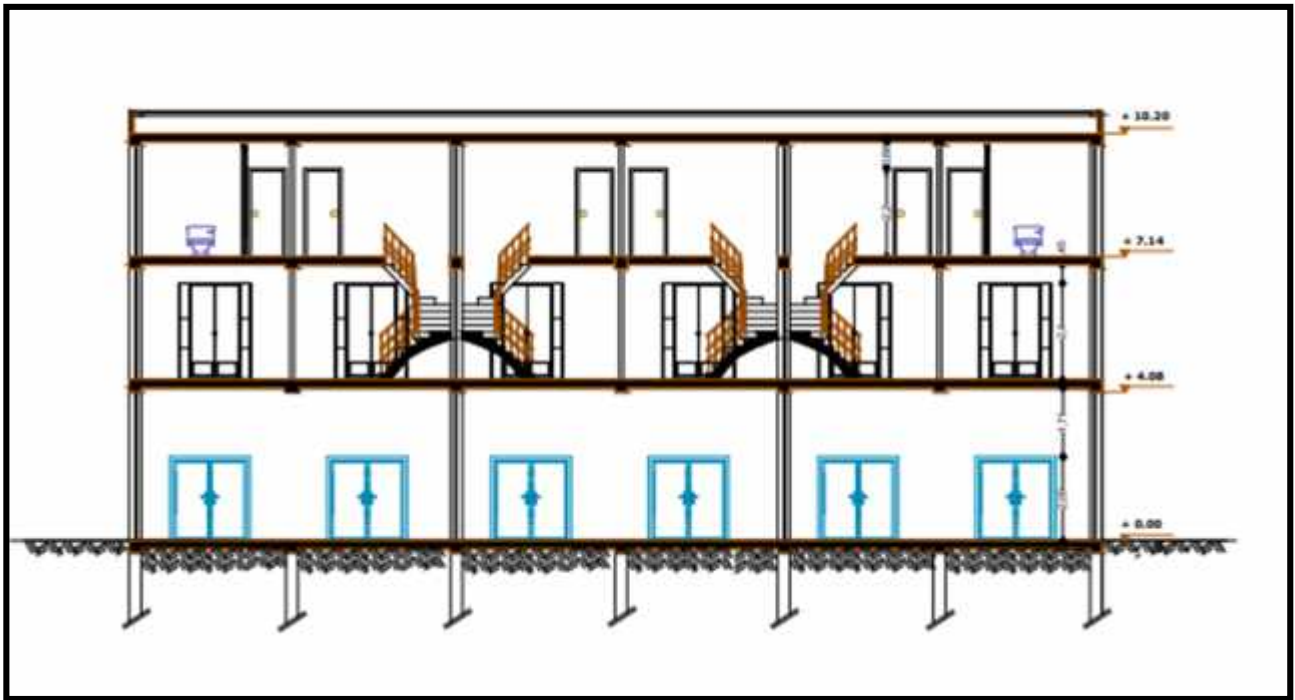




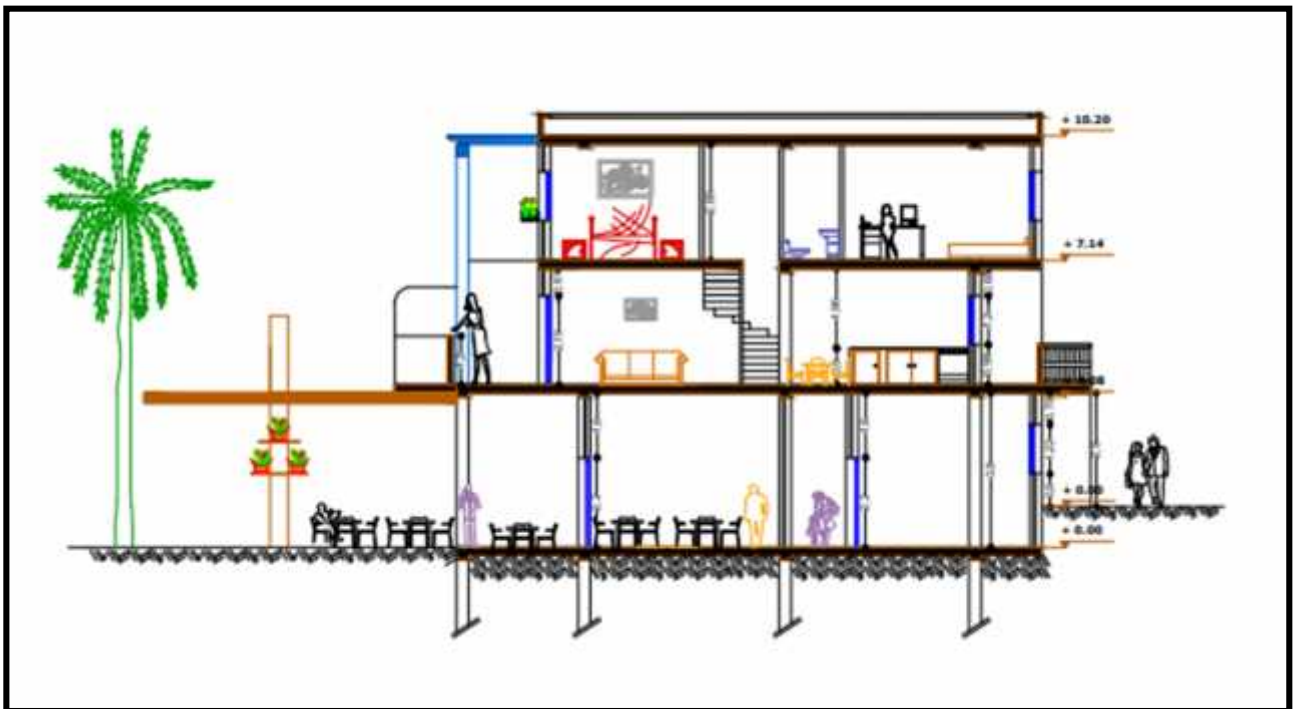
*Plan du 2<sup>ème</sup> étage*



*Plan de toiture*



