

RÉPUBLIQUE ALGÉRIENNE DÉMOCRATIQUE ET POPULAIRE
UNIVERSITÉ ABOU BAKR BELKAID- TLEMCE-
FACULTÉ DES SCIENCES DE L'INGÉNIEUR
DÉPARTEMENT D'ARCHITECTURE
MÉMOIRE DE FIN D'ÉTUDES

POUR L'OBTENTION DU DIPLOME D'ARCHITECTE D'ÉTAT

OPTION : ARCHITECTURE

Thème : Le tourisme d'affaire

Projet : centre d'affaire -Oran-

Réalisé par :

- BENAMAR AMMAR
- GEUNINECH SIDI MOHAMED

Présenté le 30 Juillet 2012 devant la commission d'examinations composée de :

- | | |
|---------------|-------------|
| -M CHERIF | (président) |
| -M MESSAR | (Examineur) |
| -M HADJ ALLAL | (Examineur) |
| -M BENABADJI | (Encadreur) |
| -M BABA HMED | (Encadreur) |
| -Mme MALTI | (Encadreur) |

Remerciement

Nous tenons à remercier :

Allah le tous puissant ;

Nous encadreur, pour ses conseils, sa disponibilité et son encouragement qui nous ont permis de réaliser ce travail dans les meilleures conditions.

Les jurys pour leurs efforts et leur soin apporté à notre travail. Aux enseignants de notre université et département d'architecture.

Dédicace

Je dédie ce modeste travail pour mes chers parents par les quelles j'aurais jamais atteindre la place où je suis sans leurs admirables rôles et si encouragent pour accomplir mes études, si ainsi je le dédie pour tous ma familles et mes amis.

Mohammed

Je dédie ce mémoire :

- *A Ceux qui ont fait de moi l'homme que je suis aujourd'hui : mes très chers parents, que dieu les récompense et les garde, et surtout ma mère qui m'a éclairée mon chemin et qui m'a encouragé et soutenue toute au long de mes études.*
- *A Mon frère et ma sœur Wissem.*
- *A Mes encadreur.*
- *A Tous mes amis et Mes collègues de promotion avec lesquels, j'ai passé mes meilleures années d'études.*

Ammar

Sommaire:

Chapitre 01: Approche Urbaine:

I.	Analyse territorial.....	01
1.	Problématique general territorial.....	01
2.	Situation stratégique du groupement d’Oran.....	03
3.	Présentation du groupement d’oran.....	04
II.	Analyse du milieu physique.....	06
1.	Topographies.....	06
III.	Données sociodémographiques.....	07
IV.	Evolution de la population du groupement.....	07
V.	Les potentialities d’Oran.....	08
1.	Les potentialities économiques.....	08
2.	Infrastructures de base.....	09
3.	Potentialities touristique	09
4.	Les potentialities naturelles.....	10
VI.	L’analyse urbaine du groupement d’Oran.....	11
1.	L’évolution de la Ville.....	11
2.	Le tracé urbain de la Ville.....	12
3.	Analyse des grand flux.....	14
4.	Problématique urbaines.....	15
VII.	Syntheses.....	16
1.	Problématique thématique.....	16
2.	Choix du theme.....	16
3.	Motivation du choix.....	17

Chapitre 02: Approche thématique:

I. Definition du theme general.....	18
1. Le but de choix de tourism.....	18
2. Definitions.....	18
3. Besoins du tourism.....	19
4. Les types de tourisms.....	19
5. Le tourisme à l'échelle mondiale.....	21
6. Le tourisme en algérie.....	21
7. Le tourisme à Oran.....	21
8. L'expension du tourisme.....	22
9. Classification du tourisme.....	22
II.Etude du theme: tourisme d'affaire.....	23
1. Definition du tourisme d'affaire.....	23
2. Definition du project et ses composants.....	24
III.Etudes des exemples.....	25
1. La tour credit Lyonnais.....	25
2. Centre d'affaire nice.....	28
3. Centre d'affaire ibn baz.....	30
4. Centre d'affaire water tower, Chicago.....	32
5. Coeur de defence, Paris.....	34
6. Centre d'affaire Annaba.....	36
IV.Analyse comparative.....	39
V.synthées.....	41

