

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 de Guelma

Faculté des Sciences et de la Technologie

Département de: **Architecture**

Spécialité: **Architecture**

Option: **Architecture**

Présenté par: SAHOUR Noureddine

Réaménagement et intégration urbaine d'une zone industrielle: Cas de Guelma

Sous la direction de:

Juillet 2021

Dédicace

*C'est avec une grande joie et un immense plaisir que je
dédie ce
modeste travail qui est le fruit de plusieurs années
d'études aux
personnes qui me sont les plus chers :
mes très chers parents, pour leur amour, soutien et
énormes sacrifices,
que dieu les protège
mes chères sœurs et frères.
Mes enseignants et professeurs tout au long de mes
études surtout mon
encadreur : Mme. Boutemdjet Anissa et aussi
Mme. Saleh Saleh Hanna.
Toute ma promos, mon groupe et collègues
d'architecture.*

Remerciement

*En premier lieu je remercie DIEU tout puissant qui m'a
donné la
volonté, le courage et les moyens pour achever ce
travail.*

*Je tiens à présenter mes sincères et vifs remerciements à
mon
encadreur : Mme. Boutemdjet Anissa pour l'immense
privilège qu'il m'a
offert en examinant et dirigeant mon travail.*

*A mes professeurs qui ont participé à ma formation tout
au long du
cycle.*

*Aux membres du jury qui ont accepté d'examiner ce
travail.*

*A ma chère famille qui n'a jamais épargné son effort
pour mon bien.*

*A mes amis qui ont toujours été présents pour m'aider
et
encourager.*

*Et bien sûr pour toute personne ayant contribué de près
ou de loin à
l'élaboration de ce travail*

Sahour Noureddine

Liste des figures

Figure I.1: Parc industriel

Figure I.2: Cycle d'évaluation et de gestion des risques

Figure II.1: Représentation du cycle de commerce

Figure II.2: Les nouvelles organisations du commerce

Figure II.3: Magasin à Bouira

Figure II.4: Marché de Bâb el Oued

Figure III.1: L'aire d'étude

Figure III.2: Le voisinage

Figure III.3: La situation

Figure III.4: Aperçu historique de site d'étude

Figure III.5: Accessibilité

Figure III.6: Nœuds et voiries

Figure III.7: Environnement immédiat

Figure III.8: Habitat

Figure III.9: Typologie des équipements

Figure III.10: Bâti/non

Figure III.11: vide/ plein

Figure III.12: Le pays Basque

Figure III.13: photos représentant les soucis de pays

Figure III.14: scénario

Figure III.15: scénario

Figure IV.1: situation de la wilaya de Guelma et son chef-lieu

Figure IV.2: voisinage de la ville de Guelma

Figure IV.3: Les communes limitrophes de la ville de Guelma

Figure IV.4: Les limites de la wilaya de Guelma

Figure IV.5: L'évolution urbaine d la ville de Guelma

Figure IV.6: Guelma 1858

Figure IV.7: Les limites de Guelma en 1948

Figure IV.8: Les limites de Guelma en 1977

Figure IV.9: Les limites de Guelma en 1997

Figure IV.10: Les limites de Guelma de nos jours

Figure IV.11: vue sur le centre commercial val d'Europe
Figure IV.12: photo de val d'Europe extérieur
Figure IV.13: Plan de masse
Figure IV.14: Plan de masse
Figure IV.15: les espaces extérieurs
Figure IV.16: Entrée parking
Figure IV.17: Les composantes de projet
Figure IV.18.19: Circulation intérieur
Figure IV.20: Plan niveau haut
Figure IV.21 et 22: le programme de centre
Figure IV.23: le programme de centre
Figure IV.24: Plan niveau bas
Figure IV.25: le programme de centre
Figure IV.26: le programme de centre
Figure IV.27: organisation spatiale
Figure IV.28: Niveau haut
Figure IV.29: Niveau bas
Figure IV.30: centre RIAD EL FETH
Figure IV.31: Plan de masse du centre de RIAD EL FETH
Figure IV.32: Plan de RDC du centre de RIAD EL FETH
Figure IV.33: Plan de RDC du centre de RIAD EL FETH
Figure IV.34: Plan de 1er étage du centre de RIAD EL FETH
Figure IV.35: Plan de 2eme étage du centre de RIAD EL FETH
Figure IV.33: Plan de RDC du centre de RIAD EL FETH
Figure IV.34: Plan de 1er étage du centre de RIAD EL FETH
Figure IV.35: Plan de 2eme étage du centre de RIAD EL FETH
Figure IV.36: La disposition spatiaux-fonctionnelle
Figure IV.37: schéma d'organisation
Figure IV.38: Vue d'intérieur des différents espaces
Figure IV.39 :schéma d'organisation 1^{er} étage
Figure IV.40:schéma d'organisation 2^{eme} étage
Figure IV.41:les données contextuelles du terrain
Figure IV.42:le schéma de principe
Figure IV.43:la première étape

Figure IV.44: la deuxième étape

Figure IV.45: la troisième étape

Figure IV.46: la quatrième étape

Liste de tableaux

Tableau II.1: Tableau des détails des surfaces commerciales

Tableau III.1: Tableau AFOM (atouts, faiblesses opportunités, menaces)

Tableau III.2: Tableau des objectifs et intentions du scénario

Tableau IV.1: Tableau de comparaison entre les exemples

Table des matières

Introduction générale.....	1
Problématique.....	2
Méthodologie de recherche.....	3
Structure du mémoire.....	4
Chapitre I: Le projet urbain.....	6
1 Introduction.....	6
2 Définition du projet:.....	6
3 Définition de projet urbain :.....	6
4 Les dimensions du projet urbain :.....	6
5 Les interventions du projet urbain :.....	7
5.1 Rénovation urbaine.....	7
5.2 Aménagement urbain.....	7
5.3 Réaménagement urbain.....	7
5.4 Réorganisation urbaine.....	7
5.5 Réhabilitation urbaine.....	8
5.6 Le renouvellement urbain.....	8
6 Les échelles du projet urbain.....	8
7 Les acteurs du projet urbain.....	8
7.1 Les décideurs.....	9
7.2 Les opérationnels.....	9
7.3 Les mandataires.....	9
7.4 Les associations.....	9
7.5 Les propriétaires.....	10
7.6 Les habitants.....	10
8 Le dispositif du projet urbain.....	10
8.1 Le processus décisionnel.....	10
8.2 Le processus technique.....	11
9 La rupture urbaine.....	11
9.1 Définition.....	11
9.2 Les causes de la rupture urbaine.....	12

10	Les parcs industriels	12
10.1	Définition	12
10.2	Les avantages des parcs industriels.....	13
10.3	Les inconvénients des parcs industriels	14
11	Le concept des parcs industriels.....	14
12	Les formes d'implantation industrielle	17
13	Nouvelles tendances affectant les parcs industriels	17
14	Cycle de gestion des risques des parcs industriels.....	18
15	Construction des parcs industriels	19
16	Un nouveau concept : les retail parks	20
17	Exploitation et gestion des parcs industriels.....	20
18	Règlementation des parcs industriels	21
19	Gestion des risques liés aux parcs industriels	22
20	Nouvelles tendances affectant les parcs industriels	22
21	Conclusion	23
	Chapitre II: Le commerce	25
1	Introduction.....	25
2	Définition du commerce.....	25
3	les différents types de commerce	25
4	L'importance du commerce	26
5	Origine et rôle du commerce	26
5.1	Evolution du commerce	26
5.2	Le commerce en Algérie.....	27
6	L'architecture commerciale.....	28
6.1	Définition.....	28
6.2	Développement et évolution de L'architecture commerciale	28
6.3	L'urbanisme commercial	29
7	Typologie architecturale des espaces commerciaux en Algérie.....	29
7.1	Les petites surfaces de ventes.....	29
7.2	Les grandes surfaces de vente :.....	31
8	Les centres commerciaux.....	32
8.1	Définition du centre commercial.....	32
8.2	Mall ou shopping center :.....	32
8.3	L'émergence du concept de « shopping plaisir ».....	32

8.4	Les types des centres commerciaux :	32
8.5	Définition d'un complexe de commerce et de loisir	34
9	Les centres commerciaux en Algérie	36
9.1	L'Algérie est une opportunité	36
9.2	Stratégie de développement des centres commerciaux en Algérie	36
10	Implantation des centres commerciaux	37
11	Conception et organisation	38
11.1	Parti constructif	38
11.2	Caractère évolutif	38
12	Les concepts innovants dans les centres commerciaux	39
13	Modernisation nécessaire pour les centres commerciaux plus anciens	39
14	Conclusion	40
Chapitre III: Etat de l'art		42
1	Introduction	42
2	Aire d'étude	42
3	Voisinage	43
4	Situation	43
5	Aperçu historique	44
6	Accessibilités	44
7	Nœuds:/voiries	45
8	Environnement immédiat	46
9	Habitat	47
10	Typologie des équipements	47
11	Bâti/non	48
12	vide/ plein :	49
13	Scénario:	52
14	Analyse des exemples	53
14.1	Exemples de Bilbao :	53
14.1.1	Le Pays Basque	53
14.1.2	La galère de la ville:	53
14.1.3	Enjeux environnementaux et de mobilité	54
Chapitre IV: Présentation de l'air d'étude		57
1	Présentation de la Ville de Guelma	57
1.1	Situation géographique de la wilaya de Guelma	57

2	Situation et limites de la ville de Guelma (chef-lieu)	58
3	Aperçu historique	60
3.1	Période d'avant 1830	60
3.2	Période de 1836 à nos jours	61
4	Exemple 01	68
4.1	Analyse de centre commercial du val d'Europe à Paris	68
4.1.1	Présentation du projet:	68
4.2	Environnement de projet	71
4.3	Les espaces extérieurs :.....	71
4.4	Organisation spatiale.....	77
4.5	Etude de la structure et de l'aspect architecturale :	78
5	Exemple 02	79
5.1	Centre Riadh El Feth « Alger »:.....	79
5.1.1	Présentation du projet :	79
5.1.2	Situation du projet :.....	79
5.1.3	Plan de masse:.....	80
5.1.4	Organisation spatiale:.....	80
5.1.5	La disposition spatiaux-fonctionnelle:.....	82
5.1.6	Etudes des différents niveaux :	83
5.1.7	Programme:.....	86
6	Comparaison entre les exemples (programmes):	88
7	La genèse du projet :	91
7.1	Introduction :.....	91
7.2	Schéma de principe :	91
7.3	Les étapes de l'obtention de la forme :.....	93
8	Programme retenu :	94
	Conclusion générale	98
	Bibliographie.....	99

Résumé

L'objectif de ce travail est de donner une réponse urbanistique claire et précise sur les possibilités de réaménagement existant pouvant redynamiser des quartiers à caractère purement résidentiels tel que les zones industrielles.

Dans notre cas d'étude que fut la zone industrielle de Guelma, nous avons tout d'abord fait énumérer les différentes problématiques générales se rapportant à la ville de Guelma et sur la question principale relative aux réaménagement et intégration au zone industrielle les paramètres et facteur influents sur ces zones ainsi que les différents modes opératoires pouvant servir à les réaménager et les rendre plus compétitifs et dynamiques avec les différents quartiers riverains et notamment le centre-ville.

L'intervention urbaine où nous estimons avoir apporté une réponse urbanistique aux différentes problématiques liées à notre thème d'étude par le biais d'une programmation urbaine et stratégies urbaine bien définis nous avons pu à travers d'un schème de principe délimiter les grandes lignes de notre intervention aussi bien architecturale qu'urbaine.

En conclusion de cette partie nous avons schématisé les différentes problématiques et tenter d'apporter les premières idées d'intervention urbaine servant de solution primaire et de base à notre projet d'étude.

Ce travail nous a permis de synthétiser l'ensemble des cinq années d'études où nous avons pu approfondir notre culture tant architecturale qu'urbaine.

Abstract

The objective of this work is to give a clear and precise urban planning response on the possibilities of existing redevelopment that can revitalize purely residential neighborhoods such as industrial zones.

In our case study that was the industrial zone of Guelma, we first listed the various general issues relating to the city of Guelma and on the main question relating to redevelopment and integration into the industrial zone the parameters and factor influencing these areas as well as the different operating methods that can be used to redevelop them and make them more competitive and dynamic with the various neighboring neighborhoods and in particular the city center.

The urban intervention where we believe we have provided an urban response to the various issues related to our study theme through urban programming and well-defined urban strategies, we were able through a principle diagram to delimit the main lines of our intervention, both architectural and urban.

At the end of this part we have schematized the different issues and try to provide the first ideas for urban intervention serving as a primary and basic solution to our study project.

This work allowed us to synthesize all of the five years of study where we were able to deepen our culture, both architectural and urban.

ملخص

الهدف من هذا العمل هو إعطاء استجابة تخطيط حضري واضحة ودقيقة حول إمكانيات إعادة التطوير الحالية التي يمكن أن تتعش الأحياء السكنية البحتة مثل المناطق الصناعية.

في دراسة الحالة التي أجريناها والتي كانت منطقة قامة الصناعية ، قمنا أولاً بإدراج مختلف القضايا العامة المتعلقة بمدينة قامة وحول السؤال الرئيسي المتعلق بإعادة التطوير والاندماج في المنطقة الصناعية ، العوامل والعوامل المؤثرة في هذه المناطق بالإضافة إلى طرق التشغيل المختلفة التي يمكن استخدامها لإعادة تطويرها وجعلها أكثر تنافسية وديناميكية مع مختلف الأحياء المجاورة وخاصة وسط المدينة.

التدخل الحضري حيث نعتقد أننا قدمنا استجابة حضرية للعديد من القضايا المتعلقة بموضوع دراستنا من خلال البرمجة الحضرية والاستراتيجيات الحضرية المحددة جيداً ، وتمكننا من خلال مخطط أساسي لتحديد الخطوط الرئيسية لتدخلنا ، على حد سواء المعمارية و الحضاري.

في نهاية هذا الجزء ، قمنا بتخطيط القضايا المختلفة وحاولنا تقديم الأفكار الأولى للتدخل الحضري الذي يعمل كحل أولي وأساسي لمشروع دراستنا.

سمح لنا هذا العمل بتجميع كل سنوات الدراسة الخمس حيث تمكنا من تعميق ثقافتنا ، المعمارية والحضرية.

Partie introductive

Introduction générale

Au cours de l'histoire, réaménagement urbain a connu différents moteurs, différentes justifications et a porté sur différents aspects de l'urbanisme. L'intention urbaine sur la ville est le réaménagement de l'une des pièces grâce à une rupture. Celle-ci serait attirée par la potentialité offerte par le site à l'aide d'un programme fort. Cette intégration a pour objectif de redynamiser et revitaliser une zone industrielle en un nouveau pôle urbain. Celle-ci s'inscrirait dans une continuité temporelle de la ville. Cette intention tentera de donner une nouvelle impulsion théorique dans la réalité de la ville de Guelma.

Le concept de zone industrielle se définit comme zones d'activités aménagées pour le développement industriel. Elles se situent généralement en périphérie urbaine, sur des terrains qui ne sont pas destinés à un usage résidentiel ou commercial.

Le réaménagement des zones industrielles d'une certaine importance est en principe générateur d'une vaste offre de surfaces d'emploi et de vente, de logements, d'équipements de loisirs et de divertissements.

Une intégration adroite dans les structures existantes est nécessaire, car les liens fonctionnels que peuvent entretenir les nouvelles offres d'utilisation avec un quartier, une ville ou une région contribuent fortement au succès ou à l'échec d'un projet d'intégration.

Le développement des zones industrielles implique une planification et une supervision minutieuses. Les principales étapes de la planification d'une zone industrielle sont : les études de préfaisabilité, la pré-identification d'une liste restreinte de sites appropriés pour la zone, l'analyse de faisabilité détaillée du site sélectionné, puis la structuration financière et la conclusion d'accords avec les bailleurs de fonds, n'oublions pas l'intégration d'un projet multifonctionnel qui va la revitaliser.

Problématique

La zone industrielle de Guelma se caractérise par une rupture physique et social avec la continuité urbaine active et dynamique de la ville. Comme remarque, on dit que il y a aucune activité qui intéresse les habitants de la ville que ce soit commercial ou loisirs qui fournissent les simples exigences de repos et de détente, sauf un seul petit jardin. L'un des raisons de la rupture est la difficulté de l'atteindre par les gens non-véhiculés à cause de la négligence de cette zone par les lignes de transports et les arrêts de bus.

Un site tourmenté par l'absence d'attractivité fait partie aussi des cause de la rupture, car elle reste un lieu de passage seulement pour les citoyens, malgré le fait qu'elle soit entouré par des quartiers aménagés, son espace urbain reste inexploité, il y a une absence partielle de dynamisme.

D'après les remarque citée, qu'ils vont refléter négativement sur l'image urbaine de la ville de Guelma, ce qui nécessite des interventions au niveau de cette partie de la ville, une question s'impose alors :

Comment peut-on améliorer l'attractivité de cette zone dans la ville de Guelma ?

Méthodologie de recherche

Caractère indispensable dans toutes les recherches scientifique elle nous détermine le sens de développement de notre recherche pour assurer une succession logique des idées et cohésion entre les différentes étapes théorique et analytiques afin d'atteindre nos objectifs et répondre à notre problématique nous avons opté pour une méthodologie de recherche qui s'appuie sur les axes suivant :

1 -La visite du cas d'études (l'investigation sur terrain)

Elle comportera l'observation des espaces et des équipements commerciaux.

2-L'analyse des données :

Elle se divise en deux grandes parties :

- L'analyse thématique :

Nous commencerons par étudier les espaces commerciaux afin de trouver les caractéristiques de l'architecture commerciale, cela sera fait on analysant des exemples d'espaces commerciaux.

- L'analyse architecturale et urbaine :

Cette parties inclue la présentation et l'analyse du cas d'étude, nous avons commencé par diagnostiqué l'environnement immédiat nous passeront après à une échelle plus réduites c'est celle des espaces, l'architecture, l'organisation,...etc

Structure du mémoire

Pour atteindre notre objectif nous allons diviser le travail en 04 chapitres :

Le premier chapitre : le projet urbain

Dans ce chapitre on va faire une présentation du thème et le cas d'étude qui vont nous guider à poser une problématique puis préciser les objectifs de cette étude, on va aussi présenter la méthodologie de recherche et la structure de notre propre mémoire.

Le deuxième chapitre : le commerce

Elle concerne l'ensemble des définitions de notion théorique et de norme relatifs à notre thème de recherche cette partie est importante car elle nous permet d'avoir une base théorique qui sera consacrée à la recherche thématique ou nous allons commencer par une analyse générale de situation des espaces commerciaux et un regard sur l'architecture commerciale dans le monde en général puis en Algérie, ou nous allons traiter les espaces commerciaux.

Le troisième chapitre : cas d'étude

Ce chapitre est consacré à la présentation et l'analyse du cas d'étude ou on va procéder à une analyse urbaine.

Le quatrième chapitre : comparaison, enquête et discussions des résultats

Ce chapitre va aborder deux grandes parties :

- La première est une présentation de la ville avec l'analyse des exemples des centres commerciaux.
- La deuxième c'est une enquête sur terrain, et les résultats obtenus seront utilisés pour vérifier si les éléments d'architecture commerciale sont appliqués et aussi pour apporter des solutions avec la genèse de la forme et le programme retenu.

Chapitre I : Le projet urbain

Chapitre I: Le projet urbain

1 Introduction

Le projet urbain est à la fois un processus concerté et un projet territorial : il consiste à définir et mettre en œuvre des mesures d'aménagement sur un territoire urbain donné, en partenariat avec tous les partenaires civils et institutionnels concernés, intégrant les différentes échelles territoriales et le long terme, en vue d'un développement urbain durable.

Le projet urbain vise des mesures générant des plus-values à la fois dans le domaine social, environnemental et économique. Dans ce sens, il favorise les approches intersectorielles, s'adresse aux experts des différentes disciplines concernées, valorise les partenariats entre le public et le privé, entre le social et le spatial.

2 Définition du projet:¹

Dans un ouvrage collectif, le projet est défini de la façon suivante : " ce que l'on a l'intention de faire dans un avenir plus ou moins éloigné ". Le projet concrétise une intention ; il n'a de sens que s'il pose un but, et prévoit un certain nombre de moyens pour l'atteindre.

3 Définition de projet urbain :

Le projet urbain présente plusieurs dimensions, et peut être défini comme suit : « Le projet urbain est à la fois un processus concerté et un projet territorial : il consiste à définir et mettre en œuvre des mesures d'aménagement sur un territoire urbain donné, en partenariat avec tous les partenaires civils et institutionnels concernés, intégrant les différentes échelles territoriales et le long terme, en vue d'un développement urbain durable ».

4 Les dimensions du projet urbain :²

Il est défini en fonction de trois dimensions: le projet urbain politique, le projet urbain opérationnel et le projet architectural et urbanistique.

- Le projet urbain politique 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.

¹ <https://www.cesep.be/index.php/74-publications/analyses/pratiques-de-formation/322-le-concept-de-projet-petite-analyse-critique-dun-terme-omnipresent>

² <https://villedurable.org/guide-de-gestion-de-projets-urbains/principes-strategiques-pour-la-gestion-de-projets-urbains/quest-ce-quun-projet-urbain/>

- Le projet urbain opérationnel résulte d'une tendance observée ces dernières années selon laquelle la politique urbaine de certaines villes s'est construite à partir d'opérations appelées stratégiques. De plus en plus on observe que ce n'est pas le plan global qui définit les projets particuliers mais ces derniers « composent » le plan global. Cette approche en matière de planification urbaine est définie par certains spécialistes comme le passage du « master plan » au « master projet ».
- Le projet urbain architectural et urbanistique est ainsi réservé à l'approche du « design urbain », en lien avec sa réhabilitation faite par les architectes-urbanistes.

5 Les interventions du projet urbain³ :

Le projet urbain propose plusieurs modes d'interventions ou solutions aux problèmes de la ville en générale et des centres villes en particulier.

5.1 Rénovation urbaine

C'est une opération physique qui ne doit pas changer le caractère principal du quartier. Elle est relative à une intervention profonde sur le tissu urbain. Elle peut comporter la destruction d'immeubles vétustes.

5.2 Aménagement urbain

Action de transformer, de modifier pour rendre plus pratique et plus agréable. L'ensemble des dispositions et des actions arrêtés pour transformer un espace urbain dans ses composantes spatiales c'est-à-dire pour donner une organisation différentes aux fonctions urbaines existantes, ou en introduisant des fonctions nouvelles.

5.3 Réaménagement urbain

Créer les conditions d'une vie nouvelle pour les quartiers menacés d'un abandon total, il implique un certain degré de changement de la configuration physique. Il n'implique pas obligatoirement une modification systématique de la trame et des volumes des bâtiments.

5.4 Réorganisation urbaine

C'est l'action dont le contenu est lié aux soucis de l'amélioration des conditions d'organisation et de fonctionnement de l'espace urbain. 5-Restructuration urbaine: il s'agit d'une opération plus large que la précédente dans la mesure où elle est relative à une intervention sur les voiries et réseaux divers et l'implantation de nouveaux équipements. Elle

³ <https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/object/boreal:165188>

peut comporter une destruction partielle d'îlots ainsi que la modification des caractéristiques du quartier, notamment par des transferts d'activités et des réaffectations des bâtiments.

5.5 Réhabilitation urbaine

Elle consiste à modifier un immeuble ou un groupe d'immeubles ou d'équipement en vue de leur donner les commodités essentielles et nécessaires aux besoins de base des locataires ou utilisateurs, alimentation en eau potable, électricité, remise à neuf des sanitaires.

5.6 Le renouvellement urbain

L'objectif est de transformer les quartiers en difficulté, dans le cadre d'un projet urbain. Le renouvellement urbain permet de:

- Reconquérir des terrains laissés en friche
- Restructurer des quartiers d'habitat social - rétablir l'équilibre de la ville La rénovation urbaine, concept qui a succédé au renouvellement urbain, concentre son action sur les Zones Urbaines Sensibles (ZUS).

6 Les échelles du projet urbain⁴

Les débats actuels de la ville convergent sur le dialectique classique ville / architecture, avec la problématique d'appartenance d'échelle, à savoir le passage « métropole / ville / quartier et parcelle ».

La notion d'échelle permet le traitement graduel des données d'une manière hiérarchique, l'articulation des degrés d'échelle partant de la ville à la parcelle est schématisé comme suit:
L'échelle de la ville
Projet urbain
L'échelle du quartier etc.

7 Les acteurs du projet urbain⁵

Il y a plusieurs façons de distinguer les groupes d'acteurs. On peut les distinguer selon l'intensité de leur relation au projet. Les acteurs touchés sont ceux que le projet affecte directement : les habitants, les propriétaires ; les acteurs concernés sont ceux qui ont un rôle dans la marche du projet : les élus, les administrations; finalement, les acteurs intéressés sont ceux qui s'impliquent plus ou moins ponctuellement sur un aspect ou l'autre du projet : les

• ⁴ Gabriel Fauveaud, LES VILLES NON OCCIDENTALES , Presses de l'Université de Montréal, 2017 , p186.

⁵ <https://villedurable.org/guide-de-gestion-de-projets-urbains/principes-strategiques-pour-la-gestion-de-projets-urbains/les-acteurs-du-projet-urbain-et-leurs-roles/>

associations, les experts, les mandataires, les journalistes... Il peut aussi être pertinent de distinguer les acteurs publics (liés à l'administration) des acteurs semi-publics (associations) et privés (habitants, propriétaires).

De plus, il importe de se souvenir que chaque acteur défend en général à la fois des enjeux institutionnels et individuels, parmi lesquels il n'est pas toujours aisé de faire une distinction. Mais une manière pertinente d'étudier les acteurs est de les distinguer selon leurs rôles pour l'avancement du projet.

7.1 Les décideurs

Il s'agit des élus (communaux, cantonaux) concernés, ainsi que des chefs de service des administrations ayant un pouvoir décisionnel sur le projet, que ce soit en termes de financement, d'orientation stratégique ou de validation. Leur rôle est de donner une orientation au projet, et de mettre à disposition les ressources nécessaires. Il importe que tous les décideurs concernés soient associés au pilotage du projet, même symboliquement, de façon à éviter par la suite des obstacles d'ordre politique.

7.2 Les opérationnels

Il s'agit des acteurs en charge de la gestion concrète du projet : le chef de projet, les collaborateurs des administrations impliqués dans la structure opérationnelle (équipe de projet), voire des représentants d'associations. Leur rôle est de mener à bien le projet, en réalisant les objectifs fixés par les décideurs. Il s'agit ici aussi d'impliquer les différents services concernés dans une vision transversale du projet, mais aussi d'identifier les personnes véritablement motivées. Le projet doit avoir un sens dans le cadre des missions de ces collaborateurs, et ils doivent disposer des ressources suffisantes, mandat clair, temps, ressources financières afin de mener à bien les différentes tâches du projet urbain.

