

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

Université Ferhat Abbas Sétif 1
Institut d'Architecture et des
Sciences de la Terre
Département des Sciences de la Terre

جامعة فرحات عباس - سطيف 1
معهد الهندسة المعمارية وعلوم الأرض
قسم علوم الأرض



Mémoire

Présenté en vue de l'obtention du diplôme de
Master en Ville, dynamique Spatiale et Gestion
THEME:

L'aménagement commercial comme enjeux de relance
urbaine, le cas de la ville de Sétif

Présenté par

BOUTOUGA Moufida
MERABTINE Meriem

DEVANT LE JURY:

Encadreur: Dr Tahchi Belgacem.

Examineur: Dr Fertas Lahcene.

Examineur: Dr Belounnas Mohamed.

Promotion : 2019/2020

Résumé

Cette étude vise à diagnostiquer le concept de l'aménagement commercial et son impact sur l'attractivité de la ville ; en mettant en valeur le commerce de la ville de Sétif qui a commencé par l'artisanat traditionnel et s'est développé en établissement des centres commerciaux à caractère urbain et commercial contemporain.

L'accessibilité est le moteur clé de fonctionnement commercial spécifiquement le tramway.

Le thème a été abordé par une approche conceptuelle, une approche analytique avec une enquête de terrain, une approche urbaine.

Cette recherche a conclu par un projet de centre commercial conforme aux objectifs et aux applications de l'aménagement commercial.

Mots clés : Aménagement commercial, Commerce, Centre commercial, Enquête de terrain, Sétif.

Abstract

This study aims to diagnose the concept of commercial development and its impact on the attractiveness of the city by highlighting the city's trade, this latter began with traditional crafts and developed into the establishment of commercial centers of a contemporary urban and commercial nature . Accessibility is the driving key to commercial activation especially tramway, we discussed this subject with a definition , an analytical aspect, a field investigation, and an urban aspect. This research concluded with a mall project that fits the objectives and applications of commercial development.

Keywords : Commercial development, Trade, Shopping center (Mall), Investigation, Sétif.

تهدف هذه الدراسة إلى تشخيص مفهوم التهيئة التجارية و تأثيرها على جاذبية المدينة. من خلال ابراز التجارة في المدينة والتي بدأت بالحرف التقليدية وتطورت إلى إنشاء مراكز تجارية ذات طابع عمراني وتجاري معاصر.

النقل هو المفتاح المحرك للتفعيل التجاري خاصة الترامواي. وقد تمت معالجة الموضوع وفق ثلاث فصول: فصل نظري, فصل تحليلي مع تحقيق ميداني، و فصل عمراني. وقد خلص هذا البحث الى انشاء مركز تجاري يهدف الى تطبيق التهيئة التجارية .

الكلمات المفتاحية : التهيئة التجارية, التجارة ,المركز التجاري, التحقيق الميداني, سطيف .

Sommaire

INTRODUCTION GENERALE.....	XVII
PROBLEMATIQUE	XIX
<i>Chapitre 01</i>	22
L'AMENAGEMENT COMMERCIAL COMME NECESSITE MONDIALE	22
1.1. Introduction	22
1.2. L'aménagement commercial	22
1.2.1. Définition n°1	22
1.2.2. Définition n°2	23
1.2.3. Les axes de l'aménagement commercial.....	23
1.2.4. Les objectifs d'aménagement commercial	23
1.2.5. Les enjeux d'aménagement commercial.....	24
1.3. Le Document d'Aménagement Commercial	24
1.3.1. Le contenu du document d'Aménagement Commercial	24
1.4. Le concept de l'aménagement commercial dans le cas de l'Algérie	24
1.5. Le commerce.....	25
1.5.1. Définition 1.....	25
1.5.2. Définition 2.....	25
1.5.3. Définition 3.....	25
1.6. Les types du commerce	26
1.6.1. Commerce linéaire	26
1.6.2. Commerce groupé.....	26
1.6.3. Commerce éclaté	26
1.7. L'évolution du commerce à travers l'histoire	27
1.8. L'origine et l'évolution des espaces commerciaux à travers l'histoire :	28
1.8.1. Époque de L'antiquité.....	28
1.8.2. Forum romain.....	28
1.8.3. Période islamique	30
1.8.4. Époque du moyen âge.....	31
1.8.5. Période de la renaissance.....	32
1.8.6. La période moderne.....	33
1.8.7. La période contemporaine	33
1.8.8. 20 ^{ème} SIÈCLE	34
1.8.9. Vers les années 90	35
1.9. La politique algérienne en matière de commerce	36