Chapitre 03: Approche programmatique:

I.	Introduction.....	42
II.	Programme qualitative.....	42
III.	Les recommandations.....	46
IV.	Le programme quantitative.....	47

Chapitre 04: Approche architectural:

I.	Introduction.....	51
II.	Etude comparative des trois sites.....	51
III.	Critères de choix.....	55
IV.	Analyse de site: ibn rochd.....	56
	1. Introduction.....	56
	2. Etude du site.....	56
	3. L'axe de réflexion.....	56
	4. Les raisons de choix de site.....	56
	5. Les objectifs.....	57
	6. Problématique spécifique de site.....	57
	7. Description fonctionnelle de site.....	57
	8. Contraintes de site.....	57
V.	Analyse de terrain.....	58
	1. Présentation de terrain.....	58
	2. Etat des hauteurs.....	58
	3. Façade urbaine.....	59
	4. Circulation et accessibilité.....	59
	5. Environnement de terrain et lecture paysagère.....	60
VI.	La genèse de projet.....	62
	1. Principe et concept.....	62
	2. Les étapes de la genèse.....	63
VII.	Description de projet.....	66

Chapitre 05: Approche technique:

I.	Introduction.....	71
II.	Choix de systeme structural.....	71
III.	Infrastructure et superstructure.....	72
IV.	Les corps d'état secondaires.....	81
	1. Terrassement.....	81
	2. Assainissement.....	81
	3. Réseau d'AEP.....	81
	4. Conditionement d'air.....	81
	5.Électricité.....	81
V.	Protection contre l'incendie et sécurite.....	82

I. Analyse territoriale :

La ville comme moteur de développement

parce qu'elles concentrent de plus en plus la richesse produite et possédée : ressources humaines , biens et services , commerces , recherche et innovation, activités a haute technologie, développement de l'économie de la connaissance, Les villes constituent le moteur de la croissance, Elles se trouvent en première ligne dans la bataille pour le développement et de plus en plus impliquées dans les flux d'échanges internationaux , Les villes ont ainsi la responsabilité de fait, à leur niveau de hiérarchie urbain, du développement de leur territoire , Cette situation amène des modifications radicales dans le positionnement des grandes agglomérations, tant au niveau national qu'international et entraîne une recomposition profonde des systèmes urbains.

1 – Problématique générale territoriale :