7.3 Les mandataires

Ce sont des professionnels qui ont une mission sur un aspect ou l'autre du projet : consultants stratégiques, architectes, sociologues, animateurs des démarches participatives. Il importe d'évaluer dans quelle mesure il est bon que les collaborateurs des administrations assument ces tâches, en particulier s'il s'agit de transformer sur le long terme les modalités de travail.

7.4 Les associations

Les associations sont des interlocuteurs clés pour la gestion des projets urbains. Non seulement elles amènent de précieuses connaissances sur le contexte local, mais elles proposent souvent un regard pointu et complémentaire sur des thématiques particulières:

gestion de la mobilité, protection de l'environnement, vie du quartier, etc. Leur rôle est notamment de nourrir la réflexion sur le projet. On peut distinguer les associations à base territoriale (association de quartier, de village), très impliquées localement, et les associations à base thématique qui peuvent amener une expertise dans un domaine particulier.

7.5 Les propriétaires

Il peut s'agir de simples propriétaires privés souhaitant valoriser leur parcelle, ou de propriétaires institutionnels (caisses de pension, assurances). L'attitude peut être très variable par rapport aux démarches de concertation : ouverture maximale à la collaboration, allant jusqu'à d'éventuels partenariats public-privé, simple attentisme vis-à-vis des demandes de l'administration, ou attitude de défiance visant à faire arbitrer par le loi les conflits entre intérêts publics et privés.

7.6 Les habitants

Les habitants ne constituent pas un groupe d'acteurs homogène. Ils se distinguent par leur attitude (pour ou contre le projet), par leur niveau de participation (présents ou absents), par les enjeux qu'ils défendent (privés, collectifs, sociaux, environnementaux, etc.). Le principal défi est la représentativité : comment s'assurer que les prises de position des habitants impliqués dans le projet sont le reflet des positions de tous les habitants ? Une des pistes à privilégier est d'identifier des « acteurs-clés », représentatifs d'une diversité d'intérêts : représentants des jeunes, des commerçants, des parents d'élèves, etc.

8 Le dispositif du projet urbain⁶

Le projet urbain se démarque également par deux «moteurs» fondamentaux:

8.1 Le processus décisionnel

Le projet urbain s'entame généralement sur des propositions prospectives de professionnels. Tentant à travers quelques arguments de montrer les «ressources» qui peuvent être induite par l'exploration d'un secteur urbain, ceux-ci indiquent les enjeux et les opportunités qui découleraient d'une éventuelle incitation des investissements. Ce sont donc ces assertions qui «appâtent» les élus locaux pour réagir et adopter les attitudes et des initiatives. La volonté politique est donc un facteur essentiel pour entamer l'idée de projet. Le processus décisionnel regroupe les acteurs «politiques» locaux organisés dans un ordre hiérarchisé en: Elus locaux, Commission spécialisée, Equipe politique du projet. Cette composante est appelée à

⁶https://www.academia.edu/4091259/Cours_Projet_urbain_Pour_les_%C3%A9tudiants_en_Master_1_acad%C3%A9mique_Urbanisme

«crédibiliser» le projet en lui assurant un soutien politique et engageant à lui apporter sa disposition à assurer un partenariat avec le privé. Ce centre de décision doit également pendre attache avec les autres acteurs (opérateurs, usagers) à travers des interfaces d'échanges. La réactivation du mouvement associatif, des «chambres» et des «comités» de quartiers devient un facteur nécessaire pour tenter d'attirer les adhésions.

L'autre interface doit concerner les rapports avec le processus technique, à savoir les acteurs appelés à élaborer le «produit» et les stratégies à travers des opérations de management.

8.2 Le processus technique

Ce processus est formé de l'équipe du projet. Cette équipe regroupe le manager chargé d'organisation, le manager chargé de la conception et les techniciens. Autre l'apport technique (design, image, illustration) les apports de cette équipe du projet est appelée à fournir des matériaux d'aide de prise de décision pour l'équipe politique. Il faut préciser que cette équipe vaut particulièrement par ces qualités intrinsèques à savoir des connaissances scientifiques et théoriques dans la conception et la mise en œuvre des opérations. Cependant son statut est également «utilisé» pour assister l'équipe politique pour assurer la médiation avec les acteurs.

9 La rupture urbaine⁷

9.1 Définition

Elle peut se définir brièvement comme « une coupure [partielle ou absolue] entre des parties de la ville, sur les plans social, économique et politique».

Dans une ville fragmentée, les différentes parties coexistent sur le mode du repli sur soi. Ce repli peut être d'ordre gestionnaire: notamment au travers de la privatisation et de l'autonomisation de certains services urbains élémentaires (eau, électricité, sécurité,...). Il est aussi d'ordre spatial, observable dans les formes variées de fermetures et/ou de maîtrise de la distance dans la ville (murs, grilles, résidences fermées, zones-tampons). Enfin, il peut se situer sur le plan des représentations collectives: dans l'abandon d'une vision commune de la ville comme espace d'intégration, de rencontre, et de convivialité.

⁷ <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/fragmentation-urbaine>

9.2 Les causes de la rupture urbaine

La crise structurelle articule cinq contradictions majeures qui ont toutes des conséquences déterminantes sur la situation urbaine. Les contradictions économiques et sociales s'approfondissent avec les inégalités sociales, la précarisation, les discriminations, la ségrégation urbaine, sociale et ethnique.

10 Les parcs industriels⁸

Le Programme de développement durable à l'horizon 2030 reconnaît l'importance d'une industrialisation inclusive et durable ainsi que d'infrastructures qui contribuent à l'éradication de la pauvreté. Cependant, la désindustrialisation prématurée est également devenue de plus en plus perceptible dans les pays en développement, le secteur manufacturier représentant une part décroissante du produit intérieur brut (PIB). Grâce aux biens publics qu'ils fournissent et aux interventions politiques qu'ils suscitent à l'appui des investissements, les parcs industriels ont joué un rôle de catalyseur facilitant le développement industriel. Il convient de noter que les parcs industriels contribuent également aux objectifs de développement durable en promouvant une industrialisation socialement et écologiquement responsable au sein des parcs eux-mêmes et en démontrant ce qu'il est possible de réaliser au reste du pays.

L'urbanisation croissante et le développement des zones résidentielles et polyvalentes

Dans ou à proximité des parcs industriels ont exercé une pression en faveur d'une meilleure intégration de ceux-ci dans leur contexte urbain élargi.

Dans ce contexte général, plusieurs tendances ont façonné l'avenir des parcs industriels.

10.1 Définition

Les parcs industriels sont des zones d'activités aménagées pour le développement industriel. Ils se situent généralement en périphérie urbaine, sur des terrains qui ne sont pas destinés à un usage résidentiel ou commercial. Les parcs industriels regroupent des industries variées, dont des raffineries, des ports, des entrepôts, des centres de distribution et des usines.

Si vous avez décidé de construire votre propre bâtiment industriel, n'oubliez pas de considérer les différents parcs industriels du Québec. En fonction de vos besoins et de votre budget, ces lieux pourraient bien être parfaits pour votre entreprise. Cependant, il est important d'être critique et de prendre une décision éclairée, car les parcs industriels ne comportent pas seulement des avantages. Certains inconvénients pourraient réellement nuire à votre entreprise et vous devriez considérer d'autres lieux pour votre construction industrielle.

⁸ <https://dictionnaire.reverso.net/francais-definition/d%27un+parc+industriel>



Figure I.1: Parc industriel

Source <https://sherbrooke-innopole.com/parcs/>

Un parc industriel est communément défini comme « une parcelle de terrain développée et subdivisée en parcelles selon un plan complet prévoyant la mise à disposition de routes, de transports et de services publics, avec parfois aussi des installations communes, à l'usage d'un groupe d'industriels »³. Toutefois, le terme « parcs industriels » est aussi souvent utilisé afin de recouvrir un large éventail de concepts, tels que les zones franches, les zones franches industrielles, les zones économiques spéciales, les zones de haute technologie, les ports francs, les zones d'activités etc.

10.2 Les avantages des parcs industriels⁹

- **Proximité de la main-d'œuvre:** les parcs industriels sont souvent construits à proximité d'un bassin de main-d'œuvre spécialisée. Ils se situent généralement en périphérie des centres urbains, mais les réseaux de transport en commun desservent normalement bien ces secteurs.
- **Infrastructures existantes:** réunissant de nombreuses industries dans une zone restreinte, les propriétaires du parc doivent assurer un accès fiable aux différentes ressources nécessaires aux activités industrielles. L'approvisionnement en eau, en gaz et en électricité n'est généralement pas un problème. Les infrastructures sont aménagées pour répondre à de grandes consommations d'énergie et de ressources. De plus, les systèmes d'égouts sont adaptés pour le traitement d'une quantité importante d'eaux usées.

⁹ <https://www.syscomax.com/blogue/construire-dans-un-parc-industriel-les-avantages-et-les-inconvenients/>

- **Emplacement stratégique:** de nombreux parcs industriels se situent à égale distance de plusieurs grands centres urbains ou bien d'une frontière internationale. Cet emplacement stratégique pourrait rapidement augmenter votre bassin de consommateurs potentiels.
- **Accès au réseau de transports :** Les parcs industriels regroupent souvent différentes options de transport des marchandises. En fonction de l'emplacement, certains parcs industriels proposent l'accès à un port en eau profonde ou bien un aéroport, tandis que d'autres complexes proposent plutôt un accès au réseau de chemins de fer ou à plusieurs autoroutes majeures.
- **Relation avec les propriétaires du parc :** selon la gestion du parc, plusieurs avantages peuvent être offerts aux industries qui s'y installent. Plusieurs proposent des prix moins élevés qu'en zone urbaine tandis que d'autres offrent des possibilités de financement lors de la construction en coupant, par exemple, les taxes municipales pour les 5 premières années d'exploitation du terrain. La majorité des propriétaires de parc proposent un accompagnement spécialisé pour aider les entreprises à obtenir leur permis de construction et leur licence industrielle.

10.3 Les inconvénients des parcs industriels

- **Îlot de pollution:** les parcs industriels concentrent la pollution produite par plusieurs industries dans une zone spécifique de la ville. Bien qu'ils soient très souvent construits en retrait des zones résidentielles et commerciales, l'expansion urbaine provoque le rapprochement rapide entre les zones résidentielles périphériques et les parcs industriels. Par ailleurs, l'implantation d'une zone industrielle peut entraîner la contamination des sols.
- **Augmentation de la circulation :** les parcs entraînent souvent une augmentation de la circulation dans la zone industrielle et sur les autoroutes à proximité. De plus, les industriels utilisent souvent des véhicules lourds pour acheminer leurs matériaux et leurs marchandises, ce qui détériore plus rapidement le réseau routier.
- **Frais additionnels :** selon la gestion en place, des frais additionnels peuvent être chargés chaque année pour assurer l'entretien des routes et des infrastructures du parc.

11 Le concept des parcs industriels

La principale raison de créer un parc industriel est de permettre à « l'industrie de s'installer et de se développer à un endroit précis qui est prévu et amélioré à cet effet » . Les parcs industriels représentent, pour cette raison, un outil important dans les politiques industrielles et d'infrastructure plus larges d'un pays. Un parc industriel est communément défini comme «

une parcelle de terrain développée et subdivisée en parcelles selon un plan complet prévoyant la mise à disposition de routes, de transports et de services publics, avec parfois aussi des installations communes, à l'usage d'un groupe d'industriels » . Toutefois, le terme « parcs industriels » est aussi souvent utilisé afin de recouvrir un large éventail de concepts, tels que les zones franches, les zones franches industrielles, les zones économiques spéciales, les zones de haute technologie, les ports francs, les zones d'activités, etc.

Le grand nombre de termes et de concepts associés aux parcs industriels résulte, entre autres raisons, de différences dans les objectifs, les fonctions ou les formes de ces parcs, de différences dans la terminologie de la politique économique employée par les différents pays concernés, ainsi que du désir de certains parcs ou programmes industriels de se différencier de la concurrence. Ainsi, toute définition complète des parcs industriels doit être suffisamment large afin de refléter la diversité de leur contenu . Le Tableau 1 résume les types de parcs industriels les plus courants.

La principale raison de créer un parc industriel est de permettre à « l'industrie de s'installer et de se développer à un endroit précis qui est prévu et amélioré à cet effet »² . Les parcs industriels représentent, pour cette raison, un outil important dans les politiques industrielles et d'infrastructure plus larges d'un pays

Tableau I.1: Risques liés aux parcs industriels

Source : Adapté à partir d'Oldani Insurance Group Ltd. (2015) et de Locus Economica (2019)

<p>RISQUES LIÉS À LAPLANIFICATION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Respect de la planification ▪ Densité de la population environnante ▪ Trafic et congestion ▪ Projets adjacents ▪ Capacité de services publics ▪ Configuration d'entreprise ▪ Titre foncier ▪ Risques liés à la demande ▪ Justification économique 	<p>RISQUES ENVIRONNEMENTAUX ET LIÉS AUX MATIÈRES DANGEREUSES</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Crue de tempête ▪ Incendie/Explosion ▪ Matières dangereuses ▪ Élimination des déchets et des eaux usées ▪ Catastrophes naturelles
<p>RISQUES STRATÉGIQUES</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Risques liés à la construction ▪ Risques de non-exécution des fournisseurs et partenaires ▪ Instabilité politique ▪ Capacité du promoteur ▪ Fonctionnement ▪ Gouvernance ▪ Technologie ▪ Cadre réglementaire 	<p>RISQUES LIÉS AUX RESSOURCES HUMAINES ET RISQUES PROFESSIONNELS</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accidents/santé ▪ Sécurité d'exploitation ▪ Réduction et rétention ▪ Gestion des connaissances ▪ Assistance d'urgence ▪ Gestion
<p>RISQUES FINANCIERS</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fluctuations boursières/ du marché des capitaux ▪ Fluctuation des taux de change et d'intérêt ▪ Liquidité/flux de trésorerie ▪ Fraude ▪ Viabilité financière 	<p>RISQUES LIÉS AUX IMMOBILISATIONS</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sécurité ▪ Approvisionnement énergétique ▪ Dommages matériels ▪ Panne de machines
<p>RISQUES DE MARCHÉ ET RISQUES COMMERCIAUX</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Concurrents/ Part de marché /Réputation ▪ Interruption de l'activité 		

12 Les formes d'implantation industrielle

L'implantation industrielle dans la ville algérienne possédait plusieurs formes ; à l'intérieur des tissus urbains, à leur périphérie ou dans des zones spécialement planifiées dites les zones industrielles se trouvant dans de géantes complexes sous forme de pôles près de grandes villes. L'implantation industrielle dans les villes algériennes revient à l'époque coloniale dont il a été noté quelques implantations d'origine précoloniale telle que ; les tapis du Tlemcen.

En 1962, l'industrie algérienne, peu développée, est essentiellement concentrée dans trois villes littorales : Alger (64 % 2 de l'emploi industriel), Oran et Annaba .les autres villes n'ont généralement que quelques petites entreprises. Mais, dans tous les cas, les usines sont intégrées au tissu urbain, ou implantées dans la périphérie urbaine immédiate, comme dans le modèle européen. Après l'indépendance dans le cadre de la stratégie d'industrialisation, il a été installé de centaines d'usines privées à l'intérieur des tissus urbains clairement dans les villes côtières, principalement dans la période 1967-1972. Après l'énorme extension urbaine connue par les villes algériennes, l'état a essayé de faire sortir les anciennes usines de l'intérieur des villes à des zones planifiées et aménagées de tous les moyens nécessaires au développement de l'industrie.

13 Nouvelles tendances affectant les parcs industriels

Les parcs industriels inclusifs et durables peuvent, dès lors qu'ils sont correctement mis en œuvre, être un instrument politique efficace pour promouvoir l'industrialisation et la transformation structurelle qu'elle entraîne. Bien qu'ils servent principalement à surmonter les coûts élevés de production et de transaction dus au manque d'infrastructures, parallèlement aux interventions complémentaires ciblées que leur agglomération industrielle facilite, les parcs industriels peuvent également contribuer à réduire les asymétries d'information, à faciliter l'accès au financement et à renforcer les institutions réglementaires¹⁴. En fournissant ces biens publics et les interventions politiques d'accompagnement afin de soutenir l'investissement, les parcs industriels ont servi de catalyseur pour faciliter le développement industriel, y compris dans les « économies des tigres asiatiques » de l'Asie de l'Est et en Chine dans les années 80, ainsi qu'en Europe, dans les Amériques et dans certaines régions de l'Asie du Sud depuis les années 1960¹⁵. Un certain nombre de nouvelles tendances importantes sont en train de façonner l'avenir des parcs industriels. Il y a eu une forte augmentation du nombre de parcs industriels dans le monde depuis le début des années 90,

créant ainsi une concurrence entre les pays et leurs parcs pour attirer les investissements, ainsi que la pression qui en découle afin d'offrir des services toujours supérieurs. De plus, l'urbanisation croissante et le développement des zones résidentielles et polyvalentes dans ou à proximité des parcs industriels ont exercé une pression en faveur d'une meilleure intégration de ceux-ci dans leur contexte d'urbanisme élargi. En outre, une meilleure gestion des externalités environnementales, au cours des dernières années, notamment dans le contexte d'une sensibilisation accrue au changement climatique, est devenue un facteur de plus en plus important dans les opérations commerciales et les prises de décision en matière de « croissance verte » et de modèles économiques « circulaires » préservant les ressources. Quatrièmement et enfin, la révolution numérique présente des opportunités en termes de gains de productivité aux niveaux opérationnels des entreprises comme des parcs industriels. En effet, au cours des dernières décennies, les industriels du monde entier ont subi une profonde transformation, en termes de structure, de technologies et de liens sectoriels. Les changements intervenus dans la demande des consommateurs, la nature des produits et l'économie de la production ont tous contribué à une évolution fondamentale dans la façon dont les entreprises font des affaires¹⁶, et à remodeler le paysage concurrentiel de la production industrielle. On peut s'attendre à ce qu'une telle évolution se poursuive rapidement. À l'avenir, les parcs industriels devraient donc tenir compte des tendances émergentes suivantes :

14 Cycle de gestion des risques des parcs industriels

Si les parcs industriels présentent de nombreuses opportunités économiques, ils présentent également un certain nombre de risques, que ce soit en termes de planification, d'aménagement ou d'exploitation, d'interruption d'activité, d'environnement ou d'impact social. De plus, les parcs industriels sont des systèmes intrinsèquement complexes comprenant de nombreux utilisateurs qui interagissent tous avec un exploitant, une communauté d'accueil et divers régulateurs, nécessitant ainsi le respect d'un grand nombre de protocoles, règles et normes.



Figure I.2: Cycle d'évaluation et de gestion des risques

Les risques que présentent les parcs industriels sont mieux gérés lorsqu'ils sont analysés en utilisant une approche systématique permettant de les identifier, de les hiérarchiser et de les atténuer. Des plans clairs d'identification, de prévention et d'atténuation des risques au niveau de l'entreprise et du parc sont essentiels. La Figure ci-dessous résume le processus d'évaluation et de gestion des risques:

15 Construction des parcs industriels

La construction d'un parc industriel implique le recrutement correctement programmé et planifié d'entrepreneurs, des travaux généraux de terrassement, la construction de routes et autres réseaux de transport, et l'installation de services tels que l'électricité, l'eau, le gaz, les télécommunications et le traitement des déchets, à la fois dans les limites du parc et pour toute connexion au « dernier kilomètre » requise. Les activités de construction peuvent avoir un impact sur l'environnement et les communautés. Les stratégies de gestion de la construction doivent donc minimiser les impacts négatifs des processus de construction sur l'environnement naturel et l'écosystème (en termes d'habitat naturel, de sols, d'eau, d'air, etc.) et sur les personnes (en termes de bruit, de lumière, de fumées, de poussière et d'utilisation des équipements locaux), notamment en identifiant et en utilisant les méthodes de construction et les matériaux les plus efficaces disponibles. Le plan doit suivre le Règlement

sur le contrôle du développement (RCD) pour la juridiction concernée, qui définit un ensemble de règles conçues afin d'assurer le développement approprié et efficace d'un parc, ainsi que le bien-être général du public. Les stratégies permettant de réduire ces impacts comprennent notamment ce qui suit :

- Évaluation des risques d'impacts possibles résultant de la construction
- Élaboration d'un plan de gestion de la construction décrivant les mesures nécessaires afin d'atténuer et de gérer les risques potentiels liés à la construction
- Achat de matériaux de construction durables pour la construction (c'est-à-dire ceux qui ont le moins d'impact sur l'environnement tout en offrant les spécifications techniques les plus élevées)
- Maximisation des possibilités de réutilisation et de recyclage des déchets de construction sur site et hors site
- Maximisation du potentiel d'économie d'énergie du parc industriel en utilisant des matériaux économes en énergie et des pratiques de construction économes en ressources, y compris la construction de bâtiments et d'installations industriels capables d'échanger des flux d'énergie et d'améliorer le chauffage, la ventilation et le refroidissement collectifs
- Suivi de la mise en œuvre du plan de gestion de la construction.

16 Un nouveau concept : les retail parks

Une nouvelle génération de parcs d'activités commerciales est en train de naître, sous l'impulsion d'investisseurs, de promoteurs et de gestionnaires d'immobilier commercial. En fort développement outre-Manche, le concept de «retail park» est une forme de centre commercial à ciel ouvert destiné aux enseignes de moyennes surfaces.

Son architecture est soignée, cohérente, sans fantaisie hasardeuse. Ses espaces verts sont plantés d'arbres et tondus. Placés au centre du projet, ses parkings sont sécurisés, éclairés et propres. Implantés en pourtour du site, sous un seul et même toit, les espaces commerciaux sont desservis par des passages couverts. Les flux piétons et les livraisons sont clairement identifiés pour plus de sécurité. Les retail parks sont donc l'antithèse de la plupart des zones de parcs d'activités commerciales en France.

17 Exploitation et gestion des parcs industriels

L'exploitation des parcs industriels comprend la gestion et l'entretien des sites et des installations, la promotion de la continuité de l'investissement, le suivi et l'évaluation des

performances, ainsi que des améliorations et des réinvestissements continus. Cependant, la gestion des parcs industriels se concentre principalement sur la coordination des acteurs, l'attraction des investissements et le lancement de la vente de terrains aux résidents, ainsi que la perception des redevances et charges communes de maintenance et d'exploitation auprès des utilisateurs.

Les exploitants modernes devraient en outre fonder leur fourniture de services publics et de services de gestion des déchets sur une compréhension de l'éco-efficacité, des synergies de sous-produits et de la gestion intégrée des déchets, afin de fournir des services correctement coordonnés, propres et verts. En outre, et surtout si l'État contribue au programme de développement des parcs industriels d'une manière ou d'une autre (par exemple par le biais de terrains, de capitaux propres, de subventions ou d'incitations fiscales), les parcs industriels et leurs exploitants devraient également fournir un certain nombre de « biens publics », par exemple sous la forme de services destinés à l'incubation ou au développement des entreprises, à l'organisation de la conformité réglementaire par le biais de guichets uniques, au renforcement des chaînes d'approvisionnement grâce à des programmes de liaison améliorant les compétences de la main-d'œuvre des entrepreneurs et/ou des résidents, et/ou à la prestation de soins aux employés.

De plus, la gestion responsable des relations de travail a une influence directe sur la durabilité des parcs industriels car elle affecte la taille, le moral et la productivité de la main-d'œuvre. Il convient donc de mettre l'accent sur : des conditions de travail décentes ; la liberté d'activité syndicale ; et le règlement des conflits du travail. Les parcs industriels modernes peuvent et doivent cependant être mis à profit en tant que plateformes permettant d'aller au-delà de ces protections de base et de promouvoir des normes et des pratiques supérieures en matière de bien-être des travailleurs afin d'attirer des talents, d'améliorer les compétences de la main-d'œuvre et de contribuer à des emplois de qualité ainsi qu'à une économie fondée sur la connaissance.

18 Règlementation des parcs industriels

L'objectif de développement des parcs industriels devrait faire partie intégrante de la politique industrielle globale d'un pays. Les parcs industriels représentent un outil efficace de politique industrielle car nombre des composantes potentielles de leurs politiques de soutien - politique d'investissement, politique commerciale, financements, soutien aux entreprises, y compris les incitations, infrastructures et superstructures physiques, conseil et formation,

perfectionnement de la main d'œuvre et politique et d'innovation - sont identiques. En ce sens, les parcs industriels peuvent être utilisés comme des microcosmes de la politique industrielle, soit par une application géographiquement concentrée de la politique industrielle nationale, soit par le biais d'un sous-ensemble dédié de politiques. En effet, la mise en place de systèmes de soutien industriel dans les parcs est plus aisée qu'elle ne l'est au niveau national en raison du regroupement des entreprises dont ils sont les catalyseurs. Certains des programmes de parcs industriels les plus efficaces ont également mis au point des mécanismes permettant de faire face aux contraintes liées au climat de l'investissement.

19 Gestion des risques liés aux parcs industriels

Bien que le développement des parcs industriels présente de nombreuses opportunités économiques et non économiques, il présente également un certain nombre de risques en ce qui concerne leur planification, leur développement ou leur exploitation, l'interruption de leurs activités, ou encore leur impact environnemental ou social. Ces risques peuvent être mieux gérés lorsqu'ils sont analysés en utilisant une approche systématique dans le but de les identifier, de les hiérarchiser et de les atténuer. Il est essentiel de disposer de plans clairs d'identification, de prévention et d'atténuation des risques à la fois au niveau de l'entreprise et du parc.

20 Nouvelles tendances affectant les parcs industriels

Les parcs industriels inclusifs et durables peuvent, dès lors qu'ils sont correctement mis en œuvre, être un instrument politique efficace pour promouvoir l'industrialisation et la transformation structurelle qu'elle entraîne. Bien qu'ils servent principalement à surmonter les coûts élevés de production et de transaction dus au manque d'infrastructures, parallèlement aux interventions complémentaires ciblées que leur agglomération industrielle facilite, les parcs industriels peuvent également contribuer à réduire les asymétries d'information, à faciliter l'accès au financement et à renforcer les institutions réglementaires¹⁴. En fournissant ces biens publics et les interventions politiques d'accompagnement afin de soutenir l'investissement, les parcs industriels ont servi de catalyseur pour faciliter le développement industriel, y compris dans les « économies des tigres asiatiques » de l'Asie de l'Est et en Chine dans les années 80, ainsi qu'en Europe, dans les Amériques et dans certaines régions de l'Asie du Sud depuis les années 1960.

21 Conclusion

On peut dire que le projet urbain se diversifie et se compose de plusieurs dimensions et interventions et acteurs, oublions pas les échelles. Tous ces outils-là, servent à la transformation et le développement de telles zones ou secteurs en traitent les obstacles trouvés par ces outils et donner des solutions adaptés.

