

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET REPUBLIQUE ALGERIENNE
DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE
SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE CONSTANTINE 3



FACULTE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

DEPARTEMENT D'URBANISME

N° d'ordre :... ..

Série :... ..

Mémoire en vue de l'obtention du diplôme de Master en URBANISME

Filière : URBANISME.

Spécialité : cadre de vie durabilité
et projet urbain.

THEME :

*Dualité entre deux visions pour une conciliation
urbaine cas de 3eme km Jijel.*

Encadré par :

DR HECHAM ZEHIOUA BERNIA.
DR NAIT AMAR NADRA.

Présenté par :

Melle DJEHINET AMIRA

Devant le jury

PRESIDENT

-DR.BOUSSALIA Omar

ENCADRANTE.

- DR HECHAM ZEHIOUA BERNIA

COENCADRANTE

- DR. NAIT AMAR Nadra

EXAMINATEUR.

- MR CHADI KAMEL

Année universitaire 2021-2022.

Session : juin

Table des matières

Chapitre introductif/ problématique du thème.....	1
Introduction Générale	1
A. La PROBLEMATIQUE.....	2
A.1. La Commande	2
A.2. L'observation de l'aire d'étude	3
A.3. Question de recherche :	4
A.4.Les objectifs	5
A.5.La méthodologie du travail.....	6
A.6.Les outils de travail	7
A.7. Structure du mémoire	8
CHAPITRE I	9
Approche théorique/ décomposition des concepts en indicateurs mesurables	9
Introduction	9
I. Analyse conceptuelle.....	9
I.1.Tourisme durable	9
I.1.1. Définition	9
I.1. 2. Historique de tourisme durable	10
I.1. 3. Les différentes formes de tourisme durable	10
I.1. 4. Quels sont les principes du tourisme durable ?	11
I.1. 5. Les acteurs du tourisme durable	11
I.1. 6. Présentation des acteurs du tourisme durable	12
I.1. 7. Les enjeux du tourisme durable	12
I.1. 8. Exemples de tourisme durable	13
I.2.DEVELOPPEMENT DURBALE.	13
I. 2.1. Définition	13
I. 2. 2. Historique du développement durable	14
I. 2. 3 .Les 3 piliers du développement durable	14
I. 2 .4 Les principes du développement durable	15
I. 2. 5. Les principaux enjeux du développement durable.....	15
I. 2. 6. Les 17 ODD, Objectifs du développement durable, de l'ONU	16
I. 2. 6. Les outils du développement durable	16
I.3.Gouvernance urbaine	17
I.3. 1.Définitions	17
I.3. 2.Les différentes approches de la gouvernance urbaine	17

I.3. 3.objectifs de la gouvernance urbaine.....	18
I.3. 4.Les enjeux de la gouvernance urbaine	18
I.3. 5.Classification des Acteurs de la Gouvernance	19
I.4.Conciliation urbaine	19
I.4.1. définition	19
I.5.Dualité	20
I.5. 1.Définition	20
I.6. Visions.....	20
I.6.1.Définition	20
I.6.2.Les critères de la vision	20
I.7. Zone d'expansion touristique (ZET)	20
I. 7.1.Définition	20
I. 7. 2. Types des zones d'expansion touristique en Algérie	21
I. 7.3 .objectifs Zone d'Expansion Touristique	21
I.8. Tableau synoptique des concepts	22
CHAPITRE II.....	26
Approche analytique / ETAT DES LIEUX/ CONSTATS ET DIAGNOSTIC.....	26
II.1 Présentation du territoire de l'étude	26
II.1.1 La situation géographique de la wilaya de Jijel	26
II.1.2PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	27
II.1.2 .1. Situation géographique	27
II.1.2. 2. Potentialités touristiques de la wilaya	28
II.1.3. Présentation du site.....	31
II.1.3. 1. L'évolution historique d'aire d'étude	34
II.1.4.La topographie de l'aire d'étude	36
II.1.4.1. Les coupes topographiques.....	36
II.1.5.Géologie et géotechnique de l'aire d'étude.....	37
II.1.5.1.Géologie	37
II.1.5.2.Géotechnie	37
II.1.6.Les servitudes	37
II.1.7.Sismicité	37
II.1.8.Climatologie	38
II.1.8.1 .La Température	38
II.1.8.2. La pluviométrie	39
II.1.8.3 Les vents	39