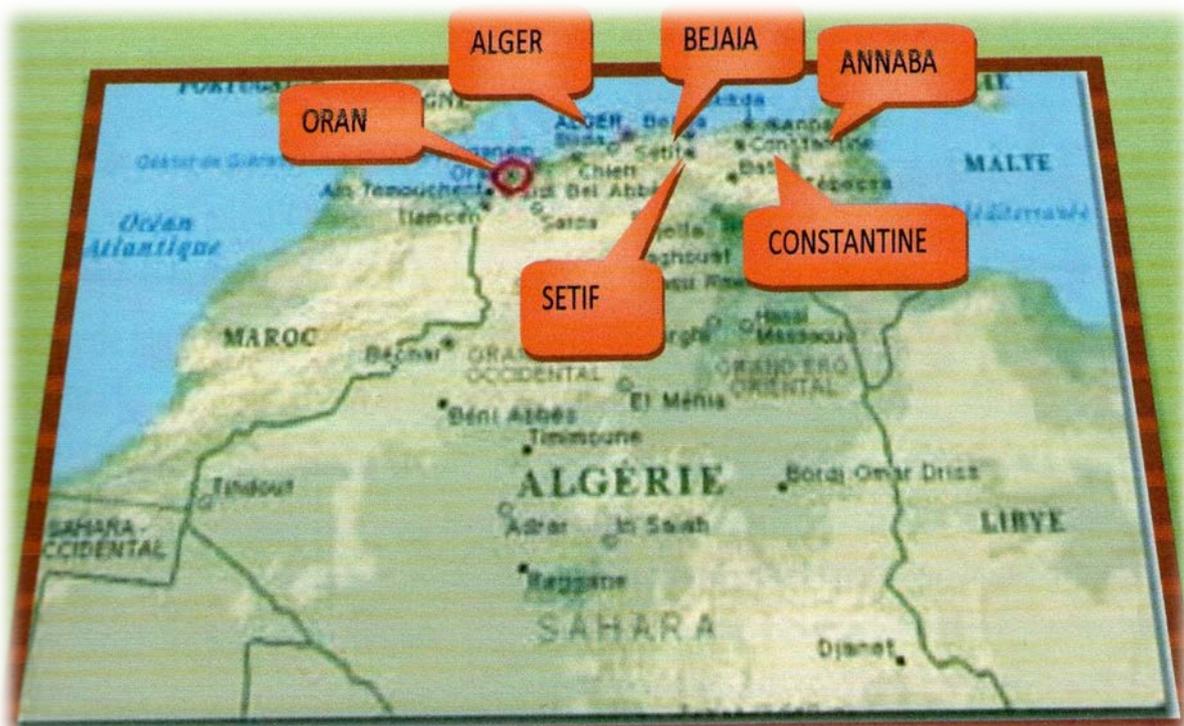
Les villes algériennes souffrent d'un très grave handicap qui est au cœur de cet enjeu : celui de mal assumer la fonction économique de la ville : générer, accompagner, diffuser le développement, c'est-à-dire jouer le rôle de moteur qui doit être le sien, c'est le sens de cet enjeu.



Cette phase permet de déterminer la problématique générale ?

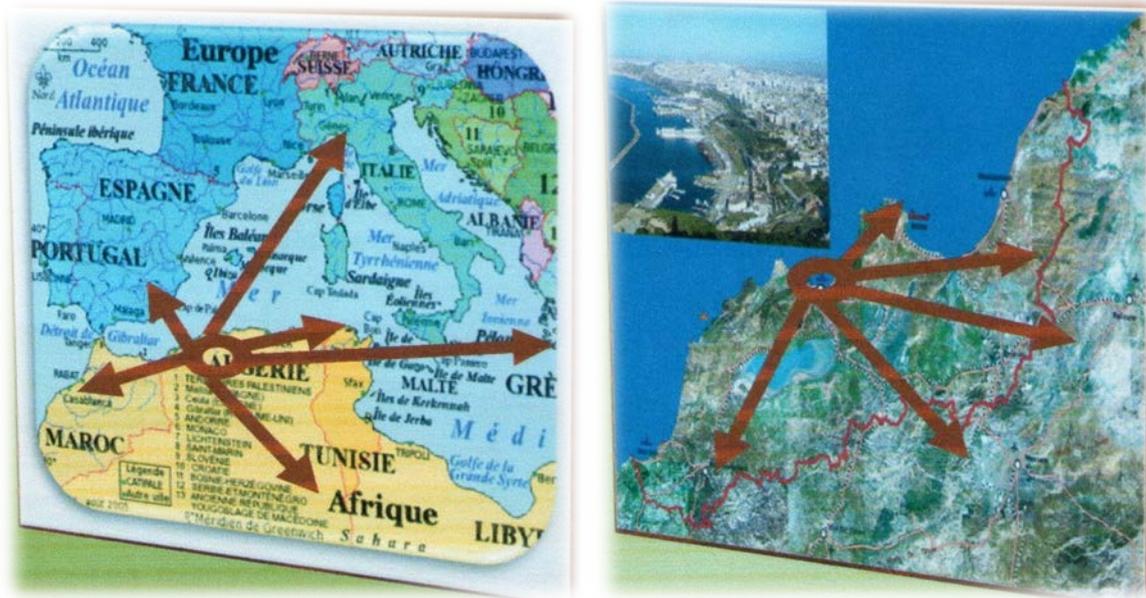
Comment renforcer les métropoles en matières d'équipement, qui doivent être comme villes compétitives et attractives , Et conduire notre pays vers un statut de pôle international ??