Chapitre II: Le commerce

Chapitre II: Le commerce

1 Introduction

L'architecture liée au commerce s'est développée avec l'accroissement et la concentration des échanges en des lieux singuliers accentuant leur dimension monofonctionnelle. L'expérience de ces espaces par le citoyen, s'est de fait considérablement transformée, en même temps que l'architecture qui les abrite. Pour envisager une autre perspective, visant l'intégration urbaine, les qualités des espaces sensibles et la plurifonctionnalité.

Ce chapitre sera consacré à la théorie, l'architecture commerciale car pour pouvoir cerner notre recherche, et pour avoir la possibilité de faire un état des lieux des structures commerciales, il s'avère important de connaître la typologie, l'origine des espaces étudiés et leurs architecture.

2 Définition du commerce

On appelle commerce l'activité d'échange des biens et services entre les êtres humains. Le lieu où l'organisation, ou s'exerce l'activité d'échange. C'est l'ensemble de transactions entre individus, entre organisations, ou entre individus et organisations. Il complète l'activité de production en permettant de rémunérer la fourniture d'un bien ou d'un service par la monnaie. C'est l'une des plus anciennes activités qui répond à la satisfaction des besoins de l'être humain après l'agriculture et l'élevage.

3 les différents types de commerce

On a plusieurs types de commerce:

- Commerce linéaire:

Les équipements commerciaux s'organisent de façon adjacente sur un axe important (rue commerçante).

- Commerce groupé:

Regroupe plusieurs commerces dans un même lieu que cela soit une place ou un bâtiment.

- Commerce éclaté :

Il s'agit d'une disposition indépendante des commerces

4 L'importance du commerce

C'est l'un des indicateurs du niveau de développement économique d'une nation c'est la qualité de son potentiel commercial.

La présence des équipements commerciaux aide à la satisfaction des besoins des populations par le moyen d'achat et de promenade et loisir et l'enrichissement de la rentabilité économique.

5 Origine et rôle du commerce

Une des plus anciennes activités qui répond à la satisfaction des besoins de l'être humain après l'agriculture et l'élevage.

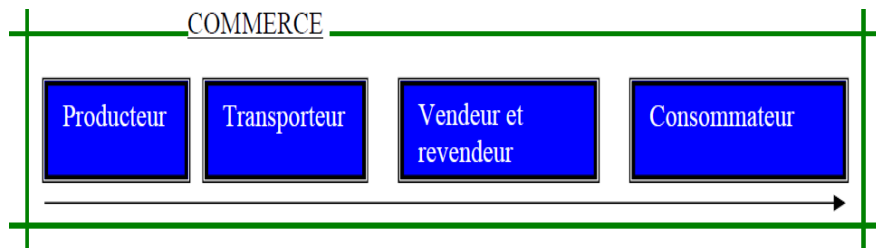


Figure II.1: Représentation du cycle de commerce

5.1 Evolution du commerce

a- L'Europe médiévale 12e et le 13e siècle :

- création d'associations qui protègent les voyageurs à l'étranger.
- développement des routes maritimes « de la Baltique vers le nord de l'Europe centrale »
- La Baltique fournit le bois, le goudron et la fourrure à l'Europe.
- développement des activités commerciales des villes allemandes et italiennes.

b- période moderne « 15e et 16e siècle » :

- Le développement des navires de transport de marchandises permet au commerce de s'accroître.
- L'ouverture de voie entre Europe et Orient autorise l'importation de produits asiatiques.
- La découverte de l'Amérique permet d'échanger de nouveaux produits tels que le tabac.

*/Après le 15^e siècle

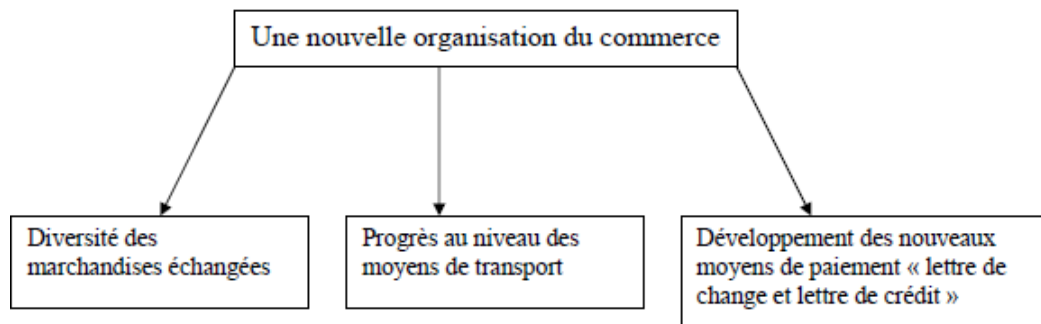


Figure II.2: Les nouvelles organisations du commerce

c- La première moitié du 19^e siècle : Il est marquée par:

- Le protectionnisme économique
- Le commerce des esclaves

d- Epoque contemporaine :

- En 1945 il y a eu une croissance mondiale au niveau du commerce
- En 1947 création de la GATT (Général Agreement Tariffs and Trade) signé à Genève il assure la non-discrimination entre partenaires commerciaux.
- En 1995 création de l'O M C (organisation mondiale du commerce) elle gère et contrôle le commerce mondial.

5.2 Le commerce en Algérie

La politique Algérienne en matière de commerce :

Le déroulement de l'activité commerciale en Algérie a connu deux périodes totalement différentes, on vise notamment la période d'avant 1988 et celle d'après. L'ouverture sur un marché international dans le cadre de la mondialisation.

A la faveur de la mise en place du programme quinquennal de développement, du programme spécial sud et du programme complémentaire pour les hauts plateaux, décidés par son excellence monsieur le président de la république, le ministère du commerce.

Contribue à ce vaste chantier par des propositions visant le renforcement des infrastructures commerciales constituées de marchés de gros et de détail des fruits et légumes, des marchés hebdomadaires y compris à bestiaux, des poissonneries et des abattoirs.

Avant 1988 :

- Le pays était sous le régime socialiste qui adopta une économie planifiée, celle-ci favorisa tout investissement venant de l'état à travers les infrastructures commerciales tel que : les galeries, super marché, mono prix, souk el fellah, ... etc.

- L'état était le seul et unique acteur qui flottait sur la scène commerciale, par contre l'investissement privé fut quasi inexistant, mis à part les petits commerces de détail ainsi que les activités artisanales.

Après 1988 :

- chute du régime socialiste, le passage d'une économie planifiée à une économie de marché, aux réformes de 1988 ; c'est au mois de janvier qu'ont été votées une série de lois visant à réformer les entreprises d'état, désormais soumise aux dispositions du code du commerce.

- En 1991 une nouvelle loi a été adoptée visant à réduire le monopole de l'état sur le commerce extérieur.

- En 1995, l'Algérie a été attachée à deux ordonnances ; l'une liée à la privatisation, l'autre à la gestion des capitaux marchands de l'état, c'est le passage du modèle dirigiste essentiellement d'état au modèle d'économie de marché.

- L'adhérence de l'Algérie à l'organisation mondiale du commerce a permis de créer des zones franches dans le but d'inciter tout investissement étranger.

Désormais l'activité commerciale se dote de nouvelles approches qui sont :

1- Le recul de l'état dans le commerce intérieur à l'exception de vente d'entreprises publiques.

2- Favoriser l'investissement privé

3- Facilite l'acquisition de terrain pour inciter les gens à investir dans le secteur commercial.

6 L'architecture commerciale

6.1 Définition

L'architecture commerciale est l'art de construire des bâtiments à vocation commerciale. L'architecture commerciale concerne la construction et l'aménagement de l'espace commercial dans la ville et l'espace urbain.

6.2 Développement et évolution de L'architecture commerciale

L'architecture commerciale s'est développée avec l'accroissement et la concentration des échanges. L'usage de ces espaces par le citoyen a changé en même temps que l'architecture qui les abrite. La conception de l'architecture commerciale interroge sur le mode d'inscription dans la ville d'équipements commerciaux récents comme créateur de milieux ambiants

spécifiques et particulièrement la nature des limites spatiales entre ces différents environnements délicats de la ville.

Les zones commerciales proposent des espaces avec une fonction principale très forte :

- Regrouper un ensemble des commerces dans des endroits uniques et offrir un vaste choix de produits pour favoriser l'acte de consommation.
- L'architecture commerciale vise à explorer sur la création et l'évolution de la pratique des usagers dans ces espaces d'apparence publique qui, en fait sont privés.

Pour mieux comprendre l'apparition de « modèle » d'architecture commerciale, il faut étudier l'évolution de l'architecture commerciale et la typologie des espaces commerciaux.

6.3 L'urbanisme commercial

- L'urbanisme commercial est une branche spécialisée de l'urbanisme qui étudie le développement du commerce dans l'espace urbain.
- L'urbanisme commercial est l'ensemble des mesures qui visent à permettre un développement des activités commerciales à la fois harmonieux, efficace et cohérent avec les autres mesures dans l'urbanisme.

7 Typologie architecturale des espaces commerciaux en Algérie

7.1 Les petites surfaces de ventes

❖ Les magasins

Sont des espaces de vente d'une surfaces comprise entre 10 m² et 120m², leur activité essentielle est la vente, spécialisés dans les mêmes produits, se situant au rez-de-chaussée d'immeubles ou de bureau et donnant directement sur la rue, exploités par des détaillants indépendants isolés propriétaires de leurs fonds de commerce.



Figure II.3: Magasin à Bouira

❖ **Les kiosques¹⁰** :

Ce sont des espaces de vente d'une surface réduite « Moins de 10m² », se situant dans les espaces publics en générale.

7.2. Les moyens surfaces de ventes

❖ **Les superettes**

Ce sont des espaces de vente d'alimentation en libre-service d'une superficie comprise entre 120m² et 400m², se situant principalement en milieu urbain.

❖ **Le marché** :

Le marché est le lieu public où se rencontrent périodiquement marchands et acheteurs. Il peut être ouvert occupant rues et places. Quand il est couvert, il prend des appellations différentes selon les pays.

¹⁰ revue d'architecture et décoration intérieur (les surfaces commerciales), p25 , 2008



Figure II.4: Marché de Bâb el oued

Source : (www.e-monsite.com/marche-de-bab-el-oued-interieur-jpg.jpg).

❖ **La galerie marchande :**

C'est un ensemble de boutiques réunissant leurs devantures et parfois leurs produits au sein d'un site unique. En d'autres termes c'est un bâtiment qui comprend, sous un même toit, un ensemble de Commerce de détails logés dans une galerie couverte.

7.2 Les grandes surfaces de vente :

Les supermarchés :

Ce sont des espaces de ventes au détail a libre-service leurs surfaces ne dépasse pas les 2500 m², en Algérie ces espaces sont confondu généralement avec les hypermarchés, on n'a pas trouvé des exemples qui sont proprement dit supermarchés.

Les hypermarchés :

Espace de vente au détail en libre-service d'une superficie de vente supérieure à 2500 m², offrant une large partie d'articles alimentaires et non alimentaires. Ils se situent généralement à la périphérie des villes. Ils peuvent abriter des activités de loisir « un espace jeux pour enfants ». Ils sont caractérisés par la disposition d'un parking de grande dimension.

8 Les centres commerciaux

8.1 Définition du centre commercial

C'est un groupe d'espaces commerciaux construits sous le même plan d'ensemble, exploités comme une entité, qui disposent de parking propre hors rues. C'est un ensemble d'au moins 20 magasins et services, d'une surface commerciale utile minimale de 5000m².

8.2 Mall ou shopping center :

Le Mall ou centre commercial et loisir, est un espace de consommation multifonctionnel, à la fois commercial et loisir, où l'on trouve de grands magasins, divers commerces ainsi que toute une série de services publics et privés. Il est également aménagé pour recevoir une vie sociale (un grand choix d'activités et d'actions).

8.3 L'émergence du concept de « shopping plaisir »

Jusqu'à présent, le centre commercial était considéré comme un assemblage de magasins conçu pour être pratique. Or, le consommateur n'accepte plus cette vision du commerce. Il souhaite faire ses achats tout en prenant plaisir et en pouvant se divertir.

L'offre commerciale s'est donc diversifiée. Un nouveau concept émerge, il consiste à allier commerce et loisirs en construisant une patinoire, une piscine ou un cinéma par exemple à côté d'une grande enseigne et de sa galerie marchande. Les grands centres commerciaux récents appartiennent donc à une nouvelle génération où l'hypermarché côtoie des espaces de récréation, de loisirs et de restauration.

Cette association de services répond à une demande du client qui recherche des lieux de promenade sécurisés, proches de chez lui et tenant compte de ses envies. Ainsi, les grands groupes commerciaux cherchent à satisfaire ses demandes et font appel à des bureaux d'étude ou promoteurs spécialisés dans la conception de centres commerciaux.

8.4 Les types des centres commerciaux¹¹ :

La classification des centres commerciaux est faite selon deux critères fondamentaux qui sont La localisation et la taille.

Selon la localisation :

¹¹ mémoire de magister regard sur l'architecture commerciale en Algérie 19,(université de Bejaia)

Les centres commerciaux urbains :

Ils se trouvent au cœur des cités, leur superficie varie de 5 000 à 20 000 m², et réunissent une vingtaine de magasins et de services : ils prennent parfois la forme de galerie dans lesquelles les boutiques se rangent le long d'une rue couverte ; leur parking est souterrain. Le rôle majeur de ces centres est de structurer ou de renforcer un pôle urbain.

Les centres commerciaux périphériques :

Ces centres sont implantés à la périphérie des grandes villes, dans les zones nouvellement urbanisées, dans les villes nouvelles ou dans les centres villes. Ils sont fréquemment construits sur plusieurs niveaux. Leur architecture et aménagement intérieur peuvent être très élaborés. Ils ont une zone de chalandise très étendue puisqu'ils drainent une clientèle résidant à une durée de trajet en voiture pouvant dépasser 20 minutes, leurs surfaces de vente s'étendent de 40 000 à 100 000 m². Bien équipés, ils proposent presque tous les services d'un centre-ville : le supermarché d'alimentation, les magasins spécialisés, les services, les restaurants et les cinémas. Ils ont un avantage majeur supplémentaire.

Ils regroupent des activités très diversifiées. Ils comprennent, en plus des commerces, d'autres activités marchandes ou non qui renforcent l'attraction des magasins, telles que des restaurants, des cinémas, des lieux de rencontre et d'information, des bureaux de poste, des équipements de sport et de loisirs ou des bureaux. Cette concentration assure une meilleure réalisation puis utilisation des infrastructures (accès, parking).

Selon la taille:

Les centres commerciaux de proximité :

Ils s'étendent sur une surface qui peut atteindre 10 000 m². Le principal établissement est un supermarché ou une supérette. Ils comprennent au maximum une trentaine de petits magasins. Leur zone d'attraction est restreinte, une partie des clients venant à pied.

Les grands centres commerciaux :

Leur surface GLA*minimale est de 20 000 m² et / ou un total d'au moins 40 magasins et services. Leur rayon de clientèle est à l'échelle de la ville.

Les centres commerciaux régionaux :

Ces centres commerciaux présentent une surface GLA¹² supérieure à 80000 m² et /ou accueillent au moins 150 magasins et services. Leurs rayons de clientèle sont à l'échelle nationale.

8.5 Définition d'un complexe de commerce et de loisir

Un centre commercial est un bâtiment qui comprend, sous un même toit, un ensemble de commerces de détail logés dans des galeries couvertes qui abritent les clients des intempéries. Conçu pour rendre agréable et favoriser l'acte d'achat (climatisation, escaliers mécaniques, musique d'ambiance, stationnement gratuit, des attractions, restauration etc.), il inclut souvent des grands magasins et/ou un hypermarché, qui en sont les locomotives

C'est aussi un lieu de brassage social ou on a une rencontre d'individus d'origines et de condition différente (motifs différentes) ce sont des lieux de rencontres des lieux d'échange économique administratives ainsi que des lieux d'animation et de loisir

Les centres commerciaux peuvent être des lieux visible et lisible plus précisément on a la visibilité physique qui représente l'empreinte au sol (le nombre d'étage) on a aussi la lisibilité liés à la renommée

Ce sont les nouvelles tendances des centres commerciaux qui servent à devenir des pôles d'attractivité pour leur rayon d'influence

Les centres commerciaux sont des espaces physiques planifiés, répondant chaque jours un peu plus aux désirs de chacun.

Les unités commerciales peuvent prendre différentes formes dans le tableau ci- dessous sont présentées les forme les plus connues:

¹² Surface GLA. La surface GLA (de l'acronyme anglais de Gross Leasable Area), littéralement la «surfacelocative brute », principalement utilisée pour les centres commerciaux, désigne la surface commerciale utile (également connue par son acronyme SCU).

Tableau II.1: Tableau des détailles des surfaces commerciaux.

	Point de vente Traditionnel	Superette	supermarché	Hypermarché	Centre commercial	Complexe commercial et de loisir
Concept	Service de proximité Accueil personnalisé	Approvisionnement de base	Alimentation générale > 65	Tout sous le même toit »2/3 en alimentaire grande amplitude d'horaires	Tout dans la même place « Commerce, détente, loisir,...etc. »	Tout dans la même place « Commerce, détente, loisir,...etc. »
Surface de vente	Moins de 120m ²	Entre 120 et 400 m ²	Entre 400 et 2500 m ²	≥ 2 500 m ²	≥ 5000 m ²	≥80000 m ²
Méthode de vente	Vente traditionnelle	Libre-service	Libre-service	Libre-service et vente assistée	Vente traditionnelle, Libre-service et vente assistée	Vente traditionnelle, Libre-service et vente assistée
Localisation	Centre-ville, périphérique	Centre-ville	Centre-ville	Périphérique	Centre-ville, périphérique	Ville Métropole Grandes villes
Produit distribué	Alimentaires ou spécialisés	Prédominance alimentaire	Prédominance alimentaire	Alimentaire et Non alimentaire	Produits quotidiens occasionnels, exceptionnels	Produits quotidiens occasionnels, exceptionnels
Parking	-	-	100 véhicules	1000 véhicules	Parking	un parking d'une superficie supérieure à 5.000 m ² .

Aires de jeux surveillés pour les enfants	-	-	-	Oui	Oui	Nécessaire
Avis et approbation	-	-	Commission de la wilaya	Ministre intérieur et commerce commission de la wilaya	Ministre intérieur	Ministre intérieur

9 Les centres commerciaux en Algérie

9.1 L'Algérie est une opportunité

- Un environnement favorable

L'Algérie représente dans les années avenir un potentiel de développement commercial pour l'industrie des centres commerciaux. Avec une population de 34 millions de personnes –dont 5 millions dans la capitale Alger, ce marché est une opportunité.

- Depuis 2000, les capitaux étrangers affluent. La détermination des pouvoirs publics à mettre l'économie nationale en conformité avec les mutations qu'implique la mondialisation ont redonné confiance.

- A ce jour, le groupe français Accor s'illustre déjà avec la réalisation de plusieurs dizaines d'hôtels dans tout le pays. Les investissements saoudiens et libanais se font également importants.

- Après le Maroc et la Tunisie, l'Algérie –grâce à ses ressources gazières et pétrolières –se présente comme un lieu d'investissement d'avenir.

9.2 Stratégie de développement des centres commerciaux en Algérie

- Un premier investissement à Alger, dans le parc d'affaires de Bâb Ezzouar

2ème

- Des études d'implantation en cours à Sétif, Tlemcen et un 2^{ème} centre à Alger

- Des investissements de longue durée dans la conception, la réalisation et la gestion de centres commerciaux et de loisirs

10 Implantation des centres commerciaux

❖ Sites et localisations

Un centre commercial est généralement localisé dans une zone lui garantissant le maximum de clientèle, que ce soit en centre-ville ou en périphérie.

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) est un document qui fixe a priori les orientations du développement des agglomérations et centres urbains et, à ce titre, prévoit les zones d'habitation ou la zone d'activité commerciale.

L'implantation d'un centre commercial engendre un certain nombre de phénomènes contraignant ou confortant l'équilibre du développement d'un centre urbain. Généralement localisés en bordure ou à proximité de grands axes routiers, sur des terrains agricoles plats dans les zones de concentration résidentielle, ils induisent une tentative d'occupation de tous les emplacements disponibles entre la zone d'habitation et le centre commercial.

Les espaces interstitiels se remplissent d'activités les plus diverses qui se posent en concurrence du propre centre commercial et le rendent vulnérable.

Le promoteur, comme les pouvoirs publics sous la pression de l'urbanisation, doivent être vigilants et tenter de contrôler le développement dans les secteurs d'accueil.

❖ Accès :

Un des facteurs de réussite, élément capital d'une bonne implantation commerciale, est le problème posé par les accès. Suivant sa taille et son attraction, un centre commercial générera un flux important de circulation suivant des horaires bien répertoriés.

Les problèmes d'écoulement de trafic doivent être étudiés très sérieusement en fonction des infrastructures routières existantes ou en programmation. Même bien localisé, un centre commercial ne disposant pas de bons accès ou en nombre suffisant ne contribuerait qu'à saturer et à rendre difficile le trafic dans un quartier ou une agglomération, compromettant par là même ses chances de réussite.

❖ Impact et environnement

Un projet d'implantation de centre commercial engendre des répercussions sur l'urbanisme de la zone d'accueil ou de l'agglomération.

La situation du projet peut saturer ou non l'infrastructure de transport existante, ou bien justifier et accélérer une programmation de voirie, ou encore la remettre en cause à long terme.

Par rapport aux divers objectifs, un projet de centre commercial peut inciter au développement d'une zone, renforcer et rééquilibrer une région ou un centre d'intérêt fragile, ou au contraire déséquilibrer une stratégie de développement retenue.

Au niveau de sa zone d'accueil, le centre aura des incidences sur l'évolution démographique et économique, modifiera l'image et la fréquentation du secteur, et produira des effets de synergie ou de coupures des cheminements existants.

Il convient de remarquer que le centre commercial peut être générateur de nuisances pour les riverains tant par les bruits divers, mouvements de véhicules clients et fournisseurs, que par son activité nocturne.

11 Conception et organisation

11.1 Parti constructif

Les poteaux supportant la structure du centre commercial sont, la plupart du temps, implantés au sommet d'une maille régulière de portée moyenne permettant la flexibilité indispensable à la commercialisation ou à l'évolution du centre. Cette maille est, la plupart du temps, issue de la pratique.

La plus courante utilisée dans les centres commerciaux est de 8×8 m, permettant d'optimiser la répartition des linéaires de vitrines des petites et moyennes surfaces.

La hauteur variable peut permettre ou non une mezzanine (hauteur libre minimale de 5,50 m pour la réalisation d'une mezzanine).

La structure préfabriquée en béton est généralement la plus employée, permettant la souplesse de montage, la rapidité d'exécution, la stabilité au feu requise par les normes.

Dans la conception d'un centre, la coque, généralement simple, devra répondre aux justes besoins mais présenter des façades attractives correspondant à l'identification du centre et à son image commerciale.

Les matériaux devront être de mise en oeuvre et d'entretien faciles : panneaux préfabriqués en béton auto lavable, revêtements céramiques ou briques de parement, tôles ou bardages préfabriqués au four, etc.

11.2 Caractère évolutif

L'équipement commercial est, par essence, évolutif.

Un centre commercial doit être conçu en fonction d'une potentielle clientèle et d'un chiffre d'affaires prenant en considération une croissance démographique relative et une part de marché de la concurrence variable.

12 Les concepts innovants dans les centres commerciaux

Le pouvoir d'attraction du centre commercial est basé, comme celui des pôles ou zones commerciales, sur la réunion en un même lieu de magasins aux activités complémentaires et le plus souvent concurrentes.

En outre, elle s'appuie aussi sur la présence d'un ou de plusieurs grands établissements commerciaux qualifiés de « locomotives » du centre (« magnets » aux Etats.Unis). Le promoteur s'efforce d'avoir comme « locomotive » un magasin qui est susceptible d'avoir dans la zone de chalandise du centre la plus forte part du marché. Ce sont très souvent les hypermarchés.

L'attractivité du centre commercial est également dépendante de sa localisation. Elle se détermine en fonction de l'accessibilité du site en voiture, par les transports en commun ou à pied selon les cas.

De plus, la rénovation ou la création d'un centre commercial procurent divers avantages pour le groupe de l'hypermarché concerné. En effet, un centre dans l'air du temps permet de créer une identité globale dans l'agglomération avec une image de nouveauté et de dynamisme favorisant la curiosité des habitants et d'éventuels consommateurs. L'originalité permet alors de se démarquer de son voisin et d'attirer ou retenir des clients de moins en moins fidèles.

On peut donc considérer que plus une grande enseigne soigne l'architecture de ces constructions, plus elle véhicule une bonne image de marque du groupe et contribue à sa renommée. Un groupe qui fait parler de lui par la qualité architecturale de ces magasins facilite le travail de ces développeurs de projet. En effet, les élus seront alors moins réticents face à l'implantation d'un magasin de ce groupe.

13 Modernisation nécessaire pour les centres commerciaux plus anciens

Les centres commerciaux évoluent et s'intègrent dans ce que l'on peut appeler un cycle de vie. Avant, il fallait refaire un magasin tous les dix ou quinze ans. Aujourd'hui, un concept de magasin vit cinq ans. Au bout de quatre ans, il faut envisager de le rénover pour cause d'usure, de mode mais aussi d'équipement technique.

Victime d'une concurrence exacerbée avec les grandes surfaces spécialisées mais aussi avec le centre-ville, d'une clientèle de moins en moins fidèle, le centre commercial à la française doit trouver un nouveau souffle. A l'instar de ses cousins étrangers, il lui faut miser sur le confort, le plaisir et le renouvellement de son offre commerciale. Une modernisation des

centres commerciaux désormais dans une période critique que ce soit d'un point de vue esthétique ou d'adaptation à la demande est donc nécessaire.

En effet, les perspectives de croissance de la grande distribution sont désormais faibles.

Victimes de leur propre succès, les centres commerciaux sont actuellement nombreux sur le marché. L'ouverture de nouveaux s'avère quasi impossible sur un marché saturé.

Face aux difficultés administratives ou de rentabilité, un travail sur le parc commercial existant apparaît alors comme la meilleure solution d'adaptation à l'évolution du marché.

14 Conclusion

Les espaces de vente sont des surfaces comprises entre 10 m² et 120m², leur activité essentielle est la vente, spécialisés dans les mêmes produits, se situant au rez-de-chaussée d'immeubles ou de bureau et donnant directement sur la rue, exploités par des détaillants indépendants isolés propriétaires de leurs fonds de commerce. L'approche analytique du secteur du commerce en Algérie nous a permis de tirer les conclusions suivantes :

L'Algérie est un pays en perpétuel évolution dans le secteur du commerce elle est visée par les investisseurs étrangers vu ces potentialités.

Les centres commerciaux occupent aussi une place considérable dans le plan de développement du pays ce nombre important des centres commerciaux nous oblige de réfléchir sérieusement sur un système constructif qui va pouvoir offrir une qualité et diversité architecturale et qui permette de réaliser ces bâtiments commerciaux dans des conditions très favorables faisant gagner le temps et les coûts de réalisation.

