

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



Mémoire de Master

Présenté à l'Université 08 Mai 1945 Guelma

Faculté des Sciences et de la Technologie

Département de : **Architecture**

Spécialité : **Architecture**

Option : Architecture urbaine

Présenté par : **SERIDI Madjida**

Intitulé : Réussir la conurbation Guelma -Belkheir par
l'adjonction d'activités de loisirs.

Cas d'étude : Entrée de ville nord-est de Guelma.

Sous la direction de : **Monsieur BOUDRA Messaoud.**

Juillet 2021

Remerciements :

Nous remercions ALLAH le tout puissant qui nous à donner le courage et la volonté de mener à bien notre travail.

Mes premiers remerciements vont à mon encadreur Monsieur BOUDRA MESSAOUD, pour ses conseils et ses orientations, mais aussi et surtout pour sa patience, tout le long de ce travail.

Un énorme merci à Mme CHOUAHDA Amina pour leur conseils et l'aide précieuse.

On remercie vivement tous les membres du jury : président et examinateur, pour leur amabilité d'avoir accepté de discuter notre projet.

Enfin, nous adressons nos plus sincères remerciements à tous nos proches et amis qui nous ont toujours soutenue et encouragée au cours de la réalisation de ce travail.

Dédicaces :

Je dédie ce travail :

A mes chers Parents (Djamel et Nassima) Tous les mots ne sauraient exprimer l'immense amour que je vous porte, ni la profonde gratitude que je vous témoigne pour vos sacrifices, votre soutien et vos prières toute au long de mes études.

Que dieux vous gardent en bonne santé.

A mes sœurs : IMENE, NEDJLA, CHAIMA ET AMINA

A toute ma famille pour leur soutien.

A ma meilleure amie et ma sœur AMIROUCHE Meryem Ines qui m'a encouragé pendant tous les moments.

A tous qui me connaisse et ceux qui m'ont aidé à réaliser ce travail de près ou de loin Merci.

SERIDI Madjida

Résumé :

Réussir la conurbation Guelma-Belkheir par l'injonction d'activités de loisirs.

(Cas d'étude : La périphérie Est de la ville de Guelma)

L'entrée Est de la ville de Guelma connaît une conurbation mal négociée avec la commune de Belkheir, en raison principalement de la barrière physique qu'est Oued Maiz, et de quelques friches industrielles (usine ETRG entre autres). Réussir cette conurbation, c'est pouvoir se concilier avec l'Oued d'abord pour pouvoir souder les deux agglomérations et de créer des dynamiques urbaines de part et d'autre des berges. Pour ressouder les deux tissus, l'injonction d'un quartier multifonctionnel (Ludo-commercial, un mix habitat-services...) dont la ville est en manque, ne pourrait que créer plus d'animation et d'attrait pour cette dernière.

Avec cette opération, un autre objectif pourrait être atteint qui est celui de l'amélioration de la qualité urbaine et paysagère de l'entrée de ville Est.

Mots clés : entrée de ville, conurbation, friches industrielles, dynamiques urbaines, marketing urbain.

الملخص:

تحقيق تجمع حضاري بين قالمة وبلخير عن طريق ادخال الأنشطة الترفيهية.

(الحالة: الحدود الشرقية لمدينة قالمة).

يواجه المدخل الشرقي لمدينة قالمة تجمعاً حضرياً سيئاً مع بلدية بلخير، ويرجع ذلك أساساً إلى الحاجز الطبيعي وهو واد المعيز، وبعض الأراضي المتروكة (مصنع ETRG وغيرها). النجاح في هذا التجمع الحضري يعني القدرة على المصالحة مع الواد أولاً من أجل التمكن من اللحام بالتكتلين وإنشاء ديناميكيات حضرية على جانبي الضفتين. لدمج النسيجين معاً، فإن إضافة منطقة متعددة الوظائف (مركز تجاري ترفيهي، مزيج من الخدمات السكنية ...) والتي تفتقر إليها المدينة، يمكن أن تخلق المزيد من الرسوم المتحركة والجاذبية للأخيرة.

من خلال هذه العملية، يمكن تحقيق هدف آخر، وهو تحسين الجودة الحضرية والمناظر الطبيعية للمدخل الشرقي للمدينة.

الكلمات المفتاحية: مدخل المدينة- تجمع حضري -الأراضي المتروكة - ديناميكيات المدينة - التسويق الحضري.

Abstract :

Make the Guelma-Belkheir conurbation a success by adding leisure activities.

(Case study: The eastern outskirts of the city of Guelma)

The eastern entrance to the city of Guelma experiences a poorly negotiated conurbation with the commune of Belkheir, mainly due to the physical barrier that is Oued Maiz, and some brownfields (ETRG factory among others). Succeeding in this conurbation means being able to reconcile with the Oued first in order to be able to weld the two agglomerations and create urban dynamics on both sides of the banks. To merge the two fabrics together, the addition of a multifunctional district (Ludo-commercial, a housing-services mix, etc.) in which the city is lacking, could only create more animation and attraction for the latter.

With this operation, another objective could be achieved, which is that of improving the urban and landscape quality of the eastern entrance to the city.

Keywords: city entrance, conurbation, brownfields, urban dynamics.

Table des matières :

Chapitre introductif :

Introduction générale :	1
Problématique :	2
Hypothèses :	3
Méthodologie :	4

Partie I :_Approche conceptuelle

Chapitre 01 : projet urbain 7

Introduction :..... 7

1.Définition : 7

2.Les échelles du projet urbain, un faisceau très large :..... 8

2.1. Le projet urbain politique : 8

2.2. Le projet urbain opérationnel : 9

2.3.Le projet urbain architectural et urbanistique :..... 9

3. Les dimensions du projet urbain : 9

3.1. Un processus de planification ouvert et souple : 10

3.2. Cohérence locale, stratégie versus planification : 10

3.3. Intégration et ouverture démocratique, ou le jeu des acteurs : 11

3.4. Démocratie locale, un projet concerté : 11

4. Les acteurs : 12

4.1. Les habitants/usagers, les experts du quotidien : 12

4.2. Les professionnels de l'espace : 12

4.3. Les acteurs économiques : 12

4.4 : Les acteurs politiques : 12

4.5-Les modes d'intervention du projet urbain :..... 13

5.Les étapes du projet urbain : 13

Chapitre 02 : Entrée de ville, rimant avec conurbation 16

Introduction :..... 16

I.la notion de l'entrée de ville :..... 16

I.1.Définition : 16

I.2. L'évolution historique :..... 16

I.3.les problématiques des entrées de villes :..... 17

I.3.1. La problématique d'identité et d'image :..... 17

I.3.2. Problématique de sécurité routière et circulation : 17

I.3.3. La problématique de commerce : 18

I.4.les fonctions des entrées de villes :	18
I.5.les activités des entrées de villes :	18
II. La notion de la conurbation :	19
II.1. Définition :	19
II-2- les éléments qui résultent le phénomène de la conurbation :	20
II-3-Les obstacles de la conurbation :	20
II-4-Les impacts de la conurbation :	21
Chapitre 03 : Le loisir comme vecteur de marketing urbain :	22
Introduction :	22
I. La notion de Marketing urbain :	22
I-1-définition :	22
I-2-Paysages imaginaires et pratiques touristiques mises en scène :	23
I-3- Le territoire, produit attractif ou compétitif :	23
I-4- Marketing urbain : A quoi ça sert ?	23
I-5- Marketing urbain : des enjeux essentiels pour le développement d'une ville :	24
I-5-1-Marketing urbain et attractivité économique :	24
I-5-2-Les politiques influent directement sur l'image d'une ville :	24
I-5-3-Enjeux sociaux et sentiment d'appartenance à une ville :	25
I-5-4- Comment attirer les touristes :	25
I-5-5- Rendre une ville attractive pour ses habitants :	25
II- la notion de loisir :	25
II-1-définition de loisir :	25
II-2-les fonctions majeurs de loisirs :	26
II-3-classification et types de loisirs :	26
II-3-1- Selon l'activité :	26
II-3-2- Selon le milieu :	26
II-3-3-Selon les groupes :	26
II-3-4- Selon les périodes :	27
II-4-les types d'activités de loisirs :	27
Chapitre 04 : L'état de l'art	28
Introduction :	28
Exemple 01 : La zone de l'Union	28
I-Présentation du projet :	28
II-Situation du projet :	28
III-Les limites du projet :	29

IV-Diagnostic :	29
V-Enjeux et objectifs :	30
VI-Scenario :	31
VII-Programme :	32
Exemple 02 : Le projet urbain du Canal de l'Ourcq	33
I/Présentation du projet :	33
II/Situation du projet :	34
III/ Les limites du projet :	34
IV/ Diagnostics :	35
V / Enjeux et objectifs :	36
VI/ Scénario :	36
VII/ Programme :	37
Partie II :Approche analytique.	
Chapitre 05 : Diagnostics de territoire	40
Introduction :	40
1-Situation géographique et les limites de la wilaya de Guelma :.....	40
2-Situation et limites de la ville de Guelma (chef-lieu) :	40
3- Aperçu historique :	41
4-Evolution urbaine de la ville de Guelma :	42
5-La situation économique :	45
5-1-Le secteur primaire : site a vocation agricole par excellence :	45
5-2- Le secteur secondaire en expansion :	45
6- Les potentialités touristiques :	46
7- Le climat de Guelma :.....	47
7-1-Les précipitations :	47
7-2-La température :	47
Chapitre 06 : Le cas d'étude : L'entrée Nord-Est de Guelma par Belkheir	48
Introduction :	48
1- Localisation de l'entrée :	48
2-L'environnement local :	49
3-infrastructures de transport :	50
4-Accessibilité :	51
5-Nuisance sonores et pollution :	52
6-le potentiel spatial d'aménagement de cette zone :	53
7-La fonction urbaine:	54

8-Les équipements existants :	54
Chapitre 07 : la programmation urbaine et le scénario	56
Introduction :	56
1-le scénario retenu :	56
2-Les principales actions :	57
3-Justification :	58
Chapitre 08 : Analyse des exemples architecturaux et programmation.	59
Introduction :	59
I-Analyse des exemples :	59
I-1- Complexe de loisir : La Cartonnerie – Dammarie-les-Lys.....	59
I-1-1-presentation du projet :	59
I-1-2-situation du projet :	59
I-1-3-plan de masse et les limites :	60
I-1-4-Organisation spatial :	60
I-1-5-Le programme retenu :	61
I-1-6-L’objectifs du projet :	61
I-2-Complexe de loisirs Vitam Parc	62
I-2-1-Présentation du projet :.....	62
I-2-2-situation du projet :.....	62
I-2-3-plan de masse et les limites :	63
I-2-4-Organisation spatial :.....	63
I-2-5-Le programme retenu :	65
I-2-6-Objectifs :	65
II-Programme retenu :	66
III- Programme quantitatif :	66
IV-Présentation du site :	68
1- Situation de site :	68
2- La topographie du site :.....	69
V- La genèse du projet :	69
Conclusion générale :	71
Bibliographie :	72

Tables des illustrations :

Liste des figures :

Figure 1:l'entrée NORD-EST de Guelma.	48
Figure 2:L'environnement local et les contraintes au niveau de l'entrée.....	49
Figure 3:l'infrastructures de transport au niveau de l'entrée.	50
Figure 4:l'accessibilité au niveau de l'entrée NORD-EST.	51
Figure 5:La nuisance sonores et atmosphérique au niveau de l'entrée NORD-EST.	52
Figure 6:la disponibilité foncière.	53
Figure 7:La fonction urbaine au niveau de l'entrée NORD-EST.....	54
Figure 8:les équipements qui englobent Guelma et Belkheir	54
Figure 9:le scénario retenu.	56
Figure 10:Complexe de loisir : La Cartonnerie – Dammarie-les-Lys.....	59
Figure 11:les limites de La Cartonnerie – Dammarie-les-Lys	60
Figure 12: plan d'intérieur	60
Figure 13:Complexe de loisirs Vitam Parc.	62
Figure 14:plan d'ensemble de Vitam Parc	64
Figure 15:la situation de site	68
Schéma16:coupe transversale du site d'intervention	69
Figure 17: plan de masse	70

Liste des tableaux :

Tableau 1: les étapes du projet urbain selon le projet de ville D'INGALLINA PATRIZIA en 2010.....	15
Tableau 2:les diagnostics et les orientations de la zone de l'union.....	30
Tableau 3:les projets réalisés au niveau de la zone de l'union.....	33
Tableau 4:les diagnostics et les orientations du canal de l'Ourcq.....	35
Tableau 5:les projets réalisés au niveau du canal de l'Ourcq.....	37
Tableau 6:Aperçu historique de la ville de Guelma.	42
Tableau 7:L'évolution urbaine de la ville de Guelma.....	44
Tableau 8:Le programme de base.	57
Tableau 9: Le programme retenu.	61
Tableau 10:Le programme retenu	65

Tableau 11: Le programme retenu d'un complexe de loisir	66
Tableau 12: Programme quantitatif du complexe de loisir.	68

Listes des cartes :

Carte 1: Situation géographique de la zone de l'Union.	28
Carte 2: les formes de la conurbation de la zone de l'union.	31
Carte 3: les secteurs de l'union.	32
Carte 4: Le projet urbain d'Est d'ensemble.	33
Carte 5: Situation géographique du canal de l'Ourcq.	34
Carte 6: les limites du canal de l'Ourcq	34
Carte 7: les formes de la conurbation au niveau du canal.	36
Carte 8: Situation de la wilaya de Guelma et son chef-lieu.	40
Carte 9: Les communes limitrophes de la ville de Guelma.....	41
Carte 10: L'évolution urbaine de la ville de Guelma.	43
Carte 11: Situation du complexe Cartonnerie.	59
Carte 12: plan de masse.....	60
Carte 13: Situation du complexe de loisirs Vitam Parc.	62
Carte 14: les limites de complexe Vitam Parc.	63
Carte 15: l'organisation spatiale de Vitam Parc.....	63

Liste des schémas :

Schéma 1: les différentes échelles de projet urbain	8
Schéma 2: Les activités dans les entrées de villes et leurs implantations.	18
Schéma 3: schéma descriptif des conséquences de la conurbation.	20
Schéma 4: les limites de la zone de l'union.	29
Schéma 5: les grandes infrastructures du canal.....	34
Schéma 6: Les limites de la wilaya de Guelma.....	41
Schéma 7: la genèse de la forme	69
Schéma 8: coupe schématique.....	70

Chapitre introductif :

Problématique et méthodologie de travail

Introduction générale :

La ville est une entité territoriale qui subit une croissance ; elle s'étale, se développe et dans certains cas tend à fusionner avec les territoires limitrophes. Dès lors, on assiste à la naissance d'un phénomène de conurbation qui s'illustre par la coalescence des aires urbaines¹.

Le phénomène de la conurbation est un résultat de plusieurs phénomènes, qui permet la liaison entre les nouvelles extensions périurbaines.

Les entrées de ville ont un rôle à jouer en tant que marqueur d'une nouvelle centralité afin de dynamiser les espaces périphériques dégradés. Mais elles ont également leur importance en tant qu'espace de transition. Elles servaient avant tout à contrôler les arrivées dans la ville et à impressionner les visiteurs. Elles étaient donc des espaces ponctuels à forts enjeux économiques, sécuritaires, identitaires et même religieux. Cette importance dans la structure urbaine a fait de cet espace, un lieu de projet et de création.

La commune de Guelma est considérée dans le groupement intercommunal comme le noyau le plus actif, son rayon d'influence couvre une bonne partie de la région, qui reste très touchée par les mutations socio-économiques générées par l'expansion des activités industrielles.

Il s'agit d'un groupement de quatre communes qui par leur voisinage et leur proximité forment un ensemble géographique. La position de Guelma au centre, place ces communes dans son champ d'attraction ces communes subissent le poids de celle-ci en fonction de leurs dispositions et deviennent par voie de conséquence ses satellites.

Ainsi les villes Belkheir, El Fedjoudj et Ben Djerrah, de par leur proximité du grand centre urbain sont devenues des suburbain de celui-ci et leur croissance n'est pas due au seul fait de l'exode rural, mais aussi par un report des excédents de la ville mère².

Guelma est Parmi les wilayas Algériennes qui peuvent contribuer au développement touristique, elle possède une situation stratégique et une diversité géographique et climatique lui permet d'avoir des potentialités importantes mais aussi diversifier. Grâce principalement à ses ressources naturelles, la diversité du territoire régional.

¹Réunion, fusion d'éléments qui sont en contact (Larousse, 2009).

²PDAU

Toutes les sociétés reconnaissent l'importance des loisirs pour le développement des capacités psychologiques, cognitives et physiques des jeunes. Les loisirs internationaux comprennent les jeux, les sports, les manifestations culturelles, les spectacles et des travaux d'intérêt général. Toute mesure visant à lutter contre des problèmes sociaux.

La mise en place d'une politique de loisirs en Algérie nécessite la définition d'une stratégie fondée sur un nouveau concept, ce concept constitue à positionner le pays au niveau méditerranéen et international d'une part et de répondre aux besoins des nationaux en terme de vacances, de loisirs et de détente d'autre part.

Le nouveau concept ne vise ni à diaboliser ni à idéaliser le loisir d'autant qu'il ne s'agit ni d'une activité superficielle ni d'une activité superflue, c'est une activité respectable qui satisfait des besoins et répond à une demande nationale et internationale.

Sachant que, la culture du loisir n'existe pas encore en Algérie, mais elle émerge doucement. D'un point de vue quantitatif, on peut dire qu'il existe un environnement social favorable. La population algérienne est en effet, composée d'une grande proportion de jeunes et d'enfants qui sont souvent les plus demandeurs d'activités de loisir. Et d'autre part les loisirs en Algérie constituent un secteur de l'économie toujours plus important.

Problématique :

Contrairement aux pays du Nord, où la croissance urbaine est maîtrisée, Cette croissance dans les villes des pays du Sud emprunte des formes nouvelles caractérisées par une extension démesurée des agglomérations, entraînant une grande consommation de l'espace.

A l'instar des villes algériennes, Guelma a connu cette dernière décennie une croissance urbaine et un accroissement de population rapide et massive sans précédent qui s'est caractérisé par un étalement urbain vers le Sud en direction de la commune de Bendjerrah (POS Sud, POS Sud extension et POS 31), et vers l'Est vers la commune de Belkheir (POS Nord).

En moins de dix ans tous les secteurs d'urbanisation (à urbaniser et d'urbanisation future) ont été consommés. La révision du PDAU n'a pu apporter les solutions durables, en mobilisant du foncier urbanisable de plus en plus éloigné du centre. Le POS 31 et celui de sont un parfait exemple.

Le centre-ville de Guelma est saturé et on assiste aujourd'hui à un étalement périphérique de la ville de Guelma sous-équipé vers le Sud et le Nord Est. Cette option retenue par le PDAU de 1997, visait à soulager le centre ancien par la création d'autres centralités périphériques. Malheureusement ni le POS Nord, encore moins le POS Sud n'ont pu jouer le rôle qui leur a été défini par le plan directeur.

L'entrée de ville du POS NORD confrontée à des problématiques diverses, tant social, économique, sécuritaire que des problèmes liés à la qualité de vie et du cadre bâti, semble souffrir de sa situation péri-urbaine.

Son classement en zone dortoir a figé son développement commercial, sans possibilité d'investissements ni de constructions nouvelles.

Dans ce contexte, L'entrée Est de la ville de Guelma connaît une conurbation mal négociée avec la commune de Belkheir, en raison principalement de la barrière physique qu'est Oued Maiz, et de quelques friches industrielles (usine ETRG entre autres), et que le PDAU a passé sous silence en confortant cette situation.

Considérée comme zone non urbanisable, délaissée par les autorités locales, cette dernière dégage une image peu reluisante par rapport à une ville réputée pour son patrimoine exceptionnel.

Dans cette optique, la question qui se pose est :

- Quelles sont les mécaniques et les stratégies pour suturer les deux entités urbaines et assurer une bonne qualité paysagère ?
- Comment va-t-on recréer et redessiner la zone en dépassant la rupture et diluant les contraintes naturelles et artificielles ?