Parmi ces métropoles Oran la seule métropole à l'ouest doit reconquérir une image de marque et acquérir les caractéristiques d'une métropole du premier rang à l'échelle national et internationale .



Pourquoi Oran????

2-situation stratégiques de la ville d'Oran :



Oran se trouve au bord de la rive sud du bassin Allébro-Provençal, elle se situe au nord-ouest de l'Algérie 432 Km à l'ouest de la capitale Alger.

La ville se trouve au fond d'une baie ouverte au nord sur le Golf d'Oran ; elle est dominée à l'ouest par la montagne de l'Adour de Moulay Abdelkader al-Jilani au sud et bordée u sud-ouest par une grande sebkha.

- La métropole d'Oran recèle plusieurs atouts par sa situation portuaire, aéroportuaire et les relations qu'elle génère tant vers l'Europe que vers le Maghreb. Il est à une demi-heure de vol du port espagnol d'Alicante qui lui fait face d'une heure de Barcelone et de Marseille.
- Elle représente une position stratégique, c'est un pôle d'attraction de Tunisie, Maroc, Europe et l'Afrique (le carrefour d'échange).

Oran demeure la métropole de toute la région de l'ouest avec des villes moyennes qui vont des plus proches aux plus lointaines. Tlemcen à 140 km au sud-ouest, Sidi Bel-Abbes à 80 km au Sud, Mascara à 100 km au sud-est, Mostaganem à 90 km à l'est, Relizane à 130 km .Comme elle rayonne sur d'autres wilayas, des hautes plaines.

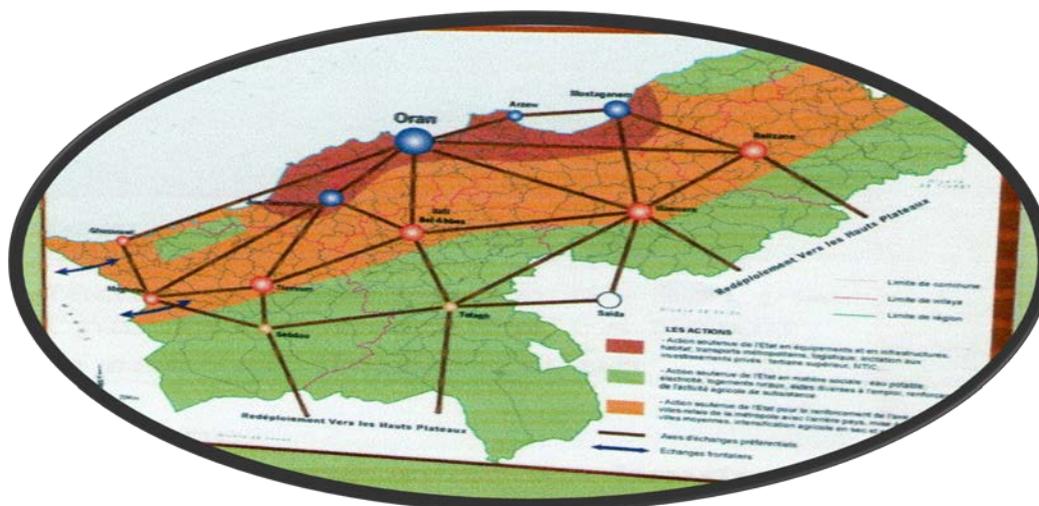
(Saida, Tialet, El Bayedh, Naama) .Au sud, son influence s'étend jusqu'à Bechar et Adrar.