II.1.9.Le réseau Hydrographique	40
II.1.10 .Contraintes à la construction	40
II.1.11.Nature juridique des terrains	40
II.2.Analyse structurelle.....	41
II.2.1 Déplacement	41
I.2.1.1 Accessibilité.....	41
II.2.1.2 Classification et caractéristiques des voiries	42
II.2.1.3 Les parkings.....	44
II.2.1.4 Les trottoirs	44
II.2.1.6.Les différentes alimentations du site	46
II.2.2 Espaces extérieurs.....	46
II.2.3Habitation	46
II.3 Analyse fonctionnelle.....	48
II.3.1.Le bâti résidentiel	48
II.3 2.Les Espace non résidentiels	49
II.4.Analyse paysagère.....	52
II.4.1.La façade urbaine.....	52
II.4.2.La silhouette	53
II.4.3 Les groupements.....	53
II.4.4.La façade urbaine.....	54
II.4.5.La silhouette	55
II.4.6.Les groupements.....	55
II.4.7. Points de repères et points d'appels.....	56
II.4.8. Les nuisances	56
II.4.9.Analyse séquentielle.....	56
II.5.Analyse socioéconomique.....	58
II.5.1Estimation de population	58
II.5. 1.1.Répartition de la population par sexe	58
II.5.2. CARACTERISTIQUES DE LOGEMENT	60
II.5. 3. Les préoccupations du quartier	61
II.5. 4. Equipement	61
II.5. 5. TRANSPORT ET DEPLACEMENT :	61
II.5. 6. La propreté, l'hygiène et la santé	62
II.5. 7. Cadre de vie	62
II.5. 7. L'environnement	62

II.5. 8. COMMERCE	62
II.5. 9. Préoccupation des habitants	63
II.5. 10 QUESTION EN RAPPORT AVEC LA THEMATIQUE	64
II.6 Tableau AFOM	65
Conclusion	67
Chapitre III	68
Approche Comparative.....	68
Introduction	68
III.1. La Marina de Gammarth, TUNIS1	68
III.1.1. L’historique du projet	68
III.1.2 .Présentation du projet	68
III.1.3. Les acteurs mobilisés au projet et estimation des couts	69
III.1.4. Contexte général	69
III.1.4. 1.Situation	69
III.1.4. 2. Etude du plan de masse	70
III.1.5. Intégration du projet dans le site	70
III.1.6. Le schéma d’organisation du complexe La Baie de Gammarth	71
III.1.7. Circulation et accessibilité	72
III.1.8. L’Opportunité, La faisabilité technique et financière	72
III.1.8. 1.L’étude d’opportunité	72
III.1.8. 2.L’étude de faisabilité.....	72
III.1.8. 3.Mode de financement.....	72
III.1.9. Etude de la volumétrie du complexe touristique	73
III.1.9. 1. Les principales composantes de la Baie de Guammart.....	73
III.1.9. 2. Conception	76
III.2.Tableau synoptique des exemples	79
□ Conclusion.....	81
CHAPITRE IV : CADRE JURIDIQUE ET PROGRAMATION.....	82
Introduction	82
IV.1. La politique de développement du tourisme en Algérie	82
IV.1. 1.La première politique (1962-1979)	82
IV.1.2.La deuxième politique 1980	83
IV.1.3. A partir de 1990	83
IV.1.4.A partir de 1997	83
IV.2. Le nouveau positionnement du tourisme Algérien	83

IV.2. 1. Le Schéma National d'Aménagement du Territoire 2025 (SNAT)	83
IV.2. 2. Le schéma régional d'aménagement du territoire Nord Est 2025 (SRAT)	84
IV.3. L'aménagement touristique en Algérie	84
IV.3. 1. Le schéma directeur d'aménagement touristique (SDAT)	84
IV.3.2. Les pôles d'excellence touristique	85
IV. 3.3. Les zones d'expansion touristique ZET et (ZEST)	85
IV. 2. Stratégie du développement du tourisme en Algérie	86
IV. 3. Législation urbaine en Algérie	88
IV. 4. Programmation / Besoins du site à Court, Moyen et Long terme	90
IV. 4. 1. Méthode suivie	90
IV. 4. 2. Population	90
IV. 4. 2.1. Estimation d'évolution de la population	90
IV. 4. 3. Logements.....	91
IV. 4. 3. 1. Le programme de logements existant	91
IV. 4. 3. 2. Besoin en logement selon les échéances	91
IV. 4. 4. Equipements.....	91
IV. 4. 4.1. Selon le POS	91
IV. 4. 4. 2. Selon le PAT	91
IV. 4. 4.3. Selon les exemples étudiés voir tableau de exemple	92
IV. 4. 4.5. Selon les besoins des habitants	92
IV. 4. 5. la trame verte.....	92
IV. 4. 5. 1. Les espaces verts existants	92
IV. 4. 5. 2. Les Besoins en espaces vert	92
IV. 4. 5. 3. La végétation.....	93
IV. 4. 6. Besoin en espace bleu	94
IV. 4. 7. Besoin en aire de stationnement	95
IV. 4. 8. Besoin en piste cyclable	95
IV. 4. 9. La gestion des eaux.....	95
IV. 4. 10. La gestion des déchets	95
IV. 5. Le programme retenu	97
Conclusion	100
Chapitre V.....	102
Scénarisation.....	102
Introduction	102
V.1. Les fondements de l'idéation.....	102