Hypothèses :

Réussir cette conurbation, c'est pouvoir se concilier avec l'Oued d'abord pour pouvoir souder les deux agglomérations et de créer des dynamiques urbaines de part et d'autre des berges. Pour ressouder les deux tissus, l'injonction d'un quartier multifonctionnel (Ludo-commercial, un mix habitat-services, promenades...) dont la ville est en manque, ne pourrait que créer plus d'animation et d'attrait pour cette dernière.

Avec cette opération, un autre objectif pourrait être atteint qui est celui de l'amélioration de la qualité urbaine et paysagère de l'entrée de ville Est.

La réponse à ce questionnaire n'est pas évidente et conduit à vérifier l'hypothèse Suivante : Pour faire ville dans ces espaces périurbains, il faut réussir cette conurbation Guelma-Belkheir qui contribuera à coup sûr à l'amélioration de l'image de l'entrée de ville Est et par ricochet l'image de la ville de Guelma.

Méthodologie :

Le travail compte sur une méthode se basant sur deux parties complémentaires et organisés dans l'ambition d'aboutir l'objectif de notre recherche, qui est de découvrir les différents facteurs liés de cet espace, capables de séduire l'implantation des futurs projets de développement local, et de mobiliser une démarche de marketing urbain au profit de toute la ville. Et chaque partie a été divisée en quatre chapitres :

-La première partie : approche conceptuelle.

- **Chapitre 01 :** Projet urbain

Il définit la notion de projet urbain qui peut importer des bénéfices importants qui ont une relation avec notre thème.

- **Chapitre 02 :** Entrée de ville, rimant avec conurbation

Il définit les deux notions : entrée de ville et la conurbation dont le but de savoir les critères d'analyse de ces concepts en relation entre eux.

- **Chapitre 03 :** Le loisir comme vecteur de marketing urbain

Il définit les deux notions : le loisir et le marketing urbain dont le but de savoir les critères d'analyse de ces concepts en relation entre eux.

- **Chapitre 04 :** L'état de l'art

Il sert à analyser des exemples qui ont la même problématique que notre thème et pour faire sortir des solutions et des méthodes utilisés pour résoudre les problèmes semblables au site afin d'améliorer notre intervention.

-La deuxième partie : approche analytique.

- **Chapitre 05 :** il nous sert à étudier et analyser le contexte général du territoire de Guelma.

- **Chapitre 06** : nous comptons établir une analyse-diagnostic appliquée au territoire de l'entrée nord-est de Guelma et à partir de ces résultats de ce type d'analyse nous fait aboutir à définir des enjeux.
- **Chapitre 07** : Précisément, ces enjeux qui seront identifiés précédemment, pour arriver à un scénario bien défini et retenir un programme urbain bien structuré.
- **Chapitre 08** : Enfin, le dernier chapitre sera consacré à la programmation du projet architecturale après avoir analysé des exemples pour retenir un programme bien précis en expliquant les différentes exigences afin d'arriver au dernier point qui est le processus de projet.

Partie I :

Approche conceptuelle

Chapitre 01 : projet urbain

Introduction :

Dans ce premier chapitre nous allons définir un concept général et nécessaire à la compréhension de cette thématique qui est la notion de projet urbain et ses critères et leur relation avec notre thématique afin de le projeter sur notre cas d'étude.

1.Définition :

Il peut être défini comme : « Programmation d'actions destinées à améliorer l'espace dans ville³ ».

D'après Patrizia INGALLINA, « il s'agit d'un concept et d'une manière d'agir en formation qui marquent un moment de transition entre la manière traditionnelle de penser l'urbanisme et une nouvelle approche, moins figée et plus ouverte aux transformations et aux débats »⁴

Ariella Masbounji a essayé de définir le Projet Urbain comme étant : « une stratégie pensée et dessinée de la ville. Pour elle, il s'agit d'une expression architecturale et urbaine de mise en forme de la ville qui porte des enjeux sociaux, économiques, urbains et territoriaux. »⁵

Le projet urbain se définit également comme une nouvelle approche d'intervention spatiale, soucieuse d'intégrer les différentes dimensions de la planification et la ville, à savoir : la dimension urbanistique, sociale, économique, politique et culturelle.

Le projet urbain exige une articulation multidimensionnelle entre :

- Des échelles : architecturale, urbaine et territoriale.
- Des logiques : sociale, économique, et spatiale.
- Des acteurs : usagers, associations, professionnels, et gestionnaires locaux.⁶

³ DICTIONNAIRE FRANÇAIS

⁴ INGALLINA, Le projet urbain : Que sais-je, Ed.coll. Que sais-je ?, Paris, 2001,127 P

⁵ Ariella Masbounji, Le Projet Urbain à la française, in projets urbains en France, op,cit. P : 23

⁶ LAMARI Meryem, L'attractivité territoriale des entrées de ville comme vecteur de développement local et support de marketing urbain.

2. Les échelles du projet urbain, un faisceau très large :

Merlin et Choay distinguent trois types de signification au projet urbain : le projet urbain politique, le projet urbain opérationnel et le projet urbain architectural et urbanistique. Et cette démarche constitue déjà, une première façon d'aborder ce concept.

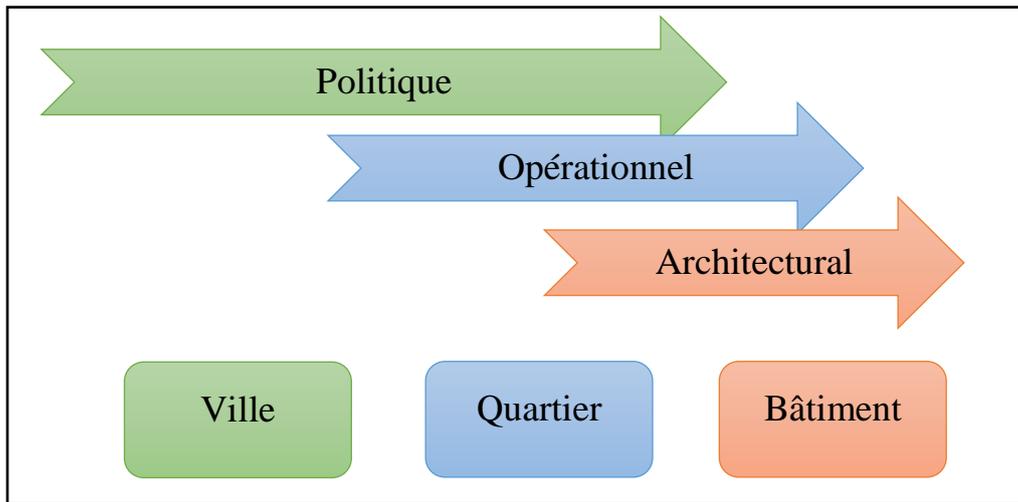


Schéma 1: les différentes échelles de projet urbain

(Source : auteur)

2.1. Le projet urbain politique :

« Le projet urbain politique est un projet pour la ville, en tant que cité ; il propose des images collectives de l'avenir ⁷».

Le projet doit permettre « de toucher les décideurs et d'emporter l'adhésion de la population du quartier ou de la commune autour de l'affirmation d'une identité collective et d'une conception partagée de l'avenir collectif ⁸».

En effet, le projet urbain veut mobiliser l'ensemble des acteurs autour d'une image future (Piton 1996, p.127).

Il est compris comme une intention de ville résultant d'une réflexion stratégique, indispensable pour promouvoir des solutions alternatives face aux mutations profondes des villes, aux risques sociaux et environnementaux qu'elles semblent engendrer.

⁷ Op. Cit, Merlin et Choay 1996, p.646

⁸ Op. Cit, Merlin et Choay 1996 p.644

2.2. Le projet urbain opérationnel :

Le projet urbain opérationnel est représenté par des « opérations urbaines d'une certaine ampleur, durant au moins une dizaine d'années, généralement multifonctionnelles, associant des acteurs privés et publics nombreux et nécessitant une conception et une gestion d'ensemble⁹ ». Ce sont des opérations urbaines complexes, qui réunissent des projets variés dans un programme, un plan et des formes d'ensemble.¹⁰

Résulte d'une tendance observée ces dernières années selon laquelle la politique urbaine de certaines villes s'est construite à partir d'opérations appelées stratégique.

On constate de plus en plus que ce n'est pas le plan global qui définit les projets particuliers mais ces derniers composent le plan global. Cette méthode en matière de planification urbaine est définie par certains spécialistes comme le passage du master plan au master projet.

2.3. Le projet urbain architectural et urbanistique :

Le projet urbain architectural est centré sur un bâtiment, ou un ensemble de bâtiments. Il s'agit d'une démarche architecturale et urbanistique intégrée. Le projet architectural est défini en relation étroite avec les éléments de la forme urbaine environnante.

Huet (1986), parle d'un projet urbain comme instrument de médiation entre la ville et l'architecture. La prise en compte de la forme urbaine ou des formes urbaines dépasse le domaine strict des techniciens pour intégrer les aspects économiques, culturels et sociaux (Mangin et Panerai 1999).

PATRIZIA INGALLINA 2001, par rapport à la polysémie du concept, conclut à la définition d'une échelle sans exclusivité .ni l'échelle de projet d'architecture ni de projet d'urbanisme, le projet urbain s'élabore dans un cadre qui s'appuie sur les facteurs favorable à sa réalisation ou dans le cadre des objectifs visée. L'échelle est donc considérée par rapport aux situations conditions du projet et aux ambitions dessinées.

3. Les dimensions du projet urbain :

Face à ces différentes acceptations du projet urbain - qui pour certaines restent encore trop sectorielles - il est important de synthétiser ce qu'apporte de spécifique cette pratique planificatrice, ceci quelles que soient les échelles d'intervention ou les disciplines considérées.

⁹ 5 Op. Cit, F. Ascher, p.647

¹⁰ Op. Cit, F. Ascher, p.646

Cette partie dégage les dimensions qui sont mises de l'avant par le projet urbain, en les comparant aux dimensions qui ont été avancées par la planification traditionnelle.¹¹

3.1. Un processus de planification ouvert et souple :

Le projet urbain s'inscrit dans un processus de planification ouvert et souple. Il n'est pas statique et figé, il évolue et doit s'intégrer dans un environnement en évolution. Il doit trouver sa place dans la dynamique urbaine. Sa rationalité n'est pas donnée à l'avance, elle se fabrique progressivement au cours du processus de planification. C'est une attitude qui permet une ouverture aux opportunités et aux incertitudes. C'est aussi un positionnement qui cherche à associer dans la conception et la mise en œuvre du projet des acteurs diversifiés. Le projet urbain permet l'apprentissage des acteurs au sein du processus de planification et l'appropriation par la population du projet. Il se préoccupe de la construction progressive de sens du projet.

Le projet urbain doit être « encore plus que dans la planification traditionnelle, formalisé, explicite, durable, totalement accepté et approprié par tous les intervenants ; les stratégies doivent être plus procédurales, c'est-à-dire porter sur des manières de problématiser et des schémas d'actions, et non sur des choix particuliers¹² » fermes et non révisables. Le projet urbain propose une conception du rapport entre connaissance et action où il n'y a plus de rapport de dépendance de l'un à l'autre comme dans le passé mais des allers et retours continuels entre l'un et l'autre.

3.2. Cohérence locale, stratégie versus planification :

Le projet urbain propose une cohérence locale, c'est-à-dire l'approfondissement d'un projet particulier, délimité dans le temps et l'espace. Il présente l'intérêt d'être précis et concret. Bohigas (1985) parle de « réalisme économique, social, culturel et politique ». Le projet urbain témoigne d'une réflexion sur les acteurs en présence et les moyens disponibles. Pour Busquets (1990, 1991), c'est le caractère concret du projet urbain qui lui donne sa force et sa capacité à transformer la ville, la mettre en mouvement, dans la mesure où il repose sur une réflexion plus générale.

¹¹ BOUDRA Messaoud, RENOUVELLEMENT DU CENTRE ORIGINAL DE LA VILLE DE GUELMA PAR LA DEMARCHE DU PROJET URBAIN.

¹² Ascher 1995, p.212

3.3. Intégration et ouverture démocratique, ou le jeu des acteurs :

Alors que le projet urbain « doit surgir de la dynamique locale »¹³. Le projet d'urbanisme traditionnel résulte d'une démarche d'experts, dans une logique qui s'est voulue scientifique. Il est basé sur des objectifs généraux définis par des planificateurs. Il s'est d'autre part souvent laissé enfermer dans une approche juridique et réglementaire qui a fini par l'exclure. C'est-à-dire quand les données chiffrées du programme telles que les hauteurs, densités, superficies, occultent le projet, la vocation du lieu, sa spécificité, son symbolisme ou encore son image. A l'ambition scientifique du projet d'urbanisme, le projet urbain propose au contraire un choix, une revendication politique.

Le projet urbain est une démarche d'insertion et d'intégration, il propose une ouverture démocratique. L'intérêt général doit être construit progressivement avec les acteurs. Il ne s'agit plus de faire prévaloir un intérêt général mais d'aboutir à une certaine forme de compromis. C'est la démarche mise en œuvre qui est importante et qui permet d'aboutir à cette idée de compromis. Il y a une évolution de l'intérêt général substantiel vers l'intérêt général procédural. C'est le caractère concret du projet et son potentiel mobilisateur qui facilitent les débats et qui autorisent une réflexion et des partenariats sur quelque chose de précis : un projet particulier plutôt que des objectifs généraux pour la société.

3.4. Démocratie locale, un projet concerté :

Le potentiel réconciliateur du projet urbain et son pouvoir dialectique lui donnent sa force. Le projet urbain permet de répondre à des oppositions, notamment entre conception et réalisation qui ne sont pas des étapes autonomes ; le projet englobe l'action et se laisse englober par elle¹⁴. Il ajoute que le projet se situe quelque part entre théorie et pratique et pourrait les réconcilier « en posant un pied dans celui du discours et l'autre dans celui du faire ».

Il y a un consensus sur l'idée que le projet urbain est issu d'une critique de l'urbanisme réglementaire et techniciste¹⁵ et qu'il y apporte une alternative intéressante.

La définition qui me semble la plus forte et la plus révélatrice des enjeux qui viennent d'être détaillées est celle proposée par Laperriere (1998, p.116) : « Le projet urbain est le produit de la rencontre des acteurs sociaux autour de la définition des enjeux, du choix des stratégies...¹⁶ ».

¹³ Remy 1998, p.5

¹⁴ Boutinet 1993, pp. 65,83, 252

¹⁵ Hayot, 1997, p.22

¹⁶ Laperriere 1998, p.116

4. Les acteurs :

Définissons, dans un premier temps, les acteurs comme des individus (groupes ou organisations) qui se caractérisent par une position sociale particulière, cette position implique des rôles distincts, ainsi que des valeurs et intérêts particuliers.

Relevons quatre types d'acteurs : les habitants usagers, les professionnels de l'espace (architectes, urbanistes, ingénieurs), les acteurs économiques et les acteurs politiques.

4.1. Les habitants/usagers, les experts du quotidien :

Ce groupe d'acteurs est constitué : - d'habitants, pour qui l'appropriation de l'espace est essentielle ; - d'usagers, qui se distinguent selon les pratiques et la fréquentation qu'ils ont de l'espace, - de citoyens, qui se portent en responsables de la gestion urbaine.

Relevons que les habitants usagers sont parfois difficilement cernables et leurs connaissances et ressources peuvent varier considérablement. Enfin, selon s'il est isolé ou s'il entraîne une fraction importante de citoyens, le pouvoir des habitants usagers est nul ou considérable¹⁷.

4.2. Les professionnels de l'espace :

Ce groupe réunit un ensemble d'acteurs concernés par la planification, la conception et la gestion de l'espace ; ce sont les architectes, urbanistes et ingénieurs travaillant de façon indépendante ou au sein de services responsables de l'aménagement du territoire. Ces acteurs se caractérisent par une connaissance de l'urbain qui les positionne non seulement en tant que porte-parole des autres groupes, mais leur donne une certaine autonomie et une mainmise sur les projets. Ce « pouvoir » tend, de nos jours, à être remis en cause par les autres acteurs qui revendiquent davantage de légitimité dans les projets.

4.3. Les acteurs économiques :

Ce groupe est constitué d'entrepreneurs, de propriétaires fonciers et de promoteurs ; ces acteurs sont fréquemment les instigateurs premiers des dynamiques urbaines. A ces acteurs s'ajoutent des organismes de promotion et de marketing urbain (offices du tourisme par exemple), dont le principal enjeu est l'attraction d'entrepreneurs et de touristes.

4.4 : Les acteurs politiques :

Ce groupe réunit les administrations publiques, les autorités communales, ou institutions nationales. Ces acteurs peuvent jouer des rôles aux niveaux exécutif, législatif ou

¹⁷ Bassand , Joye, 1999

administratif ; ils accompagnent ou contestent les décisions des autres acteurs. En tant qu'élus du peuple, ils sont les principaux décideurs. Cependant, ils manquent parfois de connaissances dans les domaines spécifiques dans lesquels ils sont chargés d'intervenir.

4.5-Les modes d'intervention du projet urbain :

Par conséquent, le projet urbain est considéré comme améliorant d'intervention urbaine en milieu urbain, la boîte à outils d'intervention urbaine (ensemble, série) est Un ensemble d'outils permettant aux citoyens d'intervenir dans l'espace physique urbain et Le numérique a permis l'émergence de solutions multiples et originales pour construire une ville adaptée à tous.

En Algérie les opérations d'interventions sur le tissu urbain sont fixées par la réglementation algérienne ¹⁸ à quatre actions : la rénovation, la restructuration, la restauration et la réhabilitation auxquelles nous proposons des autres opérations comme : Réaménagement urbain, Réorganisation urbaine, Reconversion urbain, Remembrement urbain, Renouveau urbain, Revalorisation urbaine, Extension urbaine, Densification urbaine, Requalification urbaine.

5.Les étapes du projet urbain :

D'après Le projet de ville D'INGALLINA PATRIZIA ¹⁹en 2010. Plusieurs étapes balisent le projet urbain. Les premières étapes (le diagnostic, la vision, l'identification des besoins, les scénarios).

INGALLINA PATRIZIA a contribué à la formulation d'un certain nombre de stratégies urbaines, donc Commandé plusieurs projets de quartier potentiels, chacun se concrétisant à travers les étapes (de programmation, de conception, de réalisation et d'opération).

Étape		Description
1	Recensement	-Le premier niveau de connaissance du territoire provient du processus de recensement, c'est-à-dire de la compilation Données continues sur l'état d'un contexte spécifique. -Il s'agit d'un travail d'observation mené par le gouvernement, les communes et les chercheurs (scientifiques et experts) du territoire et de la ville.

¹⁸ Le décret n°83-684 de 1983 fixant les conditions d'interventions sur le tissu urbain existant

¹⁹ Architecte, docteur en urbanisme EHESS, maître de conférences à l'institut de l'urbanisme à Paris

2	Diagnostic	-Le processus de diagnostic consiste à analyser puis à évaluer l'état d'un contexte pour en faire ressortir ses problématiques.
3	Vision, scénario et stratégie	-Le diagnostic chevauche l'étape de la définition d'une vision d'avenir. Si le diagnostic parle du potentiel du contexte, la vision concerne les volontés humaines. C'est une étape de consultation publique, de débat entre les acteurs sur les objectifs à atteindre pour le devenir d'un contexte : territoire, ville, quartier, voir même bâtiments. - Les stratégies élaborées définissent des dispositifs de mise en œuvre des moyens à entreprendre sous forme de divers projets de quartier.
4	Commandes et programmation	- Chaque projet de quartier prend la forme d'une commande passée par des maitres d'ouvrages publics (municipalité, institutions publiques, etc.), privés (promoteur, entreprises privées, etc.) à des équipes multidisciplinaires de professionnels afin de construire pour des acteurs et des usagers locaux. - En effet, dans une logique de complexité et de compréhension éco systémique de la ville, chacun des éléments de la commande doit être discuté et négocié entre les acteurs de projet afin d'en faire ressortir les synergies potentielles.
5	Conception	- L'étape de conception ne se résume pas à répondre aux intérêts du maître d'ouvrage dans les limites de la commande, mais bien de questionner ces limites dans une logique de bien commun, d'optimisation du projet et d'établissement de synergie entre le contexte physique, les acteurs et le projet à bâtir.
6	Réalisation, opération et monitoring	- La construction du projet est peut-être l'étape la moins flexible du projet de quartier, mais elle représente un potentiel de nuisance non négligeable pour le contexte où il se situe. - Il perturbe la circulation, produit du bruit et de la poussière, génère des déchets et des polluants, limite l'accès à certains espaces et services publics, etc. - Une action coordonnée entre tous les acteurs permettra de réduire les impacts de l'aménagement physique du projet.