1.10. Les formes de commerce	38
1.10.1. Commerce selon la spécialité	38
1.10.2. Commerce selon les besoins	38
1.11. Les avantages et les inconvénients	39
1.12. Typologie des espaces commerciaux	39
1.12.1. Le marché.....	39
1.13. Zone d'Activés Commerciales une Zone d'Aménagement Concerté	42
1.13.1. Une Zone d'Aménagement Concerté.....	42
1.13.2. Corridor commercial	43
1.14. La typologie des espaces commerciaux en Algérie :	44
1.14.1. Les petites surfaces de ventes.....	44
1.14.2. Les grandes surfaces de ventes :	45
1.14.3. Les centres commerciaux et de loisirs « les Malls »	47
1.15. Centre commercial	47
1.15.1. Définition.....	47
1.15.2. Classification des centres commerciaux	48
1.15.3. Les caractéristiques majeures d'un centre commercial	49
1.16. Conclusion	49

Chapitre 02..... 51

APPROCHE ANALYTIQUE 51

2.1. Introduction	51
2.2. Présentation de la ville de Sétif	51
2.2.1. A l'échelle nationale	53
2.2.2. A l'échelle régionale	53
2.2.3. A l'échelle de la wilaya.....	53
2.2.4. Constat par rapport à la situation de la ville de Sétif.....	54
2.2.5. Diagnostic	54
2.2.6. Fonction et vocation de la ville de Sétif.....	55
2.2.7. Constat par rapport aux fonctions et vocation de Sétif	57
2.3. Enquêtes tramway	58
2.3.1. Interprétation des résultats	58
2.3.2. Définition de l'artisanat	63
2.3.3. Définition de l'artisan.....	63
2.3.4. Le potentiel de l'artisanat traditionnel à Sétif.....	63
2.4. Présentation de l'activité artisanale à la ville de Sétif	64
2.5. L'encadrement structurel des activités de l'artisanat	64
2.5.1. L'artisanat traditionnel d'art	64
2.5.2. L'artisanat de production de biens.....	65

2.5.3. Artisanat de production de services	65
2.5.4. Les contraintes les plus gênantes pour le fonctionnement et le développement des activités artisanales.....	66
2.5.5. Les solutions proposées pour l'amélioration de la production artisanale.....	67
2.5.6. L'artisanat contribue au développement économique du pays	67
2.6. Justification du choix de l'exemple de « <i>Park Mall</i> ».....	68
2.6.1. Présentation	68
2.6.2. Présentation du cas d'étude.....	68
2.6.3. Historique du projet	69
2.6.4. Fiche technique	69
2.6.5. Situation.....	70
2.6.6. Le centre commercial et de loisir« Mall ».....	70
2.6.7. Les différentes espaces du centre	70
2.7. L'organisation spatiale du projet.....	73
2.7.1. La continuité à l'échelle de la ville	73
2.7.2. La continuité intérieure dans le Park Mall.....	74
2.7.3. Analyse et discussion des résultats du questionnaire	75
2.7.4. Discussion des résultats de l'enquête	75
2.7.5. Synthèse.....	78
2.8. Commerces : trouver un nouvel équilibre entre centre-ville et le périmètre urbain.....	78
2.8.1. Présentation des centres	79
2.9. Interprétation des résultats	90
2.9.2. Identifiait l'issue du diagnostic	95
2.10. Analyse SWOT de la ville de Sétif.....	95
2.11. Conclusion.....	97

Chapitre 03..... 98

APPROCHE URBAINE..... 98

3.1. Introduction	98
3.2. Choix du site.....	98
3.3. Présentation du site d'étude	98
3.3.1. Situation et limites.....	100
3.4. Dimensions morphologiques du terrain	101
3.5. Dimensions géographique et physique du terrain	101
3.6. La visibilité.....	102
3.7. L'accessibilité	102
3.8. Potentialités et contraintes.....	102
3.8.1. Potentialité.....	102

3.8.2. Contraintes.....	103
3.9. Conclusion.....	103
CONCLUSION GENERALE.....	112
REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES.....	114