



Annexe :

*Rapport explicatif du projet
(Etude de cas)*

TABLE DES MATIERES

| | |
|--|----|
| TABLE DES MATIERES | 02 |
| I.INTRODUCTION | 04 |
| II.CHOIX DE LA VILLE DE ZERALDA | 04 |
| III.PRESENTATION DE LA VILLE DE ZERALDA | 04 |
| III.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET DELIMITATION DE LA VILLE DE ZERALD | 04 |
| III.2. ACCESSIBILITE EXTERIEURE DE LA VILLE DE ZERALDA | 05 |
| III.3. Etude de la ville sur le plan architectural et urbanistique:(à travers l’histoire)..... | 06 |
| –SYNTHESE | 07 |
| IV.CONSTATS SUR LE PLAN ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE | 08 |
| V.LE PERIMETRE URBAIN ET LES DIFFERENTES SITUATIONS DE LA VILLE DE ZERALDA | 10 |
| VI.PLAN D’ACTION DE LA VILLE DE ZERALDA | 11 |
| VII.SCHEMA DE PRINCIPES D’AMENAGEMENT DE LA PARTIE CENTRALE DU FRONT DE MER DE LA VILLE DE ZERALDA | 12 |
| VIII.ETAT DE FAIT DE LA PARTIE CENTRALE DU FRONT DE MER DE LA VILLE DE ZERALDA | 13 |
| IX.TOPOGRAPHIE | 14 |

| | |
|--|----|
| X.ETAPES D'ELABORATION DU PLAN D'AMENAGEMENT DE LA PARTIE CENTRALE DU FRONT DE MER DE LA VILLE DE ZERALDA | 14 |
| XI.PROPOSITION D'AMENAGEMENT DE LA ZET PAR ARQ-MAQ | 16 |
| XII.CONCLUSION | 17 |
| | |
| REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES | 24 |

L'analyse urbaine permet aide à comprendre et à saisir la nature de la structure urbaine, dans son environnement. Elle permet en outre de détecter ses constructions anarchiques et non contrôlées. Ce qui nous aide à intervenir du mieux qu'on peut pour apporter des solutions. « ... , *Chaque ville a son histoire, sa personnalité, ses structures économiques et*

sociales. La nature des problèmes varie donc d'une ville à l'autre, comme d'un quartier à un autre..., car une ville c'est de l'histoire cristallisée en forme urbaine ». Jean Paul Lacaze.

I. Présentation de site d'étude (la ville de Zeralda):

Pourquoi notre choix s'est porté sur la ville Zeralda? Ce choix est motivé essentiellement par le fait que :

- La situation géographique intéressante qu'elle occupe.
- Sa situation et sa localisation sur la côte ouest d'Alger qui est destinée à l'aménagement touristique
- Elle recèle des potentialités naturelles et bénéficie d'un magnifique littoral.
- Son cachet touristique déjà existant grâce aux infrastructures touristiques telles que : Le complexe touristique « Les Sables D'or » réalisé par F. Pouillon (1969-1971).
- Sa position géographique particulière et sa proximité des villes importantes environnantes (A 20km de l'Ouest d'Alger, A 35km de Tipaza, A 25km de Blida).

II. Présentation géographique de la ville de Zeralda :

La ville de Zeralda est située dans le sahel algérois à 29Km de l'ouest d'Alger, et à 45Km du siège de la wilaya de Tipaza. Elle occupe depuis le dernier découpage administratif de 1991, le statut de chef-lieu de daïra, englobant les communes de Staouali et Mehelma y compris Zeralda.

II.1. Situation de la ville de Zeralda :

Situation à l'échelle régionale

La ville de Zeralda limite par la mer Méditerranée au nord

La baie d'Alger à l'est

La wilaya de Tipaza on parle de Tipaza car avant la ville de Zeralda dépend de Tipaza

La wilaya de Blida et ville de Boufarik au sud on remarque aux périodes estivales un grand flux de ces derniers à la ville de Zeralda



Situation à l'échelle locale et accessibilité

La ville de Zeralda est une ville littorale située sur la côte Ouest d'Alger, elle délimitée :

- Au Nord par la mer Méditerranéenne.
- A l'ouest par Douaouda.
- A l'Est Staouali.
- Au Sud par Mehalma.