7	Structure itérative	<ul style="list-style-type: none"> - Découpés en grandes étapes, observation, projection, construction et vérification, les différents types d'acteur et mode de pensée et d'action présentent autant de blocage potentiel à leur interaction. - Ainsi, les échanges entre les deux étapes de projection ou celles de construction présentent moins de difficultés qu'entre, par exemple, une étape de vérification (opération) et de projection (vision). - Le rôle des acteurs étant plus généralement limité à une ou deux étapes, les échanges et le transfert de savoir et de connaissance, essentiels à la fin d'un cycle, mais aussi pendant les étapes, sont livrés au hasard.
---	---------------------	---

Tableau 1: les étapes du projet urbain selon le projet de ville D'INGALLINA PATRIZIA en 2010

Chapitre 02 : Entrée de ville, rimant avec conurbation

Introduction :

Le deuxième chapitre structuré en deux sections qui sont la notion de l'entrée de ville et la notion de la conurbation, dans cette phase nous allons marquer un passage de la notion des entrées de villes en général à la conurbation en particulier.

I.la notion de l'entrée de ville :

I.1.Définition :

L'entrée désigne dans la littérature dans un sens le plus large « lieu par lequel on s'introduit dans un immeuble ou dans une ville (entrée de ville) est généralement marquée par des dispositifs singuliers (porte, pas de porte, seuil, faubourg, rond-point) qui donnent éventuellement lieu à des rites de passage »²⁰. L'entrée de ville a connu plusieurs définitions suivant plusieurs approches :

D'un point de vue historique l'entrée de ville constituait à être perçue comme une zone présentant un potentiel économique comme « un axe à fort trafic qui joue un rôle économiquement important dans le fonctionnement de la ville ²¹ ». D'une vision paysagiste : « l'entrée de ville renvoie à un développement le long d'infrastructure routière qui connaît des problèmes d'image liées à l'hétérogénéité de l'espace ²² ». D'autre part en urbanisme l'entrée de ville peut se considérer comme étant « un intitulé qui ouvre une pléthore de dysfonctionnements urbains²³».

I.2. L'évolution historique :

La ville peut être définie en opposition de la campagne. L'opposition entre la ville et la campagne commence avec le passage de la barbarie à la civilisation, du régime des tribus à l'état, de la localité à la nation, et se retrouve dans toute l'histoire de l'univers, et jusqu'à nos jours²⁴.

²⁰ Brunet, 1992 :p174

²¹ G.dubois-taine

²² FROBERT Stéphanie, entrée de ville dossier de bibliographie, centre d'étude sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et la construction publique, avril 1999, page7.

²³ FROBERT Stéphanie, op.cit.page7.

²⁴ K.Max 1967: 369.

A l'ère contemporaine la réflexion sur les entrées de ville se poursuit toujours le fils conducteur en introduisant de nouvelle composante ²⁵:

- L'interface entre espaces naturels et espaces artificialisés, une frontière théorique pour la nature en ville et la trame verte et bleue
- L'évolution vers l'autonomie énergétique, la production d'énergies renouvelables sur bâtiments et espaces libres
- La nécessité de réduire la fragilité liée à une trop grande dépendance à un mode de transport unique
- La nécessaire acceptation d'une réversibilité de l'aménagement, permettant de préparer l'évolution vers un espace urbain mutable introduisant la mixité fonctionnelle.

De la porte à l'entrée de ville :

La porte constituait une limite physique l'espace de la ville et la rurale²⁶. Elle avait comme fonction de :

- Contrôle des flux entrants et sortants de la ville
- Défense, lors de la guerre on ferma la porte
- Signe de victoire et de célébration²⁷ .

I.3.les problématiques des entrées de villes :

I.3.1. La problématique d'identité et d'image :

La problématique des entrées de ville s'est constituée progressivement suite au discours observés aux entrées, la dimension paysagère s'est avérée indispensable car les entrées de villes étaient caractérisées par urbanisation sauvage et désordonnées²⁸

I.3.2. Problématique de sécurité routière et circulation :

L'axe de pénétration est un élément fédérateur dans la notion d'entrée de ville. Dans l'espace péri-urbain, ce dernier est conçu dans une optique incitant la grande vitesse sans voir

²⁵ Définition et méthode d'analyse des entrées de ville dans un contexte post-grenelle DDT du Cher, Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie.

²⁶ Contexte des entrées de villes, Lexique de l'urbanisme

²⁷ Benamor Manel, entrée de ville restructuration et requalification, consulté en ligne le 23/11/16, <http://fr.calameo.com/read/004545551fa9626833866>

²⁸ FROBERT Stéphanie, entrée de ville dossier bibliographique, centre d'étude sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques, avril, 1999

un espace transitoire est avec la confrontation du monde urbain qui peut engendrer des dégâts matériels et immatériels.

I.3.3. La problématique de commerce :

L'entrée de ville est une forme spécifique d'aménagement fondée sur les logiques d'accessibilité automobile de distribution de masse d'activité extensive²⁹.

I.4.les fonctions des entrées de villes :

L'entrée de ville est un élément fondamental dans les réflexions urbaines. Au-delà de son intérêt paysager évident et de sa participation à la structuration de l'urbain quelle identifie, l'entrée de ville participe activement à l'identité collective³⁰, donc nous pouvons dire que l'entrée de ville a deux fonctions :

- **L'entrée de ville entre la logique urbaine et la logique rurale** : Permet le passage progressif passif entre ces deux mondes dépendants l'un de l'autre.
- **L'entrée de ville entre une logique urbaine et une logique routière** : Un rôle purement économique attractif permis par le développement des réseaux de communication...

I.5.les activités des entrées de villes :

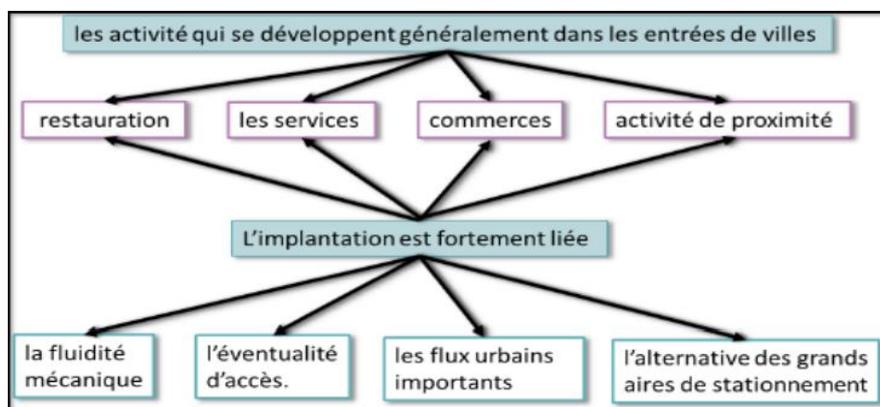


Schéma 2: Les activités dans les entrées de villes et leurs implantations.

(Source : Manel Benamor, entrée de ville restructuration et requalification, consulté en ligne le 2016).

²⁹ C.Bersani. Entrée de ville, lieux de devenir, préface, mai 1994.

³⁰ Benamor Manel, entrée de ville restructuration et requalification, consulté en ligne le 23/11/16, <http://fr.calameo.com/read/004545551fa9626833866>.

II. La notion de la conurbation :

II.1. Définition :

D'après Larousse la conurbation c'est une agglomération urbaine formée de plusieurs villes qui se sont rejointes au cours de leur croissance³¹.

Toute ville industrielle de quelque importance tend aujourd'hui à créer autour d'elle une zone d'attraction de plus en plus large. L'excroissance des périphéries est souvent telle que les agglomérations finissent par se rejoindre et fusionner entre elles. On a appelé ce phénomène la conurbation. Le processus est particulièrement observable en Angleterre, aux Etats-Unis et au Japon³².

La conurbation est « définie comme étant un ensemble de villes devenues coalescentes par extension de leurs périphéries entre lesquelles s'établissent une complémentarité et une répartition des fonctions³³ ».

Une conurbation peut être un groupement hiérarchisé où la ville principale détient un pouvoir de direction plus ou moins complet³⁴.

La notion et le terme ont été formulés dès le XIXe siècle par l'urbaniste britannique Patrick Geddes. Ce terme a tendance à être remplacé, souvent improprement, par celui de mégalopole³⁵.

Selon l'INSEE « Une conurbation est une agglomération formée par la réunion de plusieurs centres urbains initialement séparés par des espaces ruraux³⁶ ».

³¹ Dictionnaire Larousse

³² Hervé Carrier, 1965, s.j., L'urbanisation

³³ GEDDES, 1994

³⁴ ARNAL F, Glossaire de géographie urbaine Publié le 22 septembre 2005, le blog de la géographie dans l'enseignement supérieur.

³⁵ GEDDES P, and the digital Age, CASA news (Centre for Advanced Spatial Analyses) 08/05/2007 en ligne: <http://www.casa.ucl.ac.uk/news/newsStory.asp?ID=153>

³⁶ INSEE, 2015

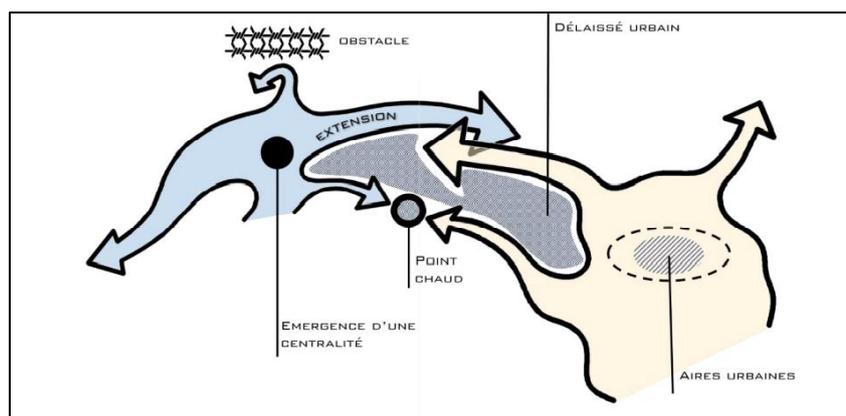


Schéma 3: schéma descriptif des conséquences de la conurbation.

(Source : BOUGUELMOUNA H, La conurbation comme outil de récupération des délaissés urbains 2016, p15)

Dans ce contexte, on conclut que le phénomène de la conurbation est un ensemble urbain constitué de deux ou plusieurs agglomérations ont fini par se rejoindre et fusionner entre elles, par extension de leurs périphéries entre lesquelles s'établit une complémentarité et une répartition des fonctions. C'est donc plusieurs noyaux urbains sont développées jusqu'à former une conurbation aux limites.

II-2- les éléments qui résultent le phénomène de la conurbation :

La conurbation est à la fois un résultat de plusieurs phénomènes et le déclenchement de plusieurs autres, de par sa nature fragmentaire on peut avoir du mal à distinguer un véritable épiceutre sur lequel établir une politique durable.³⁷

La périurbanisation désigne le processus d'extension des agglomérations urbaines, dans leur périphérie, entraînant une transformation des espaces ruraux³⁸.

Donc le phénomène de la conurbation est un résultat de l'extension des villes dans leur périphérie

II-3- Les obstacles de la conurbation :

-les barrières naturels : les talus, vallées, les terrains irrigués....

-les barrières artificielles : Les lignes à haute tension...

³⁷ BOUGUELMOUNA Halim, La conurbation comme outil de récupération des délaissés urbains, consulté en ligne le 02/06/16, <https://fr.calameo.com/read/0047902402c3c99bae10a>

³⁸ Lionel Rougé, « Notion à la une : périurbanisation », *Géo confluences*, 30 mars 2018 (ISSN 2492-7775, lire en ligne [archive])

II-4-Les impacts de la conurbation :

- réduire les coupures urbaines.
- urbaniser des terrains sous-occupés ou inoccupés.
- créer un lien urbain
- créer une continuité urbaine de grande dimension
- Créer la complémentarité entre les agglomérations.

Chapitre 03 : Le loisir comme vecteur de marketing urbain :

Introduction :

Le présent chapitre qui est structuré en deux sections qui sont : la notion de loisir et de marketing urbain parmi les notions essentielles de notre recherche. En premier lieu, nous allons marquer un passage de la notion de loisir en général au marketing urbain en particulier. Par la suite, nous allons développer les notions de loisir et de marketing urbain avec ses généralités et ses caractéristiques, pour les utiliser à la deuxième partie afin de mesurer l'attractivité de notre entrée et trouver des solutions pour le donner un second souffle.

I. La notion de Marketing urbain :

I-1-définition :

Le marketing urbain désigne à partir de là toutes les pratiques de communication territoriale qui consistent à s'appuyer sur des matières spatiales existantes ou en construction en vue de les promouvoir, de les faire exister, de les rendre attrayantes et d'inciter à les pratiquer, à y investir son temps, ses loisirs ou son capital. Le travail de mise en scène de la ville, de ses espaces et de ses projets se situe donc au cœur de trois types de pratiques :

- **Economiques** : lorsqu'elles visent à commercialiser de nouveaux espaces construits et y attirer des entreprises ou des touristes³⁹ ;
- **Politiques** : la mise en scène de la ville se substituant ou se nouant alors astucieusement avec la mise en scène d'un bilan d'une action municipale⁴⁰;
- **Ou sociale** : le travail sur l'image de la ville étant alors censé contribuer à proposer des accroches d'appartenances pour des habitants, des visiteurs, *etc.*

Dans les "Les métamorphoses du marketing urbain », Marc **Dumont et Laurent Devisme** définissent ce dernier comme « toutes les pratiques de communication territoriale qui consistent à s'appuyer sur des matières spatiales existantes ou en construction en vue de les promouvoir, de les faire exister, de les rendre attrayantes et d'inciter à les pratiquer, à y investir son temps, ses loisirs ou son capital."

³⁹ (DUMONT, 1999)

⁴⁰ (LUSSAULT, 1995)

Le marketing urbain est une approche qui applique les techniques du marketing à la promotion et la valorisation des villes.

I-2-Paysages imaginaires et pratiques touristiques mises en scène :

Les paysages sont l'un des supports préférentiels du marketing territorial⁴¹. Cependant, ces discours produisent ou réactivent des stéréotypes spatiaux et sociaux⁴², une considération qu'il est possible d'élargir à la publicité et même à la communication en général. Le stéréotype du paysage publicitaire repose sur des ingrédients connus : il est généralement le plus « naturel » possible.

Le territoire, tel que représenté à partir des paysages visibles sur les affiches et certainement retouchés, apparaît plus comme un parc de loisirs⁴³ ou un espace vert que comme un espace habité et approprié. Le marketing territorial ne se limite pas à la production d'images destinées à promouvoir un espace mais s'applique également aux opérations d'urbanisme destinées à changer l'image d'une ville.

Dans ce contexte, Le marketing territorial ne vise donc pas seulement à attirer des touristes, il a également pour fonction de valoriser l'image des territoires lors de projets urbains conçus pour faire face à la compétition pour l'attractivité.

I-3- Le territoire, produit attractif ou compétitif :

La production des territoires urbains est marquée par l'influence de l'idéologie néolibérale : « cela se traduit par deux phénomènes, d'une part, la marchandisation des espaces au service des intérêts des villes, en concurrence à l'échelle mondiale, et le processus de métropolisation qui concentre les valeurs dans, et autour, des plus grosses d'entre elles ».

En réalité, le marketing territorial semble se construire le plus souvent sans les habitants des territoires concernés, et parfois contre eux, lorsqu'il contribue à l'éviction, ou tout au moins à l'invisibilisation, de populations jugées indésirables par les commanditaires.

I-4- Marketing urbain : A quoi ça sert⁴⁴ ?

Les villes sont confrontées aux mêmes challenges qu'une marque. Cela les a poussés à utiliser des techniques marketing. Leurs buts :

⁴¹ Chevalier, 1997.

⁴² Stas Zak , 2008 ; Brunel, 2012

⁴³ Brunel, 2012

⁴⁴ <https://www.gbnews.ch/marketing-villes-approche-incontournable/>

- Mettre en valeur les différents aspects et services, avantages et prestations urbaines.
- Répondre aux attentes de différents acteurs : habitants, touristes, commerçants, politiques, pendulaires et saisonniers...
- Augmenter la compétitivité dans un secteur très concurrentiel.
- Susciter une certaine image de la ville dans l'esprit des consommateurs.

Les consommateurs ont l'habitude de comparer les différents lieux de vie et la qualité des services proposés. L'objectif est alors de développer plusieurs images de la ville et de sélectionner celles à faire passer aux différents publics. Ce, dans le but de les fidéliser ou d'attirer de nouveaux résidents et visiteurs.

I-5- Marketing urbain : des enjeux essentiels pour le développement d'une ville⁴⁵ :

Si le marketing des villes est une notion assez récente et son appellation n'est pas encore clairement définie, les enjeux sont néanmoins très importants. Dans une logique stratégique d'attractivité et de rétention, des campagnes de branding visent divers groupes cibles, tant les touristes que les résidents, les entreprises et les investisseurs.

I-5-1-Marketing urbain et attractivité économique :

Afin d'attirer investisseurs et entreprises dans leur ville, le marketing territorial doit faire en sorte de posséder les ressources nécessaires pour le développement des différents secteurs économiques. Le but est clairement de rendre la ville économiquement attractive, afin d'éviter une désindustrialisation et d'attirer de nouveaux acteurs économiques. Atteindre cet objectif signifie que le marketing mis en place a été efficace, que l'activité économique s'est développée et que la santé financière de la ville va bien.

I-5-2-Les politiques influent directement sur l'image d'une ville :

Le marketing urbain comprend également des enjeux politiques, car les personnes qui prennent des décisions sont élues par le peuple et elles agissent de manière directe ou indirecte sur la gestion de la ville, dans le but de faire partager leurs certitudes à d'autres.

Les enjeux politiques de communication des transports publics sont aussi très importants, car ils ont un impact sur la perception des différents acteurs et influent sur l'image de la ville.

⁴⁵ <https://www.gbnews.ch/marketing-urbain-enjeux-developpement-ville/>

I-5-3-Enjeux sociaux et sentiment d'appartenance à une ville :

Les enjeux sociaux ont une part prépondérante dans le « city branding ». En effet, il est essentiel de faire en sorte que les différents acteurs aient un sentiment d'appartenance envers l'endroit où ils vivent où qu'ils visitent. Ceux-ci sont considérables, lorsque l'on sait l'importance de proposer des vecteurs d'appartenances pour les habitants, les touristes ou autres utilisateurs du territoire concerné.

I-5-4- Comment attirer les touristes :

Les offres proposées doivent répondre aux attentes des touristes. En effet, le touriste est confronté à un vaste choix de destinations et pour que son choix se porte sur notre ville, il faut mettre en avant les activités proposées et si nécessaire, en développer de nouvelles pour satisfaire la demande et être compétitif sur le marché cible.

I-5-5- Rendre une ville attractive pour ses habitants :

Le dernier point met en avant les enjeux démographiques. Le marketing territorial doit s'assurer que la population qui y habite est satisfaite en tenant compte de leurs besoins, mais elle doit également rendre la ville plus attractive afin d'attirer de nouveaux habitants. Pour cela, il est fondamental que la ville leur offre différentes possibilités, au niveau du logement, de travail, de la culture, du divertissement.

II- la notion de loisir :

II-1-définition de loisir :

On eut avoir de multiples définitions des loisirs selon qu'il s'agisse de l'activité, du lieu, du temps, et d'une culture à l'autre :

« Le loisir est un ensemble d'occupation auquel l'individu peut s'adonner de son plein gré après dégage de ses obligations professionnelles, familiales ou sociales, soit pour se reposer, pour se divertir ou pour développer de façon désintéressé son information et sa formation⁴⁶».