Chapitre III: Etat de l'art (analyse des exemples)

Chapitre III: Etat de l'art

1 Introduction

Il s'agit ici de faire un état des lieux pour évaluer les conditions de reconversion des hangars de la zone industrielle de Guelma : en matière de dépollution, de réhabilitation thermique etc. Cette évaluation se fera à travers des critères définis sur le plan théorique.

Cependant, il faut connaître au préalable l'environnement législatif, fiscal et humain du projet qui fixe les limites des interventions à entreprendre.

2 Aire d'étude



Figure III.1: L'aire d'étude.

Source par l'auteur 2021

3 Voisinage

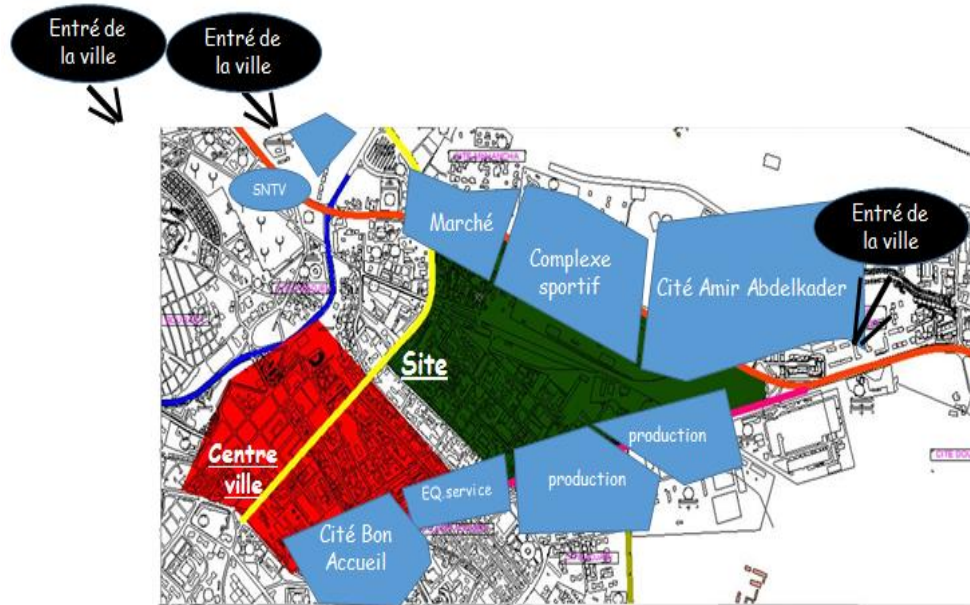


Figure III.2:Le voisinage.

Source par l'auteur 2021

- Un entourage important et multifonctionnel.
- Les unités de production avoisinante au site lui proposent des faiblesses

4 Situation

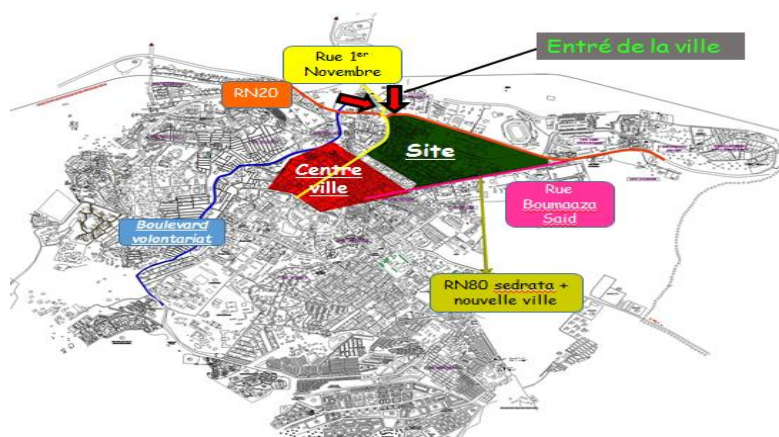


Figure III.3: La situation.

Source par l'auteur 2021

Le site marque une liaison entre l'entrée de la ville et le centre-ville historique.

5 Aperçu historique

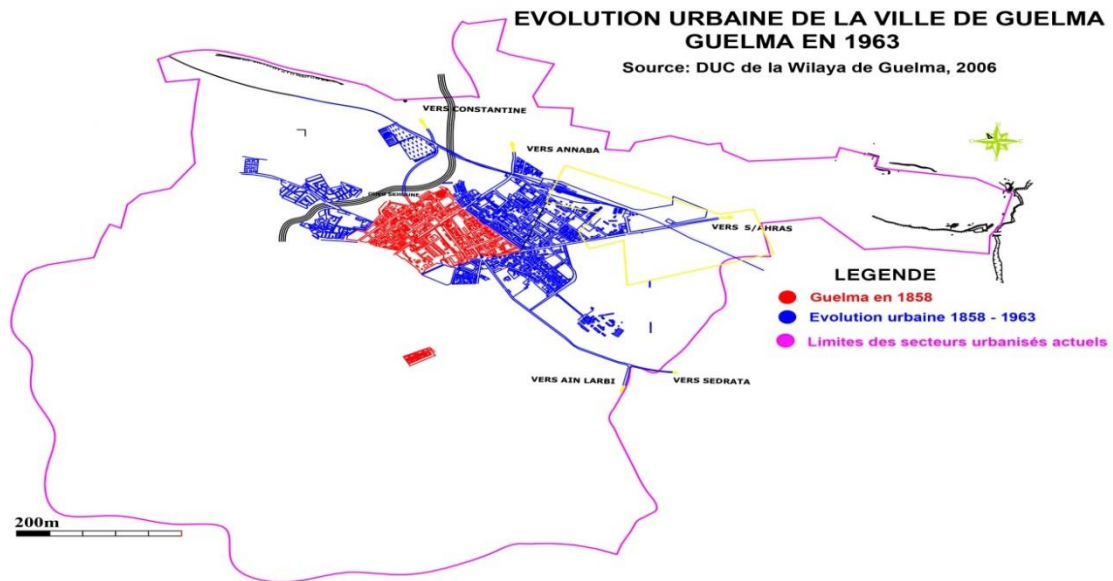


Figure III.4: Aperçu historique de site d'étude.

Source par l'auteur 2021

6 Accessibilités

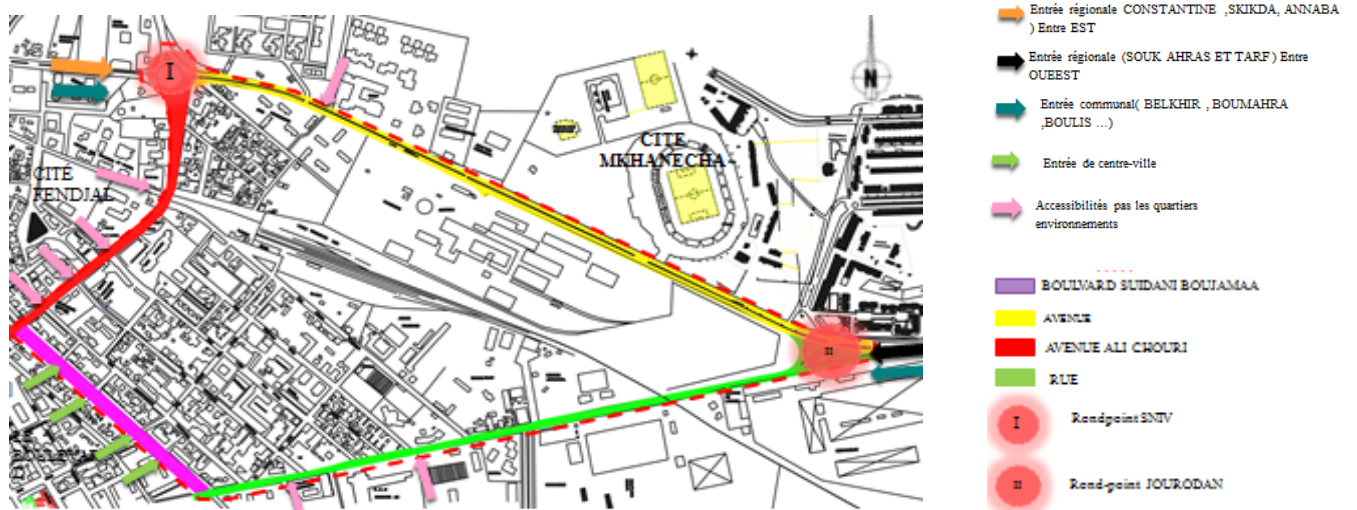


Figure III.5: Accessibilité.

Source par l'auteur 2021

Avant 1962:

Le site est de tracé colonial régulier, poursuit le tracé en damier du centre historique, selon une croissance urbaine structuré par la vois principale:

RUE BOUMAAZA SAID

Après 1962:

Précisément 1974, Guelma est devenu une wilaya, alors que la ville de Guelma a connu une grande croissance des équipements structurants, et on marque que notre aire d'étude a été touché par cette croissance d'équipement.

7 Nœuds/voiries

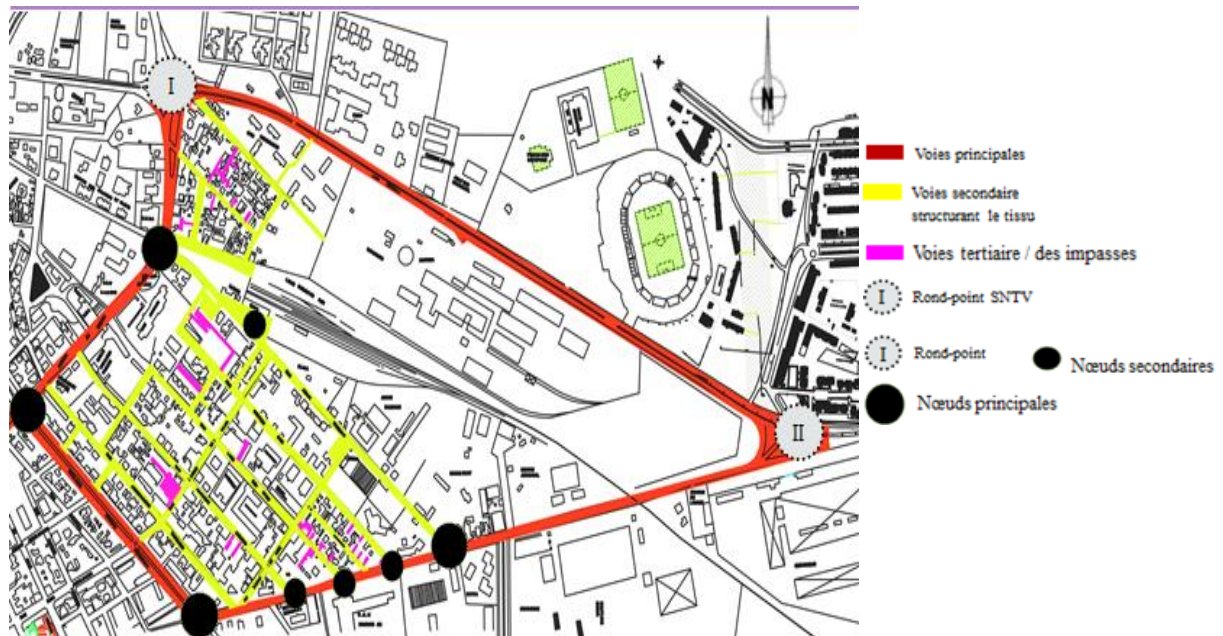


Figure III.6: Nœuds et voiries.

Source par l'auteur 2021

Notre zone d'étude est hiérarchisé de la manière suivante :

- **Premier axe** : boulevard soudanien boujamaa il fait la limite sud de zone, elle assure la liaison directe avec, le centre-ville,

- **Second axe** : l'avenue ALI CHOURFI qui fait la jonction au boulevard qui assure la liaison avec le réseau routier régional et nationale.
- **Troisième axe** : la rue est considéré comme une autre entrée principale de la zone, il est à caractère important parce qu'il assure la liaison entre les composantes du site d'une part et d'autre part la liaison avec le centre-ville.
- **Les ronds le points** : assure le branchement des voies menant vers le centre-ville . Vers les communes et les wilayas.

8 Environnement immédiat

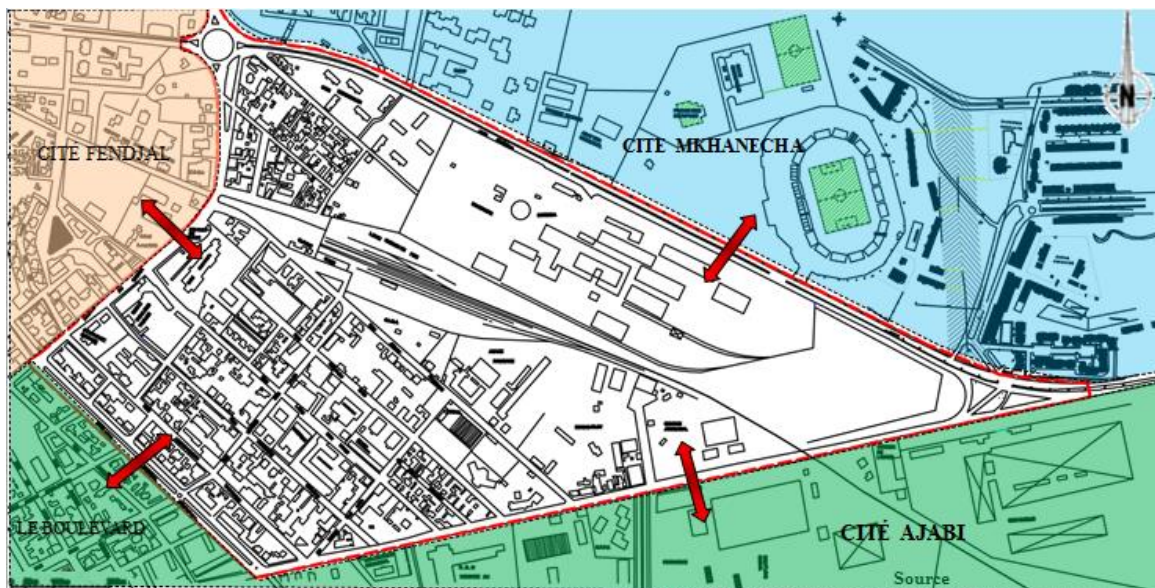


Figure III.7: Environnement immédiat
Source par l'auteur 2021

La zone d'étude se limite comme suit :

1. Au nord par cité MKHANECHA
2. Au sud par CITE AJABI et le boulevard SUIDANI BOUJAMAA
3. A l'ouest par CITE FENJAL
4. A l'est CITE MKHANCHA

9 Habitat

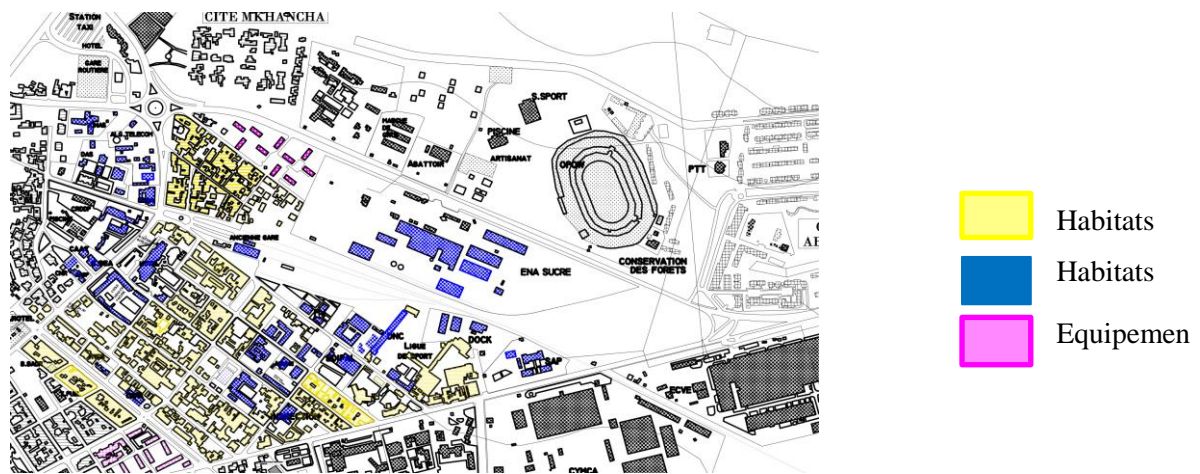


Figure III.8: Habitat.

Source par l'auteur 2021

D'après la carte de la typologie d'habitat, on remarque que les immeubles résidentiels (individuel) dominant dans notre zone d'étude et qui correspondent aux grands ensembles d'habitats individuels.

10 Typologie des équipements

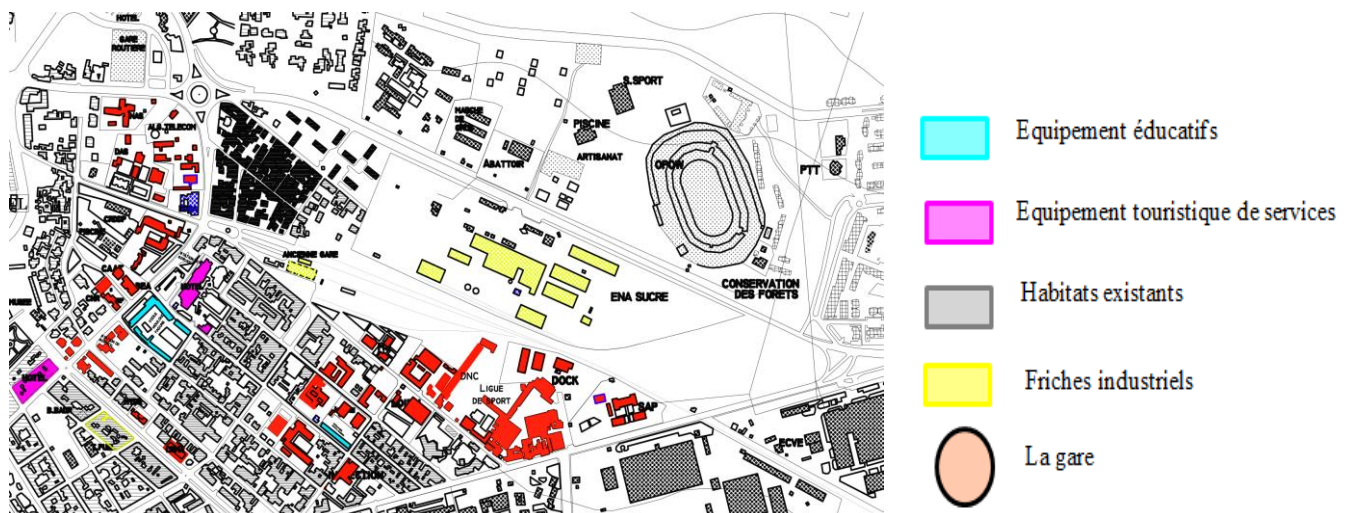


Figure III.9: Typologie des équipements

Source: par l'auteur 2021

Il y a des équipements :

- Equipements culturels :
- Equipements éducatifs:
- Equipements administratifs et de services :
 - DNC, DOCK. SAP. CAAT. BEP .CANP.CRMA).

Equipements commercial

11 Bâti/non

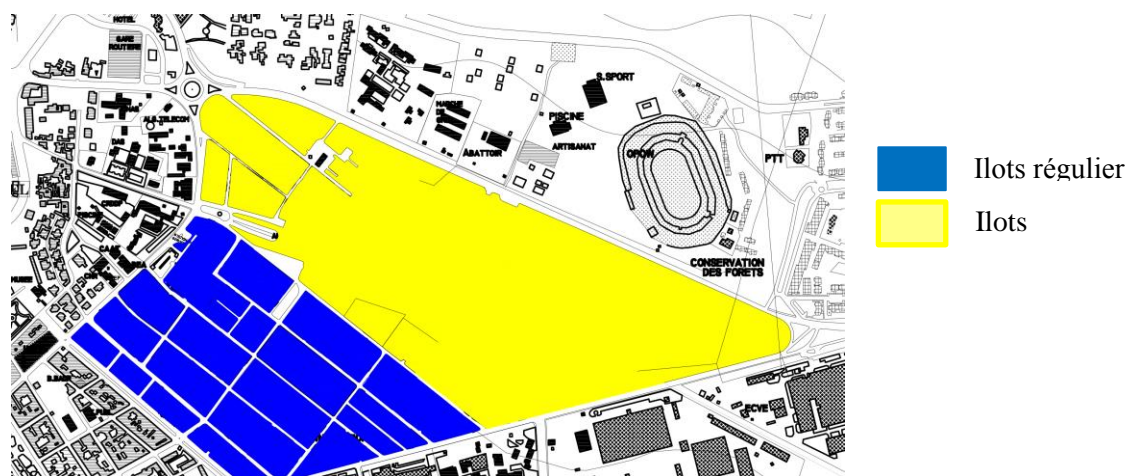


Figure III.10: Bâti/non
Source par l'auteur 2021

Les différents îlots structurants le tissu urbain sont:

- Ilot rectangulaire: comporte de l'habitat individuel
- Ilot polygonale irrégulier: friche industriel
- Ilot polygonale irrégulier: comporte de l'habitat individuel ou collectif et des équipements
- Ilot rectangulaire: comporte des équipements.

12 vide/ plein :

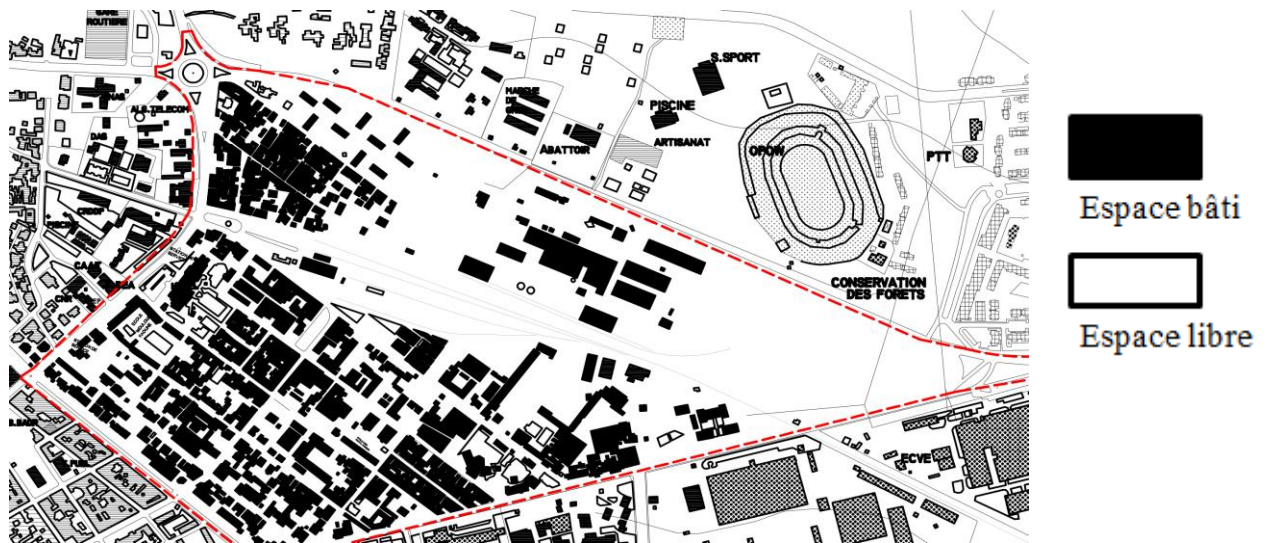


Figure III.11: vide/ plein.
Source par l'auteur 2021

Tableau III.1:Tableau AFOM (atouts, faiblesses opportunités, menaces)

	Atouts	Faiblesses	Opportunité	Menace
Situation	<ul style="list-style-type: none"> Situation stratégique par rapport aux centres ville : prés central 	<ul style="list-style-type: none"> La zone est dépendante de centre- ville Les quartiers dépend de la zone 	<ul style="list-style-type: none"> Situation favorable pour accueillir une centralité secondaire 	
Accessibilité et entrée	<ul style="list-style-type: none"> Une bonne accessibilité hiérarchisés et assurée par 12 accès a différente échelles entrées régionale et communal : RN20 entrées depuis le centre -ville : boulevard 	<ul style="list-style-type: none"> Les accès vers la zone ne sont pas valorisés (cite fenjal /centre ville/cite makhancha) Flux important encombrement a partir avenue Ali chourfi et le boulevard 	<ul style="list-style-type: none"> Bénéficier des entrées pour l'amélioration de l'image de quartier Valoriser et hiérarchiser des entrées a différents échelles 	

	Suidani Boujamaa / avenue ali chourfi (7entrée)	Suidani Boujamaa		
Trame viaire	<ul style="list-style-type: none"> • Trame viaire principale bien structurée et lisible. 	<ul style="list-style-type: none"> • Trame vairé secondaire et tertiaire irrégulière et spontanée • Les nœuds majeurs non valorisés et non identifiés (rond point SNTV/ rond point JOURODAN) • Les nœuds secondaire non lisible et non marqués 	<ul style="list-style-type: none"> • Une trame viaire principal bien structuré un point de départ pour un maillage viaire de qualité (TRACE HAUSSMUN) . 	
Fonction et activité	<ul style="list-style-type: none"> • La présence d'un axe commerciale (le long de boulevard) animation et ambiance de la zone 	<ul style="list-style-type: none"> • Présence de commerces informelle pollution dégradation bruit occupation des voix . • commerce non organisé. • l'activité de commerce est concentré au R.D.C et éparpillé. • Absence d'une spécialisation de commerce 	Rendre la zone bénéficie d'un potentiel de diversité commerciale en terme d'équipements	pollution dégradation hygiène ...

<p>Déplacement transport et stationnements</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Disponibilités de plusieurs lignes de transport (Bus et Taxi , Transport collectif /transport de l'université) • Zone bien desservi 	<ul style="list-style-type: none"> • Des encombrements entre circulation mécanique voiture , arrêts de bus et le transport urbain, • Mal organisation et positionnement des stationnements bus et taxi • la pollution et nuisance sonore 		
---	--	---	--	--

13 Scénario:

Tableau III.2: Tableau des objectifs et intentions du scénario

Objectifs	Intentions
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Renforcer la diversité des activités afin de soutenir l'attractivité du noyau central ❖ Requalification de commerce le long de boulevard Suidani Boujamaa 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Injection d'une médiathèque /un centre commercial /centre d'affaire ❖ Création des espaces à vocation culturel aménagé par un mobilier adéquat ❖ L'injection des équipements des loisirs (cinéma-centre de loisir-des lieux vie multifonctionnel)
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Introduire des nouvelles activités sportifs afin de Redynamise et donner de vie au le noyau central 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Introduire l'aspect sportif à la vie quotidienne des habitants par la Création des mails verts.
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Garantir distribution lisible des équipements au niveau de la zone ❖ Requalification de l'espace de proximité (espace résidentiel) 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Restructuration des équipements existant (L'ANNIE GARE/L'usine /dock/....etc.) ❖ Orientation des équipements projetés vers le boulevard suidani
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Favoriser une architecture contemporaine projetée noble et diversifiée et assurer une cohérence avec l'existant ❖ valoriser le rapport extérieur et intérieur des équipements ❖ Créé une architecture en privilégiant des point de vues et des perceptions depuis les abords du noyau central ❖ Amélioration et requalification des façades urbaines au niveau de boulevard suidani boujamaa et l'avenue Ali chourfi / RN20 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ L'implantation des équipements respecte 2 principes : compacité et optimisation des orientations ❖ Utilisation d'un style architectural contemporain (la forme, la volumétrie ; matériaux nouveaux) ❖ L'ensemble des projets fera l'objet d'une coordination en terme de matériaux, coloris, clôtures, espaces paysagers ❖ Réhabilitation des façades du logement collectif et de mosquée avec l'introduction des façades et des terrasses végétalisées.