V.1.1 Selon le programme étatique initial (le POS)	102
V.1.2.Selon le PAT :	103
V.1.3 Selon les exemples étudiés.....	104
V.1.4 Selon diagnostic	104
V.1.6 Selon la programmation	104
V.2.Les principes de l'idéation	105
V.2.2Traduction des principes de l'idéation et objectifs.....	105
V.3. Principes des intentions	107
CONCLUSION	108
Conclusion générale	109
Bibliographie	110
ملخص	126
الكلمات المفتاحية	126
Résumés :.....	126
Mots clés	126
Abstract
Keywords	126

Table des illustrations

Liste des figures :

Figure 1 : carte de circuit de l'arpentage et les prises de photos numérotées.....	4
Figure 2 : historique de tourisme durable	10
Figure 3 : Présentation des acteurs du tourisme durable	12
Figure 4: Le développement du concept du développement durable.	14
Figure 5 : La fleur des piliers du développement durable	15
Figure 6 : Objectifs du développement durable, de l'ONU.....	16
Figure 7 :La situation géographique de la wilaya de Jijel par rapport à Algérie	27
Figure 8 : découpage administratif de la wilaya de Jijel	28
Figure 9 : Carte des potentialités touristique de la wilaya de Jijel	30
Figure 10 : Carte de situation de la ZET Adouan Ali	32
Figure 11 : Carte de situation de la ZET Adouan Ali	33
Figure 12 : Carte de L'évolution historique d'aire d'étude	35
Figure 13 : La coupe topographique AA'	36
Figure 14 La coupe topographique BB'	36
Figure 15 : Carte Sismicité du site.....	38
Figure 16 : carte de vent et Ensoleillement du site	39
Figure 17 : Carte de foncière du site	40
Figure 18 : carte de structure de la ZET Adouan Ali	41
Figure 19 :carte d'accessibilité de l'aire d'étude	42
Figure 20 : carte de classification de la voirie di site	43
Figure 21 : parking de site	44
Figure 22 : carte plein-vide du site	47
Figure 23 : carte typologie d'habitat du site	48
Figure 24 : carte des équipements existants dans le site	51
Figure 25 : La façade urbaine du site	53
Figure 26 : Silhouette du site.....	53
Figure 27 : Groupement.....	54
Figure 28 : La façade urbaine	54
Figure 29 : Silhouette du site.....	55
Figure 30 : Groupement	55
Figure 31 : Carte d'analyse séquentielle	56
Figure 32 : Effet de respiration.....	57
Figure 33 Effet de choix	57
Figure 34 : Dissymétrie	57
Figure 35 : Effet de perspective.....	57
Figure 36 : Ouverture	57
Figure 37 : Rythme verticale	57
Figure 38 : Carte synthèse de la ZET Adouan Ali	57
Figure 39 : représentation graphique du tableau AFOM.....	67
Figure 40 : schéma des principes de l'idéation	102
Figure 41 : carte du programme de pos	103
Figure 42 : carte du programme de PAT	104
Figure 43 : Ebauche d'idéation générale	105

Figure 44 : Schéma de principe global	106
Figure 45 : schéma de principe	107

Liste des Photos :

photo 1 :Plan de Situation de La Marina de Gammarth, TUNISIE	70
photo 2 :Plan de Masse de La Marina de Gammarth.	70
photo 3 :L'intégration du projet de la Marina de Gammarth.....	71
photo 4 :Organigramme du complexe La Baie de Gammarth.....	71
photo 5 :Les composantes du complexe La Baie	73
photo 6 :La marina de la Baie de Guammart.....	74
photo 7 : Illustration des villas.	75
photo 8 : Illustration des villas des résidences des quais.....	75
photo 9 : Plan de repérage des commerces du complexe	77
photo 10 : Le plan de mouillage	78

Liste des tableaux :