« Le loisir est l'espace du développement humain, il s'identifie au repos à la production de force de travail après de longues heures de travail journalier⁴⁷ ».

⁴⁶ DUMAZEDIER,1962

⁴⁷ K.MAX,1963

« Le loisir est un espace libre animé à l'ensemble de la population, c'est un équipement qui offre à ses usagers les possibilités d'expression les plus variées, permettant la détente et la pratique d'activités sportives, culturelles, de plein air et de loisir dans un cadre naturel⁴⁸ »

II-2-les fonctions majeurs de loisirs :

Le sociologue Joffre DUMAZEDIER dégage trois fonctions majeures du loisir ⁴⁹:

- **Délassement** : Pour délivrer l'homme de la fatigue : loisirs de repos, de silence, de l'oisiveté des occupations sans but défini, sans objectif impératif à ce stade C.N SHULTZ dit : « Aujourd'hui, l'homme vit avec ces êtres dans son esprit et lorsqu'il désire 'vivre' il abandonne la ville d'afin d'exprimer les mystères du paysage
- **Divertissement** : pour délivrer l'homme de l'ennui : loisir d'évasion, de dépassement.
- **Développement** : Pour délivrer l'homme de l'automatisme de la pensée et du conformisme, de l'action quotidienne loisirs de culture du corps et de l'esprit, épanouissement de la personnalité.

II-3-classification et types de loisirs :

II-3-1- Selon l'activité :

- **Activités sportifs et fitness** : aquagym, tennis, natation, aérobic,
- **Activités culturelles** : théâtre, cinéma, musique, médiathèque, musée...
- **Activités commerciales** : shopping, restauration ...
- **Activités ludiques jeux** : bowling, Billard, jeux de société, escalade, patinage ...
- **Bien-être et détente** : la baignade, les SPA, les parcs en pleins air.

II-3-2- Selon le milieu :

- **Les activités aquatiques** : ce sont les activités qui sont en relation avec l'eau
- **Les activités sèches** : manège, aire de jeux...

II-3-3-Selon les groupes :

Les loisirs sont regroupés sous quatre types d'activités principales :

- **Associatif** : bénévolat, activités religieuse activité liée a une organisation de groupe...etc.

⁴⁸ Définition de la Circulaire du 21 mars 1975 de Pierre Mazeaud, Secrétaire d'Etat à la Jeunesse et aux Sports

⁴⁹ JOFFRE DUMAZEDIER ,1962

- **Distraction** : assister à des manifestations sportives ou culturelles, individuelles ou collectives.
- **Sport et passetemps** : participer à des activités sportives, pratiquer un instrument de musique, artisanat...
- **Media et communication** : cette procédure permettait de comparer la politique de loisir d'échantillon de la population.

II-3-4- Selon les périodes :

- **Loisirs saisonniers** : dans les vacances il est à l'échelle nationale et internationale déterminé par les données climatique et géographique et englobe la notion du tourisme
- **Loisirs quotidiens** : essentiellement urbain et à l'échelle du quartier, il a tendance à devenir de plus en plus partie intégrante de la conception d'habitat et un élément déterminant de sa structure
- **Loisirs hebdomadaires** : il est plus tendu dans l'espace, il est à l'échelle de la ville et rythme la relation ville-compagne et centre-périphérique
- **Les loisirs de fin de semaine**, assure l'équilibre nécessaire entre le travail et le repos et surtout la diversion, l'évasion vers un monde différent de celui de tous les jours⁵⁰.

II-4-les types d'activités de loisirs :

Il existe deux types d'activités de loisirs :

Les loisirs actifs : comprennent des activités énergiques ou même le besoin d'utiliser une force mentale.

Les loisirs passifs : sont tous ceux qui se déroulent pendant une détente tel que de regarder un film avec des amis, faire de la lecture.

⁵⁰ HATEM. F.(2007),« Le marketing territorial. Principes, méthodes et pratiques ». Éditions EMS, p 21.

Chapitre 04 : L'état de l'art

Introduction :

À travers ce chapitre, nous avons servi à analyser des exemples qui ont la même problématique que notre thème et pour faire sortir des solutions afin d'améliorer notre intervention et de le projeter sur notre cas d'étude.

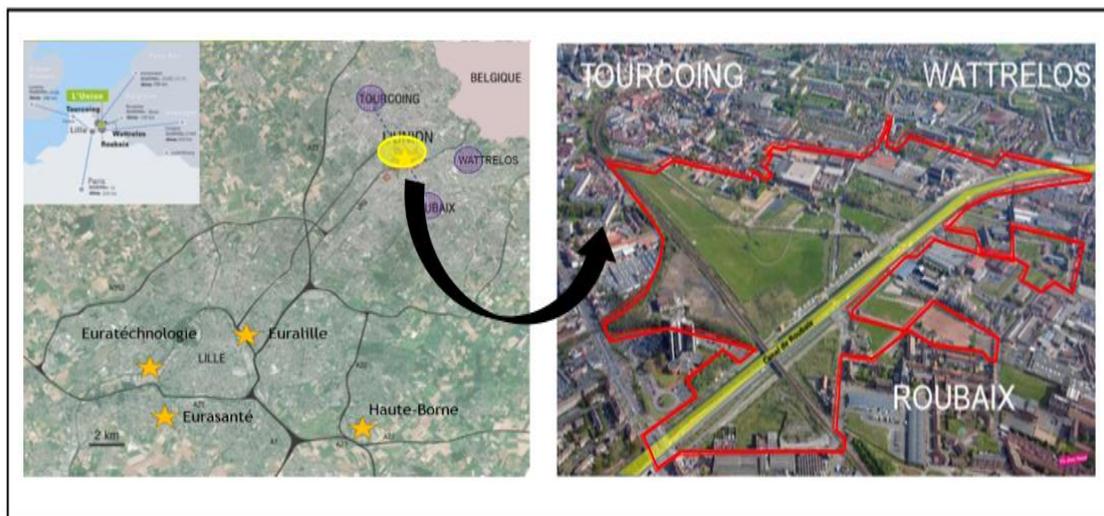
Exemple 01 : La zone de l'Union

I-Présentation du projet :

Zone de l'Union, rassemblant des secteurs des trois communes Roubaix, Tourcoing et Wattrelos. La zone est organisée en 11 secteurs différents faisant l'objet de projets propres, permettant à la fois de conserver une partie du patrimoine industriel.

II-Situation du projet :

L'Union est un territoire industriel jusqu'à la crise du textile des années 1980. Situé dans le versant nord-est de la métropole lilloise, cet espace intercommunal de quatre-vingts hectares de friches se trouve à l'intersection des villes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos et bénéficie d'un positionnement frontalier stratégique avec la Belgique.



Carte 1: Situation géographique de la zone de l'Union.

(Source : Google image +traitement d'auteur)

III-Les limites du projet :

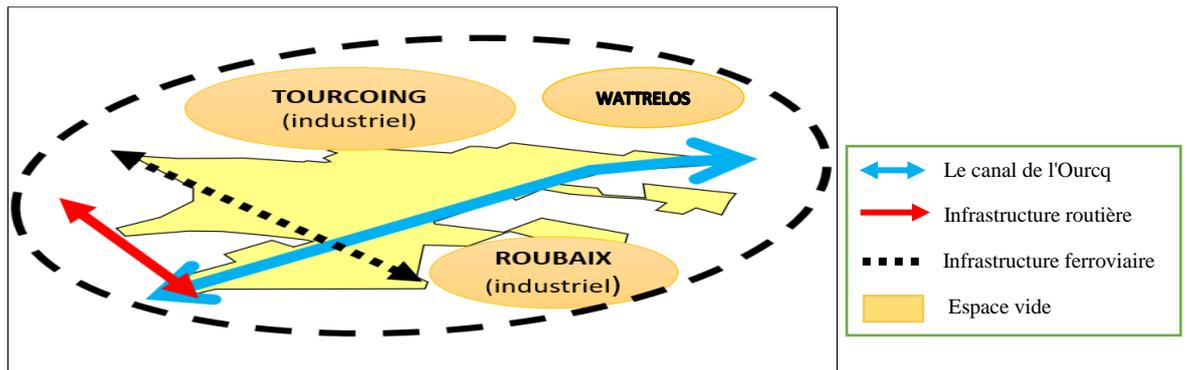


Schéma 4:les limites de la zone de l'union.

(Source : auteur)

La zone de l'union est bordée :

-Au NORD par la ville de Tourcoing, à l'Est par la ville Wattrelos et au SUD par la ville Roubaix.

IV-Diagnostic :

Atouts/faiblesses	Orientations
- De part et d'autre de ce canal, anciennement industriel et aujourd'hui inutilisé (un ancien site industriel).	- la reconquête et la requalification urbaine des grands espaces économiques en crise, et plus particulièrement les territoires traversés par le canal de Roubaix. - la création d'un nouveau parc urbain dans le site et des nouveaux équipements structurants, d'échelle métropolitaine.
- 80 hectares d'anciennes friches industrielles	- se transforment en un quartier rassemblant logements, entreprises, commerces et équipements collectifs.
- les berges sont en ZUV (zone urbaine verte).	-requalifier les berges et la fréquentation du canal. -Création des équipements de loisirs et sport
-L'activité commerciale est mal insérée dans le site.	- le prolongement de la voie rapide urbaine sous forme de boulevard urbain, empruntant le tracé de la « route de la laine » (Roubaix -

	Tourcoing - Wattrelos) ⁵¹ et implanter le commerce le long de l'ex RN.
-la capacité des infrastructures routières au terme du projet sera à saturation. -problème de mobilité.	-créer un maillage piéton assure des connexions directes entre les lieux d'intermodalité et les bureaux, activités, logements et commerces.
L'absence des liaisons entre les deux rives	-L'aménagement des rives du canal de l'Ourcq et création des nouveaux franchissements (pont, passerelle ...)
-Le Canal de l'Ourcq peut devenir un axe majeur de développement d'une économie des loisirs et tourisme urbain.	- Un dosage entre réhabilitation et constructions neuves, qui permet de conserver l'identité industrielle du site, d'éviter de démolir trop de bâtiments existants, tout en élaborant des projets innovants.

Tableau 2:les diagnostics et les orientations de la zone de l'union.

V-Enjeux et objectifs :

- Création d'un morceau de ville à relier au tissu urbain existant.
- Transformation d'un territoire précaire et pollué en un écoquartier dynamique et exemplaire
- Offrir une qualité de vie renouvelée.
- Recréer du lien et du sens.
- Imaginer un nouveau rapport avec la nature.
- Créer une mixité urbaine mettant en dynamique des fonctions urbaines diversifiées.
- Favoriser une mixité résidentielle par la diversification de l'habitat.
- Générer une mixité urbaine et sociale par la création d'espaces publics/collectifs.
- Accompagner les nouveaux usages liés aux enjeux environnementaux.

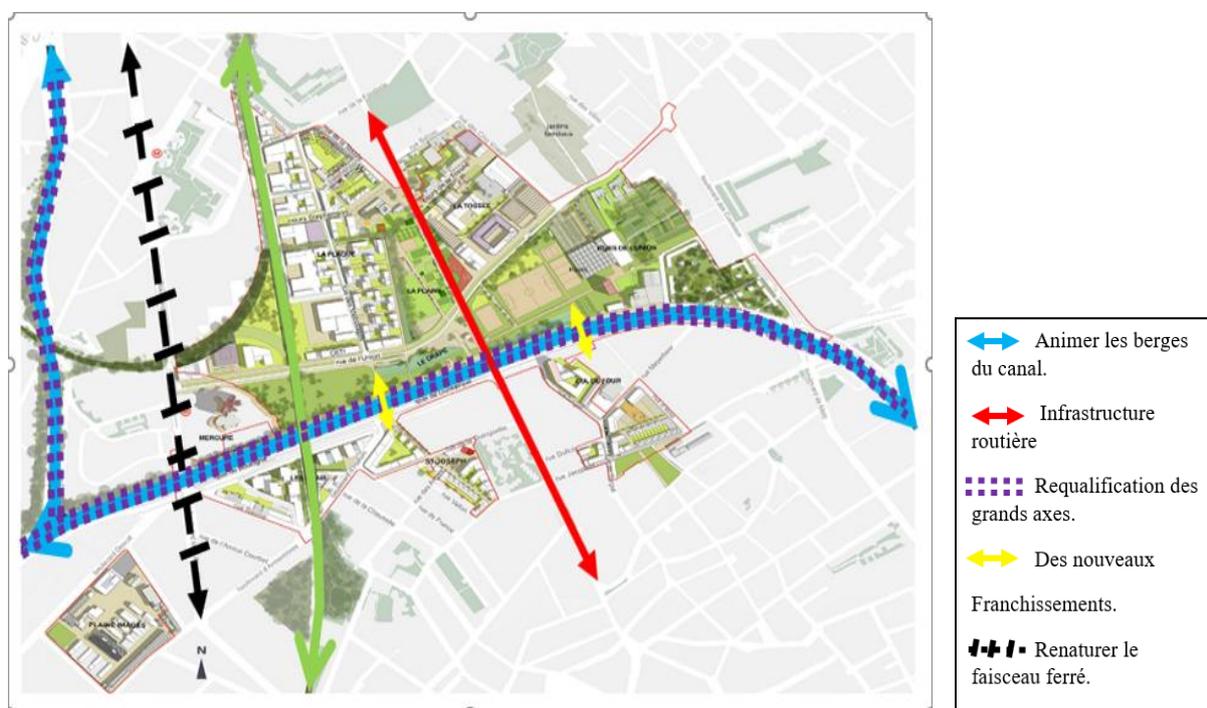
⁵¹ SCHÉMA DIRECTEUR DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME DE LILLE MÉTROPOLÉ, LA CONTRIBUTION DES TERRITOIRES

-Susciter une dynamique culturelle pour activer l'identité en construction de l'Union.⁵²

VI-Scenario :

Compte tenu du périmètre de la zone de l'Union, le projet est largement diversifié tant dans ses opérations, ses ambitions, et son étalement dans le temps. La zone est ainsi découpée en plusieurs secteurs afin de proposer pour chaque espace un projet de réhabilitation ou de développement spécifique, en accord avec les caractéristiques de bâti, géographiques et historiques⁵³.

les 80 hectares que forme le territoire de l'Union deviennent un nouveau « morceau de ville », qui s'articule avec les quartiers limitrophes existants.



Carte 2: les formes de la conurbation de la zone de l'union.

(Source : auteur)

⁵² <http://www.eco-quartiers.fr/#!/fr/espace-infos/etudes-de-cas/l-union-17/>

⁵³ R3D_union cahier_2



Les secteurs de l'Union :

- ① Mercure et quais de l'Union,
- ② Secteur Central et Stephenson,
- ③ La Tossée,
- ④ Rives de l'Union,
- ⑤ Rives de l'Union sud et Saint-Joseph,
- ⑥ Parc de l'Union,
- ⑦ Plaine Images.

Carte 3:les secteurs de l'union.⁵⁴

VII-Programme :

Projets	Chiffres
Habitat/ Mobilité	-2000 logements : 70000 m ² - Espaces publics : 260000 m ² (10 ha d'espaces verts 1,4 km de quais traités en vélo route voie verte)
Activités économiques / équipements :	-La Maison de l'Union -Le Quatuor : ensemble de 4 bâtiments (17 000m ² de bureaux, et une crèche inter-entreprises. -Kipsta : des bureaux, un magasin et 45 000m ² de pratique sportive intérieure et extérieure. (20 terrains de sports indoor et outdoor). -La Plaine Images : 75 entreprises -LE CETI : Site d'excellence des textiles -Ruche de l'Union : bâtiment phare accueillera 83 bureaux et 12 ateliers.
Activités éducatifs	CAMPUS GARE : université accueillera 3000 étudiants et La résidence étudiante comprendra 217 chambres.

⁵⁴ <http://www.lunion.org/comprendre-le-projet/secteurs-damenagement.html>

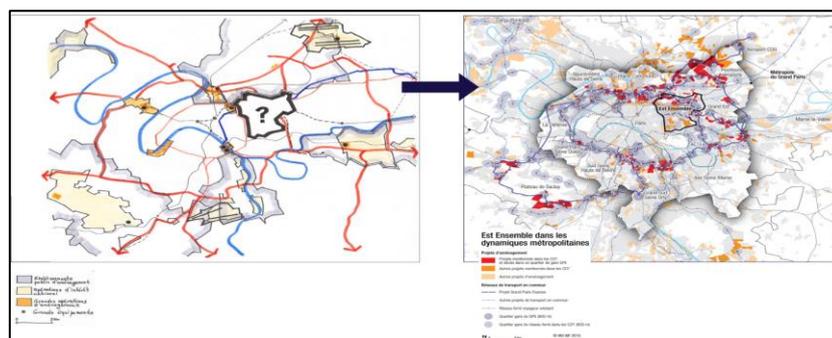
Activités de production et de logistique	- La maison du projet et des services -Les Grands Bureaux
--	--

Tableau 3:les projets réalisés au niveau de la zone de l'union.

Exemple 02 : Le projet urbain du Canal de l'Ourcq

Introduction :

Le projet est né après la création d'une conurbation réussite représenté dans le projet urbain d'Est d'Ensemble. Le projet urbain d'Est Ensemble constitue une prospective du devenir du territoire à 15 ans. Il met en avant l'enjeu d'intégration dans la métropole : il s'agit d'inscrire les enjeux de développement du territoire dans la dynamique métropolitaine, de reconnaître ses atouts et ses potentiels, et d'aider à la sortie opérationnelle des projets d'aménagement et de développement.⁵⁵



Carte 4:Le projet urbain d'Est d'ensemble.

(Source : docplayer.fr)

Parmi ses enjeux⁵⁶ :

- Reconnecter les territoires d'Est Ensemble entre eux et avec la métropole
- Intensifier les polarités du territoire
- Dynamiser les tissus diffus
- Faire rayonner le territoire dans la métropole

I/Présentation du projet :

Le projet urbain d'Est Ensemble constitue une prospective du devenir du territoire à 15 ans. Il met en avant l'enjeu d'intégration dans la métropole : il s'agit d'inscrire les enjeux de développement du territoire dans la dynamique métropolitaine, de reconnaître ses atouts et ses

⁵⁵ Projet urbain d'Est Ensemble - conseil communautaire 15/12/2015 - 29/29.

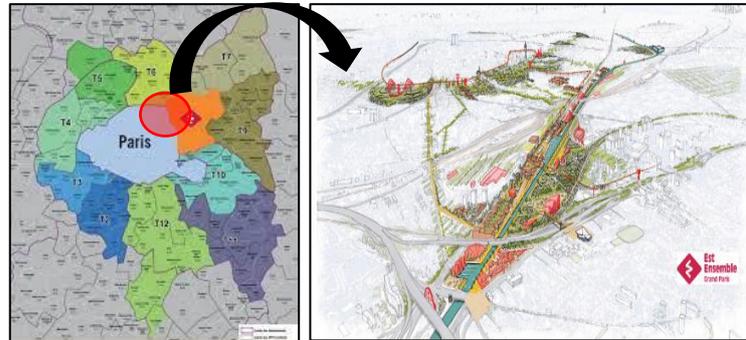
⁵⁶ Projet urbain d'Est Ensemble - Conseil communautaire 15/12/2015 - 3/29.

potentiels, et d'aider à la sortie opérationnelle des projets d'aménagement et de développement⁵⁷.

II/Situation du projet :

-Le projet urbain se trouve à Paris la capitale française.

-Il se situe à 3Km de la commune de Paris.

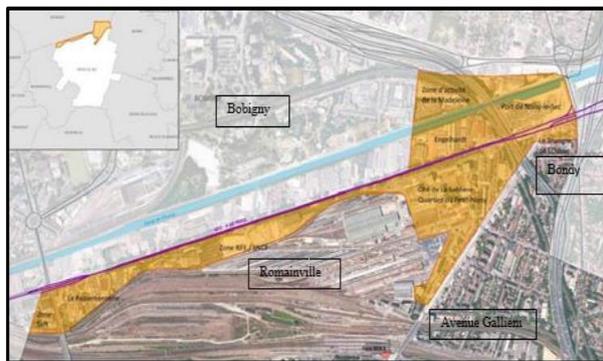


Carte 5: Situation géographique du canal de l'Ourcq.