L'accessibilité à la ville de Zeralda est assurée par :

- La RN 11 reliant Tipaza à Alger est passé par la ville .
- La RN 63 qui relie la ville à la zone côtière.
- La rocade Sud reliant Tipaza à Dar El Beida..
- CW 112 relie Maalma à la ville de Zeralda
- Le chemin de fer relie Alger à Zeralda et Blida

II.2. Délimitation du périmètre urbain de la ville de Zeralda:

le périmètre urbain de la ville de Zeralda limiter par :

- La mer méditerranéenne au nord
- Le complexe touristique et les terres agricoles a est
- Oued Mazarin à l'Oust
- La forêt de planteur et les terres agricoles au sud



II.3. Etude de la ville sur le plan architectural et urbanistique:(à travers l'histoire):

Zeralda était un village colonial fondé le 13 Septembre 1844 par le génie militaire français comme centre de peuplement et avec le temps il devient un village agricole. Après l'indépendance le petit village agricole devient une ville urbaine à échelle locale et internationale et cela par la création de la première zone touristique en Algérie et le village sociale à la périphérie de la ville, tout cela va engendrer une croissance de la population qui va à son tour donner une forte croissance urbaine. Cette croissance non maîtrisée va engendrer une crise au niveau du paysage urbain et fonctionnel de la ville (une rupture entre les différentes parties de la ville, le noyau coloniale, le village sociale et la zone touristique).

Synthèse : La conception du village colonial n'échappe pas à la règle de l'affirmation du tracé régulier qui est structuré suivant deux axes principaux : Cardos, Documanus , Zeralda est un village composé essentiellement de parcelles agricoles et de réserves forestières Le développement de Zeralda dans toutes les directions.

