

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR  
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE**

**UNIVERSITE CONSTANTINE 3**

**FACULTE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME**

**DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE**



N° d'ordre  
Série : 2019

Mémoire pour l'obtention de diplôme Master 2

Filière : Architecture

Spécialité : maîtrise d'ouvrage urbaine et architecturale.

**Intitulé :**

**POUR UNE OFFRE DE SERVICES ET D'ACTIVITES URBAINES VARIEES.**

**CENTRE MULTIFONCTION.**

**- VILLE NOUVELLE ALI MENDJELI -**

Dirigé par :

**Mme : Bendali Isma Rafia**

**MAITRE DE CONFERENCE 'A'**

Présenté devant les membres du jury composé de :

- **Mme : Ariane**
- **Mme : Boussof**
- **Mme : Cherfi**
- **Mrs : Lecheheb**

Présenté par :

**BOUKERZAZA OUALID**

Année Universitaire : 2018/2019.

## Table des matières

<b>CHAPITRE I : 1Approche introductive .....</b>	<b>1</b>
1. MOTIVATION .....	2
2. Problématique .....	3
3. Les hypothèses .....	7
4. Objectifs .....	8
5. Méthodologie de recherche .....	8
6. Profil de la maitrise d'ouvrage .....	10
6.1. Affirmation de l'opportunité .....	10
6.2. Affirmation de faisabilité .....	11
6.3 Mode de financement .....	13
<b>CHAPITRE II : Approche Conceptuelle .....</b>	<b>14</b>
1. Centre multifonctions .....	15
2. Activité commerciale .....	15
2.1. Le commerçant .....	16
2.2. Rôle de commerce .....	16
2.3. Genèse du commerce .....	16
2.3.1. Dans l'Antiquité .....	17
2.3.2. Au moyen Âge .....	17
2.3.3. Le commerce moderne à partir du XVIème siècle .....	17
2.3.4. L'époque contemporaine .....	17
2.3.5. Les années 2000 : Le e-business et le e-commerce .....	17
2.4. Evolution historique de l'espace de commerce .....	18
2.5. La notion de « centre commercial » et son rôle .....	20
2.5.1. Types de centres commerciaux .....	20
2.5.1.1. Le centre commercial régional .....	20
2.5.1.2. Le centre commercial d'attraction intercommunal .....	20
2.5.1.3. Le centre de magasins d'usine .....	20
2.5.1.4. Le petit centre commercial ou de proximité (galerie) .....	21
2.5.1.5. Les parcs d'activités commerciales .....	21
2.6. PRINCIPAUX ESPACES DU COMMERCE .....	21
2.6.1. Les boutiques .....	21
2.6.2. Souk .....	21

2.6.3. Le marché .....	21
2.6.4. Hypermarché .....	22
2.6.5. Le magasin .....	22
2.6.6. Supérette .....	22
3. Activité culturelle .....	23
3.1. Qu'est-ce que l'activité culturelle ? .....	23
3.2. Genèse de la culture .....	23
3.2.1. L'activité et l'espace culturel à travers le temps .....	23
3.3. La culture en Algérie .....	24
3.4. Évolution de la culture à Constantine .....	25
3.5. Le rôle des équipements culturels .....	25
3.6. Différentes catégories d'équipements culturels .....	25
3.6.1. Les équipements de l'animation culturelle .....	25
3.6.2. Les équipements de la culture publique .....	25
3.6.3. Les équipements de publication et de l'information .....	26
Les équipements des beaux-arts et mouvement historiques .....	26
4. Activité touristique.....	26
4.1. Définition de tourisme .....	26
4.2. Définition du touriste .....	26
4.3. Genèse de tourisme .....	27
2.4. Rôle du tourisme .....	28
4.5. Types et formes du tourisme .....	28
4.5.1. Les types du tourisme .....	28
4.5.2. Les formes du tourisme .....	28
4.5.2.1. Le tourisme d'affaire .....	28
4.5.2.1.1. Définition .....	29
4.5.2.1.2. Les objectifs du tourisme d'affaire .....	29
4.5.2.1.3. Les secteurs du tourisme d'affaire .....	29
4.5.2.1.4. Comportement du touriste d'affaires .....	30
4.5.2.1.5. Les impacts du tourisme d'affaire sur le développement .....	30
4.6. Activité résidentielle .....	30
4.7. Activité de loisirs .....	31
4.7.1. Définition du loisir .....	31