III/ Les limites du projet :

Le périmètre de projet, largement urbanisé, se situe sur la frange Nord de la commune noisienne. Il est bordé⁵⁸ :

- A l'Est par la commune de Bondy.
- A l'Ouest par la commune de Romainville.
- Au Nord par la commune de Bobigny.
- Au Sud par l'avenue Gallieni.



Carte 6: les limites du canal de l'Ourcq.

(Source : docplayer.fr)

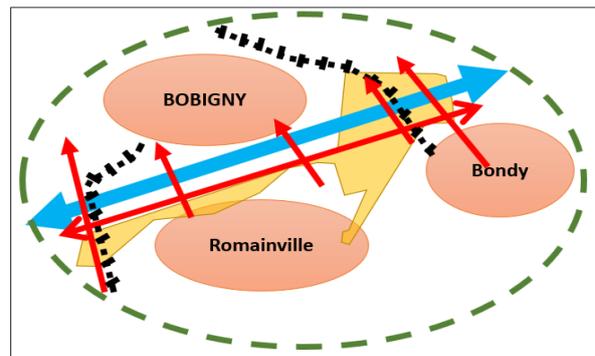


Schéma 5: les grandes infrastructures du canal.

(Source : auteur)

⁵⁷ Projet urbain d'Est Ensemble - conseil communautaire 15/12/2015 - 29/29.

⁵⁸ https://www.est-ensemble.fr/sites/default/files/qdpo_05._rapport_de_presentation.pdf.

IV/ Diagnostics :

Atouts/faiblesses	Orientations
- un site dont le passé industriel et ferroviaire	-Améliorer la porosité du territoire. - Créer une qualité de ville
-mauvaise orientations des constructions. -les berges sont en ZUV (zone urbaine verte)	-favoriser l'ouverture des constructions vers les berges. -Conforter l'identité paysagère des berges : intégrer les projets dans de grandes séquences paysagères.
-La difficulté d'accès au niveau du canal	-créer de nouveaux franchissements. -créer des axes de perméabilité visuelle de part et d'autre du Canal. - Créer de nouveaux axes pour raccorder les quartiers aux centralités urbaines.
-Les deux rives de la Canal constituent un potentiel très important pour développer plusieurs activités, et plus particulièrement le tourisme et le loisir.	-Initier de nouveaux usages : développer des activités touristiques et de loisirs au bord du canal. -Etudier le développement du transport de voyageurs sur le canal. -Maintenir le fret fluvial.
-L'activité commercial qui s'insère mal dans le tissu urbain.	-Développer l'attractivité économique dans une logique intercommunale, En maintenant et développant la vocation commerciale de l'ex-RN3 favorisant les grandes surfaces commerciales. - renforcée l'activité commercial au long du boulevard urbain.

Tableau 4:les diagnostics et les orientations du canal de l'Ourcq.

V / Enjeux et objectifs :

Cinq grands enjeux sont ressortis et ont été définis comme prioritaires :

-Améliorer les déplacements et les conditions de mobilités pour les piétons et les cycles, dans une logique de qualification de l'espace public, de création d'une vie de quartier et - d'utilisation des modes de transports collectifs ;

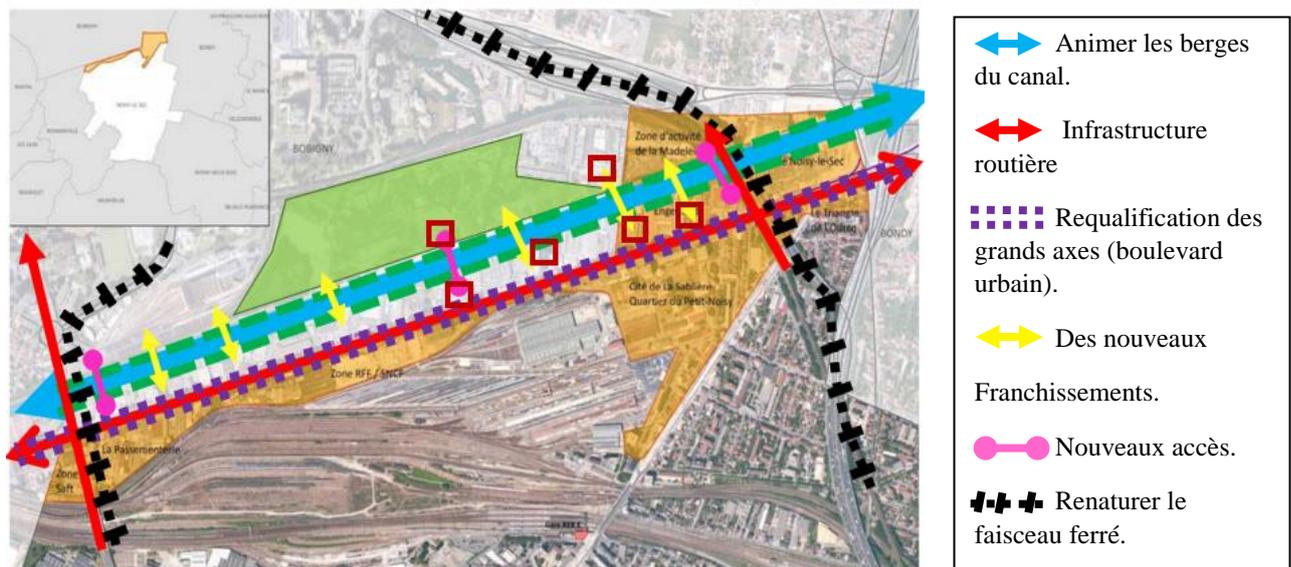
-Faire du Canal un équipement multi-usages et un espace public majeur pour tous les Bondynois, en support de la trame verte et bleue du PLU, qui le relie à l'axe du cours du Moleret

-Être performant et écologique du point de vue de la satisfaction des besoins énergétiques ; envisager la mise en place d'un réseau de chaleur biomasse en cogénération pour desservir le neuf et l'ancien ;

-Renforcer la biodiversité et valoriser l'eau comme ressource à préserver ; réduire le risque inondation et le risque de pollution de la nappe ;

-Réduire les nuisances et prévenir de nouvelles expositions au bruit, réduire les gaz à effet de serre.⁵⁹

VI/ Scénario :



Carte 7: les formes de la conurbation au niveau du canal.

⁵⁹ ZAC « Ecoquartier du Canal », Bondy (93) – Etude d'impact – Juillet 2012

VII/ Programme :

Projets	Chiffres
Solidarité / Logement / habitat	<ul style="list-style-type: none"> • 65 000 logements sociaux environ, soit 40 % du parc de logement • 3 « territoires de projets » qui totalisent plus de 1 800 000 m² constructibles.
Economie / activités commerciale	450 000 m ² de locaux d'activité et des bureaux • 68 000 m ² de commerces.
Equipement de loisirs	<ul style="list-style-type: none"> • 100 équipements sportifs : 30 terrains (stades), 45 salles de sport (gymnases), 10 piscines, 10 équipements spécialisés (courts de tennis, dojo...) • 50 équipements culturels : 8 théâtres, 7 cinémas, 13 conservatoires ou écoles de musique/danse. 16 bibliothèques, 10 salles de spectacle, 2 galeries d'art (musées).
Mobilité / transports	3 lignes de tramway (1, 3, 4), 5 lignes de métro (3, 5, 7, 9, 11), 1 ligne de RER (E), 2 autoroutes (A3 et A86).
Chiffres qui indiquent la réussite du projet urbain en termes d'attractivité et de marketing urbain.	<ul style="list-style-type: none"> • 58 000 emplois. • 30 000 établissements. • 4 850 entreprises créées tous les ans.

Tableau 5: les projets réalisés au niveau du canal de l'Ourcq.

Le tableau récapitulatif des exemples :

Exemple 01 : la zone de l'union	Exemple 02 : le canal de l'Ourcq
La pertinence du choix de l'exemple dont l'objectif est de devenir un nouveau « morceau de ville », qui s'articule avec les quartiers limitrophes existants.	Les zones non aménagées (friches, terrains vagues) dans le secteur de la plaine de l'Ourcq qui donne des opportunités d'intégrer des nouveaux équipements structurants qui permettent de rendre le canal festive et dynamique et valoriser ses

	berges propices à la détente et aux loisirs en plein air et de faciliter le développement de ce territoire en pleine transformation
<p>Donc, les deux exemples sont pertinents, ils touchent plusieurs notions : la création d'une partie entre deux taches urbaines, rendre la zone plus festive et dynamique, créer un projet urbain.</p>	

Conclusion :

Nous avons tenté dans cette partie de faire le point sur les différentes notions et concepts théoriques qui se rapportent au contexte de notre thème.

En plus les exemples thématiques qu'on a choisis abordent des problématiques urbaines semblables au problématique de notre aire d'intervention. Les deux exemples sont de "bons projets" évidents, des modèles qui répondent aux principes du projet urbain attractif.

Partie II :

Approche analytique.

Chapitre 05 : Diagnostics de territoire

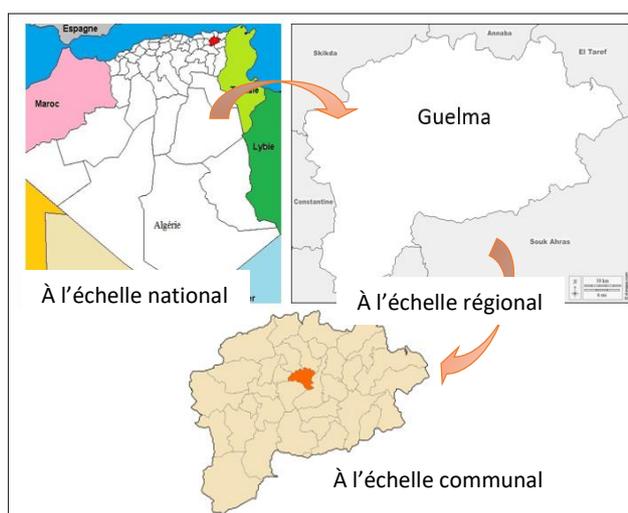
Introduction :

Dans ce chapitre on va faire une étude et analyse de la ville de Guelma, en s'attaquant à l'importance de la ville dans sa région, ses potentialités majeures, ses différentes entrées, et aux outils stratégiques de développement. Cette analyse permet de saisir les menaces et les opportunités du territoire.

Présentation de la ville de GUELMA :

1-Situation géographique et les limites de la wilaya de Guelma :

La Wilaya de Guelma se situe au Nord-est du pays et constitue, du point de vue géographique, un point de rencontre, voire un carrefour entre les pôles industriels du Nord (Annaba et Skikda) et les centres d'échanges au Sud (Oum El Bouaghi et Tébessa). Elle occupe une position médiane entre le Nord du pays, les Hauts plateaux et le Sud. La wilaya de Guelma s'étend sur une superficie de 3.686,84 Km².

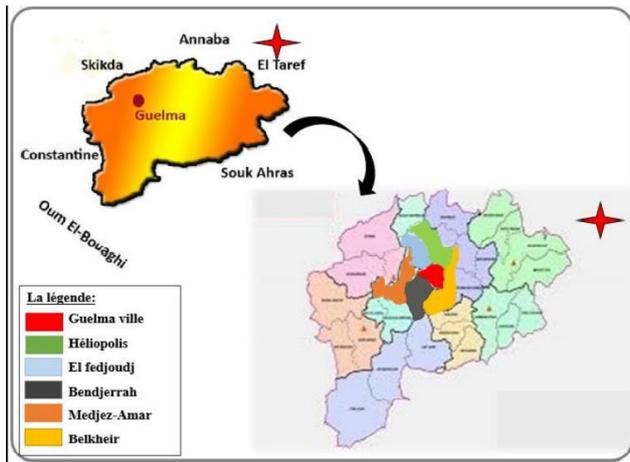


Carte 8: Situation de la wilaya de Guelma et son chef-lieu.

(Source : Google image + traitement)

2-Situation et limites de la ville de Guelma (chef-lieu) :

Localement la commune de Guelma profite d'une position géométrique centrale par rapport à ses plus importants centres (Oued Zenati et Bouchegouf), elle s'étend sur une superficie de 44 Km² entre les berges d'Oued Seybouse au nord et le mont de la Mahouna au sud.



Carte 9: Les communes limitrophes de la ville de Guelma.

-Administrativement la commune de Guelma est limitée par :

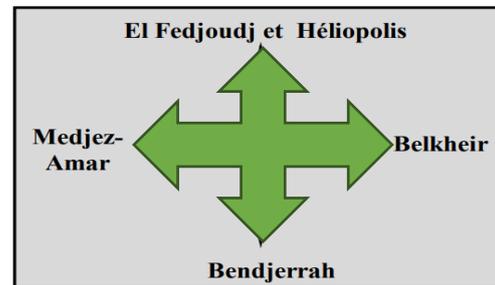


Schéma 6: Les limites de la wilaya de Guelma.

3- Aperçu historique :

<p>Avant l'arrivée des romains</p>	<ul style="list-style-type: none"> Plusieurs indices à Guelma prouvant que la région a été civilisée bien avant l'arrivée des Carthaginois ou des Romains, aux mentions latines attestant que Guelma portait déjà le nom de « Calama », bien que ce nom soit probablement d'origine phénicienne, l'histoire de Guelma est riche en événements comme son territoire est parsemé de sites d'une étonnante originalité.
<p>Période romaine</p>	<ul style="list-style-type: none"> D'illustres historiens anciens rapportent les récits de batailles que Jugurtha y livra en 109 avant J.C aux troupes romaines, il aurait vaincu, le général romain Postinius, un de ceux qui firent de l'antique Calama un centre urbain relativement important au cours du Ier siècle de notre ère. Ne fut-elle pas avec Setifis (Sétif) et Hippo-Reggius (Annaba) un des greniers de Rome au cours des IIe et IIIe siècles après J.-C. attestant que la période du règne des Sévères fit d'elle une des régions les plus prospères
<p>Période chrétienne</p>	<ul style="list-style-type: none"> Au cours de l'époque chrétienne (IVe et Ve siècles), Calama a eu Possiduss (qui était aussi biographe de Saint-Augustin) comme évêque et appartenait à la province ecclésiastique de Numidie. D'ailleurs Saint Augustin et Donatus évoquent la prospérité de cette ville. Dès l'invasion vandale, Possiduss alla se réfugier à Hippo-Reggius et Calama tomba au pouvoir de Genséric. Après la

	reconquête de « l'Afrique du Nord » par les Byzantins, Solomon, général de Justinien, y fit construire une forteresse
Période arabo-musulmane	<ul style="list-style-type: none"> • Vint ensuite l'époque de la civilisation arabo-musulmane qui marquera à jamais, l'histoire de Calama appelée désormais « Guelma ». Selon Ibn Khaldoun, des tribus arabes, en particulier les Banu Hilal, s'étaient déjà installées au cours du IXe siècle dans cette région attractive
Période ottomane	<ul style="list-style-type: none"> • L'époque ottomane, quant à elle, n'a pas effectué de changement radical dans le paysage socioculturel de la ville, cependant elle a bien laissé des traces elle aussi, ne serait-ce que par quelques noms de famille qu'on retrouve aujourd'hui.
Période coloniale	<ul style="list-style-type: none"> • Conquise en 1834 par les Français, elle accueillit plusieurs générations de colons et de pieds-noirs, la résistance Guelmoise contre le colonialisme finit par payer le prix fort, le 8 mai 1945 la ville connaîtra un massacre sans précédent dans son histoire.

Tableau 6:Aperçu historique de la ville de Guelma. ⁶⁰

4-Evolution urbaine de la ville de Guelma :

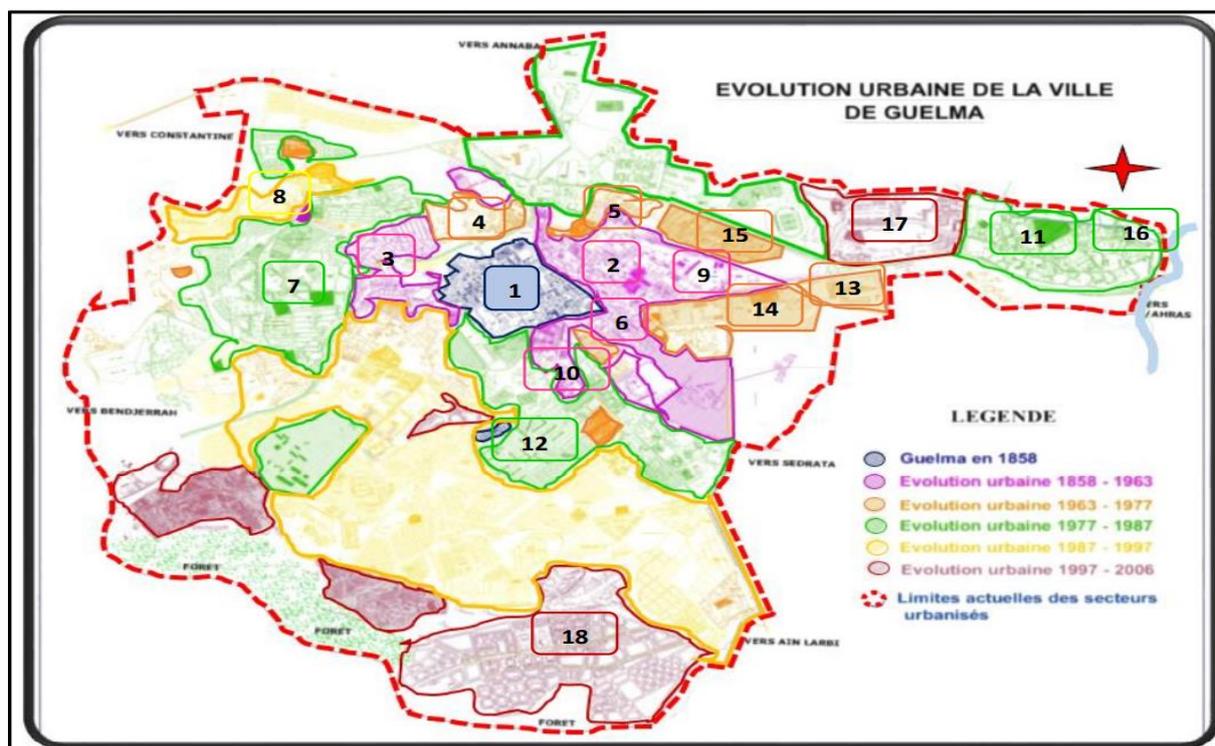
Pendant des siècles, La plupart des villes ont connu une extension lente alors qu'aujourd'hui, elles tendent à connaître un étalement rapide. Cette extension sans précédent a bouleversé l'organisation interne des villes. Le centre correspondant au cœur historique de la cité n'est plus depuis longtemps le seul lien de concentration des activités et de convergences des échanges.

Depuis l'indépendance en 1962 jusqu'à nos jours, l'urbanisation est caractérisée par l'urgence et par des directives de circonstances du pays.

La période la plus importante ou la ville de Guelma a connu des extensions c'est bien la période coloniale, la ville de Guelma commence à s'étaler dans des sens déferents. "Dans le Maghreb colonisé, la ville est le symbole le plus éclatant de la colonisation française et l'Algérie constitue à cet effet un véritable laboratoire expérimental".⁶¹

⁶⁰ LAMARI Meryem, l'attractivité territoriale des entrées de ville comme vecteur de développement local et support de marketing urbain,2019

⁶¹ LAMARI Meryem, l'attractivité territoriale des entrées de ville comme vecteur de développement local et support de marketing urbain,2019



Carte 10: L'évolution urbaine de la ville de Guelma.

(Source : Archive de l'APC).