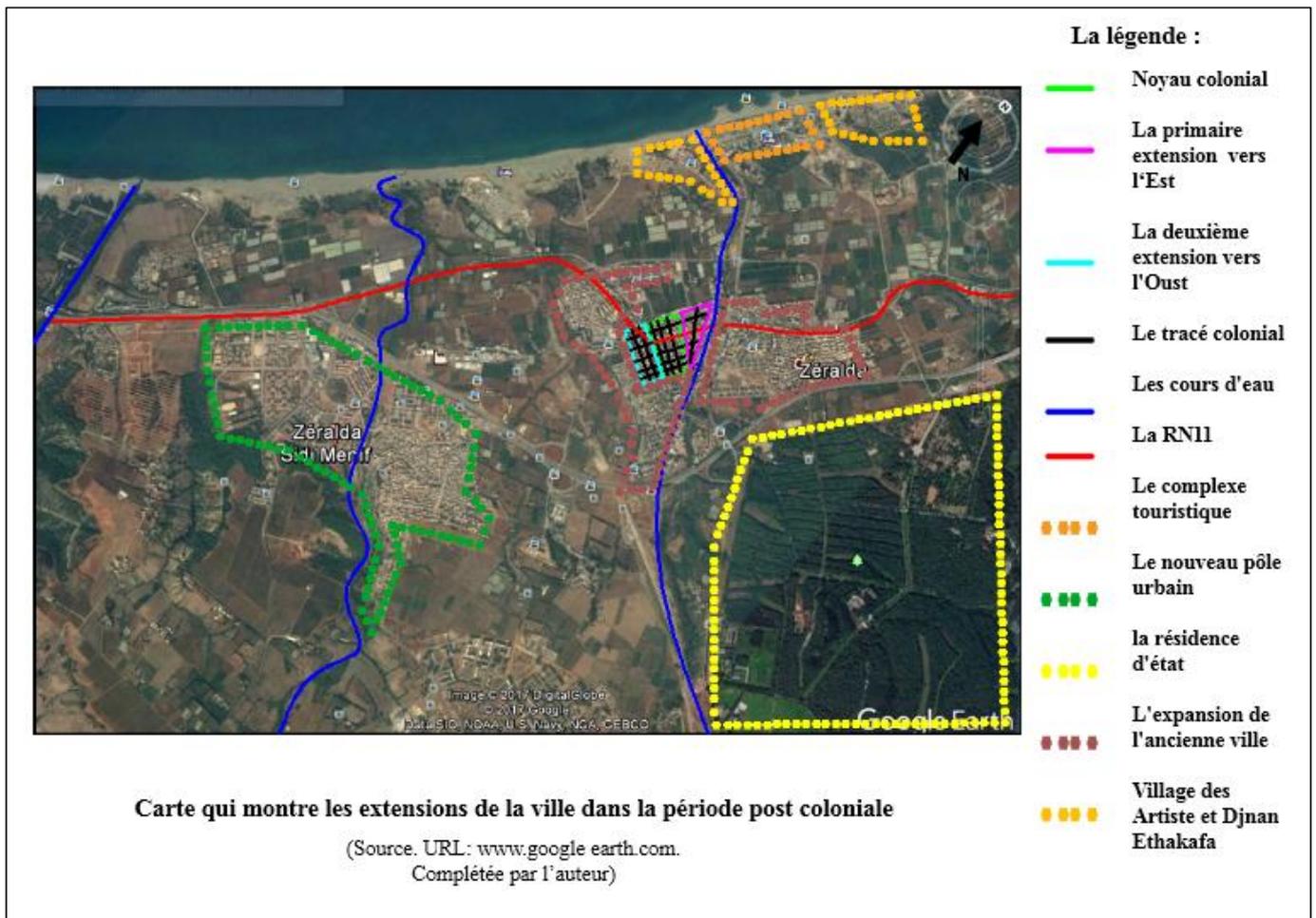


En 1984 jusqu'à aujourd'hui , Zeralda a connu développement dans toute directions, considérant les terres agricoles comme un obstacle majeur dans ce développement:

-Du côté ouest: l'implantation de deux lotissements , l'un destiné à recaser les bidons-villes et le deuxième réservé à l'auto construction ainsi que l'implantation des équipements tel que : le siège de daïra , le CFP (centre de formation professionnel) , la gare routière .

-Du côté Sud :la réalisation de la route reliant Alger ,Tipaza avec la réalisation aussi des maisons individuelles qui commencent a border la rocade à l'entrée de la ville.

-Du coté Est :la réalisation des habitats collectives : la cité militaire...la cité 1000 logement.. et des lotissements individuels, les cités de centre-ville ...



III. Constats sur le plan Architectural et Urbanistique :

Zeralda est une ville complètement éclatée qui a une vocation d'origine agricole, et une vocation touristique nouvelle .

-Après l'étude analytique de la ville de Zeralda sur les différents plans: urbanistique, architectural suite aux connaissances sur la recherche thématique et selon notre compréhension on a identifié un constat général

