



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET
POPULAIRE



MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
UNIVERSITE SALAH BOUBNIDER- CONSTANTINE 03 -

FACULTE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE

Option : Architecture Urbaine

N d'ordre :

Série :

Mémoire de Master

Filière : Architecture

Spécialité : Désigne Urbain.

THEME : L'expansion du commerce régional
d'El Eulma
La question d'accessibilité urbaine

Dirigé par

Présenté par : Rehab Mohamed Nadjib

Mme : YOUSFI FAHIMA

Examineur :

Mme : SHAOUR SORAYA

Année universitaire : 2020 /2021

Table de matières

I. Problématique :	1
II. Objectifs :	3
III. Méthodologie de recherche :	3
CHAPITRE I :	4
Approche Conceptuelle et état de l'art	4
1- Centre commercial :	5
2- Commerce et typologie :	5
A- Le commerce urbain :	5
B- Types de commerces et distribution :	6
C- Espaces commerciaux :	6
D- Les grandes surfaces :	7
E- Regroupement des espaces commerciaux :	7
3. Les concepts utilisés dans la recherche :	8
A- L'accessibilité	8
B- La variété :	9
C- La lisibilité :	9
D- La Robustesse :	10
A- Tableau récapitulatif	11
Regroupement des espaces commerciaux :	11
CHAPITRE II :	13
APPROCHE ANALYTIQUE	13
I. Analyse des exemples	14
1. Exemple 1 : Zone d'Aménagement Concerté Part-Dieu Ouest :	15
1-1 Présentation :	15
1-2 Les critères de qualités :	15
A- Situation et limite :	15
B- Superficie :	16
C- Perméabilité :	16
D- Parkings et stationnement	17
E- L'ENVIRONNEMENT -ECONOMIQUE	18
1-2-2 Qualité forme:	20
A- Forme	20
B- Les trames mécaniques :	20
C- LE PAYSAGE	23
. D- L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PHYSIQUE durabilité	25
LE MILIEU NATUREL	25
LE CONTEXTE CLIMATIQUE	25

1-2-3 Qualité de durabilité:	28
A- L'AMBIANCE SONORE	28
1-3 Tableau récapitulatif :	29
2. Exemple 2: the New Central Harbourfront:	30
2-1 Présentation :	30
2-2- Les critères de qualités	31
A- Situation et limite:	31
B- Superficie :	32
C- Contexte de la planification et de la conception urbaine	32
D- PARKINGS ET STATIONNEMENT	32
E- Capacité de transport et de trafic	33
F- Fourniture de transports publics	34
J- Ancrage des espaces publics	35
2-2-2 Qualité forme :	38
A- VOIRIES ET TREMIES	38
B- LE PAYSAGE	38
D- Plan-cadre de conception urbaine raffinée (UDFP) :	41
E- Stratégie du paysage	42
2-2-3 Qualité de durabilité:	44
A- Tissu urbain existant	44
B- Problèmes environnementaux	44
2-3 Tableau récapitulatif	45
3. Tableau des synthèses:	46
II : Analyse de site	50
1- Introduction :	51
2- Présentation de la ville d'el Eulma :	51
3- Pourquoi la wilaya de Sétif et la ville d'El Eulma ?	52
4- El Eulma, une place emblématique du commerce transnational en Algérie :	53
Genèse et évolution du commerce	54
Situation géographique de la ville d'el Eulma :	57
Les infrastructures Transport :	58
Motivation de choix de terrain :	58
6- Analyse du site d'intervention	59
Situation du site :	59
Situation du terrain par rapport de centre-ville	60
Accessibilité et visibilité :	61
Visibilité	63
- La trame viaire	64
Etude climatique :	66
La trame viaire	69

La trame plein / vide	69
III : PROGERAMMATION	70
Chapitre III :	72
Approche Empirique	72
Le Schéma De Principe	75
Tableau des figures :	81

Résumé :

L'activité commerciale a connu une grande évolution dans le monde en milieu urbain. Au cours des trois dernières décennies, la progression rapide du commerce international a touché beaucoup de villes entraînant d'importants dysfonctionnements et déséquilibres en termes d'urbanisme et de paysages urbains.

El Eulma, ville intermédiaire, par la présence de grands capitaux, vit une situation de dynamisme commercial bouleversant une structure urbaine de plus en plus affaiblie par une mauvaise gestion du foncier, des incohérences dans l'aménagement de son espace urbain et surtout des impacts environnementaux négatifs.

Dans cette optique, il est question de définir les enjeux pour un dynamisme commercial en milieu urbain. La cohérence entre le commerce et l'urbain semble possible par une définition des interactions des différentes formes de commerce et les espaces qui les supportent, notamment l'espace public.

La législation relative à l'urbanisme commercial à l'étranger a permis une pleine intégration du commerce dans les instruments de planification, notamment l'organisation des surfaces de vente et la gestion des déplacements et stationnements aussi bien en centre-ville qu'en périphérie. Dans les pays en voie de développement, le passage d'une économie planifiée vers une libéralisation rapide du commerce a encouragé le commerce informel. En Algérie, l'inadéquation entre les textes et la pratique commerciale révèle des comportements ayant conduit à des infractions de tout genre sur les plans social, économique et surtout environnemental.