3 –Présentation du groupement d'Oran :

Le groupement d'Oran occupe une position centrale dans sa wilaya ; et unit quatre communes (Oran, Es-Seina, Bire El Djir et Sidi Chami).

Il s'étend sur 25057 ha, La surface urbanisée occupe plus de 8800 ha soient 35 % de la superficie totale du groupement. Les zones naturelles qui se composent des terres agricoles 90271 ha, des forêts 41260 ha, Représentent 65% de la surface totale.



La commune d'Oran :

La commune d'Oran s'étend sur une superficie totale de 6400ha. Elle est limitée à l'Ouest par la commune d'Oran, au Nord Ouest par celle de Mers El Kébir, au Nord par la mer Méditerranée, au Nord-est par Bire El Djir, à l'Est par Sidi Chahmi et au sud par la commune d'Es Sénia.

La topographie de la commune est constituée essentiellement d'un plateau.

*L'occupation du sol est à dominante urbaine.

*L'espace bâti de la commune se confond presque avec les limites communales, il occupe près de 4000 ha soit 60 % de la superficie totale.

La commune d'Essenia :

La commune d'Essenia s'étend sur une superficie totale de 5200 ha. A l'Ouest elle est limitée par la commune de Misserghin, au Nord par celle d'Oran, à l'Est par celle de Bire El Djir ; Sidi Chahmi et El Kerma et au Sud sa limite se confond avec la Sebkhia.

*La topographie est assez simple dans l'ensemble, avec petits reliefs dans la partie Nord-Ouest et une plaine plus ou moins unie à l'Est et au Sud.

*L'occupation du sol du territoire de la commune est à dominante agricole, en majorité céréalière. L'espace bâti occupe plus de 20% de la surface totale.

La commune de Birr el Djir:

La commune de Birr El Djir s'étend sur une superficie totale de 4035 ha. Elle est délimitée à l'Ouest par la commune d'Oran, au Nord par la mer, au Nord Est par la commune de Hessi Ben Okba, au Sud-est par la commune de Hessi Bonif, et au Sud par la commune de Sidi Chahmi.

*La commune de Birr El Djir occupe topographiquement un plateau qui s'abaisse en pente douce depuis le versant dominant la baie de Canastel, vers le Sud-Sud-ouest passant de 230 mètre d'altitude à 100 mètres.

*L'occupation du sol de la commune est variée, on y trouve des espaces agricoles, des unités urbaines et des terrains improductifs.

La commune de Sidi Chahmi :

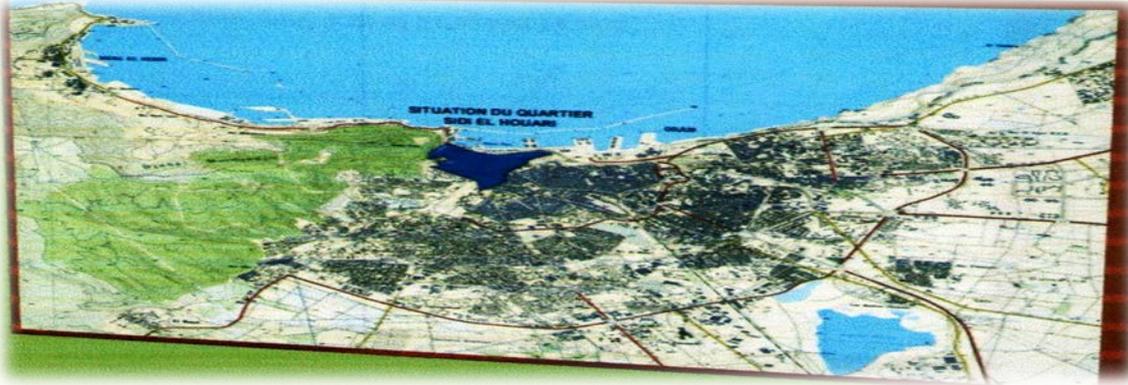
La commune de Sidi Chahmi couvre une superficie totale de 9422 ha. Elle est limitée à l'Ouest par les communes d'Oran, d'Essenia et El Kerma, au Nord par celle de Bire El Djir, à l'Est par celles de Hessi Bonifs et Boufatis, et au Sud par celle d'El Braya et d'El Kerma.