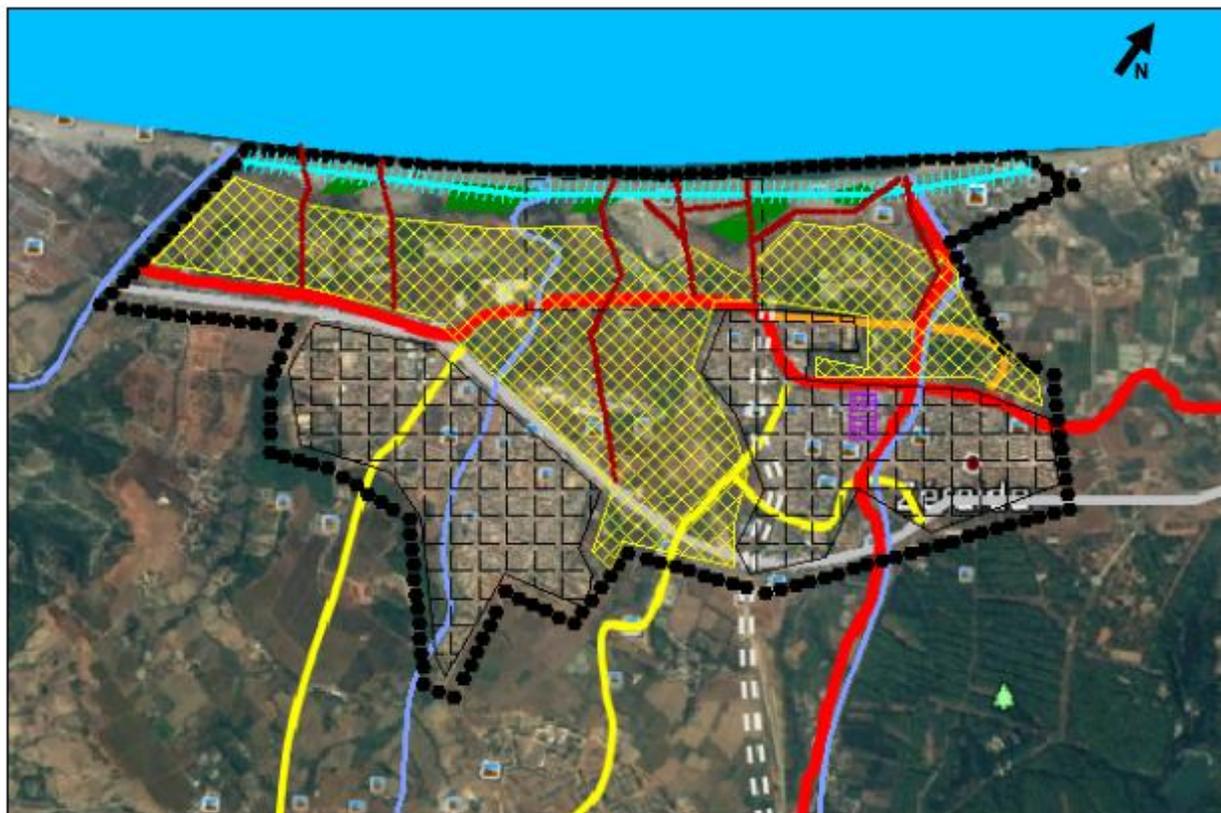
- Le chef-lieu est caractérisé par une addition de projet sans cohérence d'ensemble
- L'apparition de l'agglomération secondaire de Sidi Menif en lieu et place de l'ancien village agricole présente plusieurs incohérences : porté sur l'autre rive de l'autoroute, détachée du noyau central de Zeralda, cette entité est caractérisée par une incohérence urbaine remarquable dans ses différentes parties intrinsèques et entre elles. Cette agglomération absorbe l'extension du chef-lieu du fait de la servitude des terrains agricoles qui ont empêché son extension.
- Certaines terres agricoles abandonnées et d'autres utilisées pour la culture maraîchère ce qui induit aucune attractivité.
- L'absence d'une limite claire pour les terres agricoles et le problème de leurs préservations.
- Le pôle touristique est complètement détaché de la ville, il représente ainsi une unité indépendante.
- Faiblesse d'articulation entre la ville, le complexe touristique et Sidi Menif.
- Ville de Zeralda fragmentée par oued Maalma et le village Sidi Menif fragmenté par oued Menif. Ces oueds ne sont pas aménagés à la base, délaissés et utilisés pour l'écoulement des eaux usées...
- Un type architectural opposé aux particularités des villes littorales : Orientation des ouvertures opposés à la mer ; Couleur du bâti sombre par rapport à la mer ; Absence des matériaux de construction tels que le verre.
- La rupture entre la ville et son front de mer: Le front de mer est malheureusement délaissé et sans aucune articulation avec la ville de ZERALDA ce qui a engendré un axe fantôme sans animation mal protégé, cela conduit directement à l'effacement du front de mer et donc de l'identité de la ville en tant que ville littorale .
- La ville de Zeralda présente une richesse de potentialités naturelles et d'intérêt touristique. Elle est extrêmement riche en ressources naturelles telles que les terres agricoles , les fortes les oueds , Ce qui fait son identité en tant que ville agricole , mais malgré toutes les potentialités de Zeralda , le tourisme de la ville souffre de l'insuffisance et mal gérance.
- Les richesses naturelles de Zeralda et Les terres agricoles de part et d'autres de l'agglomération chef-lieu forment son identité, et cela signifie que cette identité doit être préservée .
- L'absence d'animation dans les voies et d'articulation entre la ville et son front de mer.
- L'absence des infrastructures touristiques (lieux de loisirs, grande surface et lieu d'échanges commerciauxest) et l'aménagement touristique et les espaces pour

familles , lieux de détente est absolument absent .