14 Analyse des exemples

14.1 Exemples de Bilbao :

14.1.1 Le Pays Basque

Le pays Basque est l'une des 17 communautés autonomes espagnoles



Figure III.12: Le pays Basque.

14.1.2 La galère de la ville:

Années 70 à 90 : Désindustrialisation : Chômage, perte d'habitants, dégradation industrielle et urbaine.

1986 : Le port diagnostique un besoin d'agrandissement : les installations devenaient obsolètes, de moins en moins rentables et mal acceptées par les municipalités. Comme tous les ports Européens, la porte de Bilbao a du se tourner vers l'océan à cause de la maritimisation de l'économie.



Figure III.13: photos représentant les soucis de pays

14.1.3 Enjeux environnementaux et de mobilité

- 1990 : Plan stratégique de revitalisation urbaine, Le schéma directeur du projet s'appuie sur un axe d'urbanisation qui suit le fleuve, attribuant à ses rives de nouvelles activités à dominante ludique, commerciale, culturelle et industrielle. Il vise le réaménagement d'espaces industrielle avec des perspectives internationales

- 1996 Opération de Bilbao La Vieja (la vieille est un quartier habité par des populations marginales et immigrées qui a fait l'objet de programmes de revitalisation économique, sociale et urbaine. Le budget de revitalisation est de 180 millions d'euros

- Régénération environnementale : Dépolluer le Fleuve et les anciens sites industriels
- Améliorer l'accessibilité extérieure et la mobilité interne
- Créer des grands projets d'infrastructure et de mobilité
- Raccourcir les distances entre les différents pôles (et municipalités) de la métropole
- Créer de l'inter modalité
- Construire de nouveaux systèmes de transport (métro, tram, aéroport) et restructurer les existants (train)
- Minimiser l'impact des infrastructures (ferroviaires et portuaires) sur le paysage urbain

Enjeux sociaux et culturels:

- Créer des liens entre les 2 rives (Ponts, métro)
- Diffuser une culture qui dynamise les entreprises (tertiaire de haut niveau)
- Développer les ressources humaines (« attirer les cerveaux »)

- La dimension sociale s'allie à l'urbanisme pour apporter des solutions à la dégradation économique
- Créer des partenariats entre le public, le privé et l'action sociale

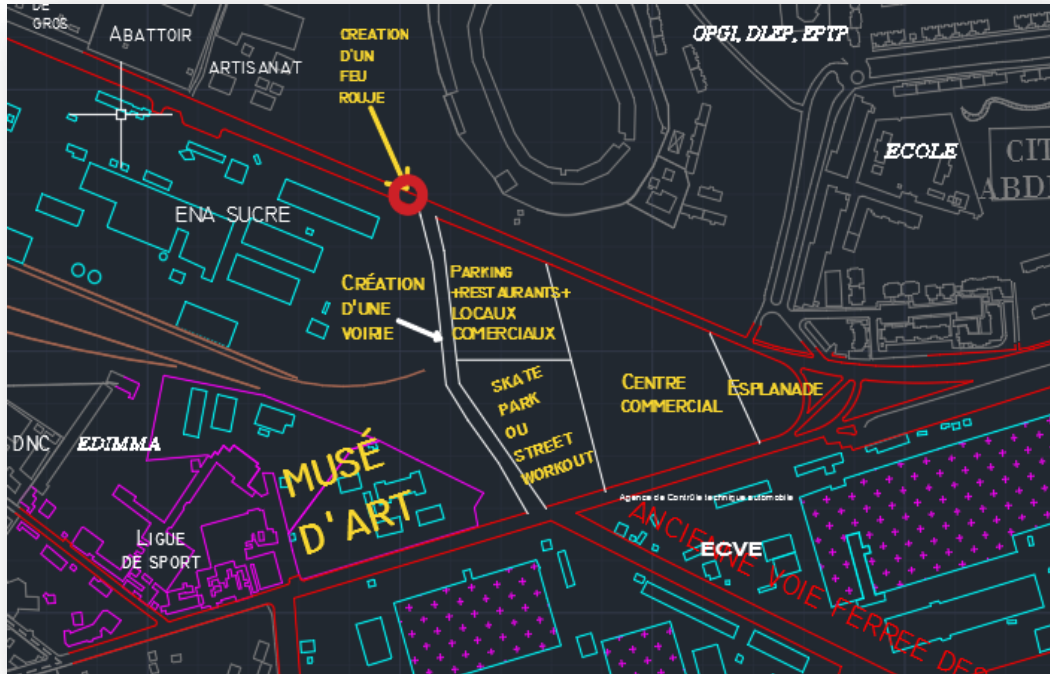


Figure III.14: scénario
Source par l'auteur 2021

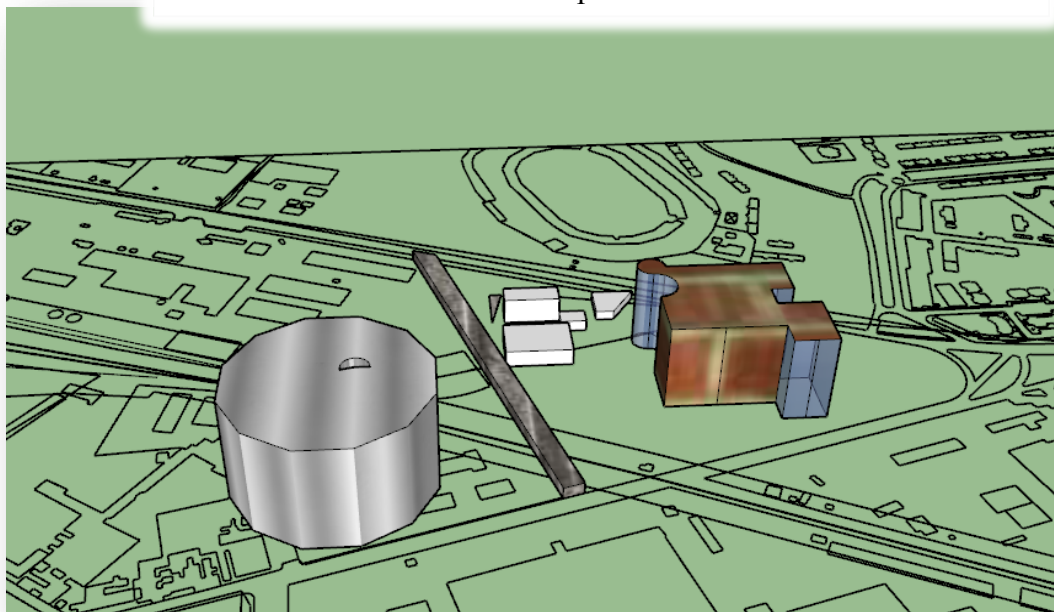


Figure III.15: scénario
Source par l'auteur 2021

Chapitre IV: Présentation de l'air d'étude

Chapitre IV: Présentation de l'air d'étude

1 Présentation de la Ville de Guelma

1.1 Situation géographique de la wilaya de Guelma

Ville de l'Est Algérien, Guelma est située au nord-est de l'Algérie, à 60 km de la mer méditerranéenne, à 100 km de la métropole Constantine et à 150 km de la frontière tunisienne. 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.



Figure IV.1: situation de la wilaya de Guelma et son chef-lieu.

Source : Google image + traitement

Elle est limitée par pas moins de six wilayas qui sont :

Au nord par Annaba, Skikda et Taref.

Au sud par Oum El-Bouaghi.

A l'est par Souk Ahras.

Et enfin par l'ouest par le métropole Constantine.

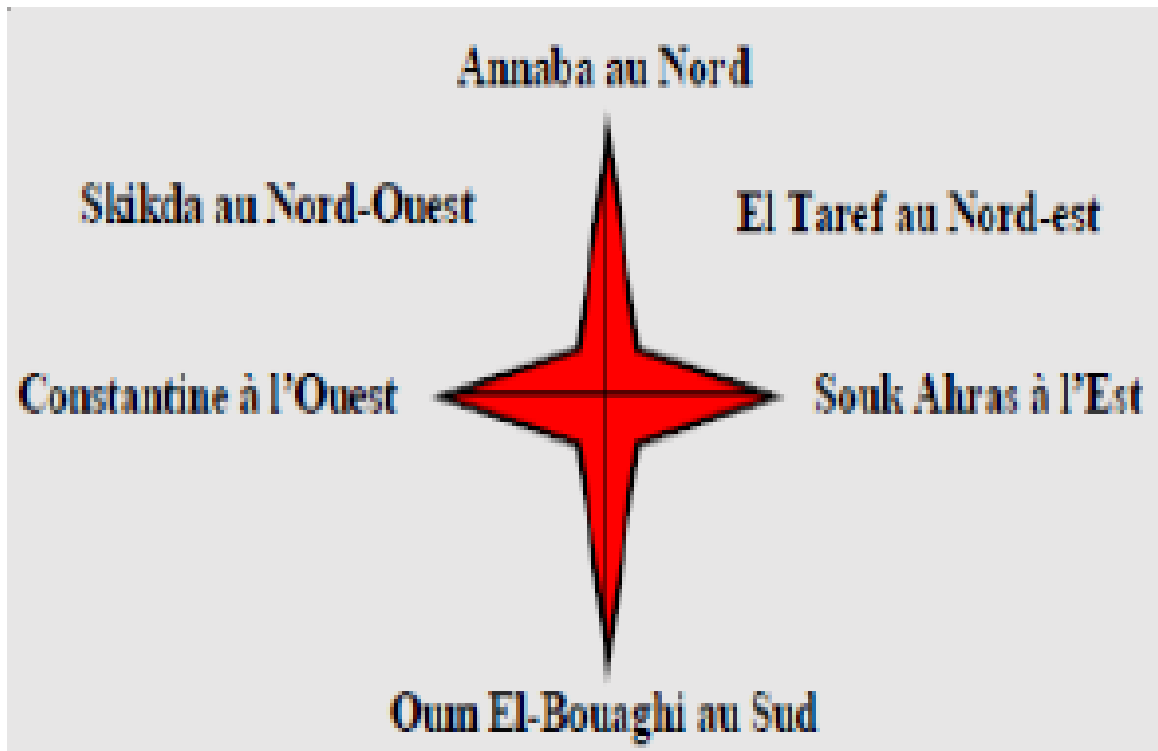


Figure IV.2: voisinage de la ville de Guelma

Source : Google image

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.

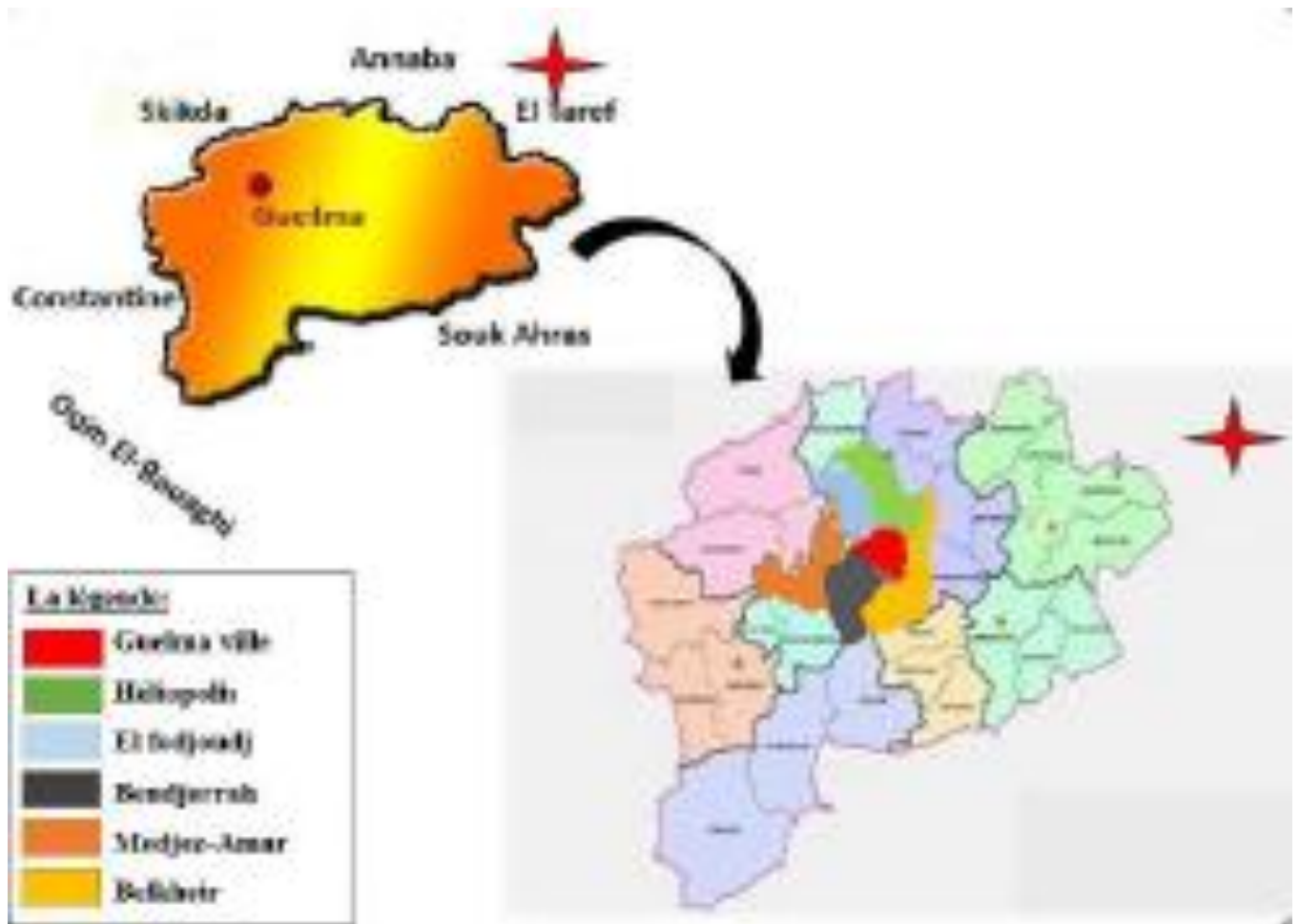


Figure IV.3: Les communes limitrophes de la ville de Guelma
 Source : Google image

Limites par :

Guelma a été érigée en commune mixte en 1854, puis en chef-lieu d'arrondissement (Daïra) en 1858, avant d'être promue chef de wilaya en 1974.

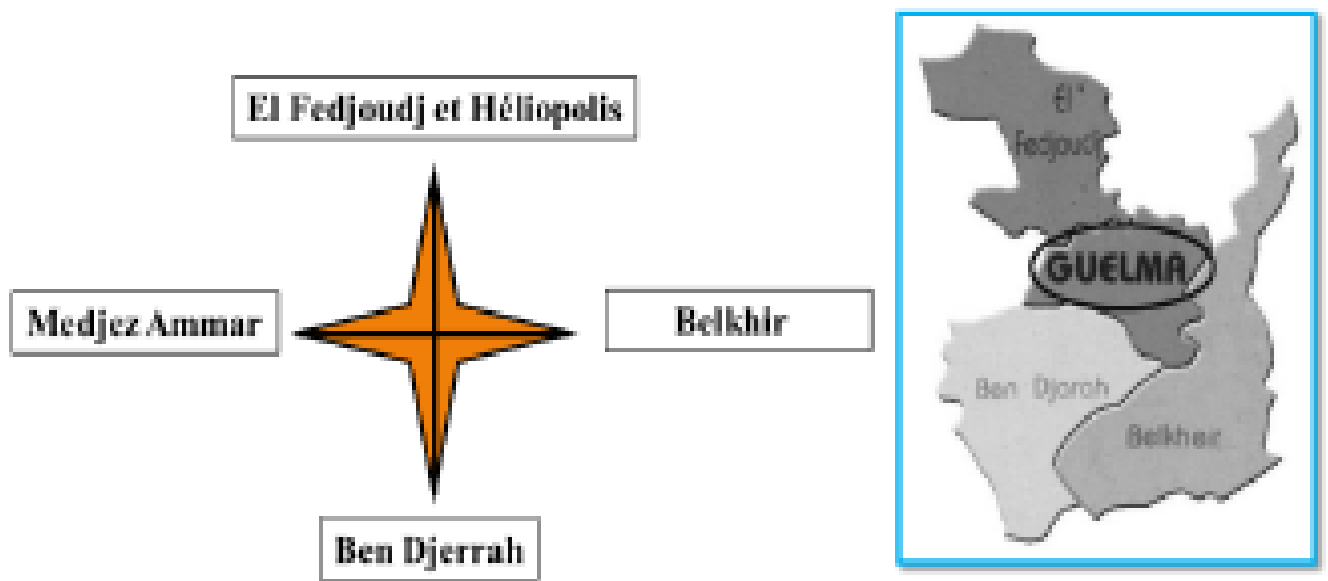


Figure IV.4: Les limites de la wilaya de Guelma

3 Aperçu historique

En vu d'une meilleure appréhension des traits actuels de la ville de Guelma et de son territoire, il est suggéré une lecture de son histoire en remontant aussi bien à son passé Colonial qu'à la période précoloniale.

3.1 Période d'avant 1830

- Avant l'arrivée des romains

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 nomde « Calama », bien que ce nom soit probablement d'origine phénicienne, l'histoire de Guelma est riche en évènements comme son territoire est parsemé de sites d'une étonnante originalité.

- Période romaine

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

- Période chrétienne

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

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 ottoman

L'époque ottomane, quant à elle, n'a pas effectué de changement radicaux 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 colonial

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.

3.2 Période de 1836 à nos jours

A. 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 coeur 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 différents.

"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."

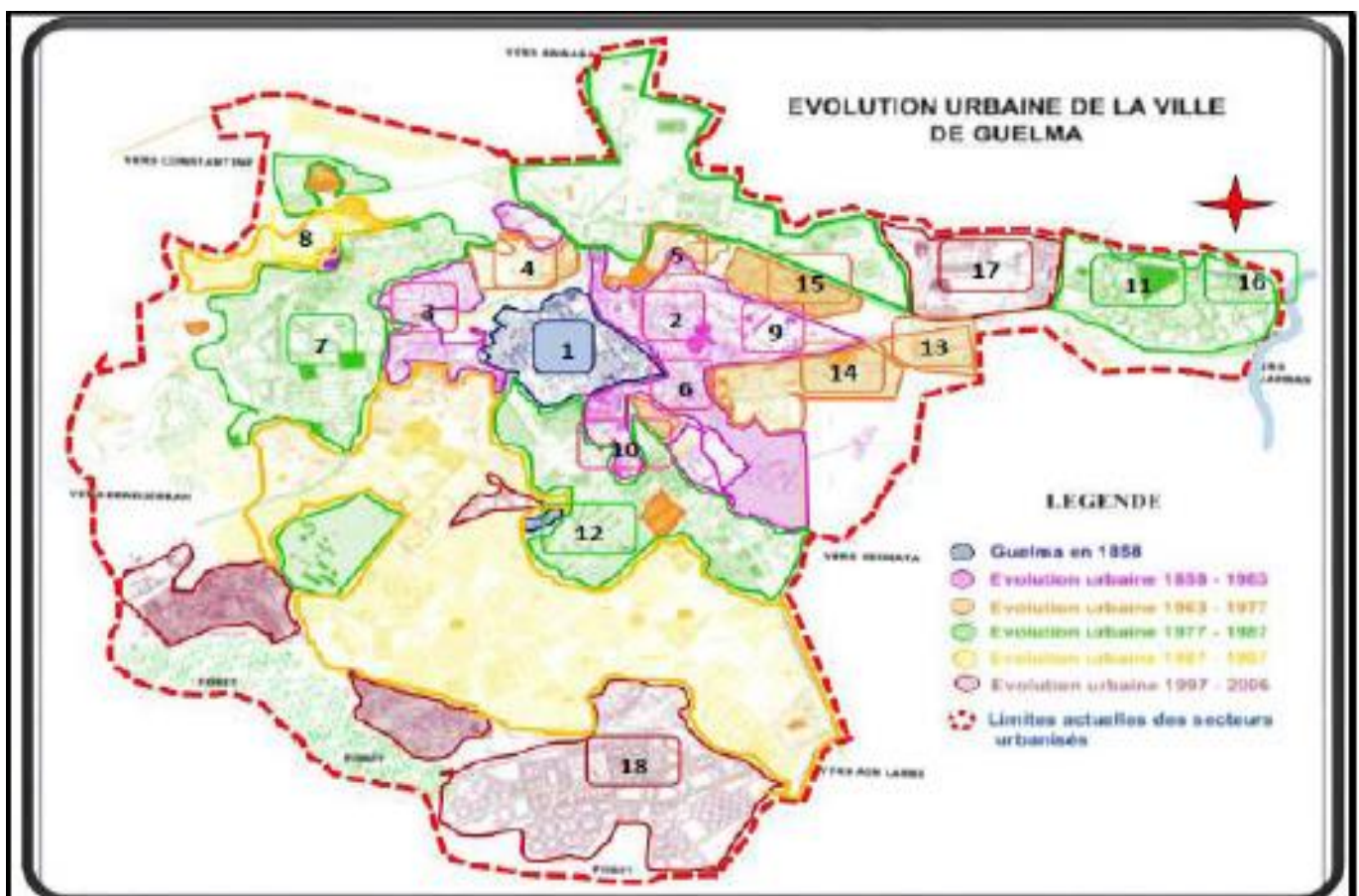


Figure IV.5: L'évolution urbaine d la ville de Guelma.

(Source : Archive de l'APC)

B. Historique de développement de Guelma

Avec l'arrivée des Français en 1836, Guelma fût reconstruite sur ses anciennes traces, et le mur de l'enceinte fût repris. Ainsi, l'héritage légué fût un tracé en damier à boulevards larges de 09 à 12 mètres et des îlots réguliers dans la majorité de 60 x 80 mètres. Ce qui fait de lui aujourd'hui une composante urbaine assez distincte qualifiée de ville basse, ensoleillée et assez aérée et à partir de laquelle d'ailleurs la ville a démarré sa croissance.

Une ville est liée à son histoire, elle est le lieu où se manifestent différents courants, et différents intervenants. Beaucoup d'événements marquent donc l'espace et remonter dans le temps, c'est trouver dans la genèse d'une ville les marques d'une succession d'époques et donc l'explication de l'état actuel.

L'histoire d'une ville représente un témoignage conséquent dans ce sens. Dans le cas de la ville de Guelma, l'on entend par histoire, les séquelles retrouvées au niveau de l'espace urbain que le temps a marqué par le passage du pouvoir politique, ainsi que les autorités locales chargées de la gestion de son espace.

B.1. Guelma en 1858

- 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 Soudani

¹ L'évolution urbaine de la ville de Guelma. (Source : *L'archive de l'APC*) Boujemaa et ses environs)

Source : site www.delcamp.net



Figure IV.6: Guelma 1858.

B.2. Guelma entre 1958-1963

- 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).

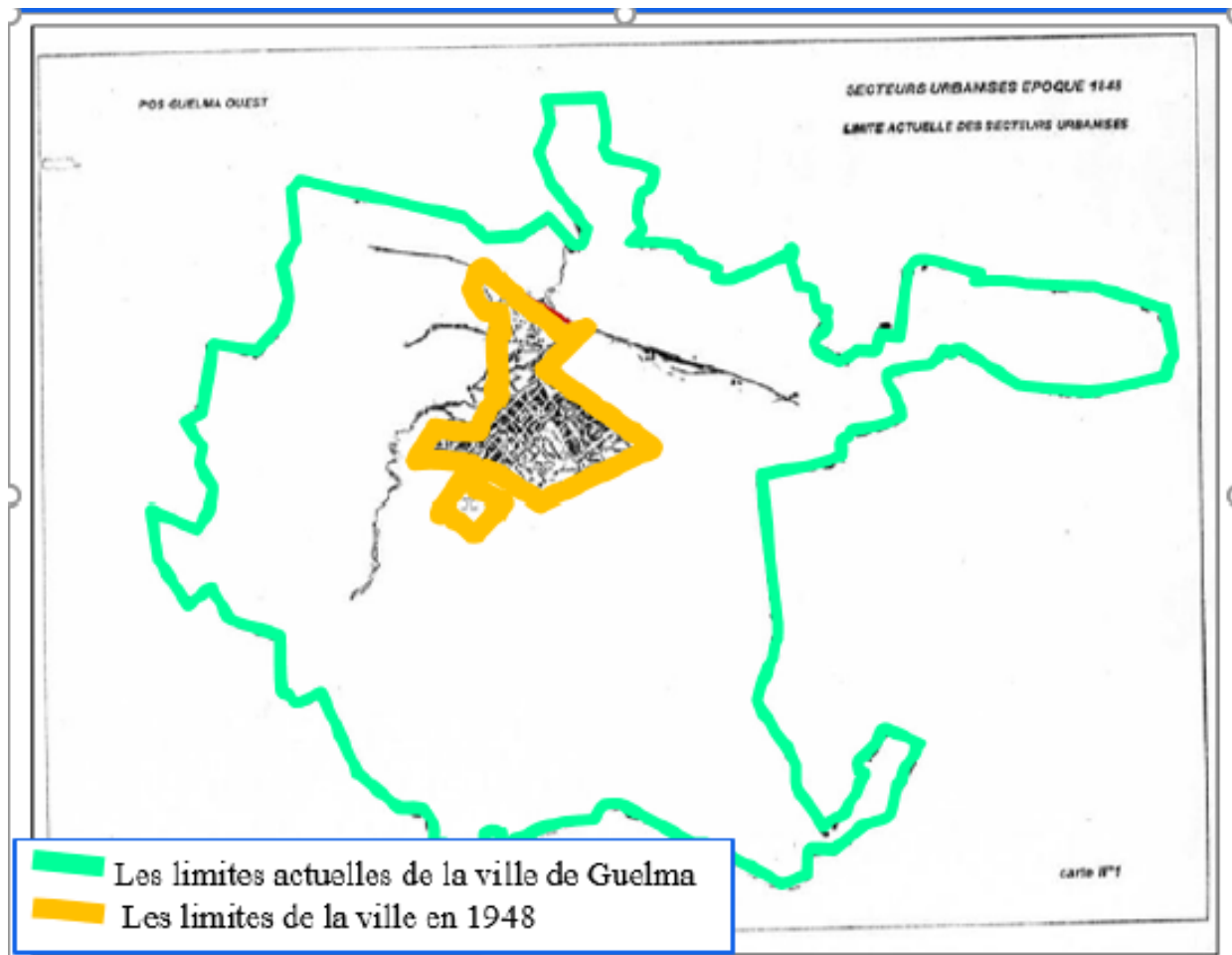


Figure IV.7: Les limites de Guelma en 1948

- Une urbanisation planifiée individuelle représentée par les lotissements.
- La cité intra –muros se densifie, et de nouveaux quartiers s’édifièrent à partir de 1932 vers le côté est et sud de la ville, à savoir :
 - o Le quartier des jardins, le quartier bon accueil, la cité de la nouvelle école. (6)

B .3 . Guelma entre 1963-1977

Le premier développement de la cité fut cependant marqué par l’extension vers le quartier des Abattoirs et le quartier de la Gare.