II. Analyse de milieu physique :

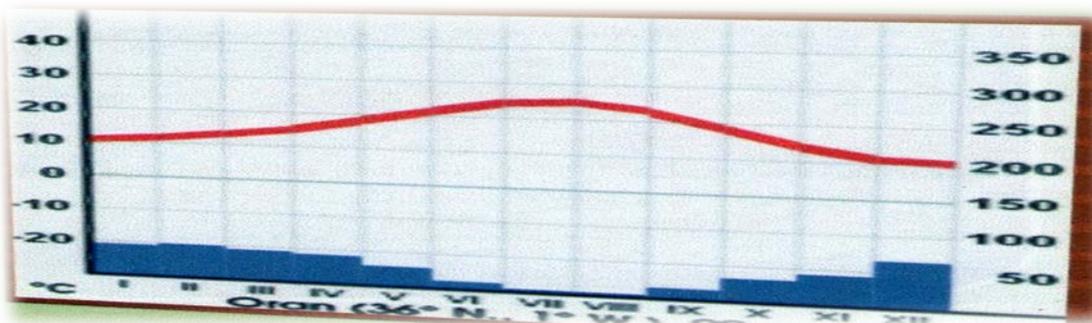
Le milieu physique offre de véritables potentialités mais impose également des contraintes. Cet espace offre des sites naturels ouverts par la présence de la mer et des différentes baies (Oran Arzew), sites favorables à l'implantation d'infrastructures portuaires. Oran s'inscrit dans un milieu physique divers au niveau des reliefs (monts, pleins plateaux).

1-Topographie :

L'altitude moyenne de la ville d'Oran est environ 60 m .le front de mer est construit 40 m au-dessus des flots, les falaises de Gambetta culminent à plus de 50 m .La ville monte en pente douce. Elle atteint 70 m sur le plateau de Kargentah, puis 90 dans le proche ban lieue d'Assenai.



2-Climat :



Oran bénéficie d'un climat méditerranéen classique marqué par une sécheresse estivale, des hivers doux.

*Une saison entièrement sèche et chaude avec des surchauffés estivaux.

*Une saison fraîche et pluvieuse. Qui concentre les $\frac{3}{4}$ des précipitations.

III-Données sociodémographiques :

La wilaya compte une population 1 453 152 habitants (Estimation 2009) avec une superficie totale de 2 121 Km².

IV-Evolution de la population du groupement :



La ville d'Oran a connu une croissance démographique assez importante.

L'estimation de la population du groupement à l'horizon 2015 peut arriver à 1 637 372 habitants.

Taux d'accroissement de la population du groupement d'Oran :

1966-1987 Un solde migratoire négatif

1987-1995 Des nouvelles migrations vers la métropole et sa périphérie

1995-2015 La crise économique, arrête des investissements, une accentuation continue du chômage, qui laisse penser que l'exode en direction du groupement d'Oran, déjà sensible au cours de la dernière décennie.

V-Les potentialités d'Oran :

Oran devient une grande métropole par sa grande infrastructure grâce à sa localisation stratégique et aussi à la diversité de son paysage et de ses richesses culturelles.