- Dégradation des plages, Insuffisance au niveau d'infrastructure de base et des équipements d'appuis indispensables pour l'utilisation balnéaire de ces dernières, Absence de sécurité, d'hygiène.
- Le bord de la mer et totalement a l'abondant , le manque d'hygiène , absence de sanitaire d'eau potable et manque des aires de stationnement .
- Le manque d'aménagement des espaces et les travaux non fins l'aqua parc et l'hôtel .
- La mer est devenue polluée a cause des déversements des eaux usées par manque des stations d'épuration .
- L'utilisation du sable frauduleusement (vole) un grand problème écologique de l'érosion..
- Les bidonvilles donne un mauvais visage a la ville et à la forêt.
- L'inexploitation des frets et l'agriculture dans le tourisme .
 - ✚ Quelle est la meilleure solution pour créer la liaison entre la ville de Zeralda et son front de mer et l'agglomération sidi Menif tout en préservant la vocation d'agriculture et quel équipement doit-on utiliser pour arriver à notre objective et attiré les touristes ?
 - ✚ De quelle façon peut-on intervenir pour structurer l'ensemble de manière harmonieuse sur le plan urbanistique et fonctionnel ?
 - ✚ Par quel moyen notre projet que nous allons concevoir dans cette entité sensible, pourrait contribuer à mieux assumer le changement du statut de cette ville, afin de s'inscrire dans le cadre de la tendance contemporaine de production d'espaces de tourisme écologique. Ceci, tout en protégeant les terres agricoles et en tentant de remédier aux dysfonctionnements urbains constatés ?
 - ✚ Comment peut-on concevoir une structure qui peut répondre aux besoins de tout les classe sociale , touchant toute tranche d'âge , tout en respectant l'environnement ?
 - ✚ Comment renforcer la vocation touristique et redonner à la ville de Zeralda son identité maritime ?

V. Plan d'actions de la ville de Zeralda :

La ville de Zeralda recèle un potentiel naturel composé des forêts , terres agricoles, cours d'eau...etc et une potentialité touristique qui se traduit par le complexe Mazafran. Cependant ces potentialités ne sont pas prises au sérieux pour améliorer le cadre touristique de la ville, ainsi que le détachement entre le programme de la ZET et l'ensemble de la ville a créer une bande vide, caractérisée par des lieux désertés. De quelle façon peut-on intervenir pour améliorer l'ensemble de manière harmonieuse sur le plan fonctionnel, urbanistique et architectural. Suite au constat établi, et par rapport aux connaissances acquises à travers le mémoire de recherche notre action est comme suit:



| | |
|--|--|
| Limite Du Périmètre Urbain | Restructuration et L'Aménagement des voies d'accès |
| Limite Du Site D'intervention | Protection des Zones Boisées |
| Restructuration de toute la ville de Zeralda | Mise En Valeur des terres agricoles |
| Rénovation de Noyau Colonial | Réaménagement du front de mer |
| Restructuration du village de Sidi Menif | |

Au niveau de la ville de Zeralda qui est constituée d'un noyau colonial et les extensions (Est et Ouest), on a opté pour les actions suivantes :

1.La Restructuration de toute la ville de Zeralda pour avoir une meilleure image sur l'ensemble de la ville (créer l'homogénéité) qui est caractérisée actuellement par la ségrégation ainsi que clarifier les coupures d'urbanisation dans le but de freiner l'étalement sur les terres agricoles. Le résultat de cette opération est le changement de statut des deux routes nationales « RN 11 et RN 63 » .

2.La Rénovation des constructions anciennes dans le but de garder l'identité et le patrimoine matériel de la ville de Zeralda.

3.La Restructuration du village de Sidi Menif dans le but de créer une entité embelliée et aussi la séparer des terres agricoles pour éviter de piétiner sur ces dernières.

4.La Restructuration et L'Aménagement des voies d'accès de la ville à son front de mer pour créer l'articulation et l'animation.

5.Protection et La Mise En Valeur des terres agricoles pour leur affecter une autre image qui va contribuer à l'articulation de la ville avec son front de mer ainsi qu'à l'élimination du caractère saisonnier de la ville de Zeralda.

6.Réaménagement du front de mer dans le but de renforcer l'attraction vers celui-ci.

VI. Etat de fait de la partie centrale du front de mer de la ville de Zeralda

Dans notre plan d'aménagement, on a choisi d'intervenir sur la partie centrale vu que :

-Front de mer déserté d'équipements dont ils ont besoin les touristes (commerces de plage, restaurants, aires de jeux.).