Tableau 1: Les différentes formes de tourisme durable	11
Tableau 2 : Les enjeux du tourisme durable	12
Tableau 3 :Classification des Acteurs de la Gouvernance	19
Tableau 4 :Tableau synoptique des différents concepts utilisent dans notre recherche	22
Tableau 5 : Tableau de la température a jijel:.....	39
Tableau 6 : Classification et caractéristiques des voiries	43
Tableau 7 :classification des trottoirs de site	44
Tableau 8 : classification d'habitat de site.....	49
Tableau 9 : classification des équipements de site	49
Tableau 10 : classification des déchets de site	
Tableau 11 : Estimation de population	58
Tableau 12: AFOM.....	66
Tableau 13 : tableau synthèse du projet.....	79
Tableau 14 : Synthèse des lois algériennes relatives à notre étude	88
Tableau 15 : Estimation de la population	90
Tableau 16 : Estimation d'évolution de la population	90
Tableau 17 : Programme de logements existant.....	91
Tableau 18 : Besoin en logements	91
Tableau 19 : Tableau des équipements selon le POS	91
Tableau 20 : Tableau des équipements selon le PAT	91
Tableau 21 : Besoin en équipements selon les habitants.....	92
Tableau 22 : Besoins en espaces vert	93
Tableau 23 : Fonction et normes de la végétation	93
Tableau 24 : La gestion des eaux.....	95
Tableau 25 : Tableau de synthèse des programmes retenus pour l'aménagement	97
Tableau 26 : Tableau de synthèse des programmes retenus pour l'aménagement touristique.....	99
Tableau 27 : Tableau des équipements selon le POS	102
Tableau 28 : Tableau des équipements selon le PAT	103

Liste des annexes :

Annexe 1 : Les approches de l'analyse SWOT :	112
Annexe 2 : Tableau des observations	113
Annexe 3 : Exemple de L'Atlantis Sanya	115
Annexe 4 : synthese de l'entretien.....	118
Annexe 5 : Questionnaire	118

Liste des abréviations

OMT : Organisation mondiale du tourisme.

ANDT : L'agence nationale du développement du tourisme.

ZET : Zone d'expansion touristique.

PAT : Plan d'aménagement touristique.

PDAU : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

POS : Plan d'Occupation de Sol

SNAT: Schéma National d'Aménagement du Territoire.

SRAT : Schéma Régional d'Aménagement du Territoire.

SDAT : Schéma Directeur d'Aménagement du Territoire

VRD : Voiries et Réseaux Divers.

PMR : Personne à mobilité réduite

Si non, que proposez-vous comme projets ?.....

ملخص:

ان المناطق الساحلية في نفس الوقت غنية معقدة و حساسة هذا الثراء جعلها معرضة لضغوطات قوية مما صعب عملية تهيئتها الغرض الرئيسي من هذه الدراسة هو التفكير في إعادة تنشيط السياحة الساحلية لمدينة جيجل وذلك بتطوير مناطق التوسع السياحي برؤية إيكولوجية تحاول صياغة استجابات مناسبة للاحتياجات السياحية تطوير. في هذه الحالة، ومع العلم أن دورنا كمخطط للمدينة ضروري، قمنا بدراسة منطقة التوسع السياحي عدوان علي، اقترح سيناريو يهدف إلى تحويلها إلى منطقة تعتمد على السياحة المستدامة كما توفر بيئة معيشية مريحة لسكان المنطقة من خلال الصلح بينهما وانشاء منطقة ربط بينهما

الكلمات المفتاحية:

منطقة التوسع السياحي عدوان علي، المصالحة الحضرية، السياحة المستدامة، الازدواجية، الحوكمة الحضرية

Résumés :

Les zones côtières sont à la fois riches, complexes et sensibles, et cette richesse les a rendues vulnérables à de fortes pressions, ce qui a rendu difficile leur préparation.

L'objectif principal de cette étude est de réfléchir à la revitalisation du tourisme côtier de la ville de Jijel, en développant des zones d'expansion touristique avec une vision écologique qui tente de formuler des réponses appropriées aux besoins touristiques.

Dans ce cas, sachant que notre rôle d'urbaniste est essentiel, nous avons étudié la zone d'expansion touristique d'Adwan Ali, en proposant un scénario. Un aménagement qui vise à en faire un territoire dépendant du tourisme durable et offrant un cadre de vie confortable aux habitants du territoire par la réconciliation entre eux et la mise en place d'un espace de liaison entre eux

Mots clés : conciliation urbain, tourisme durable, dualité, Gouvernance urbaine, la ZET Adouan Ali

Abstract:

The coastal areas are at the same time rich, complex and sensitive, and this richness made them vulnerable to strong pressures, which made the process of preparing them difficult.

The main purpose of this study is to think about revitalizing coastal tourism to the city of Jijel, by developing areas of tourist expansion with an ecological vision that attempts to formulate appropriate responses to tourism needs.

In this case, knowing that our role as city planner is essential, we have studied the area of tourist expansion Adwan Ali, proposing a scenario. A development that aims to turn it into an area that depends on sustainable tourism and provides a comfortable living environment for the residents of the area through reconciliation between them and the establishment of a linking area between them

Keywords :

Urban reconciliation, sustainable tourism, duality, urban governance, ZET Adouan Ali