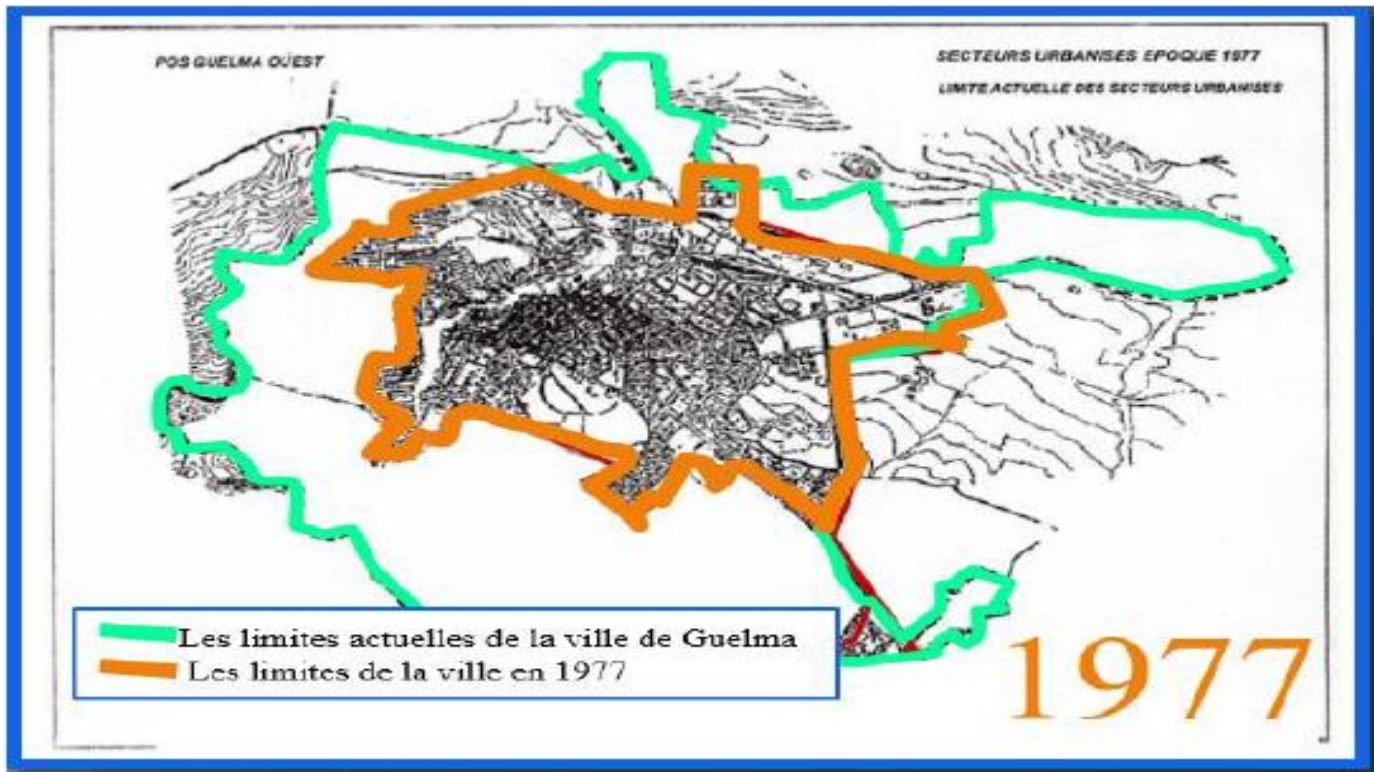


Figure IV.8: Les limites de Guelma en 1977

- 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 , motocycles 1971 (14), sucrerie en 1973) .

L'apparition des documents et des instruments d'urbanisme ; Les conséquences de cette politique volontariste ont conduit à :

- La prolifération de l'habitat spontané.
- L'extension sur des terres à forte potentialité agricole.

(Cité frères REHABI).

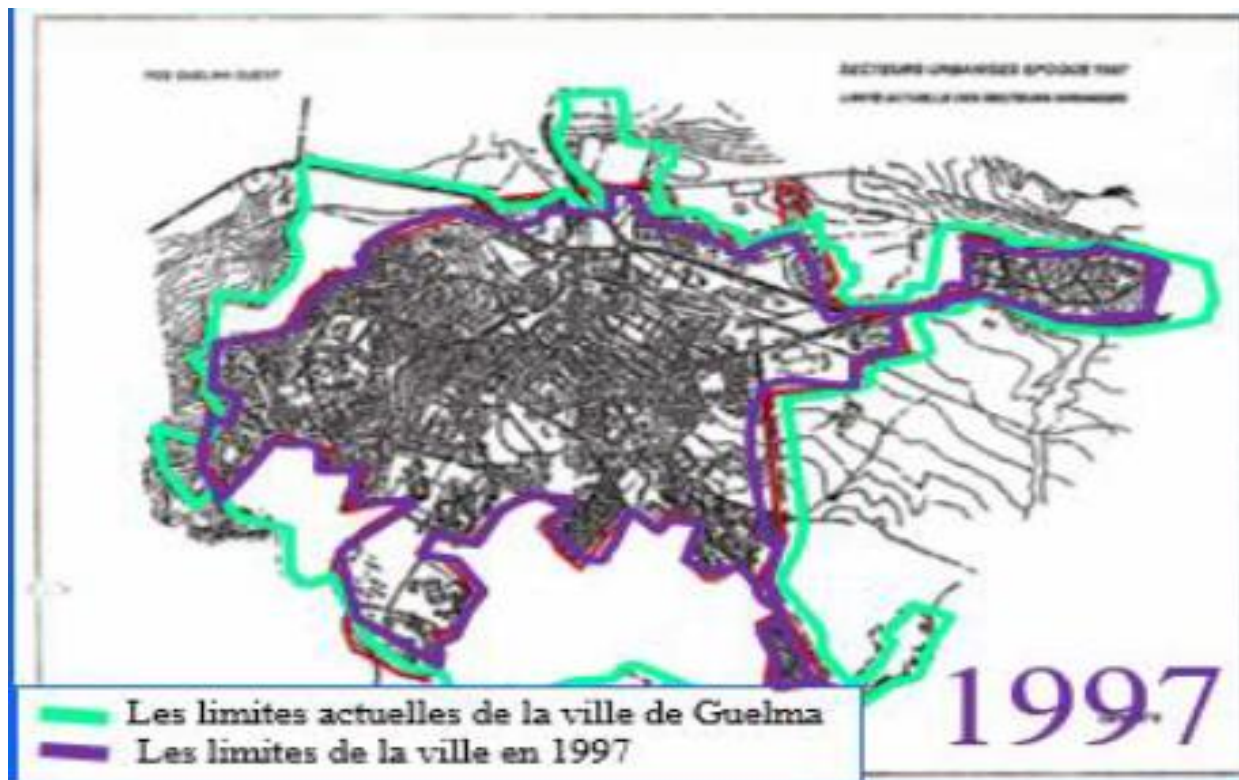


Figure IV.9: Les limites de Guelma en 1997.

B .6 . Guelma entre 1997 à nos jours

- 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.

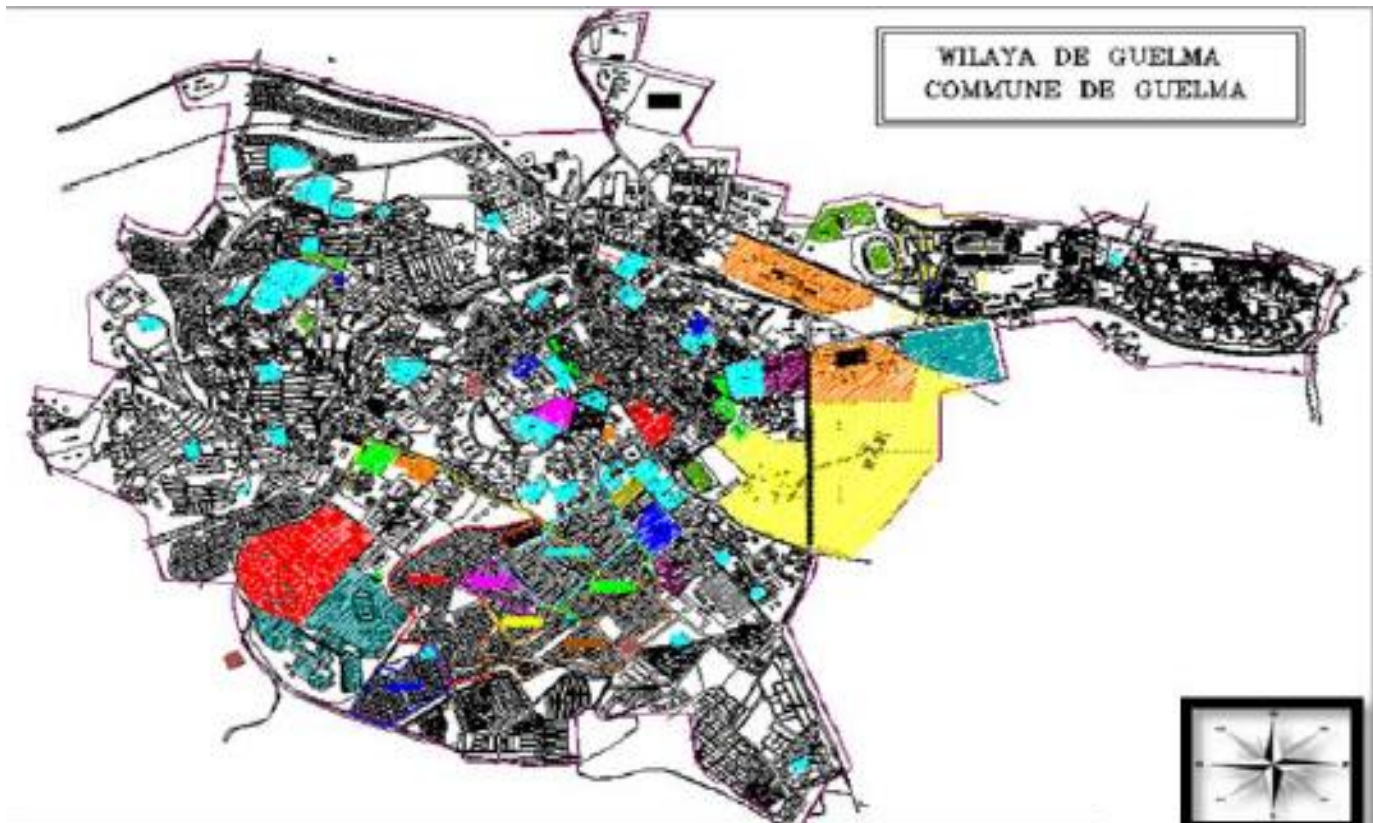


Figure IV.10: Les limites de Guelma de nos jours

4 Exemple 01

4.1 Analyse de centre commercial du val d'Europe à Paris

4.1.1 Présentation du projet:

Aperçu historique:

Le centre commercial Val d'Europe se singularise par son bâti qui, en pastichant l'architecture Parisienne de type Baltard, Haussmann et Eiffel ainsi que celle de la Brie, souhaite rendre hommage au patrimoine culturel de la région île de France. Il s'agit là de la volonté de la Walt Disney Company développeur du secteur IV qui a imposé une équipe internationale d'architecture pour assurer la conception et la réalisation de l'ensemble. Val d'Europe ouvert ses portes le 25 octobre 2000; avec 90.000m² de surface, dont un village de magasins d'usine de 15000 m², il est annoncé comme une des dernières grands opérations commerciales de la région île de France.

Vue sur le centre commercial val d'Europe :

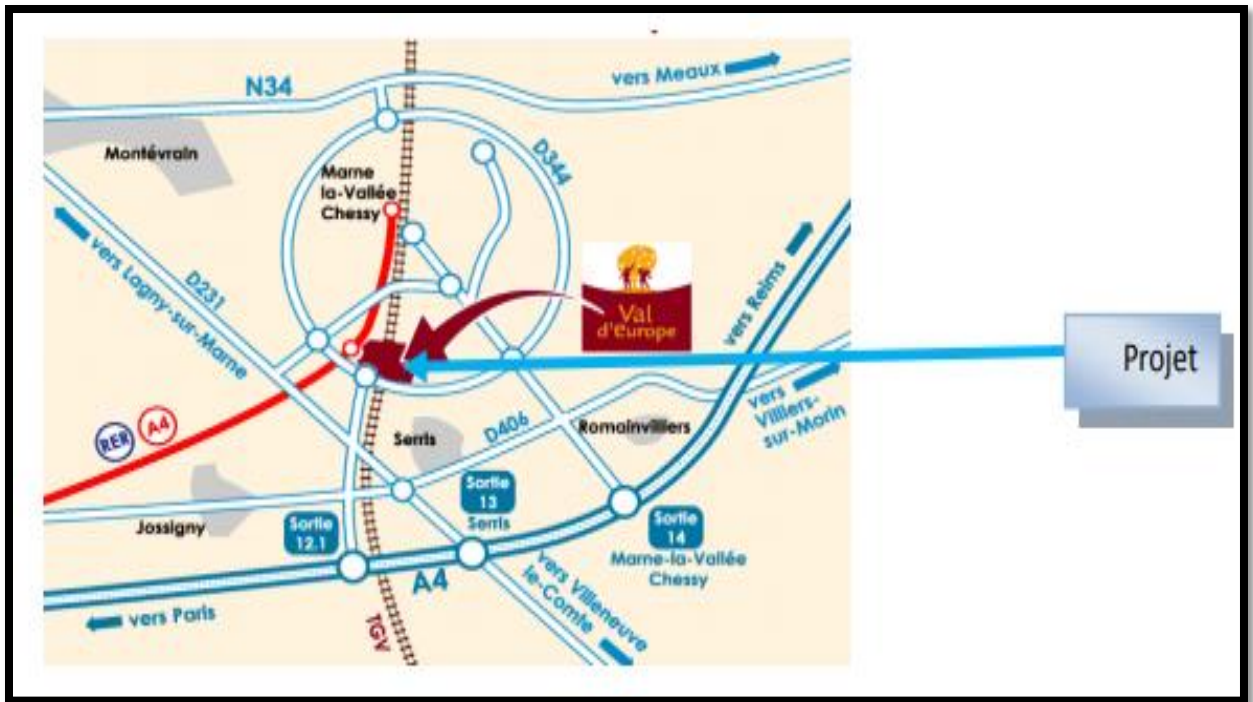


Figure IV.11: vue sur le centre commercial val d'Europe.

L'objectif de l'opération : Le centre commercial du Val d'Europe est également un centre multiservice entièrement dédié aux visiteurs, il place la notion de plaisir au centre de l'acte d'achat et tente de satisfaire les attentes du consommateur, qui dépasse largement le cadre de l'offre commerciale.



Figure IV.12: photo de val d'Europe extérieur

Situation :

Dans son contexte urbain : Val d'Europe qui est un quartier de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. Quatrième et dernier secteur en cours de développement, il est situé à environ 35 km à l'est de Paris.

Le projet est situé à proximité d'un carrefour de croisement des voies de circulation importante, une bonne situation qui lui donne une attraction importante.



Figure IV.13: Plan de masse

Le centre commercial val d'Europe est implanté à la périphérie de la ville de LOGNOG SUR MARNE sur un terrain agricole plat, il s'étale sur une superficie de 36000m² c'est un centre commercial de type régional.

4.2 Environnement de projet

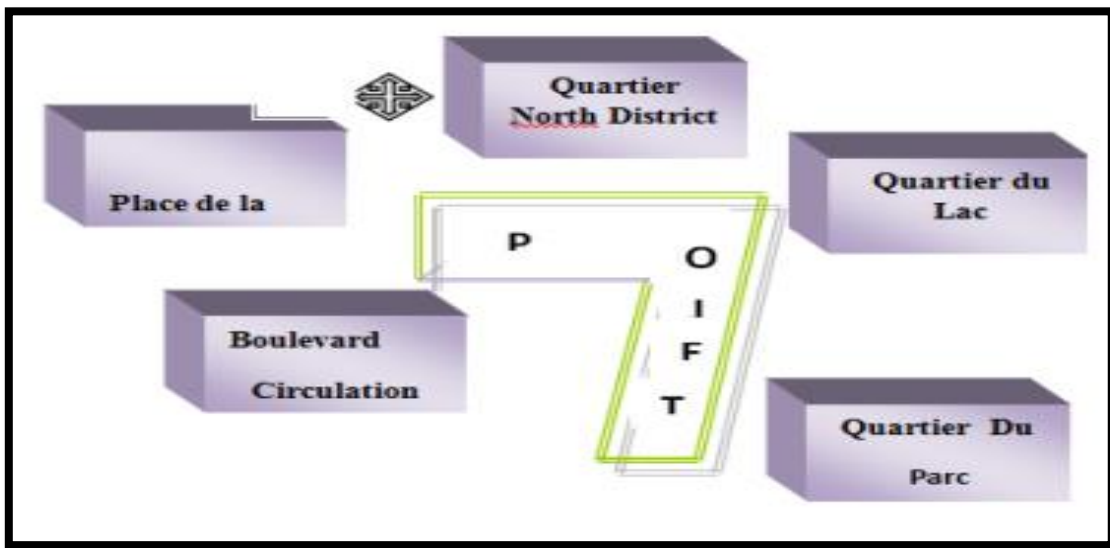


Figure IV.14: Plan de masse

4.3 Les espaces extérieurs :

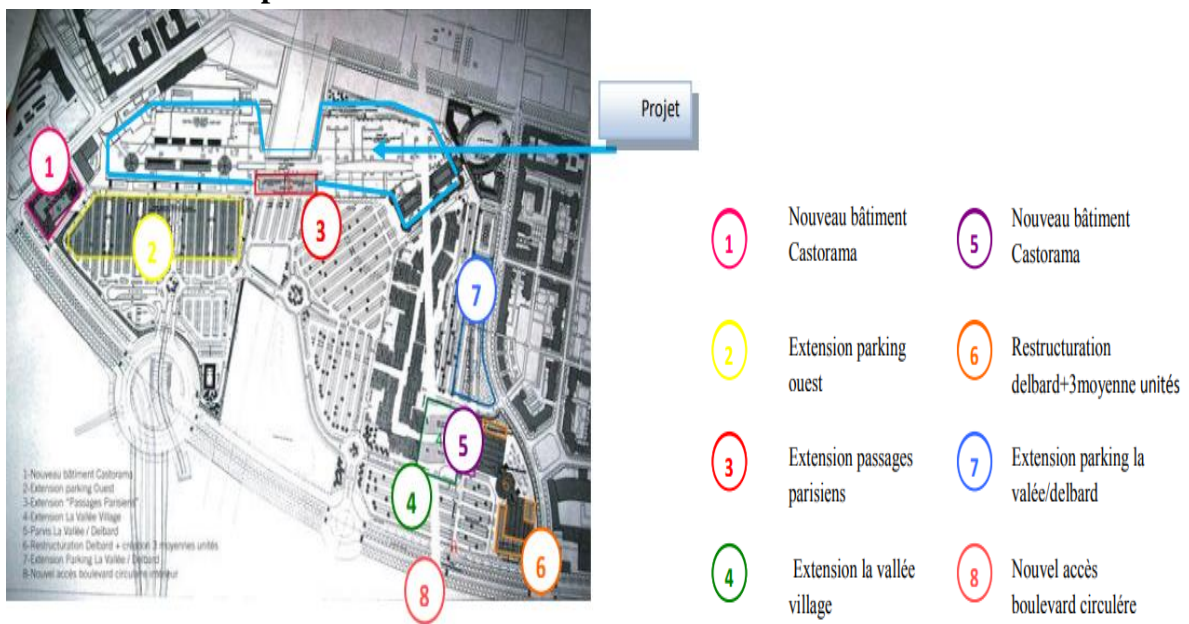


Figure IV.15: les espaces extérieurs

Accessibilité :



Figure IV.16: Entrée parking

Le projet de notre analyse est accessible à partir des accès disposés toutes autour du volume. On remarque qu'il a une séparation entre la circulation piétonne et mécanique. Séparation entre la circulation clients et marchandises.

Les commerces sont organisés sous forme de plusieurs composantes de part et de l'autre d'un axe principale ponctué par un certain nombre de halls secondaires.

Les camions de livraison empruntent une entrée sur le boulevard circulaire, puis livrent les différents enseignes via les parkings, à l'écart de toute habitation.

Etude des différents composants du projet

Le centre commercial s'étale sur une surface de 90.000 m² avec deux niveaux le sous-sol et l'étage, Il comprend un grand Auchan, 130 commerces et un pôle de restauration nommé "Les Terrasses".

Le centre commercial est prolongé par le Village Out let, où se côtoient des magasins de vêtements et vaisselles, le tout donnant sur une jardinerie Del bard. Cet espace devrait être complété dans les années à venir avec la construction de nouveaux commerces.

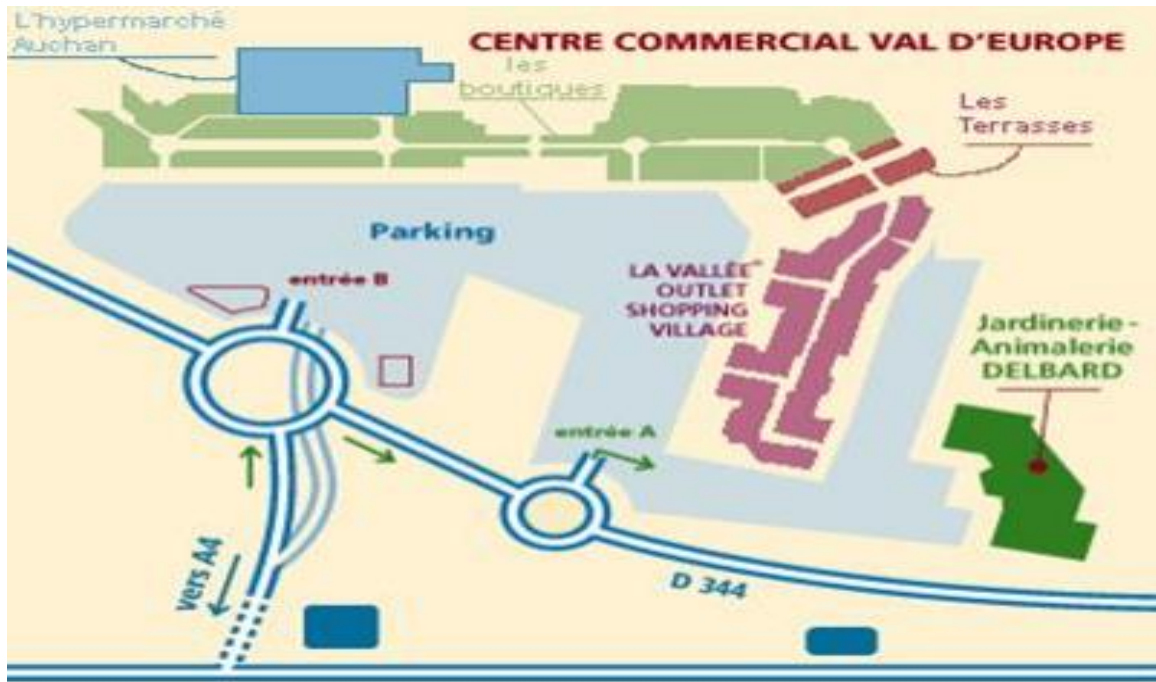


Figure IV.17: Les composantes de projet

Aspect extérieure de l'ensemble « volumétrie » :

- Le centre prend une forme simple de L en plan de masse en combinant des parallélépipèdes avec une hauteur de R+1.
- Elle est caractérisée par une grande taille en horizontalité (grande surface et petite hauteur). → Le centre est constitué de 3 blocs :
- Le premier construit sur la voie TGV comprend hypermarché AUCHAN, magasins, et les terrasses.
- La deuxième la Vallée du Village qui est la prolongation de premier. → Et la troisième est la jardinerie animalerie BELBARD.
- Le centre commercial, répond aux bâtiments existants librement inspirés de l'architecture de l'acier de la fin du XIXème siècle.

Analyse architecturale :

Organisation intérieure :

Principe :

Les commerces sont organisés sous forme de plusieurs composantes de part et d'autre d'un axe principal ponctué par un certain nombre de halls secondaires.