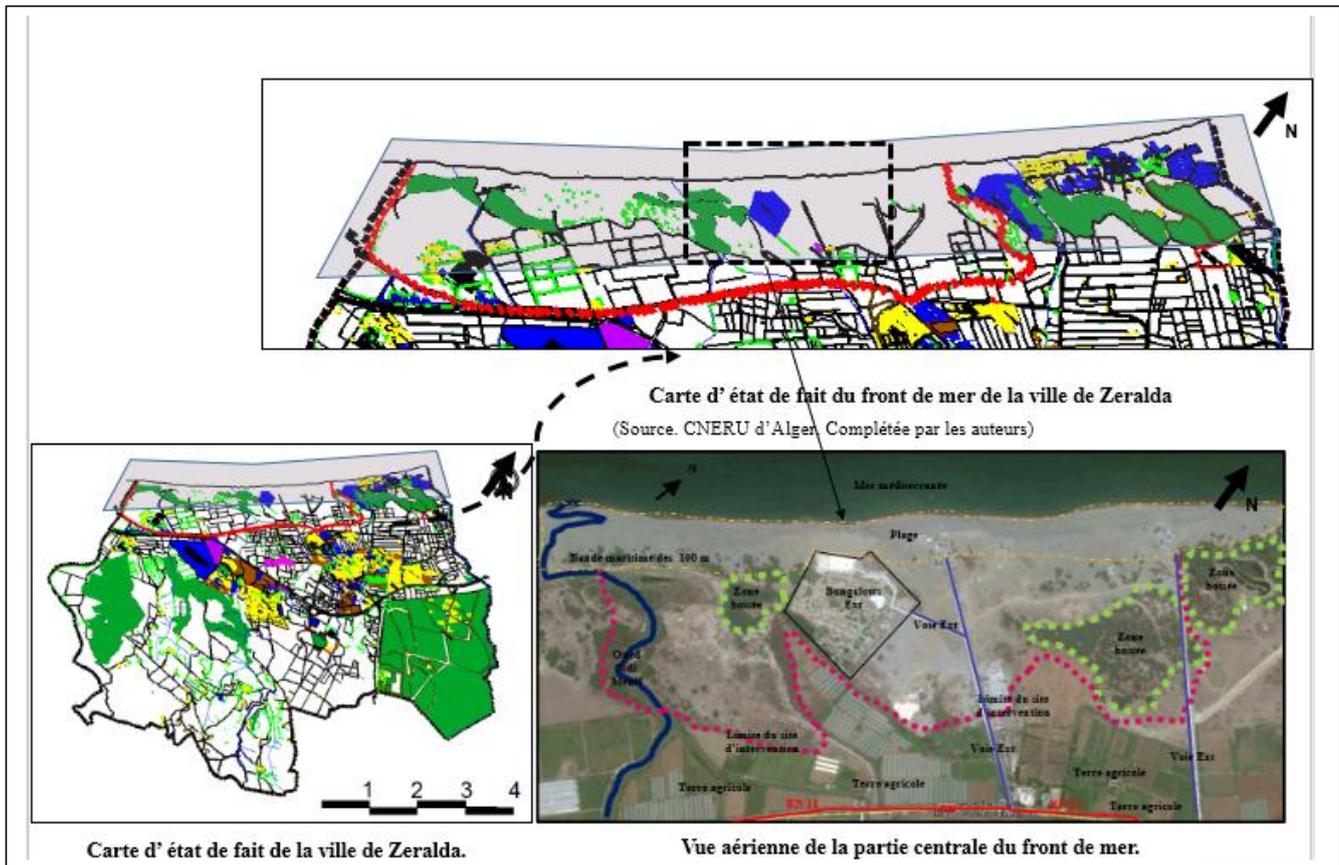
-Absence de façade maritime (sur le long de 1Km 30 l'existence des bungalows seulement.).

-Rupture entre la ville et son front de mer, due à l'abandon des voies d'accès, qui deviennent par la suite des espaces fantômes.

-Déséquilibre urbain et d'animation sur la RN 11.

-Certaines terres agricoles abandonnées et d'autres utilisées pour la culture maraichère (pomme de terre, tomate) ce qui induit aucune attractivité.