La période	Urbanisation
<p>Guelma en 1858</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Répondant aux critères de site défensif, les vestiges romains ont servi comme assiette d'implantation pour la colonisation française • Un noyau européen en damier. • Guelma ne comptait à cette même période qu'une partie du centre-ville actuel (1). Et c'est vers le nord que se sont effectuées les premières extensions (Le boulevard Souidani Boujemaa et ses environs) (2)
<p>1958-1963</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Une urbanisation spontanée représentée par les constructions illicites et les bidonvilles (cité Ben Cheghaieb), la politique du cantonnement et l'exclusion des ruraux de leurs campagnes ont été à l'origine de leur installation sur les berges d'oued skhoun, aux portes de la cité recherchant la sécurité (3) • Une urbanisation planifiée individuelle représentée par les lotissements. • La cité intra –muros se densifie, et de nouveaux quartiers s'édifient à partir de 1932 vers le côté est et sud de la ville, à savoir :

	<ul style="list-style-type: none"> - Le quartier des jardins, le quartier bon accueil, la cité de la nouvelle école. (6)
1963-1977	<ul style="list-style-type: none"> • le premier développement de la cité fut cependant marqué par l'extension vers le quartier des Abattoirs et le quartier de la Gare. (4 et 5).
1977-1987	<ul style="list-style-type: none"> • Une urbanisation planifiée collectif type ZUHN et les programmes de logements sociaux, socio-participatifs et promotionnels. • la construction de l'habitat à loyer modéré (HLM) où la population autochtone bénéficia des logements de la cité Benberkane Djemila, la Maouna et les cités de recasement telle que la cité de recasement d'Ain Defla crée à l'ouest de la ville. (7) • GUELMA fut érigé au rang de chef-lieu de Wilaya connu un accroissement accéléré en matière d'urbanisation : Implantation des unités industrielles (en 1970 céramique (13), motocycles 1971 (14), sucrerie en 1973) (15). • L'apparition des documents et des instruments d'urbanisme ; Les conséquences de cette politique volontariste ont conduit à : <ul style="list-style-type: none"> - La prolifération de l'habitat spontané. - L'extension sur des terres à forte potentialité agricole. (Cité frères REHABI). (16)
1987-1997	<ul style="list-style-type: none"> • La ville s'est développée uniquement dans la partie Sud et Est, et une légère extension vers le Nord –Ouest. • Devant la crise du logement, plusieurs cités ont été édifiées à savoir : Agabi (9), Champ manœuvre (10), Rahabi (11) et Guehdour. (12)
1997-2006	<ul style="list-style-type: none"> • La création de l'habitat dans la limite Nord de la ville. (Cité El Amir Abdelkader) (17) • La croissance de la ville dans sa partie Sud (18) et Est, en raison de la présence du périmètre irrigué dans sa partie Nord pour éviter l'empiétement sur les terrains agricoles.

Tableau 7:L'évolution urbaine de la ville de Guelma.

(Source : L'archive de l'APC).

5-La situation économique :

5-1-Le secteur primaire : site a vocation agricole par excellence :

D'après la direction des services agricoles de la wilaya. Guelma avait une vocation essentiellement agricole, la wilaya de Guelma recèle un important potentiel, à savoir :

- Surface agricole totale (SAT) qui présente 266 000 ha, soit 72,15% de la superficie totale.
- Surface agricole utile (SAU), présente 187 338 ha, soit 50,80% de la surface totale de la wilaya de Guelma et 70,42% de la SAT. Le ratio SAU est de près de 0,39 ha/habitant, alors que celui enregistré au niveau national est de 0,30ha/habitant.
- Terres improductives présente que 26 405 ha soit 7,16% de la surface totale de la wilaya et 19,65% de la SAT
- Superficie irrigable : près de 17 343 ha, soit 9,35% de la SAU (elle peut augmenter, à long terme, pour atteindre 26 000 ha, soit 14,02% de la SAU avec la mise en service totale du périmètre irrigué et les autres projets de mise en valeur en irrigué et l'optimisation des mobilisations des eaux superficielles).

5-2- Le secteur secondaire en expansion :

D'après le PDAU et selon la direction des mines et de l'industrie de Guelma. Malgré la vocation purement agricole de la wilaya de Guelma, elle dispose d'un potentiel industriel composé de :

- Le tissu industriel : il est présent à travers 16 unités industrielles offrant 1439 emplois directs, soit 4.70%, ce qui est dérisoire par rapport à l'emploi global déclaré ; et 4 zones d'activités commerciales. Cette activité est dominée par 11 unités, employant 774 personnes, soit 18 % de l'emploi global¹⁵ dans le secteur industriel du groupement. L'essentiel du tissu industriel est localisé dans les deux commune Guelma et El Fedjoudj, et l'on remarque une forte tendance des industriels à s'installer le long des axes routiers principaux (la R.N. 20 et la RN 80), desservant la zone d'étude.
- Les zones industrielles : on recense au niveau de la wilaya de Guelma une seule zone industrielle qui s'étale sur 45ha et chevauche sur deux communes, Guelma et Belkheir. Elle est viabilisée dans sa totalité.
- Les mines et carrières : le territoire est pourvu en potentialités minières très importantes et peu exploitées. Ces richesses concernent essentiellement : des argiles,

marbres et le calcaire (largement répandus) qui constituent la matière première pour les agrégats et qui sont exploités par 21 unités qui se trouvent en majorité dans la commune d'El fedjoudj et une unité de marbre à Ben djerrah (ENAMARBRE).

- Les zones d'activités commerciales : trois zones d'activité commerciale (Z.A.C) sont recensées au niveau de la wilaya de Guelma. ZAC Belkheir située dans le chef-lieu commune d'une surface globale de 8, 23ha.Elle est en cour de viabilisation. ZAC Bendjerrah, située dans le chef-lieu commun, sur une surface de 5, 35ha.non encourt viabilisée. ZAC El fedjoudj, située hors périmètre urbain à l'extrême sud-est de la commune au croisement de la RN 80 et le CW 126, d'une surface globale 3,71 ha.⁶²

6- Les potentialités touristiques⁶³ :

La vocation touristique de la région de Guelma apparaît à travers la diversité de ses nombreuses et indéniables potentialités qui lui offre un large éventail d'opportunités touristique. A ce titre, plusieurs formes de tourisme sont possibles (tourisme de montagne ; tourisme scientifique ; éco-tourisme, tourisme climatique, etc.) Ces potentialités sont constituées de :

- Thermes : de nombreux sites notamment ceux de Hammam Debagh et de Hammam Ouled Ali.
- Les sites et les monuments naturels et historiques : Les monuments historiques et culturels témoignent des civilisations qui se sont succédé dans cette région et sont représentés dans les points suivant :
 - L'`époque romaine est fortement représentée à travers le Théâtre romain dans la commune de Guelma, d'une capacité de 4500. Places. Entre (193- 211).
 - La période musulmane elle est représenté par : La mosquée El Atik: situe dans le centre la ville de Guelma, édiée en 1824; à la fin de l'ère Ottomane, inaugurée 1852.
 - La période coloniale (Française), les centres de la majorité des villes de la Wilaya relèvent de cette période, cependant une seule bâtisse caractérise cette période. Il s'agit du théâtre municipal.

⁶² GUECHI Imen, L'influence des contraintes physiques sur l'urbanisation des établissements humains, cas de l'agglomération de Guelma,2018

⁶³ GUECHI Imen, L'influence des contraintes physiques sur l'urbanisation des établissements humains, cas de l'agglomération de Guelma,2018

- On a aussi les sites naturels tel que : la grande cascade de Hammam Dbegh ; sites forestiers comme les forêts de Mahouna et Béni Salah ; les Grittes de Taya (Bouhamdane) ; lac souterrain (Bir Osman) à Ain Hsainia.

7- Le climat de Guelma :

Le territoire Guelmois se caractérise par un microclimat subhumide au centre et au nord, et semi-aride vers le sud. La diversité des microclimats est due à l'influence de plusieurs paramètres qui participent simultanément surtout à l'élévation du taux d'humidité comme son rapprochement par rapport à la mer (60Km), la présence d'oued Seybouse, le massif forestier intense, les sources thermales et les barrages. On donne dans ce qui suit en chiffres l'importance de chaque paramètre, d'après des données recueillies auprès de la D.P.A.T Guelma « monographie 2004 » : D'après le calcul d'indice d'aridité de De Martonne ce climat est caractérisé par des hivers plus froids et plus longs et des étés chauds et moins humides que ceux du littoral. L'évaporation mensuelle atteint un maximum de 186.8 mm au mois de juillet et un minimum de 49.6 mm en février.

7-1-Les précipitations :

La répartition des précipitations est marquée par une durée de sécheresse durant l'été, avec un minimum de 2.6 mm enregistré en juillet. Le reste des saisons est marqué par des précipitations considérables. Le total annuel est de 688.3 mm avec un maximum de 137.7 mm enregistré en décembre. Près de 57% de la pluviométrie est enregistrée pendant la saison humide.

7-2-La température :

L'interprétation des données météorologiques fait ressortir que la température annuelle moyenne est de 17.9°C avec 27.7°C en août (le mois le plus chaud) et 10°C en janvier (le mois le plus froid). Les extrêmes absolus enregistrés varient entre - 3.5°C au mois de janvier à 47°C au mois de juillet. Les amplitudes mensuelles ne sont pas très contrastées comparées aux amplitudes annuelles qui dépassent les 31.6°C. Ce qui distingue la période chaude de la période froide. L'amplitude diurne varie entre 15.4 et 20.4°C pendant les saisons fraîches.

Chapitre 06 : Le cas d'étude : L'entrée Nord-Est de Guelma par Belkheir.

Introduction :

Dans ce chapitre nous allons analyser l'entrée Nord-Est de la ville de Guelma, à travers les cartes thématiques de l'environnement local, les infrastructures du transport et de déplacement, le potentiel spatial d'aménagement de cette zone, équipements structurants Afin de ressortir les atouts et faiblesses générale de cette zone et proposer les différents enjeux.

1- Localisation de l'entrée :

- Le site d'intervention se situe à l'entrée nord-est de la ville de Guelma et plus particulièrement au bord de la route nationale 20 qui traverse cette entrée vers la commune de Belkheir. C'est un accès routier via la RN 20 arrivant de Souk-Ahras reliant les entités.

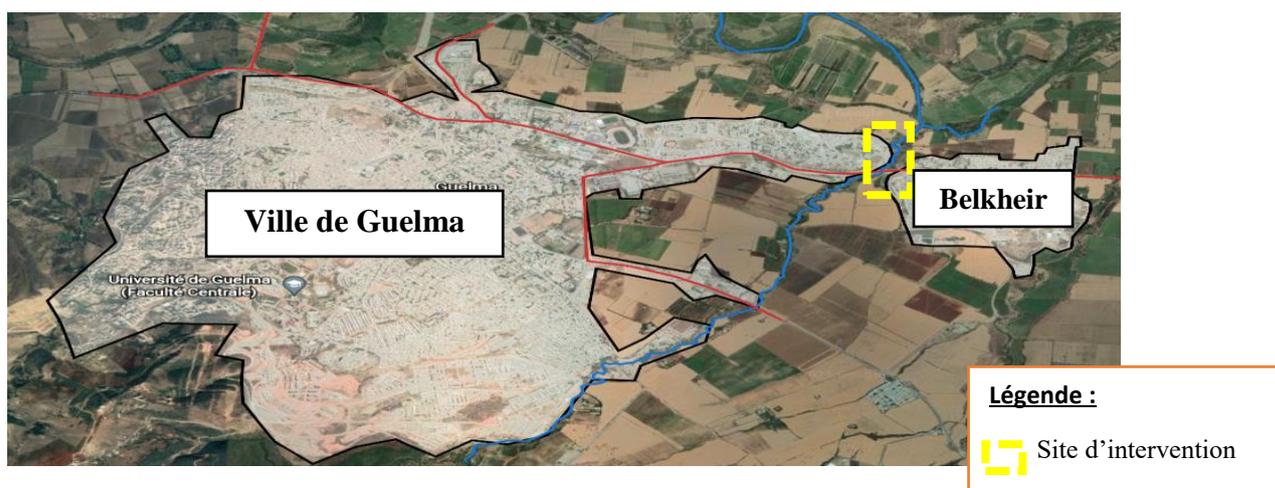


Figure 1:l'entrée NORD-EST de Guelma.

(Source : Fond de la carte selon Google Earth, traitement : d'auteur)

2-L'environnement local :

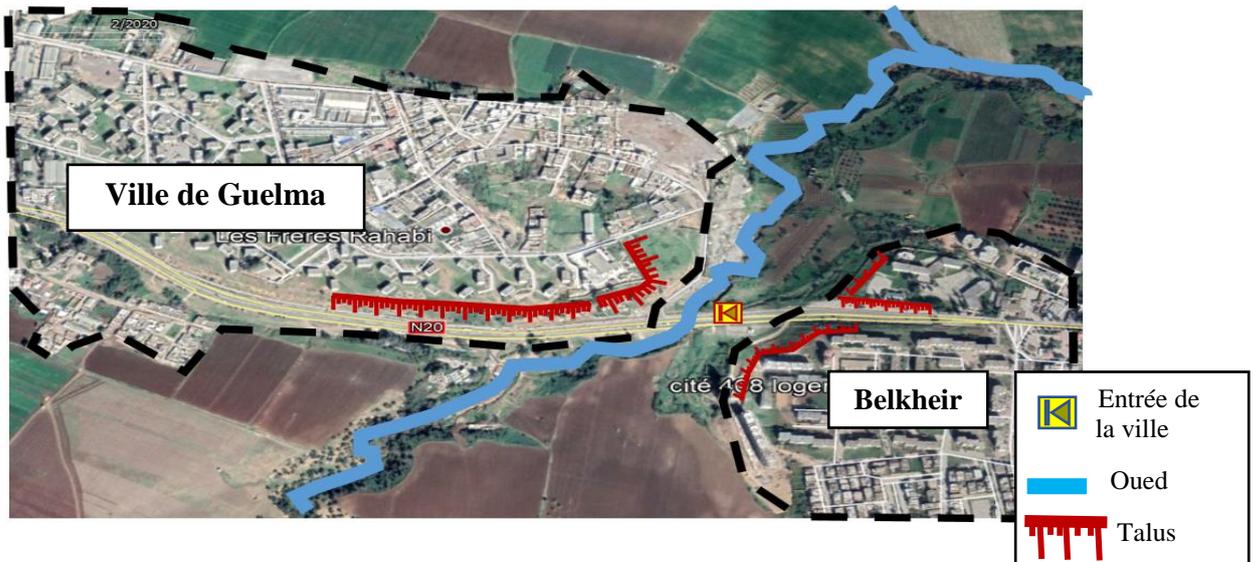


Figure 2:L'environnement local et les contraintes au niveau de l'entrée.

(Source : Fond de la carte selon Google Earth, traitement d'auteur)

ATOUTS/ FAIBLESSE	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> -Existence de l'oued -Existence des grands talus -un risque d'inondation de l'oued 	<ul style="list-style-type: none"> -Recalibrer l'oued et aménager les berges.

Les enjeux :

-l'environnement local périurbain de la ville caractérisée par une discontinuité urbaine du tissu, en raison principalement de la barrière physique qu'est Oued Lmaiz, et des grands talus au bords de la route. Oued Lmaiz tient une place importante. Il constitue une rupture qui peut devenir un élément de liaison entre les deux agglomérations.

Dans ce contexte on doit : recalibrer l'oued et aménager les berges par la création d'une promenade continue le long des berges au niveau les deux côtés de l'oued, et aussi créer une continuité des cheminements piétons, mixtes et des passerelles dont le but de réussir une conurbation entre Guelma et la commune de Belkheir.

3-infrastructures de transport :

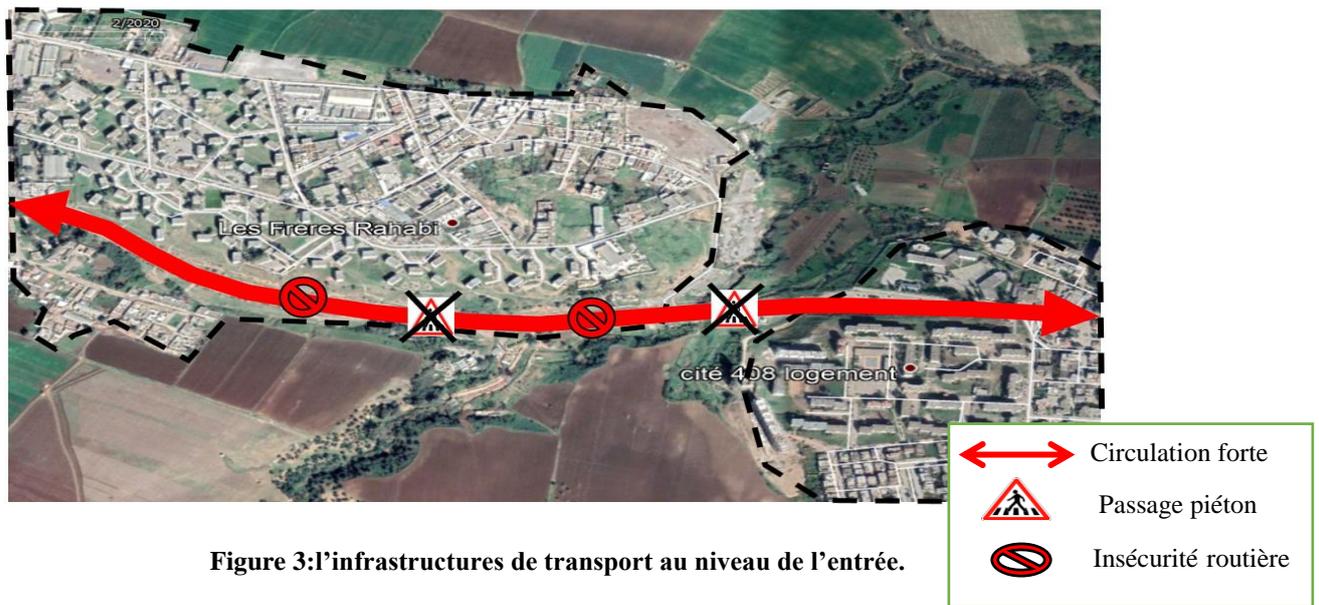


Figure 3:l'infrastructures de transport au niveau de l'entrée.

(Source : Fond de la carte selon Google Earth, traitement d'auteur)

ATOUTS/ FAIBLESSES	ENJEUX
<p>-Le risque de la route nationale (Une circulation forte).</p> <p>-Le piéton est totalement exclu, ce qui provoque le problème de l'insécurité routière.</p>	<p>-Rendre la route nationale une route urbaine (route 30).</p>

Le réseau routier de l'entrée Nord-Est de la ville de Guelma est caractérisé par l'importance régionale et nationale. Aussi un lien de communication interurbaine et inter-wilaya, elle passe par le centre-ville et au même temps un lieu de passage vers la RN 21, RN 80.

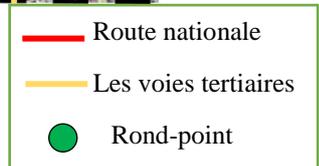
La route nationale 20 considéré comme une rupture urbaine et un grand risque en raison de la forte vitesse. En outre le piéton est totalement éliminé, ce qui provoque le problème de l'insécurité routière.

Dans ce contexte on rendre la route nationale une route urbaine (route 30) dans lequel la vitesse du trafic maximale autorisée est modérée de 30 kilomètres par heure pour tous les véhicules pour favoriser la cohabitation de tous les usagers de la voirie.