*Coupe-FF-*



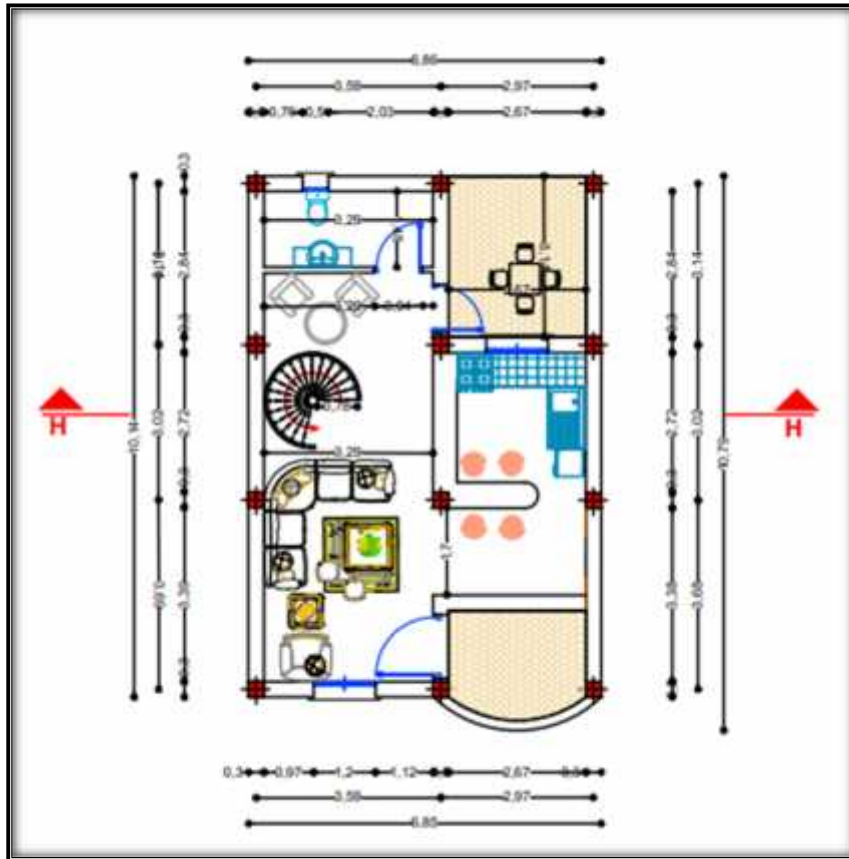
*Coupe -GG-*



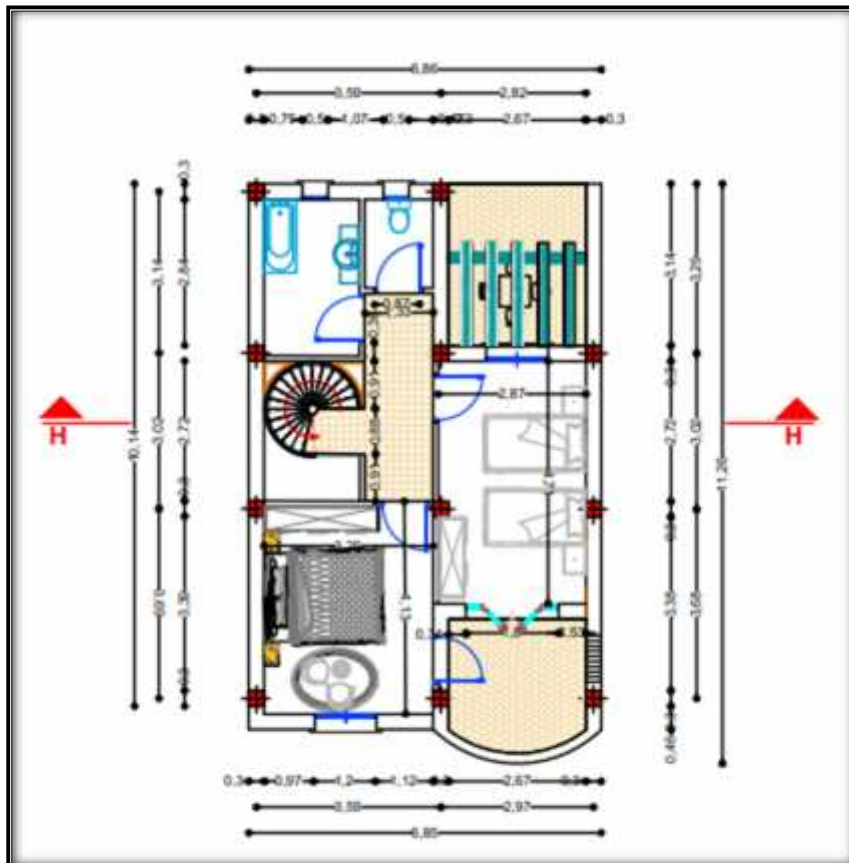
Vues volumétrique d'ensemble :