Figure IV.18.19: Circulation intérieur



Figure IV.20: Plan niveau haut

Centre auto

Au niveau haut, (voir plan au verso)

Toutes ces enseignes à votre service

Les Boutiques

<p>PRÊT-À-PORTER FEMME</p> <p>17 1.2.3 Bleu.....D2</p> <p>1 1.2.3 Prêt-à-porter.....D2</p> <p>2 Alain Manoukian.....C2</p> <p>3 Armand Thierry Femme.....D2</p> <p>74 Bershka.....I2</p> <p>4 Camaïeu.....C3</p> <p>5 Carol.....D3</p> <p>6 Dorotennis.....I2</p> <p>8 Etam Prêt-à-porter.....J3</p> <p>10 Jacqueline Riu.....C2</p> <p>11 Jennyfer.....C2</p> <p>12 La City.....C3</p> <p>13 Naf Naf.....C3</p> <p>14 Pimkie.....C2</p> <p>9 Promod.....F3</p> <p>15 Un Jour Ailleurs.....E3</p> <p>41 Vila Bleue.....E2</p> <p>16 Zara Femme et Enfant.....I3</p>	<p>LINGERIE</p> <p>16 Etam Lingerie.....J2</p> <p>20 Orcanta.....D3</p> <p>21 Princesse Tam Tam.....C2</p> <p>PRÊT-À-PORTER MIXTE</p> <p>23 Benetton.....J3</p> <p>7 Esprit.....I2</p> <p>24 Gap.....J2</p> <p>90 Gédérin.....K2</p> <p>25 H&M.....H2/I2</p> <p>26 Levi's.....J2</p> <p>76 Massimo Dutti.....F2</p> <p>56 Quicksilver Boardrider club.....E2</p> <p>28 We Store.....I3</p>	<p>PRÊT-À-PORTER HOMME</p> <p>29 Armand Thierry.....D3</p> <p>33 Axa.....F3</p> <p>30 Brice.....E3</p> <p>31 Carnet de Vol.....E2</p> <p>32 Celo.....B3</p> <p>22 Chevignon.....J2</p> <p>34 Springfield.....H2</p> <p>35 Zara.....I2</p> <p>62 Hogan's.....K2</p> <p>92 Gentlemen Farmer.....I2</p> <p>PRÊT-À-PORTER ENFANT</p> <p>36 Compagnie des Petits.....C2</p> <p>37 Du Paroît Au Même.....C2</p> <p>38 Okaidi.....B2</p> <p>39 Petit Bateau.....C2</p> <p>40 Sarpent Major.....C2</p>	<p>BIJOUTERIE - HORLOGERIE</p> <p>59 Agatha.....F2</p> <p>18 Claire's.....B2</p> <p>42 Follie Follie.....G2</p> <p>43 Goldy les Montres.....H2</p> <p>44 Histoire d'Or.....E2</p> <p>46 Les Mégalithes.....F2</p> <p>47 Marc Orian.....E2</p> <p>48 Swarovski.....F2</p> <p>49 Swatch Store.....F2</p> <p>50 Trésor.....H2</p>
--	--	--	---

Figure IV.21 et 22: le programme de centre

Les Boutiques

<p>PRÊT-À-PORTER FEMME</p> <p>17 1.2.3 Bleu.....D2</p> <p>1 1.2.3 Prêt-à-porter.....D2</p> <p>2 Alain Manoukian.....C2</p> <p>3 Armand Thierry Femme.....D2</p> <p>74 Bershka.....I2</p> <p>4 Camaïeu.....C3</p> <p>5 Carol.....D3</p> <p>6 Dorotennis.....I2</p> <p>8 Etam Prêt-à-porter.....J3</p> <p>10 Jacqueline Riu.....C2</p> <p>11 Jennyfer.....C2</p> <p>12 La City.....C3</p> <p>13 Naf Naf.....C3</p> <p>14 Pimkie.....C2</p> <p>9 Promod.....F3</p> <p>15 Un Jour Ailleurs.....E3</p> <p>41 Vila Bleue.....E2</p> <p>16 Zara Femme et Enfant.....I3</p>	<p>LINGERIE</p> <p>19 Etam Lingerie.....J2</p> <p>20 Orcanta.....D3</p> <p>21 Princesse Tam Tam.....C2</p> <p>BIJOUTERIE - HORLOGERIE</p> <p>59 Agatha.....F2</p> <p>18 Claire's.....B2</p> <p>42 Follie Follie.....G2</p> <p>43 Goldy les Montres.....H2</p> <p>44 Histoire d'Or.....E2</p> <p>46 Les Mégalithes.....F2</p> <p>47 Marc Orian.....E2</p> <p>48 Swarovski.....F2</p> <p>49 Swatch Store.....F2</p> <p>50 Trésor.....H2</p> <p>CHAUSSURES - MAROQUINERIE</p> <p>51 Beryl.....D3</p> <p>53 Le Tanneur.....E3</p> <p>54 Minelli Orcaides.....D3</p> <p>55 San Marina.....E2</p> <p>57 Sac O Val.....F2</p> <p>58 Tanéo.....D2</p> <p>52 Zoé Kids.....D2</p> <p>80 Axaess'in.....G2</p>	<p>73 Maison du Monde.....F2</p> <p>45 Zara Home.....F2</p> <p>SERVICES</p> <p>77 BNP Paribas Agence.....C2</p> <p>134 Centre médical, radiologique et laboratoire d'analyses.....B2</p> <p>136 Monceau Fleurs.....A2</p> <p>128 Norauto.....E5</p> <p>79 Photo Service.....G2</p> <p>81 Station Service Esao Auchan.....C5</p> <p>82 Tabac Nuage et Plume.....G2</p> <p>CULTURE - CADEAUX - LOISIRS</p> <p>83 Album.....J2</p> <p>84 Articles de Paris.....I2</p> <p>27 Cadoun's.....E2</p> <p>86 Fnac.....K2</p> <p>87 Fnac Éveil et Jeux.....B2</p> <p>75 Fruits et Passion.....K2</p> <p>88 Histoires de Senteurs.....H2</p> <p>91 Nature et Découvertes.....H2</p> <p>85 Rendez-vous Disney.....B2</p> <p>SPORT - DÉTENTE</p> <p>93 Court.....D2</p> <p>94 Go Sport.....J2</p> <p>95 Stand Moving.....E2</p>	<p>L'Hypermarché</p> <p>96 Auchan.....D1/E1</p> <p>Les Terrasses</p> <p>ESPACE RESTAURATION</p> <p>99 Cafétéria Casino.....L3</p> <p>100 Dragon d'Europe.....L2</p> <p>101 Hippopotamus.....J3</p> <p>107 Kyoto.....K3</p> <p>102 La Croissanterie.....K3</p> <p>103 La Criée.....K3</p> <p>104 Mc Donald's.....K3</p> <p>105 Nicolas.....K2</p> <p>97 Paul.....K3</p> <p>106 Pizza Del Arte.....K3</p> <p>137 Noura.....L2</p> <p>138 Le Paradis du Fruit.....L2</p> <p>LA VALLÉE VILLAGE OUTLET SHOPPING</p> <p>Les collections précédentes de plus de 70 grandes marques à prix réduits 7 jours/7.</p> <p>Jardinerie - Animalerie Delbard</p>
--	---	--	---

Figure IV.23: le programme de centre

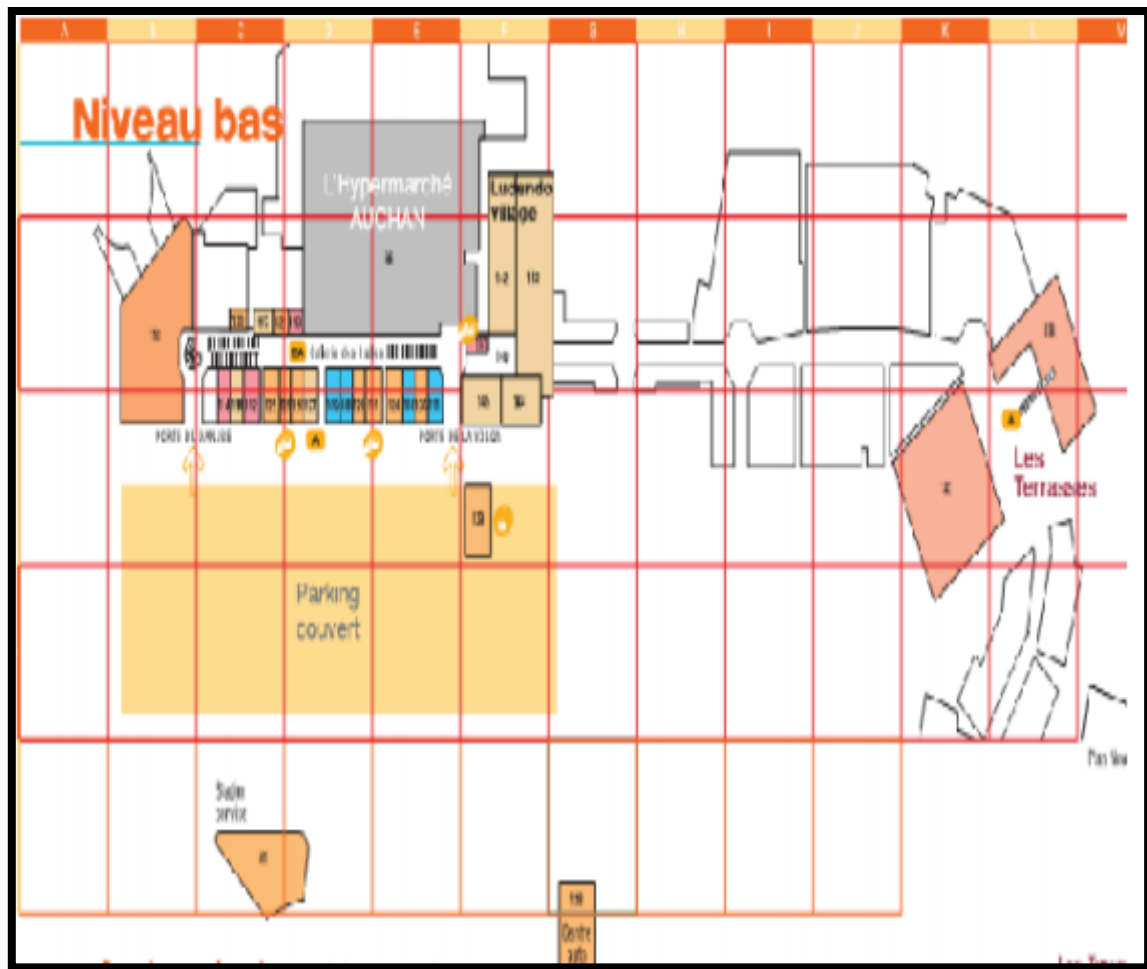


Figure IV.24: Plan niveau bas

CHAUSSURES - MAROQUINERIE		ALIMENTATION - RESTAURATION			
51	Borgil.....	D3	66	Ben & Jerry's.....	G2
53	Le Tanneur.....	E3	67	Brioche Dorée.....	G2
54	Minelli Orcaides.....	D3	69	Crack's.....	C2
55	San Marina.....	E2	70	Jeff de Bruges.....	G2
57	Sac O'Val.....	F2	68	La Brioche Dorée Café.....	G2
58	Tanéa.....	D2	EQUIPEMENT DE LA MAISON		
52	Zoé Kids.....	D2	71	Cami Blanc.....	F2
60	Acess'in.....	G2	72	Côté Maison.....	E3
SOINS - BEAUTÉ SANTÉ		SERVICES			
75	Fruits et Passion.....	K2	77	BNP Paribas Agence.....	C2
61	Grand Optical.....	B2	134	Centre médical, radiologique et laboratoire d'analyses.....	B2
78	L'Occitane en Provence.....	F2	136	Morceaux Fleurs.....	A2
60	Macibe.....	B3	128	Norauto.....	E5
89	Pascal Costa.....	C2	79	Photo Service.....	G2
135	Pharmacie Forum Santé.....	A2	81	Station Service Esso Auchan.....	C5
64	Sephora.....	B3	82	Tabac Nuage et Plume.....	G2
65	Yves Rocher.....	E3			

Figure IV.25: le programme de centre

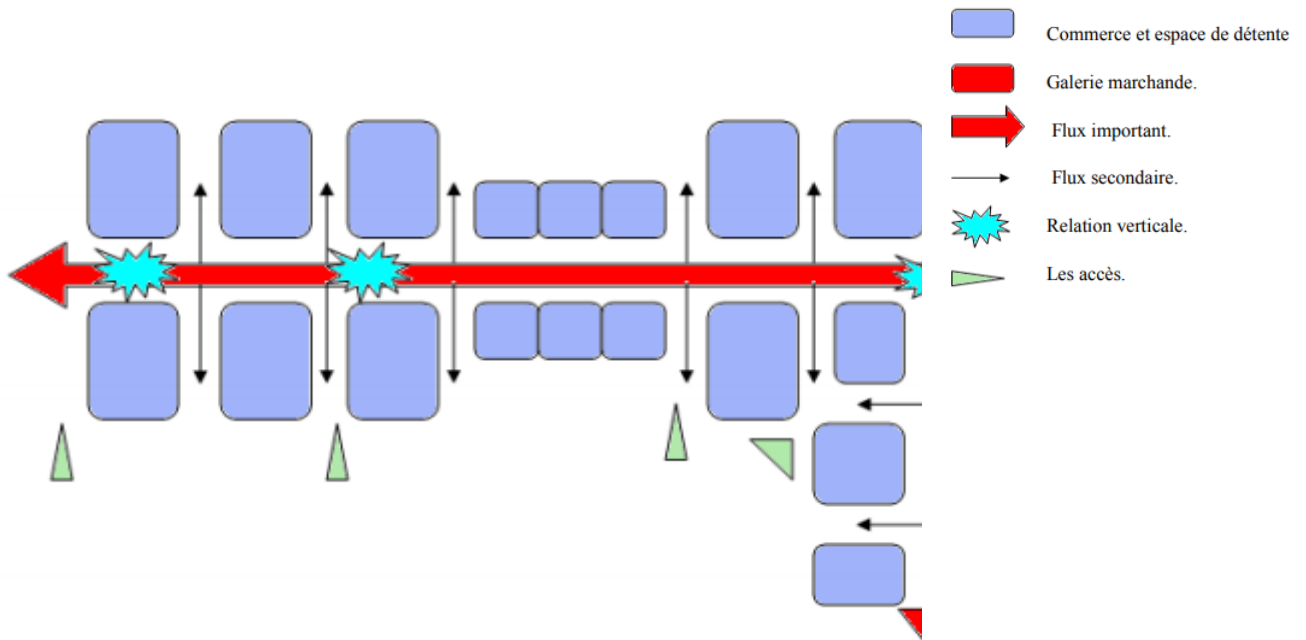


Figure IV.28: Niveau haut

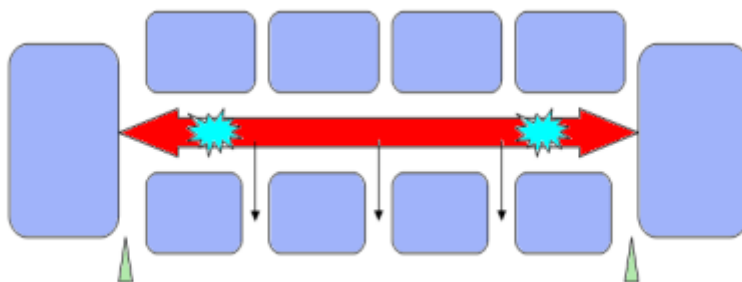


Figure IV.29: Niveau bas

4.5 Etude de la structure et de l'aspect architecturale :

Les terrasses inspirées des serres d'Auteuil sont conçues comme un jardin intérieur, abritant le pôle de restauration

Le traitement intérieur du centre, la recherche de qualité dans le choix de matériaux et l'attention particulière portée aux volumes, aux espaces aux verrières, aux sols et à l'éclairage, évoquent les grands malls américains.

Synthèse :

Le centre commercial du VAL d'EUROPE est situé dans un site urbain particulier. Le nombre élevé des accès a été programmé pour absorber le maximum de flux. La répartition des accès pour répondre à la grandeur de l'équipement. L'organisation spatiale à partir d'un axe de

distribution répond à une exigence fonctionnelle. L'aspect architectural répond au besoin de sa situation géographique.

5 Exemple 02

5.1 Centre Riadh El Feth « Alger »:

5.1.1 Présentation du projet :

Joyau architectural en verre et béton érigé sur les hauteurs boisées d'Alger par la compagnie canadienne Lavalin, il a été inauguré en février 1986 par le président Chadli Bendjedid sous le statut de Centre des arts Riadh El Feth. Les missions de ce centre étaient toutes à la fois culturelle, sociale et économique, son existence le centre socioculturel devient un centre qui regroupe (commerce -loisir - tourisme- musée- administration –culture) sous le même toit et prend le nom d'Office Riadh EL Feth.



Figure IV.30: centre riadh el feth

5.1.2 Situation du projet :

Le projet se situe dans la commune d'EL Madania à 4 Km au nord de la capitale, il est implanté dans le plus haut sommet des vallées de la capitale sur un site de richesse naturelle loin de la densité du capital. Cette implantation lui donne un caractère dominant et lui assure un repérage de tous les côtés. Délimité des quatre côtés de :

- Mosquée el Madania et musée des beaux-arts au Nord.

- Une zone montagneuse (bois des arcades) au Sud.
- Cité Diar El Mahcoul sud en Ouest.
- Une station de téléphérique et l'autoroute sur l'avenue de Khelifa Oulman en Est
- La relation entre le projet et son environnement c'est qu'il est son pôle d'attraction est son centre d'appel visuel vu sa hauteur.

5.1.3 Plan de masse:

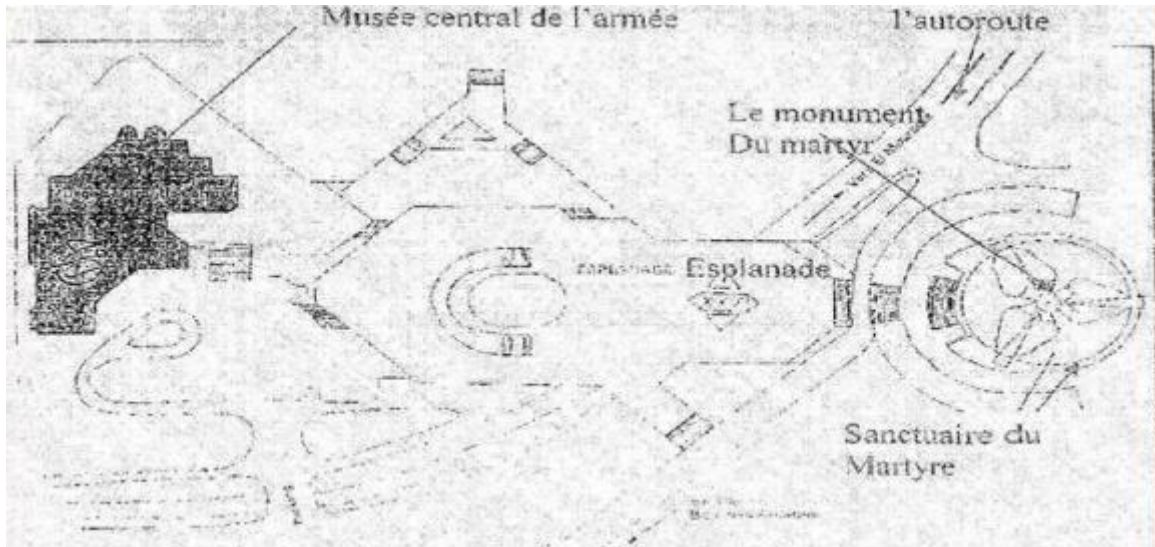


Figure IV.31: Plan de masse du centre de RIAD EL FETH . (Source : Archdaily.com)

5.1.4 Organisation spatiale: Plan de sous-sol

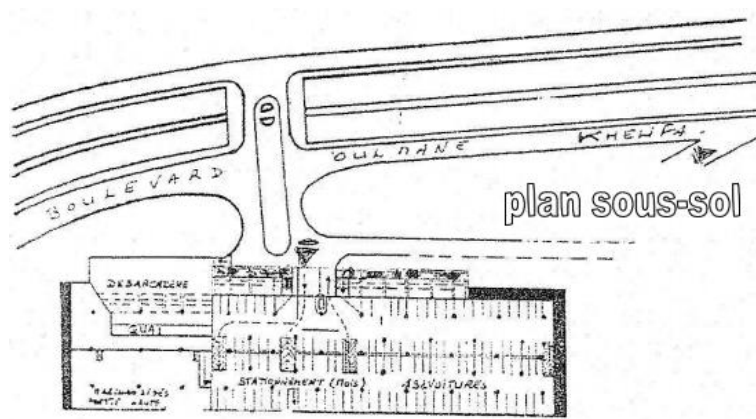


Figure IV.32: Plan de RDC du centre de RIAD EL FETH.
(Source : Archdaily.com)

Plan du 2^{eme} étage

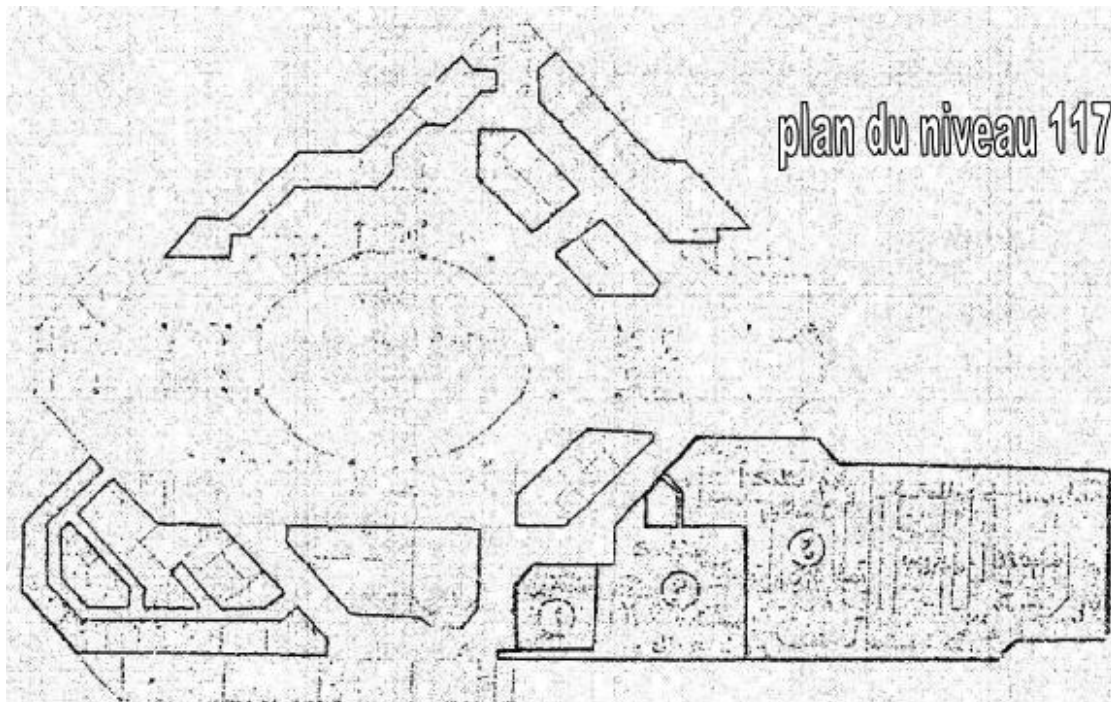


Figure IV.35: Plan de 2eme étage du centre de RIAD EL FETH.
(Source : Archdaily.com)

5.1.5 La disposition spatiaux-fonctionnelle:

Le choix de la disposition des niveaux était en fonction du temps que passe le client dans le centre ; les activités où le client passe un temps relativement long sont éloignées de l'esplanade, celles où le client passe moins de temps sont les plus accessibles :

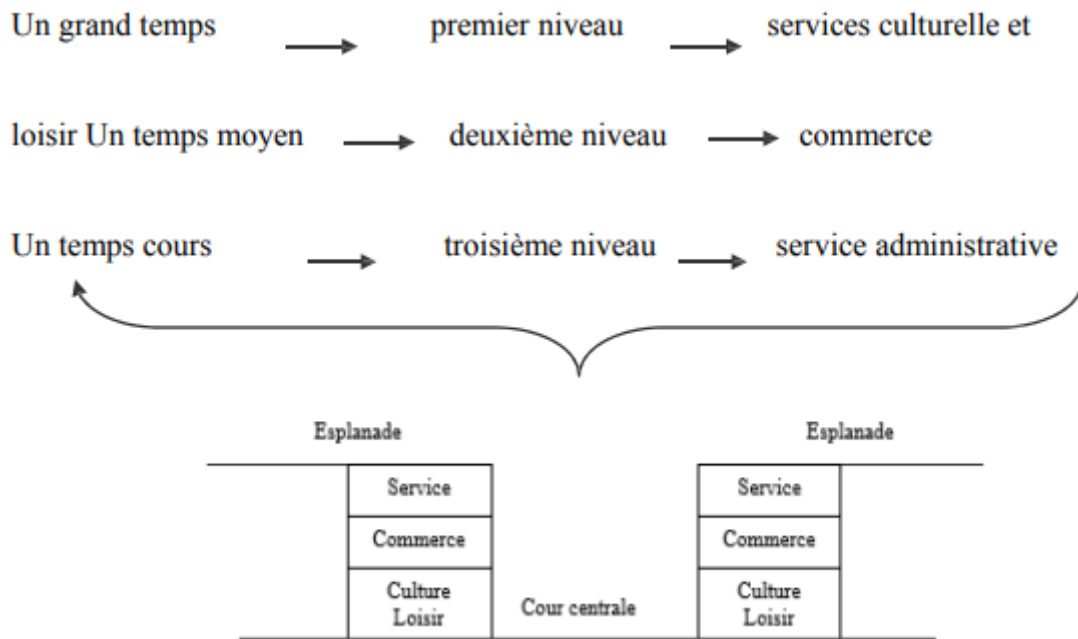


Figure IV.36: LA disposition spatiaux-fonctionnelle

5.1.6 Etudes des différents niveaux :
A/ niveau RDC

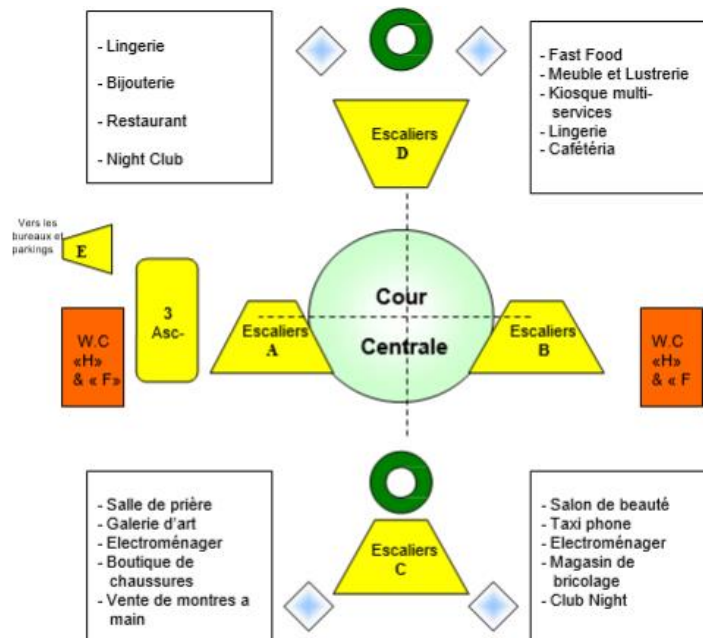


Figure IV.37: schéma d'organisation

L'organisation s'effectue autour de la cour centrale qui est considérée comme l'axe du centre. Ce niveau a une petite particularité rapport aux autres niveaux vu la nature d'activités qui se trouve comme: le night-club, la galerie d'art, la salle de prière..., ainsi les espaces de détente comme la cour, le jet d'eau, la verdure..., tout ça a créé une ambiance calme, et donne une sensation de détente.