1-Les Potentialités économiques :

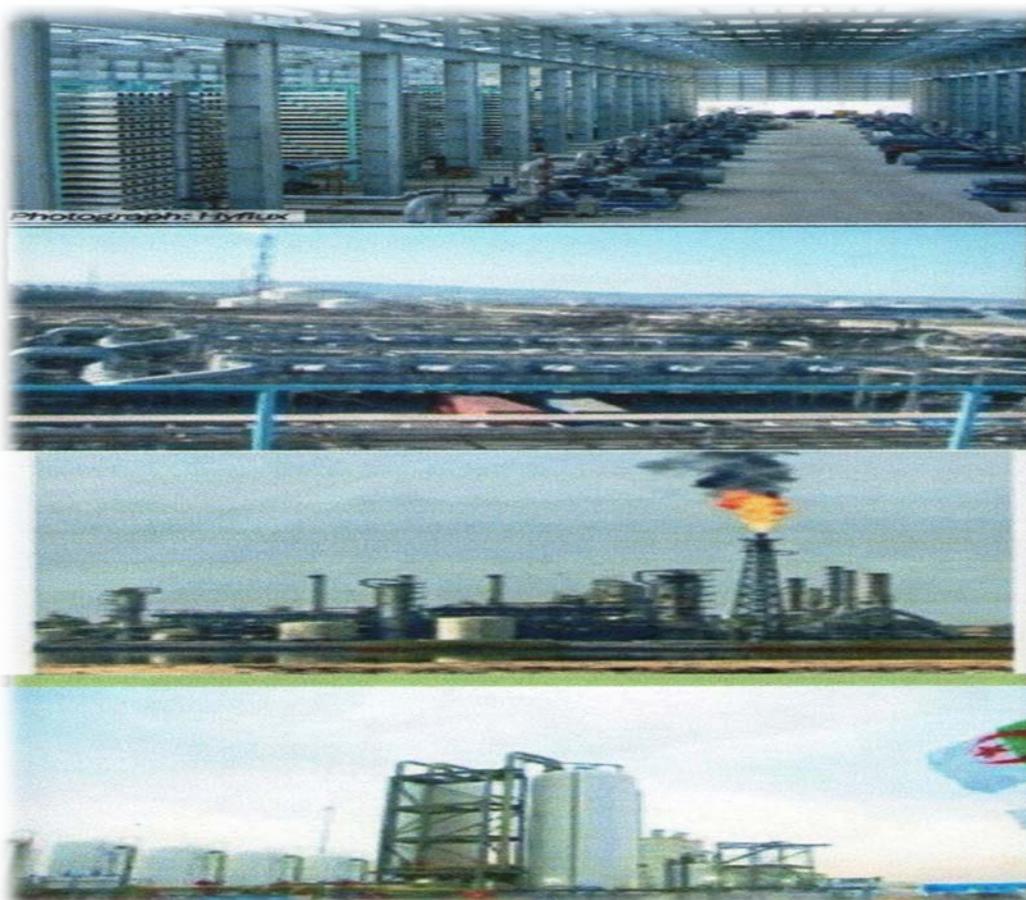
-La ville d'Oran représente un pôle économique et industriel et un marché lucratif pour les PME/PMI (les petites et moyennes entreprises (PME) et les petites et moyennes Industries (PMI))

-La capitale de l'Ouest attire de plus en plus d'investisseurs et d'hommes d'affaires depuis ces dernières années.

-Deux sous-ensembles se superposent :

Le premier, à vocation industrielle dominante qui regroupe les communes d'Oran, Es Senia, Bire El Djir, Arzew, Béthioua et Ain El Biyada.

Le seconde à vocation agricole et balnéaire avec les communes de Misserghin, Boutlélis, Oued Tlalat et une partie de Mers El Kébir.



2-les infrastructures de base :

La position géographique de la zone est privilégiée à plus d'un titre. Cet espace offre des sites naturels ouverts par la présence de la mer et des différentes baies (Oran, Arzew), sites favorables à l'implantation d'infrastructures portuaires et des agglomérations.

Les terroirs environnants de ces agglomérations présentent des potentialités en sol appréciables.

-Les plaines littorales des Bousfer, les Andalouses.

-Les plaines sub-littorales de Boutlélis, Misserghin, Es Senia, les Hassi, Meflak.