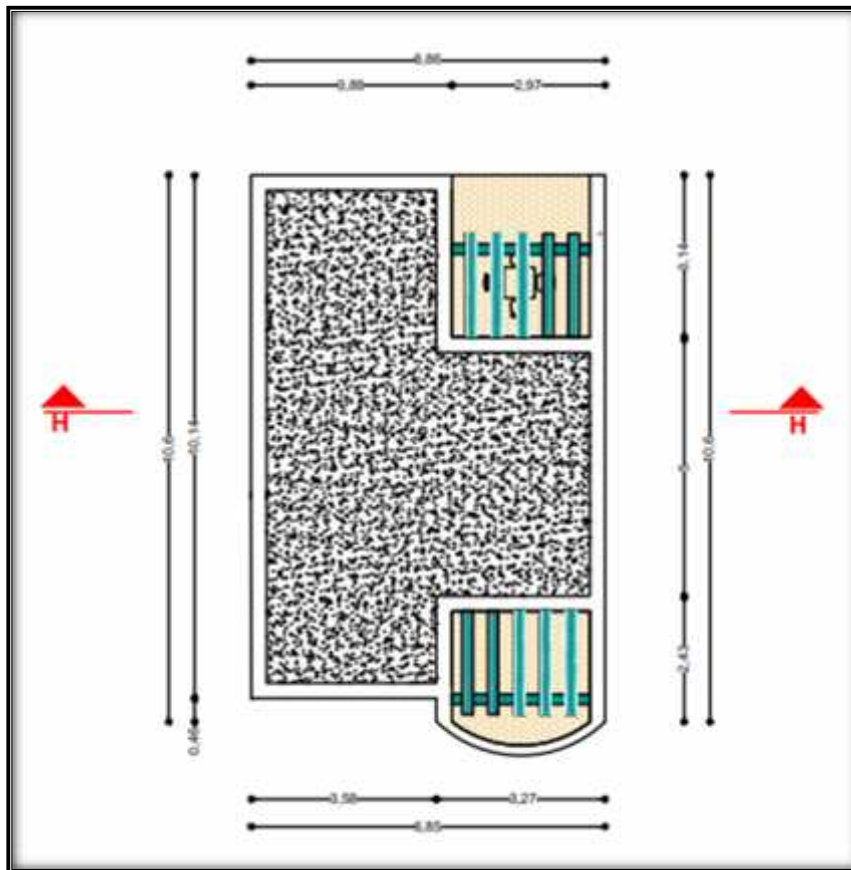
*C- Hébergement type Bungalows :*



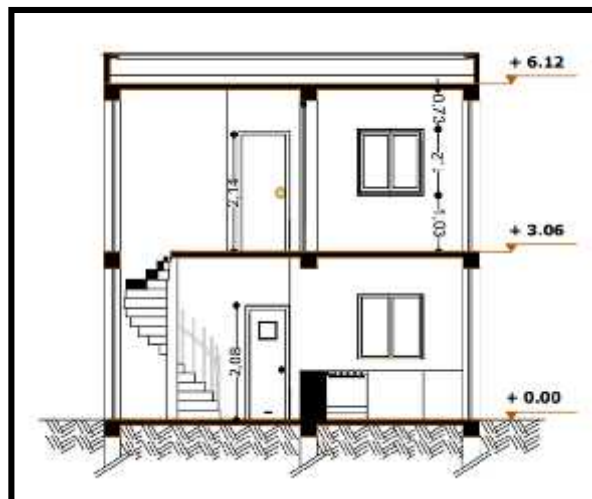
*Plan du RDC*



*Plan de l'étage*



*Plan de toiture*



*Coupe -HH-*

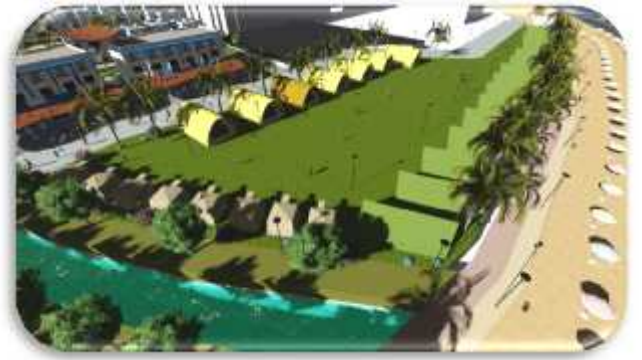


**Vues volumétrique d'ensemble :**





*Les espaces publics :*



## ***Conclusion Générale :***

Ce mémoire de Master a pour objectif de cerner la thématique de Projet Urbain et Instrument d'Urbanisme en plus particulièrement l'instrument de ZET dans le cas de la ville de Sidi Ghiles.

Il se propose de formuler des éléments de réponse à la question majeure de l'apport du Projet Urbain au développement des zones touristiques en **continuité** avec la ville existante plutôt qu'en **rupture** tel que c'est le cas dans les ZET existantes.

La démarche adopter consiste dans un premier temps à :

- Définir le Projet Urbain.
- Définir les principes et concepts du Projet Urbain.
- Définir la planification Touristique et comprendre ses principes et concepts.
- Définir la relation tourisme /littorale

Dans un deuxième temps consiste à :

- Analyser la ville de Sidi Ghiles et chercher surtout sur le volet de l'urbain.
- Une lecture analytique de quelques projets touristiques aux littorales en regard avec notre problématique.
- Analyser la ZET 01 de Sidi Ghiles et faire ressortir ses atouts.

A partir de ces deux approches on retient que :

La continuité entre ville /tourisme est assurée par :

- ✓ la connaissance urbaine de la ville et sa croissance.
- ✓ Donner l'importance des espaces publics et leurs aménagements.
- ✓ Viser le fonctionnement global de la ville et non par fragments.
- ✓ Assurer une mixité fonctionnelle et sociale.
- ✓ Respect du paysage
- ✓ Améliorer la qualité de vie des habitants et touristes en leur assurant une accessibilité facile et une grande qualité d'espace.