4-Accessibilité :



Figure 4:l'accessibilité au niveau de l'entrée NORD-EST.
 (Source : Fond de la carte selon Google Earth, traitement d'auteur)

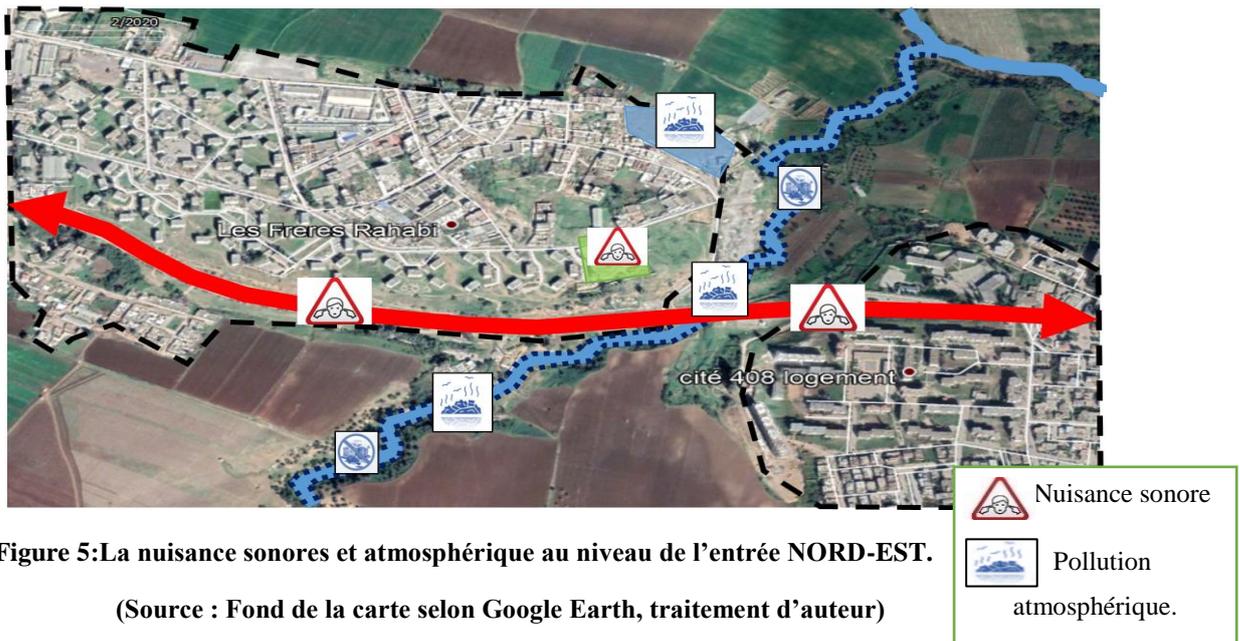


ATOUTS/ FAIBLESSES	ENJEUX
-Un Tracé régulier. -la présence des impasses.	- créer des nouveaux axés relier les deux trames.

La trame viaire de la cité les frères Rahabi de la ville de Guelma et la cité 80 logements de la commune de Belkheir est un tracé régulier, et aussi la présence de beaucoup d'impasse à l'extrémité de la cité des frères Rahabi. Les deux trames viaires sont séparées à cause des barrières naturel qui sont Oued Lmaiz et les grands talus dans les deux côtés.

Selon ce contexte on peut créer des nouveaux axés et des franchissements tel que : des passerelle, pont... pour souder les deux agglomérations, et d'autre part pour assurer une conurbation entre eux.

5-Nuisance sonores et pollution :



ATOUTS/ FAIBLESSES	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> -Le problème de la nuisance sonore - la pollution atmosphériques 	<ul style="list-style-type: none"> -intégrer et implanter des équipements dédiés au bruit. -implanter des arbres pour diminuer le bruit de trafic routier. -créer station d'épuration.

La zone de l'entrée Nord-Est est exposée aux nuisances sonores. D'après les citoyens, le bruit dans cette zone est lié à la proximité des usines, et au niveau de la route national 20.

Par ailleurs, le manque d'intérêt a créé d'autre problème tel que la pollution atmosphérique au niveau de l'oued et au marché de bétail et aussi la poussière des usines se dirige directement vers Belkheir.

6-le potentiel spatial d'aménagement de cette zone :



Figure 6:la disponibilité foncière.

(Source : Fond de la carte selon Google Earth, traitement d'auteur)

ATOUTS/ FAIBLESSES	ENJEUX
-La disponibilité foncière (l'existence des friches industriels et urbaines).	-Animer et construire des équipements d'intérêt général.

La raison principale qui a arrêté le développement urbain accélère pendant les années 90 c'est la présence des friches industrielles (usine ETRG entre autres) et urbaine qui sont situées à l'extérieur des limites administrative en raison de le périmètre irrigué pour éviter la transgression sur les terrains agricoles. Le potentiel spatial d'aménagement de cette zone situés sur l'axe de l'entrée Nord-Est de la ville de Guelma et ses abords, ces friches doivent être considérés comme des zones urbanisables, étant donné que cette zone c'est une vitrine urbaine renforce l'intégration des grandes infrastructure et équipements d'intérêt général.

7-La fonction urbaine:



Figure 7:La fonction urbaine au niveau de l'entrée NORD-EST.

(Source : Fond de la carte selon Google Earth, traitement d'auteur).

L'entrée NORD-EST contient une zone agro-industrielle, des cités résidentiels, des équipement éducatifs et service administratif. La fonction urbaine actuelle du site ne correspond pas avec l'identité réelle du site qui nécessite l'implantation d'équipements divers, en raison de capacités foncières intéressantes de cette zone.

8-Les équipements existants :



Figure 8:les équipements qui englobent Guelma et Belkheir .

(Source : Fond de la carte selon Google Earth, traitement d'auteur).

Tous Les équipements existants tel que : les équipements sportifs, de commerce, loisirs scientifique et culturels.... Sont situées au centre-ville de Guelma et au milieu de la commune de belkheir par contre au niveau de la conurbation y a aucun équipement de grande envergure pour l'ensemble de la ville, en remarque aussi que les deux agglomérations connu un manque au niveau des équipements en matière de loisir et détente.

Le territoire Nord-Est en général et le territoire de l'entrée en particulier, présentent un potentiel spatial d'aménagement intéressant pour l'implantation d'équipements divers.

En fin de compte, Aucune proposition dans l'PDAU et aucune vision sur cette conurbation entre la ville de Guelma et la commune de belkheir .

Introduction :

Dans ce chapitre on va proposer un scénario pour une conception d'un projet urbain bien intégré au territoire et à la ville et aussi pour ressouder les deux tissus.

1-le scénario retenu :

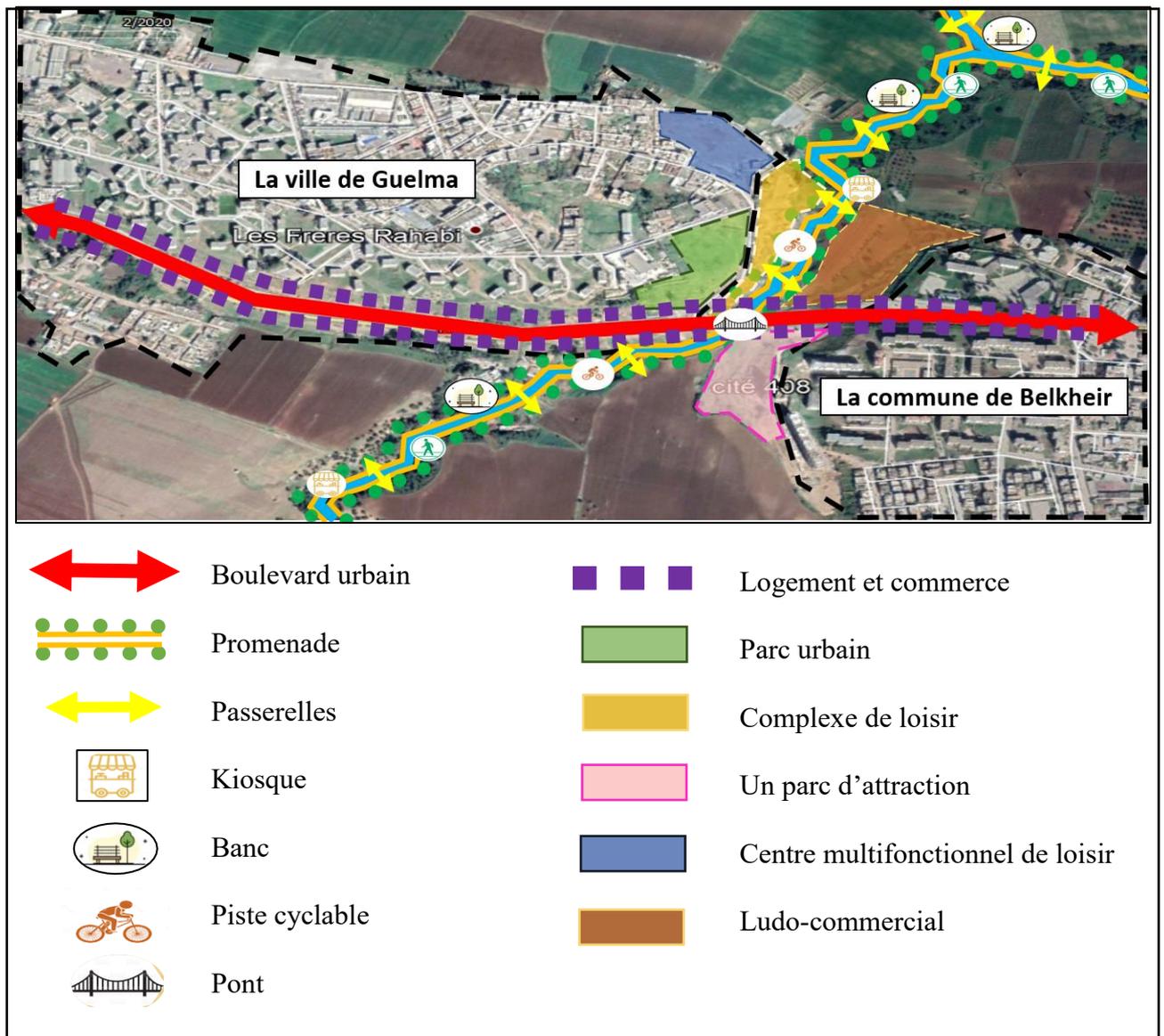


Figure 9:le scénario retenu.

2-Les principales actions :

- Recalibrage de l'oued et l'aménagement de ses berges par la création d'une promenade le long de l'oued.
- Insérer l'activité commerciale par la création d'un axe commercial au long de boulevard urbain pour développer l'attractivité économique.
- La projection des nouveaux équipements en matière de loisir pour des nouvelles pratiques.
- Projeter des équipements à l'échelle de la ville au niveau de l'entrée de ville pour marquer et animer les quartiers morts.
- La création des passerelles pour articuler les quartiers et éliminer la rupture urbaine.

Des équipements nouveaux.

Alors, le programme de base doit répondre au besoin en matière :

Fonction	Equipement/espace extérieur	Echelle
-Résidentiel. -Commercial.	- Logements diversifiés (Habitat collectif intégré et commerce)	Du quartier
-Loisir et détente	-complexe de loisir	De la ville
	-parc de loisir	Du quartier
	-parc urbain	De la ville
-Loisirs	-parc d'attraction.	De la ville
-Commercial. -Loisirs	- Ludo-commercial (centre commercial et de loisir)	De la ville
-loisirs -culture	- Centre multifonctionnel de loisir	De la ville
- Divertissement et détente.	-Installations complémentaires (location des vélos et restauration).	De la ville

Tableau 8:Le programme de base.

3-Justification :

- La fonction d'hébergement est prévue dans notre programme pour permettre une mixité sociale, et en même temps créer une certaine animation et ambiance.

- Afin de faire face au problème de manque des équipements de loisir et détente au niveau de la ville notre programme prévoit des infrastructures de loisir et de détente qui permettent à la population urbaine de se récréer à proximité du quartier où elle habite et qui participe à l'animation du quartier Et on a projeté un parc urbain pour résoudre le problème de l'animation au niveau de la ville.

- l'activité commerciale est la source principale d'animation du quartier et d'attractivité de la ville, c'est un lieu de centralité qui participe à l'articulation entre les quartiers et au même temps favorise l'effet vitrine de la ville.

Chapitre 08 : Analyse des exemples architecturaux et programmation.

Introduction :

Le dernier chapitre sera consacré à la programmation du projet architecturale après avoir analysé des exemples pour retenir un programme bien structuré en expliquant les différentes exigences afin d'arriver au dernier point qui est le processus de projet.

I-Analyse des exemples :

I-1- Complexe de loisir : La Cartonnerie – Dammarie-les-Lys

I-1-1-presentation du projet :

La Cartonnerie est née d'un concours européen visant à réhabiliter une friche industrielle de 12 hectares : L'ancienne cartonnerie de DEVOISSELLE. Ce complexe de loisirs unique en France, a pour but d'étoffer l'offre de divertissements et de renforcer l'attractivité de l'agglomération Melunaise.



Figure 10: Complexe de loisir : La Cartonnerie – Dammarie-les-Lys.

I-1-2-situation du projet :



Carte 11: Situation du complexe Cartonnerie.

La Cartonnerie, complexe de loisirs située à Dammarie-les-Lys sur l'ancien site de l'usine de cartonnages Devoisselle près de Melun en Île-de-France.

I-1-3-plan de masse et les limites :

Le projet est délimité par des zones résidentiels (habitats individuels) en EST, SUD et en ouest et des stades au NORD.



Figure 11:les limites de La Cartonnerie – Dammarie-les-Lys

I-1-4-Organisation spatial :



Carte 12: plan de masse.

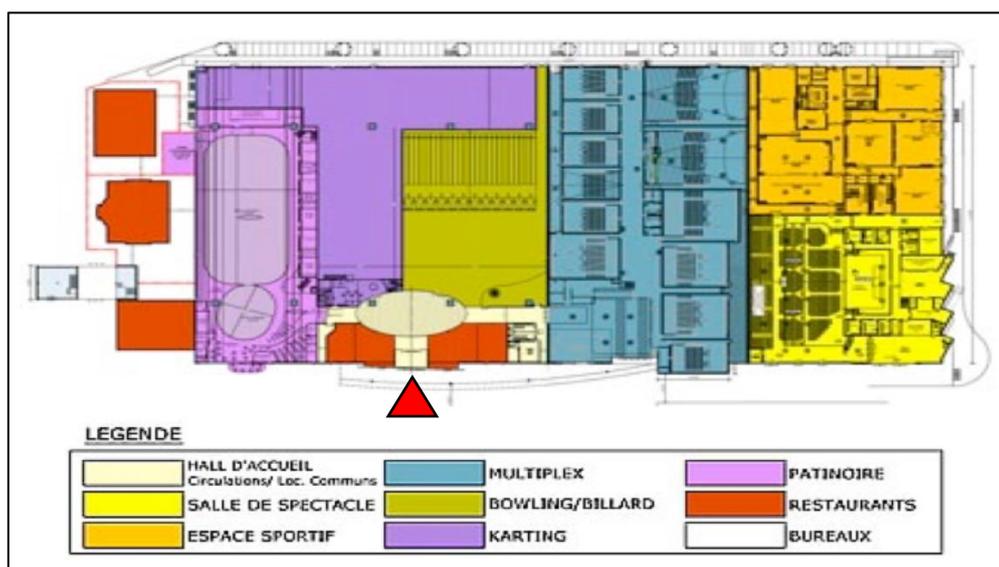


Figure 12: plan d'intérieur

I-1-5-Le programme retenu :

Type de loisirs	Espace	Surface
Pôle de loisirs	-Salle de bowling de 24 pistes	3000 m ²
	-Salle de patinoire	4000 m ²
	-Salle de billard	3000 m ²
	-Cinéma : Un multiplexe de 10 salles 2 100 places.	4 000 m ²
	-Karting indoor (Buffo) parmi les plus grands de France	4 000 m ²
Remise en forme	-espace sportif composé de 7 salles	4 000 m ²
	-salle de spectacle de 2000 places	3 000 m ²
Un pôle commercial	-Boutiques -Restaurants -Cafétérias -services	1800 m ²
Parking		3000 place
Surface totale		30 000 m²

Tableau 9: Le programme retenu.

I-1-6-L'objectifs du projet :

La Cartonnerie répond à un triple enjeu : réhabiliter le site en friche depuis la fermeture de l'Usine Devoisselle, augmenter l'offre de loisirs et créer de nouveaux emplois. Ce nouveau pôle de loisirs appartient à un projet urbain plus vaste : l'aménagement, sur 127 hectares, du nouveau quartier Saint-Louis.

-la cartonnerie a en effet été construite dans les anciens murs de cette usine. Les concepteurs ont su conserver l'esprit du lieu tout en le modernisant et l'adaptant à ses nouvelles fonctions. Le bâtiment répond aux normes HQE (Haute Qualité Environnementale) : isolation renforcée pour baisser les consommations d'énergie, récupération de la chaleur produite par les moteurs qui génèrent le froid pour chauffer la patinoire, production de froid optimisée en tenant compte des conditions climatiques, éclairage interne géré par commande centralisée...

I-2-Complexe de loisirs Vitam Parc

I-2-1-Présentation du projet :

Vitam parc va proposer un concept unique : un parc aqualudique de 40 000 m² agrémenté d'installations sportives, d'un hôtel, de restaurants et de boutiques (à dominante bien-être et sports) et bien sûr d'un supermarché Migros.

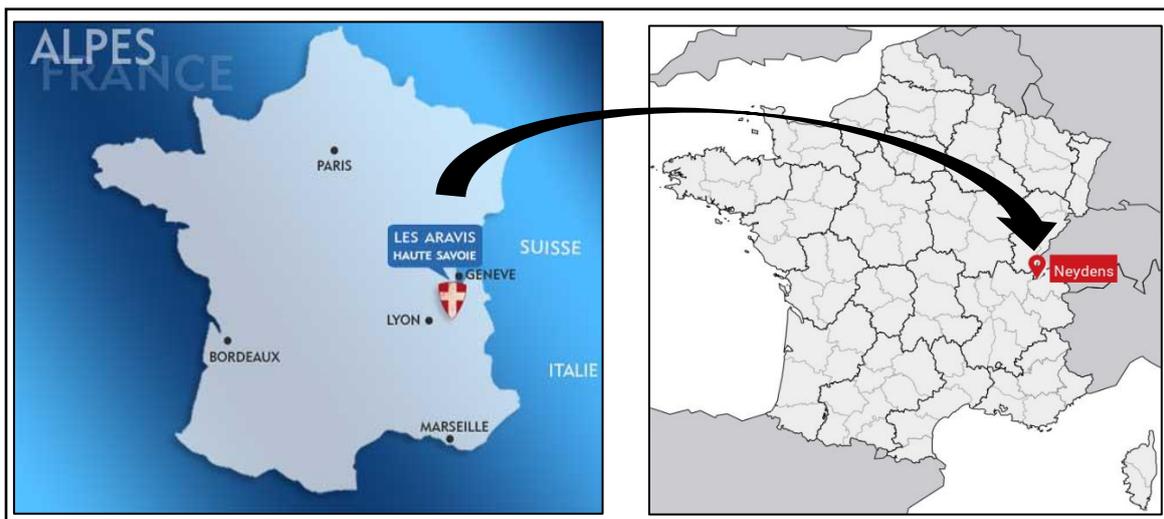


Figure 13:Complexe de loisirs Vitam Parc.

(Source : Google image)

I-2-2-situation du projet :

Le complexe de loisirs Vitam Parc Situé en Haute Savoie, à proximité immédiate de Genève dans la commune de Neydens.



Carte 13:Situation du complexe de loisirs Vitam Parc.

I-2-3-plan de masse et les limites :

Le projet est entouré par une zone résidentielle (habitats individuels) au nord et au sud, espace vert en EST et salle de sport et équipement commercial en ouest.



Carte 14:les limites de complexe Vitam Parc.

I-2-4-Organisation spatial :



Carte 15: l'organisation spatial de Vitam Parc.

(Source : plan d'ensemble+ traitement d'auteur)

-L'entrée de l'espace principal, de plain-pied avec la place et le parking, assume dès l'entrée sa vocation commerciale.

- la partie non couverte du projet occupe plus de 50 % de sa surface totale. Ceci montre la grande importance des espaces verts, des aires de jeux aquatique, place et restaurant et les parkings dans ce projet.