L'étude du cas du « quartier Doubaï » constitue un exemple intéressant de dynamisme commercial pour la ville d'El Eulma. La notoriété acquise de cette ville tant sur le plan national qu'international a engendré un flux important de marchandises donc de capitaux créant ainsi des richesses mais aussi des dysfonctionnements urbains tels que la congestion des voies, des difficultés de déplacements et de stationnement, de graves risques urbains en cas de catastrophes et autres fléaux sociaux.

L'amélioration de la qualité de vie dans un tissu urbain à vocation commerciale constitue l'objectif majeur d'une stratégie d'urbanisme commercial dont les principaux enjeux sont fondés sur une activité commerciale socialement solidaire, économiquement rentable et équitable et respectueuse de l'environnement.

ملخص :

شهد النشاط التجاري تطورا كبيرا بالمجال الحضري في العالم . و أثر النمو السريع التجارة الدولية على العديد من المدن في العقود الثلاثة الأخيرة ، مما أدى إلى اختلال وظيفي وانعدام التوازن في مجال العمران و المشاهد الحضرية تعتبر العلة مدينة وسيطة ، تمر بحالة من الديناميكية التجارية نتيجة لتوفر رؤوس الأموال ، وقد أدى ذلك إلى اضطراب في البنية الحضرية التي تضعف شيئا فشيئا بسبب التسيير السيئ للعقار ، و التنافر في تهيئة مجالها الحضري و خاصة الآثار البيئية السلبية و من وجهة النظر هذه ، يدور الموضوع حول تحديد الرهانات المفضية لديناميكية تجارية في المجال الحضري ، و يبدو أن الانسجام بين التجارة و التحضر ممكنا إذا تم التعريف بالتفاعلات بين مختلف أشكال التجارة و المجالات الداعمة لها ، و لاسيما المجال العمومي سمحت التشريعات الخاصة بالعمران التجاري في الخارج بإدراج التجارة ضمن أدوات التخطيط ، و لاسيما تنظيم مساحات البيع و تسيير التنقل و المواقف سواء في مراكز المدن أو في الضواحي في البلدان النامية ، شجع التحول السريع من الاقتصاد المخطط إلى الاقتصاد الحر على التجارة غير الرسمية في الجزائر ، كشف علم التلازم بين النصوص الممارسات التجارية على سلوكيات قادت إلى مخالفات متعددة على المستوى الاجتماعي ، الأقتصادي و خاصة البيئي . 3 تشكل دراسة الحالة الشارع دبي " مثالا جديرا بالاهتمام للديناميكية التجارية بالنسبة لمدينة العلة و ترتب عن الشهرة التي اكتسبتها هذه المدينة و طنيا و دوليا ، تدفقا مهما السلع و رؤوس الأموال و بالتالي تكويننا للثروة و لكن أيضا اختلالات حضرية كاختناق الطرق و الصعوبات في التنقل و المواقف ، و أخطار حضرية جسيمة في ظروف الكوارث و الآفات الاجتماعية الأخرى . إن تحسين نوعية الحياة في النسيج الحضري ذو الطابع التجاري تمثل الهدف الأساس للاستراتيجية العمرانية التجارية و رهاناتها الرئيسية التي تتأسس على النشاط التجاري المتضامن إجتماعيا ، المعثر اقتصاديا و المنصف و المحترم البيئة

Summary:

The commercial activity has seen a great evolution in the world in urban areas. Over the past three decades, the rapid growth of international trade has affected many cities causing major malfunctions and imbalances in terms of urban planning and urban landscapes.

El Eulma, intermediate city, by the presence of large capital, is living in a dynamic commercial upsetting urban structure increasingly weakened by poor land management, inconsistencies in the development of its urban space and especially the environmental impacts negative. To this end, it comes to define the issues for a dynamic sale in urban areas. Coherence between trade and urban seems possible by defining the interaction of different forms of trade and spaces that support them, including the public space.

Legislation on commercial zoning abroad allowed the full integration of trade into the planning instruments, including the organization of retail space and parking and transportation management both in the city center and the periphery. In developing countries, the transition from a planned economy to a rapid trade liberalization has encouraged informal trade. In Algeria, the mismatch between the texts and commercial practice reveals behavior that led to violations of all kinds of social, economic and especially environmental.

The case study of "neighborhood Dubai" is an interesting example of commercial dynamism to the city of El Eulma. The reputation acquired by the city both nationally and internationally has led to a significant flow of capital goods thus creating wealth but also dysfunction such as urban congestion routes, difficulties of travel and parking, serious risk urban disasters and other social ills.

Improving quality of life in an urban commercial is the major objective of a retail planning strategy whose main issues are based upon a commercial activity socially cohesive, economically viable and equitable and respectful of the environment.