-Zones boisées abandonnées.



VII. Schéma de principes d'aménagement de la partie centrale du front de mer de la ville de Zeralda

Au niveau de la partie centrale du front de mer de la ville de Zeralda, on a opté pour les actions suivantes :

1. Créer une promenade maritime dotée d'équipements qui répondent aux besoins des touristes qui va contribuer à l'animation du front de mer.
2. Articulation de la ville à son front de mer à travers les voies d'accès, en animant ces dernières par des infrastructures légères, pour éliminer le caractère saisonnier et créer l'embellissement de tout l'aménagement.
3. Créer une façade urbaine de type d'architecture végétale (puisque ce sont des terres agricoles) en gardant les percés visuelles vers la mer, afin de lui donner son image urbaine.
4. Remettre en valeur les terres agricoles à travers des infrastructures légères tels que: fermes d'expérimentation, serres d'exposition pour leur donner une autre image qui va inciter les gens à la découverte de ce potentiel agricole riche ce qui va éliminer aussi le caractère saisonnier de la ville.
5. Création de petits parcs au niveau des zones boisées existantes pour introduire la dimension paysagère dans notre aménagement.

6. Nettoyer et aménager l'oued Menif par des aires de jeux, aires de repos, espaces vert... etc.



Carte qui montre le schéma des principes d'aménagement

IX. Etapes d'élaboration du plan d'aménagement de la partie centrale du front de mer de la ville de Zeralda

Les éléments qui structurent notre plan d'aménagement consistent à :

1. La promenade maritime qui s'étend sur une longueur à peu près de 1300m est l'élément le plus important qui relie nos différents points d'intervention, cette dernière est composée d'une voie de circulation dotée de terrasses qui donnent sur la plage, et la deuxième partie qui est agrémentée par de petites aires de jeux, ainsi que de petits points de vente amovibles le long de la promenade maritime, des bancs et des bacs à fleurs afin d'augmenter un confort visuel et physique et permettre aux touristes d'attendre ou de se reposer enfin toutes ces composantes participent à la vivacité du front de mer.

2. Concernant le programme du plan d'aménagement : Au niveau de la partie « est » j'ai aménagé un parc urbain, qui a pris naissance d'une petite zone boisée qu'on a développée dans l'objectif de créer un parc urbain doté de petites structures sportives comme : les terrains de jeux, des aires de jeux destinées aux différentes tranches d'âge, des espaces de repos, de picnic destinés aux adultes et aussi une centre commercial et centre de sport.

3. Au niveau de la partie centrale, j'ai proposé une esplanade importante, qui est aménagée avec de la verdure et des bassins. Pour la valorisation de la bioclimatique urbaine nous avons aménagé des espaces végétaux tels que: les jardins, qui offrent aux visiteurs des

espaces de repos visuel à travers une variété d'implantations de fleurs, de plantes et d'arbres.

–Les aires de jeux : Pas loin des équipements, j'ai aménagé des espaces qui regroupent plusieurs jeux pour enfants comme des toboggans, tourniquets et balançoires...où les parents peuvent laisser leurs enfants et être dans les jardins ou les restaurants et aussi .

–Le parc aquatique : Le parc aquatique est aménagé avec des jardins et des attractions aquatiques tels que des piscines, des jacuzzis, des toboggans aquatiques, divers brumisateurs ou fontaines. Et pour répondre au besoin des touristes, j'ai aménagé des centre de remise en forme , Ce centre à pour but d'animer et de servir comme un lieu de détente aux touristes.

–École d'agriculture qu'on a aménagée près des terres agricoles constituées de département et d'un grand jardin d'expérimentation qui s'ouvre sur la mer gardant toujours l'esprit de l'ouverture

–Au niveau de la partie ouest j'ai proposé :

- Le centre nautique C'est un centre de bien être aménagé avec des salles et des piscines et jacuzzis. Ce qui offre le calme et le confort pour ces visiteurs.
- Parc botanique Est un lieu de détente et de loisir.
- Dans notre plan d'aménagement on a l'intention d'assurer l'articulation transversale à travers la promenade maritime, ainsi qu'une articulation longitudinale à travers l'aménagement des berges de l'oued Sidi Menif par des activités de distraction, des espaces de repos pour la mise en valeur de la ville de Zeralda.