Galerie d'art

Montre à main

Meuble & Lustreri

Figure IV.38: Vue d'intérieur des différents espaces.
(Source : archdaily.com)

Niveau 1ere etage

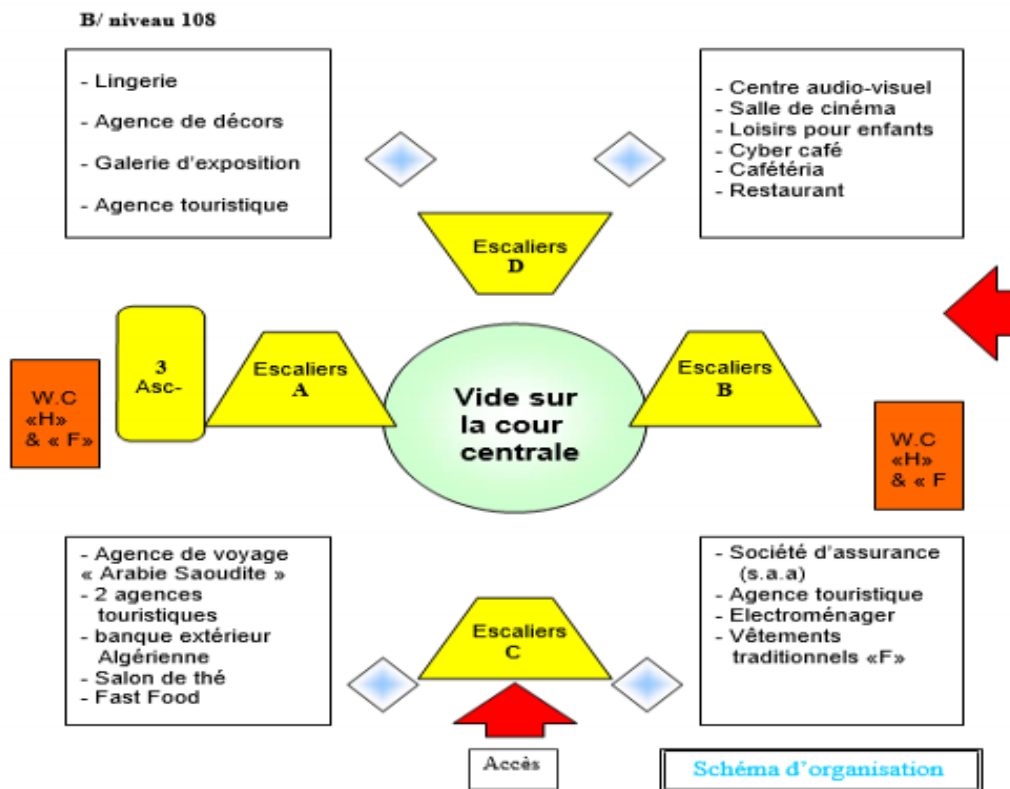


Figure IV.39 :schéma d'organisation 1^{er} étage.

On trouve plusieurs entrées et dans les différents sens. Ce niveau est marquée par la diversité d'activités de commerce et de loisir, organisées sur l'espace d'une manière à ce que l'une complète l'autre, a titre d'exemple : la proximité des salle de cinéma aux restaurants et aux cafétérias

Niveau 2eme



Figure IV.40:schéma d'organisation 2^{ème} étage

Sur ce niveau, la fusion entre commerce et loisirs est toujours omniprésente. Culture «dans les librairies et la galerie d'art». faire du sport «dans la salle de culturisme et d'aérobic ». Voir un film ou un concert de musique ou des scènes de théâtres « dans la salle de cinéma Ibn

Zeydoun». Faire du shopping dans les différents magasins. Partager des moments en famille ou entre amis dans les restaurants et salon de thé.

5.1.7 Programme:

1) Magasins

- Magasin de Meubles.....250m²
- Magasin d'électroménager.....120m²
- Magasin de Tapisserie.....50m²
- Magasin de Lustre et Miroir.....50m²
- Magasin Chaussures Hommes.....90m²
- Magasins Chaussures Femmes.....90m²
- Magasin Chaussures Enfants.....90m²
- Magasins Prêt-à-porter Hommes.....90m²
- Magasin Prêt-à-porter Femmes.....90m²
- Magasins Prêt-à-porter Enfants.....90m²
- Instrument Musicaux.....90m²
- Magasin de Tissus.....60m²
- Produit Cosmétiques.....50m²
- Article de Bureau.....90m²
- Papeterie.....75m²
- Produit d'électroniques.....90m²
- Dégraissage.....100m²
- Magasin d'artisans.....50m²
- Article de Ménage.....60m²
- Jouer pour enfants.....90m²
- Article de Compagne.....60m²
- Produits Informatique.....60m²

2)Boutique de Luxe

• Parfumerie.....	100m ²
• Photographie.....	100m ²
• Fleuriste.....	100m ²
• Librairie.....	100m ²
• Disque et Cassettes.....	100m ²
• Bijouterie.....	100m ²
• Pharmacies.....	100m ²
• Horlogerie.....	100m ²
• Artisanat.....	100m ²
• Coiffures Femmes.....	60m ²
• Coiffures Hommes.....	60m ²
• Vidéotheque.....	50m ²
• Opticien.....	60m ²
• Parfumerie.....	30m ²
• Mercerie.....	55m ²
• Garniture Mariage.....	30m ²
• Poterie.....	50m ²
• Centre Matériel de Pêche.....	70m ²
• Produit de Cuire.....	30m ²

3) .Espace de Jeu Enfants + Adultes :

- Salle de jeux.....300m²
- Jeu de Billard.....150m²
- Jeu de Société150m²
- Jeu de BABY Foot.....150m²
- Jeu Vidéo.....150m²

4) Restauration :

- Self Service.....380m²
- Cafétéria.....350m²
- Pizzeria.....300m²
- Salon de Thé.....300m²
- Crèmerie.....400m²

5) Administration :

- Bureau Directeur.....25m²
- Secrétariat.....15m²
- Archive.....15m²
- Salle de Réunion.....60m²
- Standard.....10m²
- Attente.....15m²
- Des Bureaux.....A définir

6) La Grande Surface.....8000m²

7) Espace Extérieur

- Parking.....200 places.

6 Comparaison entre les exemples (programmes):

Tableau IV.1: Tableau de comparaison entre les exemples

espaces	Exemple 01	Exemple 02
Magasin de Meubles	oui	oui
Magasin d'électroménager	oui	oui
Magasin de Tapisserie	non	oui
Magasin de Lustre et Miroir	oui	oui
Magasin Chaussures Hommes	oui	oui
Magasins Chaussures Femmes	oui	oui
Magasin Chaussures Enfants	oui	oui
Magasins Prêt-à-porter Hommes	non	oui
Magasin Prêt-à-porter Femmes	oui	oui
Magasins Prêt-à-porter Enfants Instrum Instrument Musicaux	oui	oui
Magasin de Tissus	oui	oui
Produit Cosmétiques		oui
Article de Bureau Papeterie	oui	oui
Produit	non	oui
produit d'électroniques	oui	oui
Dégraissage	oui	oui
Magasin d'artisans	oui	oui
Article de Ménage	oui	oui
Jouer pour enfants	oui	oui
Article de Compagne	oui	oui
Produits Informatique	oui	oui
Boutique de Luxe	oui	oui
Parfumerie Photographic	non	oui
Parfumerie	oui	oui
Photographie	oui	oui

Fleuriste Librairie	oui	oui
Disque et Cassettes	oui	oui
Bijouterie Pharmacies	oui	oui
Horlogerie	oui	oui
Artisanat Coiffures Femmes	oui	oui
Coiffures Hommes	oui	oui
Vidéotheque	oui	oui
Opticien	oui	oui
Parfumerie	oui	oui
Mercerie	non	oui
Garniture Mariage	oui	oui
Poterie	oui	oui
Centre Matériel de Pêche		oui
Produit de Cuire	oui	oui
Salle de jeux	oui	oui
Jeu de Société	oui	oui
Jeu de BABY Foot	non	oui
Jeu Vidéo	oui	oui
Restauration Self Service	non	oui
Cafétéria	oui	oui
Pizzeria	oui	oui
Salon de Thé	oui	oui
Créméric	oui	oui
Administration	oui	oui
Bureau Directeur	oui	oui
Secrétariat	oui	oui
Archive	non	oui
Salle de Réunion Standard	oui	oui
Attente	oui	oui
Des Bureaux	oui	oui
La Grande Surface	oui	oui
Espace Extérieur Parking	oui	oui

7 La genèse du projet :

7.1 Introduction :

L'architecture se déploie dans le champ de préoccupation que l'on peut tenter de circonscrire, elle est le résultat de plusieurs composantes qui entrent en interaction et se combinent dans un espace. Le projet comme moyen de connaissance et de production doit se baser sur une idée capable de mettre en interaction le site d'intervention, le programme, et les références théoriques.

7.2 Schéma de principe :

Eu égard à l'ensemble des caractéristiques du site, le schéma ci-après visera à orienter les

- concepteurs en termes d'implantation sur le site pressenti pour l'opération.
- Notre projet va se développer per selon plusieurs étapes pour aboutir à sa forme finale.

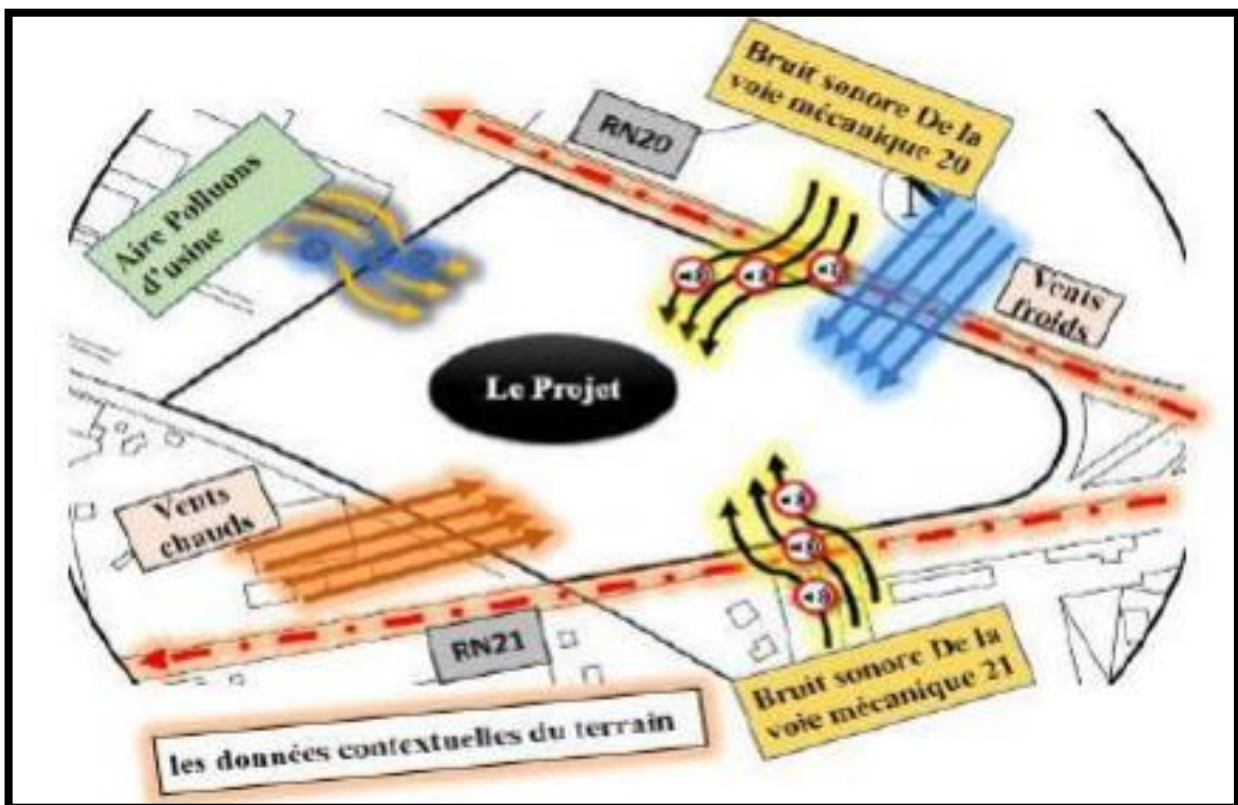


Figure IV.41:les données contextuelles du terrain

Source : par l'auteur

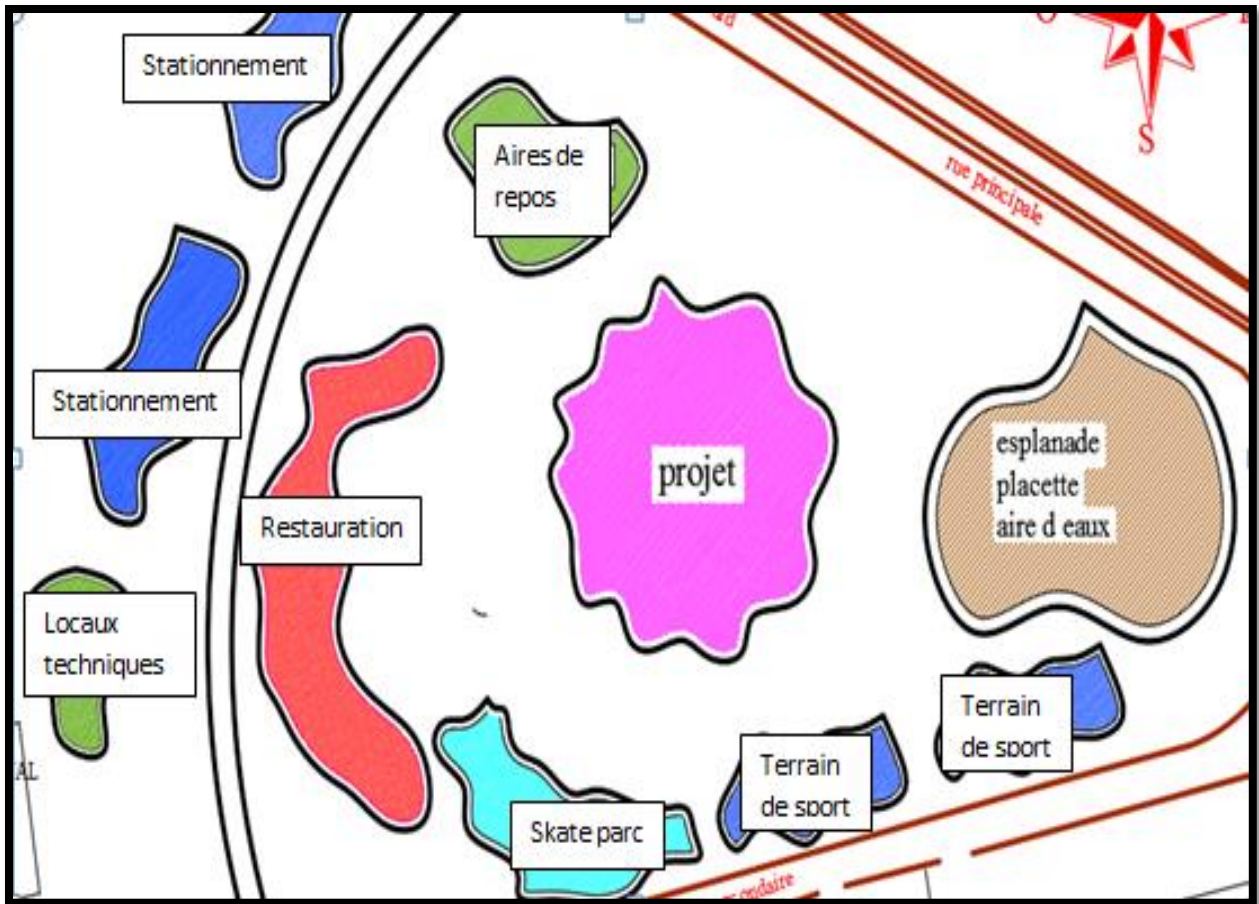


Figure IV.42:le schéma de principe.

Source : par l'auteur.

On a une esplanade au côté est du terrain pour que le projet obtient un prestige a travers l'esplanade.

Au côté sud on a mis un skate parc et aussi des terrains de sport (tennis, basketball) qui vont être bien équipé avec leur nécessaires comme des vestiaires ... etc.

Au côté ouest on a créé une voirie pour avoir une fluidité et réguler la densité du flux mécanique de la voirie autour. On a des locaux techniques avec des espaces de stationnement.

Au nord du terrain on a implanté des aires de repos qui sont proche de l'emplacement centré du projet qui est en voisinage avec une zone de restauration.

7.3 Les étapes de l'obtention de la forme :

La forme finale du projet était le résultat de plusieurs tentatives de composition des formes géométriques, qui sont :

- Le cercle
- Le rectangle
- Le triangle
- Le trapèze

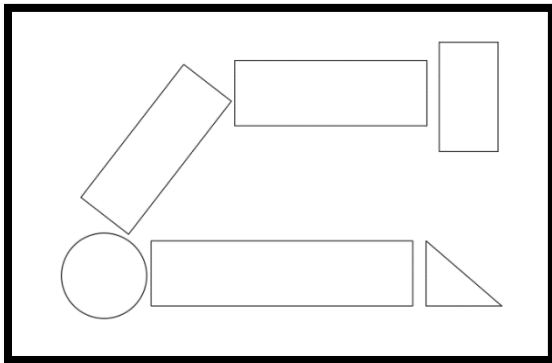


Figure IV.43: la première étape.

Source : par l'auteur.

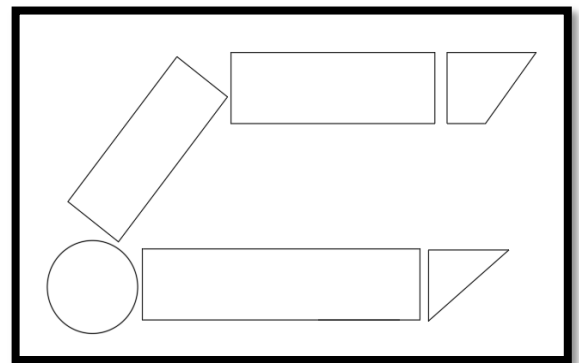


Figure IV.44: la deuxième étape.

Source : par l'auteur.

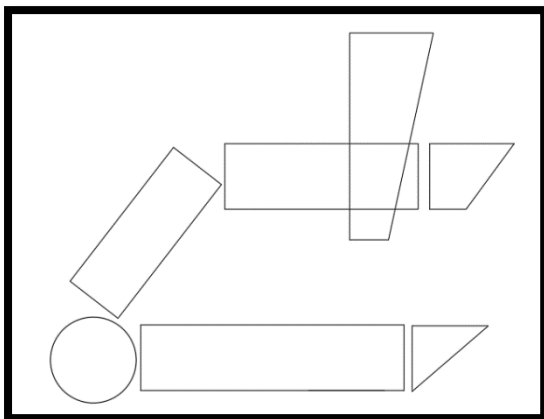


Figure IV.45: la troisième étape.

Source : par l'auteur.

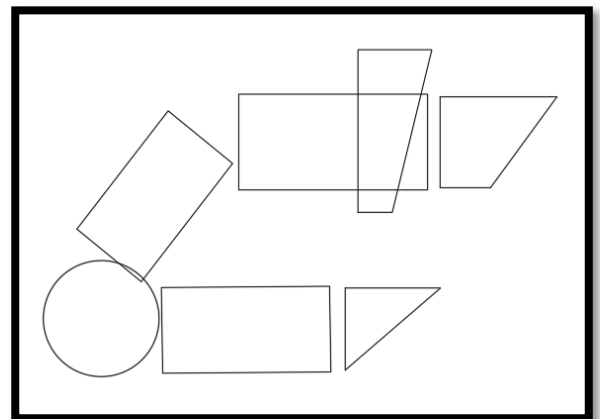


Figure IV.46: la quatrième étape.

Source : par l'auteur.

8 Programme retenu :

Aile	espace	Sous espace	Surface M ²	Total (m ²)	Circulation (20%)	
Alimentation	Supermarché		4000	4099	822.5	
	Caisse		12			
	Dépôt		50			
	Chambre froide		25			
	Boite à ordure		12			
	Bureau responsable		15			
	Bureau secrétaire		15			
Restauration	Restaurant		200	948	189.6	
	Self-service		80			
	Cafeteria		60			
	Pâtisserie		60			
	Salon de thé		80			
	Pizzeria		60			
	Cuisine1	Espace four				50
		Plonge				30
		Chambre froide				25
		Dépôt journalier				25
		Boite à ordure				12
		Cantine				60
		Vestiaire WC				20
	Cuisine2	Plonge				30
		Espace four				50
		Boite à ordure				12
		Dépôt journalier				25
	Cuisine3		60			
	WC h/f		6×1.5			
Boutiques	Prête à porte homme		100	2150	430	
	Prête à porte femme		100			
	Prête à porte enfant		80			
	Tissue		100			
	Tailleur homme		100			
	Tailleur femme		100			
	Mercerie		50			
	Chaussure homme		100			

	Chaussure femme		100		
	Maroquinerie		100		
	Jouets enfant		100		
	Dépôt générale		300		
Librairie	Tabac et journaux		50	420	84
	Librairie		210		
	Papeterie		50		
	Dépôt générale		60		
Baute	Coiffure homme		50	670	134
	Salon de baute femme		100		
	Parfumerie		80		
	Fleuriste		80		
	Bijouterie		50		
	Horlogerie		50		
	Cosmétique		80		
	Cosmétique naturel		80		
	Dépôt générale		100		
Sante	Cabinet médicale	Salle de consultation	40	110	22
		Salle d'attente (f/h)	25		
		Halle d'accueil	20		
		Bureau infirmière	25		
	Laboratoire d'analyse	Laboratoire	50	334	66.8
		Bureau	20		
		vestiaire	9		
		Halle d'accueil	20		
		Dépôt	30		
	Pharmacie 1		90		
	Pharmacie 2		40		
	Opticien		75		
Art et culture	Vidéo thèque		100	1200	240
	Artisanat		95		
	Antiquaire		95		
	Galerie d'art		200		
	Instrument de musique		100		
	Salle d'exposition		500		
	Dépôt générale		200		

Equipement de la Maison	Boutique de meuble		400	2065	413
	électroménager		400		
	Article de ménage		150		
	Article de bureau		200		
	Article de cuisine		110		
	Lingerie de maison		150		
	Tapisserie		100		
	Quincaillerie		80		
	Electronique		100		
	Dépôt générale		300		
Sport et loisir	Article de sport		100	990	198
	Salle de sport homme	Salle	250		
		Vestiaire +WC	25		
		Bureau	20		
	Salle de sport femme	Salle	250		
		Vestiaire +WC	25		
		Bureau	20		
	Salle de jeu		150		
Dépôt générale		100			
Service	dégraissage	Halle de réception	15	1905	381
		Comptoir	20		
		Lavage	40		
		repassage	40		
		Dépôt	40		
	Photographe		85		
	Taxi phone		70		
	Cyber café		150		
	Agence postale		100		
	Agence de voyage		70		
	Agence immobilier		70		
	Agence touristique		70		
	Agence publicitaire		70		
	Banque		100		
	Bureaux		70		
Garderie		250			

	d'enfants				
Salle de Cinéma (capacité 200 pers)	Halle d'accueil		40	469	93.8
	Espace d'affichage		20		
	La salle	Siege	300		
		Scène			
	Cafeteria		100		
WC h/f		6×1.5			
Administration de centre	Bureau du directeur +salle de réunion		50	295	57
	Bureau Secrétaire		25		
	Bureau D'économat		25		
	Bureau De comptable		25		
	Bureau De s-directeur		25		
	Bureau De gestionnaire		25		
	Bureau De responsable		25		
	Salle de contrôle		50		
	WC h/f		4×1.5		
locaux techniques	chaufferie		40	170	34
	climatisation		40		
	Electricité		40		
	entretien		25		
				15405	3086.7
Parking			12.5	1875	375
				20741	

Conclusion générale

Ce travail a voulu donner une réponse urbanistique claire et précise sur les possibilités de réaménagement existant pouvant redynamiser des quartiers à caractère purement résidentiels tel que les zones industrielles.

Dans notre cas d'étude que fut la zone industrielle de Guelma, nous avons tout d'abord fait énumérer les différentes problématiques générales se rapportant à la ville de Guelma et sur la question principale relative aux réaménagement et intégration au zone industrielle les paramètres et facteur influents sur ces zones ainsi que les différents modes opératoires pouvant servir à les réaménager et les à rendre plus compétitifs et dynamiques avec les différents quartiers riverains et notamment le centre-ville.

L'analyse de la zone nous a permis d'approfondir notre connaissance, de ces atouts et de ces faiblesse à travers une investigation sur terrain, ou nous avons pu déterminer les véritables carences et faiblesses dont souffres cette zone et ou le but réel était de consolider notre problématique et d'affirmer le caractère auquel s'apparente notre zone d'étude.

En conclusion de cette partie nous avons schématisé les différentes problématiques et tenter d'apporter les premières idées d'intervention urbaine servant de solution primaire et de base à notre projet d'étude.

L'analyse thématique où nous avons analysé des exemples en adéquation avec notre thème d'étude afin de délimiter les différentes approches pouvant solutionner notre problématique.

L'intervention urbaine où nous estimons avoir apporté une réponse urbanistique aux différentes problématiques liées à notre thème d'étude par le biais d'une programmation urbaine et stratégies urbaine bien définis nous avons pu à travers d'un schème de principe délimiter les grandes lignes de notre intervention aussi bien architecturale qu'urbaine.

En outre, notre projet se voulait redynamiser et réanimer une zone industrielle par le bien de divers types d'aménagement urbain tel que le réaménagement urbain tout en respectant le modèle urbain en vigueur qui est celui du développement durable et écologique. Par ailleurs, ce travail nous a permis de synthétiser l'ensemble des cinq années d'études où nous avons pu approfondir notre culture tant architecturale qu'urbaine.

Bibliographie

<https://www.cesep.be/index.php/74-publications/analyses/pratiques-de-formation/322-le-concept-de-projet-petite-analyse-critique-dun-terme-omnipresent>

<https://villedurable.org/guide-de-gestion-de-projets-urbains/principes-strategiques-pour-la-gestion-de-projets-urbains/quest-ce-quun-projet-urbain/>

<https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/object/boreal:165188>

Gabriel Fauveaud, LES VILLES NON OCCIDENTALES , Presses de l'Université de Montréal, 2017 , p186.

<https://villedurable.org/guide-de-gestion-de-projets-urbains/principes-strategiques-pour-la-gestion-de-projets-urbains/les-acteurs-du-projet-urbain-et-leurs-roles/>

https://www.academia.edu/4091259/Cours_Projet_urbain_Pour_les_%C3%A9tudiants_en_Master_1_acad%C3%A9mique_Urbanisme

<http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/fragmentation-urbaine>

<https://dictionnaire.reverso.net/francais-definition/d%27un+parc+industriel>

<https://www.syscomax.com/blogue/construire-dans-un-parc-industriel-les-avantages-et-les-inconvenients>

revue d'architecture et décoration intérieur (les surfaces commerciales), p25 , 2008

www.e-monsite.com/marche-de-bab-el-oued-interieur-jpg.jpg

mémoire de magister regard sur l'architecture commerciale en Algérie 19,(université de Bejaia)

<https://www.google.com/imghp?hl=FR>