4.7.2. Les objectifs du loisir .....	31
4.7.3. Genèse du loisir .....	32
4.7.4. Les types de loisir .....	32
4.7.5. Fonctions Catégorisation des espaces de loisir .....	33
<i>CHAPITRE III : Approche analytique .....</i>	<i>34</i>
1. Introduction .....	35
2. Projet: park mall setif.....	36
a) Fiche technique.....	36
b) Justification de choix .....	36
c) Situation du projet .....	36
d) Accessibilité .....	36
e) Intégration paysagère .....	36
f) Intégration Fonctionnelle.....	36
g) La volumétrie .....	37
h) Organisation Spatiale .....	37
i) Aspect constructif.....	37
j) Façades.....	37
k) Synthèse .....	37
a) Fiche technique.....	38
3. Projet : Centre de commerce et loisirs « Bab Ezzouar ».....	38
b) Justification du choix.....	38
c) Situation du projet .....	38
d) Accessibilité .....	38
e) Intégration paysagère .....	38
f) Intégration Fonctionnelle .....	38
g) La volumétrie .....	39
h) Organisation Spatiale .....	39
i) Aspect constructif.....	39
j) Façades.....	39
k) Synthèse .....	39
4. .Projet: Center de commerce et d'affaire EL QODS.....	40
a) Fiche technique.....	40
b) Justification du choix.....	40

c) Situation du projet .....	40
d) Accessibilité .....	40
e) Intégration paysagère .....	40
f) Intégration fonctionnelle .....	40
g) La volumétrie .....	41
h) Organisation Spatiale .....	41
i) Aspect constructif.....	41
j) Façades.....	41
k) Synthèse .....	42
<b>5. Projet: Centre multifonctionnel: « La Mecque ».....</b>	<b>43</b>
a) Fiche technique.....	43
b) Justification du choix.....	43
c) Situation du projet .....	43
d) Accessibilité .....	43
e) Intégration paysagère .....	43
f) Intégration fonctionnelle .....	43
g) La volumétrie .....	44
h) Organisation Spatiale.....	44
i) Aspect constructif.....	44
j) Façades.....	44
k) Synthèse .....	45
<b>6. Synthèse Générale .....</b>	<b>45</b>
<i><b>CHAPITRE IV :Approche programmatique .....</b></i>	<i><b>46</b></i>
<b>1. Introduction .....</b>	<b>47</b>
<b>2. Hall d'accueil .....</b>	<b>47</b>
<b>3. Commerce .....</b>	<b>51</b>
<b>4. Culture .....</b>	<b>57</b>
<b>5. Cinéma .....</b>	<b>59</b>
<b>6. Salle de conférence .....</b>	<b>61</b>
<b>7. Bibliothèques adultes .....</b>	<b>63</b>
<b>8. Bibliothèques enfants .....</b>	<b>65</b>
<b>9. Loisirs, détente, distraction et sport .....</b>	<b>66</b>
<b>10. Consommation .....</b>	<b>71</b>

11. Affaire .....	73
12. Hébergement .....	76
13. Administration .....	78
14. Locaux techniques .....	81
15. Autres services.....	85
16. Espaces extérieurs .....	86
17. Programme retenu .....	88
18. Synthèse .....	96
<i>CHAPITRE V : Approche Urbaine</i> .....	97
1. Introduction .....	98
2. Présentation de la wilaya de Constantine .....	98
2.1. Présentation générale .....	98
3. Présentation de la ville nouvelle Ali Mendjeli .....	99
3.1. Présentation générale .....	99
3.2. Situation géographique de la nouvelle ville « Ali Mendjeli » .....	99
3.3. Système d'hierarchisation de la nouvelle ville « Ali Mendjeli » .....	100
4. Analyse de terrain .....	101
a) Justification du choix du terrain .....	101
b) Situation et localisation du terrain .....	101
c) Accessibilité de terrain .....	101
d) Environnement immédiat.....	101
e) Limite du terrain.....	102
f) L'ensoleillement .....	102
g) Les vents dominants.....	102
h) Forme est surface .....	102
5. Synthèse .....	103
i) La morphologie de terrain .....	103
j) Vues panoramiques.....	103
6. Schéma de principe .....	104
7. Conclusion générale .....	105
Annexe .....	107
<b>BIBLIOGRAPHIE</b> .....	122
<b>LISTE D'ABREVIATION</b> .....	125