Pour finaliser par une démarche de genèse et de développement d'un projet urbain d'aménagement Touristique en alternative à la ZET proposé initialement.

## Liste bibliographique :

### Ouvrages Généraux :

#### Livre :

- David Mangin et Philippe Panerai, *Projet urbain*, 1999, Marseille. Edition : parenthèses.
- Ingallina, “ Que sais-je ? Le projet urbain », février 2001, Paris, édition : Presses Universitaire de France.
- Jean Yves Toussait et Monique Zimmerman, “ *Projet urbain, ménager les gens et aménager la ville*“, 01/01/1998, Belgique, édition : pierre mardaga,

#### Articles et revues :

- Marcel Roncayolo, “Conception, structure, matérielles, pratique Réflexion autour du « projet urbain »“, 2013
- Zahia Maghnaus- Dris, article “le projet urbain : du dessein au dessin, penser la ville –approche comparative“, 2008, HAL archive -ouverts .FR

### Ouvrage Spécifiques :

#### Livre :

- Mondial du Tourisme OMT, *Un tourisme durable pour le développement*, Espagne, 2013
- Philippe DUHAMEL et Philippe VIOLIER, *Tourisme et littorale : Un enjeu du monde*, , 2009 , France, Edition : Belin ,

#### Articles et revues :

- Philippe Duhamel Rémy Knafou, revue “Tourisme et littoral: intérêts et limites d’une mise en relation“, 2003, In: *Annales de Géographie*
- Sébastien Fougne , *L’intégration géographique comme mode d’interprétation de l’évolution des stations balnéaire*, , 01 mars 2010, éditeur : Presse universitaire de Rennes

#### Mémoire de magistère :

- Mlle BOUCHERIT sihem, *L’utilisation du projet urbain dans la requalification des grands ensembles*, Constantine.
- Mme CHLABBI karima, *Essai d’exploitation de l’écotourisme dans la commune de Chataibi* université d’Annaba
- Mr GRIMES Said. *Le tourisme environnemental et l’aménagement Urbain du littoral*, Jijel
- Mr HADEF Rachid, *Quel projet urbain pour un retour de la ville à la mer*, Skikda ,2007-2008