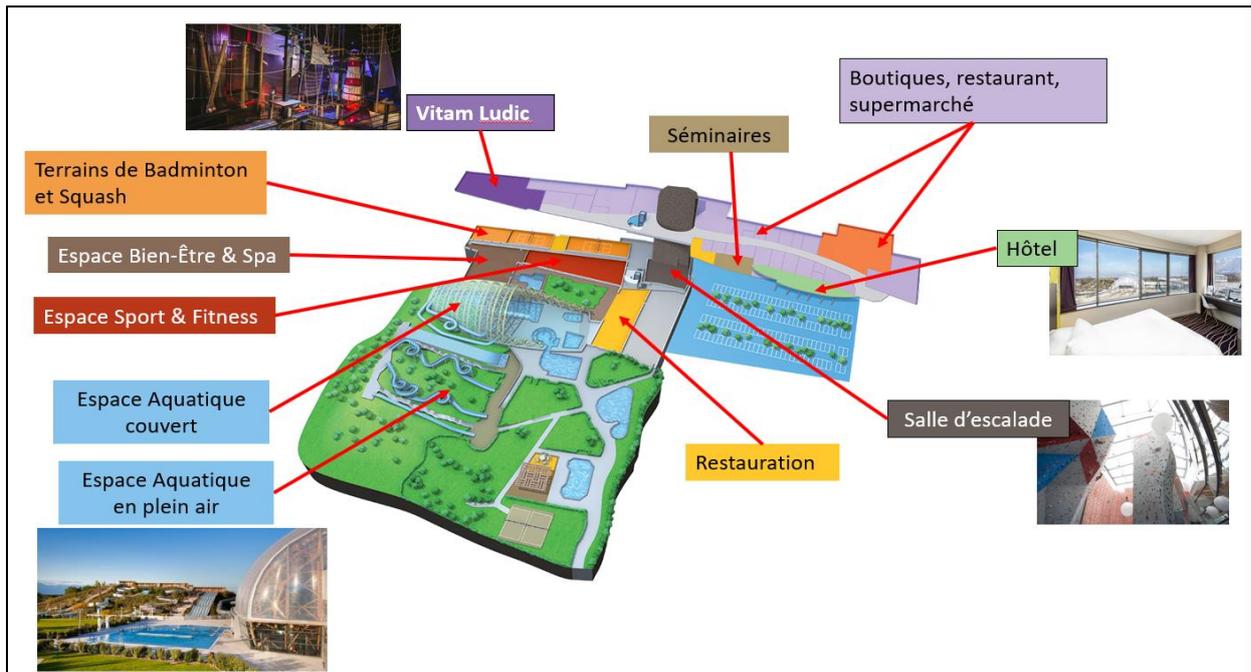


Figure 14: plan d'ensemble de Vitam Parc

(Source : google image + traitement d'auteur)

Ce bâtiment campé et étiré dans le pli du terrain abrite sur ce premier niveau un long mail jalonné de magasins, de cafés et de restaurants, et à l'étage en-dessous, une zone semi-enterrée dévolue aux activités sportives en salle, aux vestiaires ainsi qu'aux zones fitness, spa et détente.

En haut, la forte présence commerciale n'occulte pas l'exigence architecturale assumée par des piliers en béton associés à une charpente bois, des croix de Saint-André affichant la structure, ainsi que des plafonds en vague reprenant le rythme du terrain extérieur.

Au final, la complexité n'est pourtant jamais ressentie, peut-être parce que le sentiment d'une ville reconstituée a pour effet de limer les disparités architecturales. Peut-être aussi parce que les matériaux utilisés, métal, pierre et béton renvoient à une sobriété finalement très consensuelle.

I-2-5-Le programme retenu :

Type de loisirs	Espace	Surface
Un pôle loisirs sportifs	-4 courts de squash -4 terrains de badminton -un espace escalade	8 000 m ²
Un pôle bien-être	-Saunas -Hammams -bassins	1 100 m ²
Un pôle aquatique	Parc aquatique : -bassins de natation, -aquagym, - jardins d'éveil aquatique et toboggans	21 000 m ²
Un pôle commercial	-Une galerie commerciale -Restaurants -Cafétérias -un hôtel de 83 chambres	10 000 m ²
Parking		2500 place
40 000m²		

Tableau 10:Le programme retenu

I-2-6-Objectifs :

- Le Vitam Parc concentre les possibles, à l'image d'une époque qui floute les frontières traditionnelles entre le dedans et le dehors, le privé et le public.

- renvoie aux idées d'un monde multipolaire et concentré, à l'utopie d'un microcosme concentrant les conditions d'accès au bonheur, autour de valeurs certes très contemporaines de culte du corps et de bien-être, et de plaisirs matériels et consuméristes.

- L'innovation est d'avoir exporté hors la ville ce concept éco- friendly.

Le Vitam Parc instaure dans tous les cas une nouvelle relation entre l'intérieur et l'extérieur.

II-Programme retenu :

- D'après l'analyse des exemples, l'analyse de la ville de Guelma et l'entrée de ville, on a pu obtenir un programme pour notre complexe de loisirs qui est le suivant :

Entité	Espace
Accueil	-Hall d'accueil, salle d'accueil
Administration	-Les bureaux des fonctionnaires
Loisir aquatique	-Parc aquatique couvert.
Loisir sportif	-Parc sport et aventures (murs escalades, ski indoor, indoor sky diving ...) -salle de sport
Loisir récréatif	-Jeux ludique. Salle de billard, bowling, trampoline.
Loisir commercial	-Les espaces de consommation (Cafétéria, pizzeria).
Loisir détente	-centre de remise en forme (salle de massage, sauna...)
Locaux technique	- Climatisation, chaufferie...

Tableau 11: Le programme retenu d'un complexe de loisir

III- Programme quantitatif :

Entités	Espaces	Surface totale (m ²)
Accueil	L'entrée	152
	La réception et salle d'accueil	470
	Le hall	570
	Sanitaire (H & F)	40*2=80
Loisir aquatique	Accueil (caisse)	88
	Piscines	5400
	Vestiaires (H/F)	48*2= 96
	Douches (H/F)	45*2= 90
	Sanitaires (H/F)	40*2= 80
Loisir récréatif	Trampoline	630
	Salle de jeux électronique	440

	Salle de bowling	1000
	Salle de billard	550
	Laser Game	182
	Sanitaires (H/F)	40*2= 80
Loisir sportif	Mur escalade	480
	Ski indoor	240
	Indoor skydiving	95
	Salle de sport	560
	Salle de ping-Pong	75
	Vestiaire H/F	20*2= 40
	Douche H/F	25*2=50
	Sanitaire H/F	20*2= 40
Centre de fitness et de bien être	Sauna	60
	Jacuzzi	100
	Hydro-massage	65
	Vestiaire homme	25
	Vestiaire femme	25
	Sanitaire H/F	23*2=46
Restauration	Fast-food	80
	Cafétéria	60
	Salon de thé	50
	Snack-bar	55
	Pizzeria	90
	Pâtisserie	25
Administration	Bureau de directeur	50
	Secrétariat	25
	Bureau de comptable	35
	Bureau d'archive	25
	Salle de télésurveillance	15
Locaux de service	Climatisation	50
	Chaufferie	50
	Electricité	50

	Un poste de transformation	50
	Atelier de maintenance et entretien	100

Tableau 12: Programme quantitatif du complexe de loisir.

IV-Présentation du site :

1- Situation de site :

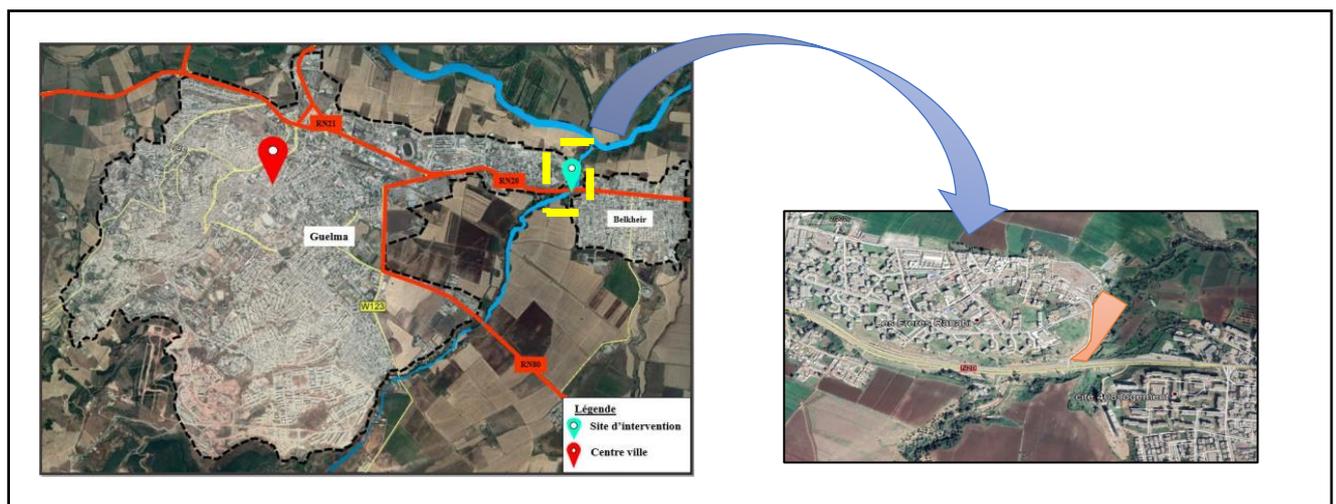


Figure 15: la situation de site

-Le site d'intervention se situe à l'entrée nord-est de Guelma et plus particulièrement au bord de la route nationale 20.

-Le site d'intervention occupe une superficie d'environ 1,5 Ha, sa forme est irrégulière. Il est physiquement limité :

- Au nord par : par des terres agricoles.
- En est par : l'oued et des terres agricoles.
- En ouest par : la voie tertiaire et la cité agro-alimentaire.
- Au sud par : La route nationale 20 et le lycée de Belkheir et oued el Maiz.

2- La topographie du site :

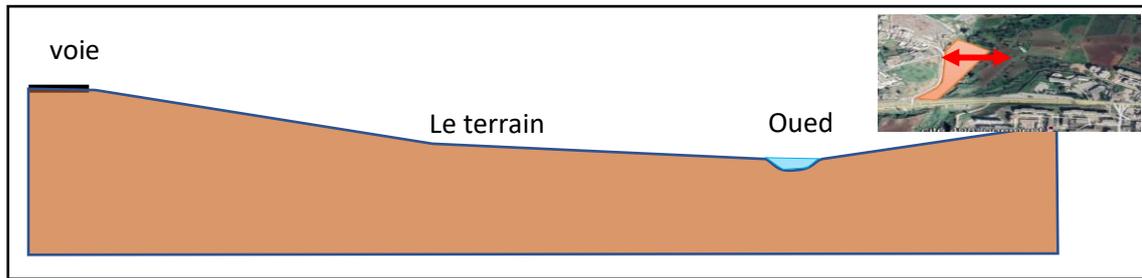


Schéma16:coupe transversale du site d'intervention

-le terrain est plat, délimité par l'oued et deux accès mécaniques.

V- La genèse du projet :

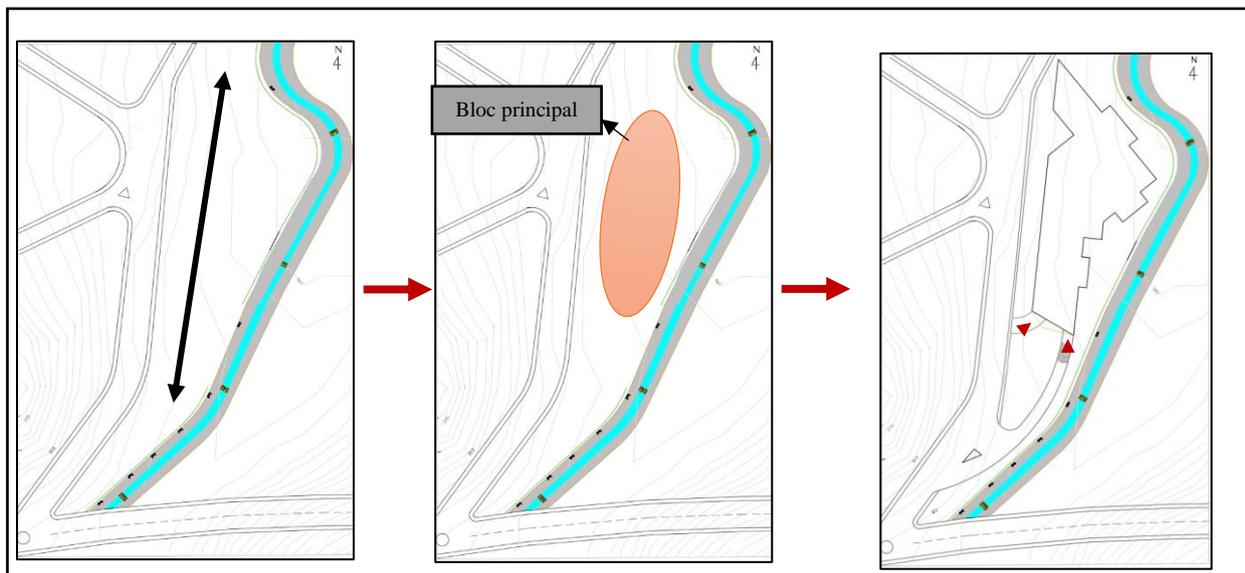


Schéma 7: la genèse de la forme

-Un axe fort de visibilité : implantation dans la même direction de l'oued pour qu'on aura une vue globale de l'équipement (Projet).

- Le bâti sera implanté dans la direction du l'oued et la voie pour qu'il soit visible. Et pour les donner un peu d'intimité.

En ce qui concerne la volumétrie on a opté pour des formes simples géométriques, pour avoir une richesse dans la composition volumétrique.

Notre projet s'est développé selon plusieurs étapes, la forme a commencé par la composition de deux formes de base rectangle et carrée, et avec des additions et des soustractions ; on a abouti à la forme finale du projet.



Figure 17: plan de masse

-L'organisation spatiale :

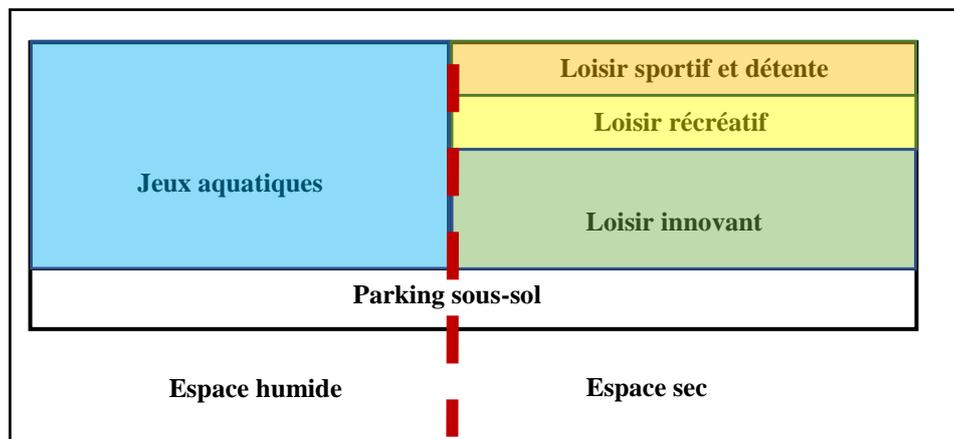


Schéma 8: coupe schématique.

Conclusion :

Nous avons tenté dans cette partie de faire étudier le territoire de la ville de Guelma particulièrement et notre site d'intervention précisément pour réaliser un scénario qui corrige les faiblesses, mettre en valeur les opportunités de notre site.

En plus les exemples architecturaux qu'on a choisis ont des aspects référentiel qui peuvent avoir une utilité pour l'élaboration de notre programme. Aussi nous avons découvert que chaque exemple a présenté des spécificités qui vont nous servir dans notre intervention.

Conclusion générale :

Notre mémoire a abordé la question et la problématique de la conurbation et ses conséquences dans une perspective de concilier la ville de Guelma avec sa périphérie la commune de Belkheir.

A partir de cette problématique on a établi une lecture et une analyse générale de la ville de Guelma et particulièrement au niveau de l'entrée Nord-Est. Cela nous a poussé à faire ressortir une problématique générale à la ville.

Après avoir diagnostiquer la ville on a passé à une échelle approfondie, l'échelle de notre zone d'étude qu'est l'entrée Nord-Est partant d'une analyse AFOM, ceci nous a permis de bien étudier l'état actuel du fragment ainsi qu'à faire ressortir une problématique spécifique à la zone. Et pour répondre à la problématique posée on a projeté un projet urbain dans le but de l'amélioration de la qualité urbaine et paysagère de l'entrée de ville Est et pour créer plus d'animation et d'attrait pour cette dernière.

Bibliographie :

I. Ouvrages :

- 1- INGALLINA P, « Le projet urbain : Que sais-je », Edition. Collection. QUE SAIS-JE ? Paris, 2001,127 P.
- 2- MERLIN, P, CHOAY, F, « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », PUF, 2eme Edition. France, 1996.562 P
- 3- STEPHANIE, F, « Entrée de villes ». Dossier bibliographique, Editions du CERTU, Lyon, 1999, page7.

II. Site internet :

- 1- <http://www.la-cartonnerie.fr/acc%c3%a8s.html>.
- 2- http://www.bdmsas.com/La_Cartonnerie.html
- 3- <https://www.reynaers.com/en/get-inspired/aluminium-project-references/vitam-parc-neydens>
- 4- <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/a-la-une/notion-a-la-une/marketing-territorial>
- 5- <https://www.journaldunet.fr/business/dictionnaire-du-marketing/1208133-marketing-territorial-definition-et-traduction/>
- 6- <https://www.gbnews.ch/marketing-urbain-enjeux-developpement-ville/>
- 7- <https://www.gbnews.ch/marketing-villes-approche-incontournable/>
- 8- <http://www.eco-quartiers.fr/#!/fr/espace-infos/etudes-de-cas/l-union-17/>
- 9- <http://www.lunion.org/comprendre-le-projet/secteurs-damenagement.html>
- 10- <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/conurbation>

III-Mémoires et thèses :

- 1- Benamor Manel. (2014), « Entrée de ville restructuration et requalification », Vu le 26 juin 2021, [En ligne] : <http://fr.calameo.com/read/004545551fa9626833866>
- 2- BOUDRA Messaoud. (2009), « Le renouvellement du centre original de la ville de Guelma par la démarche du projet urbain », Vu le 26 juin 2021, [En ligne] : <https://bu.umc.edu.dz/theses/urbain/BOU6141.pdf>.
- 3- BOUGUELMOUNA Halim. (2016), « La conurbation comme outil de récupération des délaissés urbains », vu le 26 juin 2021, [En ligne] : <https://fr.calameo.com/read/0047902402c3c99bae10a>.

- 4- GUECHI Imen. (2018), « L'influence des contraintes physiques sur l'urbanisation des établissements humains », vu le 26 juin 2021, [En ligne] : <http://thesis.univ-biskra.dz/id/eprint/4012>
- 5- LAMARI Meryem. (2019), « l'attractivité territoriale des entrées de ville comme vecteur de développement local et support de marketing urbain », vu le 26 juin 2021, [En ligne] :
<file:///C:/Master%202/complexe%20de%20loisirs/lamari%20memoire%20en%20fichier%20pdf.pdf>

IV- Dictionnaires :

1. Le petit Larousse, (2009), édition LAROUSSE

V- Rapports :

1. C DORMOY, M PALUD, S TREJBAL, M FONDRIEST et V BRILLAUD (2012). Contexte des entrées de villes, « Définition et méthode d'analyse des entrées de ville dans un contexte post-grenelle », Lexique de l'urbanisme, Normandie Centre, Département Aménagement Durable des Territoires, 153 p. Vu le 02-02-2019 [En ligne] :
http://www.cher.gouv.fr/content/download/8160/50529/file/Entree_ville_contexte.pdf
2. Conseil général de Seine Saint Denis Schéma directeur des implantations portuaires et de loisirs sur le canal de l'Ourcq - Document support au COPIL du 18.02.2010 - D'Aquin et Ferrière.

VI-Presses universitaires :

1. PAUL BRENIKOV, « the conurbations : the major problem areas the town planning review », (oct 1961-jan1996), Presses universitaires de Liverpool.
2. Brunet, 1992 : p174.

VII-Article :

- 1- Bondue Jean-Pierre, « Les répercussions intra-urbaines du desserrement des activités sur les zones industrielles de la conurbation lilloise ».