Ces plaines sont caractérisées par une agriculture de maraichage de primeur, de fruitiers divers, d'élevage laitier et d'aviculture. Elles profitent d'un climat clément, un potentiel en eau souterraine certain, d'un potentiel édaphique conséquent.

Les Écosystèmes Naturels Forestiers ou à vocation forestières et aquatiques représentent une autre richesse variée.

3-Les potentialités touristiques et culturelles :

La wilaya possède d'importantes potentialités touristiques et culturelles : palais Santa-Cruz, théâtre national, théâtre de verdure, musée ancienne ville d'Oran, quartier de Sidi El Houari, jardin municipal, Médina Djedida avec ses produits artisanaux, la cathédrale, le Djebel Murdjadju, et la station balnéaires avec les différents complexes touristiques, les hôtels



4-Les potentialités naturelles :

La position géographique de la zone est privilégiée à plus d'un titre. Cet espace offre des sites naturels ouverts par la présence de la mer et des différentes baies (Oran, Arzew), sites favorables à l'implantation d'infrastructures portuaires et des agglomérations.

Les terroirs environnants de ces agglomérations présentent des potentialités en sol appréciables.

-Les plaines littorales des Bous fer, les Andalouses.

-Les plaines sub-littorales de Boutlélis, Misserghin, Es Senia, les Hassi, Meflak.

Ces plaines sont caractérisées par une agriculture de maraichage de primeur, de fruitiers divers, d'élevage laitier et d'aviculture. Elles profitent d'un climat clément, un potentiel en eau souterraine certain, d'un potentiel édaphique conséquent.

Les Écosystèmes Naturels Forestiers ou à vocation forestières et aquatiques représentent une autre richesse variée.



VI-L'analyse urbain du groupement

Oran :

Oran s'épanouit dans un espace difficile à conquérir, le groupement Oranais est un effet caractérisé par la grande complexité de son organisation physique, en plus le développement de la société marqué par l'histoire donnée un déséquilibre dans la répartition des avantages de la vie urbaine.

1-L'évolution Urbain d'Oran :

Développement de la ville: au cours des siècles, la ville d'Oran s'est transformée d'un noyau urbain isolé et indépendant ou son architecture commençait à prendre sa valeur depuis la mer. Puis devenu une métropole complexe ou son rôle s'élargit de plus en plus vers des régions plus vastes.

Tout d'abord, Oran a été soumise à des conflits d'occupation par les : Phéniciens, romains : occupation de Mers El Kébir.

-Arabes : création de la petite cité comme noyau initial de l'agglomération urbaine .Début de XVI prise par les espagnoles : transformation de la ville selon la topographie.

-Turcs : construction d'une nouvelle ville et politique de repeuplement.

-1830 : Pénétration française : structuration la ville basse, la vieille ville selon un plan radioconcentrique.

L'extension vers l'est :

Albert Camus : «perchée sur un plateau ou s'étaient les constructions modernes, Oran a longtemps tourné le dos à la mer qu'on ne rejoint que un grand ravin , comme une blessure ouverte dans le roc, au pied de la montagne Santa Cruz et sa chapelle puis le port de commerce et port militaire on réconcilie Oran avec une activité maritime »

Comme toutes les villes du monde, la ville d'Oran ait subi un étalement vers l'est, (en contresens de la montagne de Murdjadju qui constitue une barrière physique) ou se sont ajoutés des quartiers tantôt organisés et planifiés, spontanée et non réglementés, En plus sa morphologie a contribué à partager la ville entre : ville ancienne basse et ville nouvelle haut donnant dos à la mer, et marginalisant le littoral Est.

2- le tracé urbain de la ville d'Oran :

La forme radioconcentrique:

Soulignée par les trois boulevards concentriques sur l'ensemble des tissus urbains.

-Le tracé concentrique constitue quant à lui, un tracé de rupture dans les tissus d'habitat, concentré et continu sur le 1er boulevard, discontinu au niveau du 2ème et à caractère de limite au niveau du 3ème.



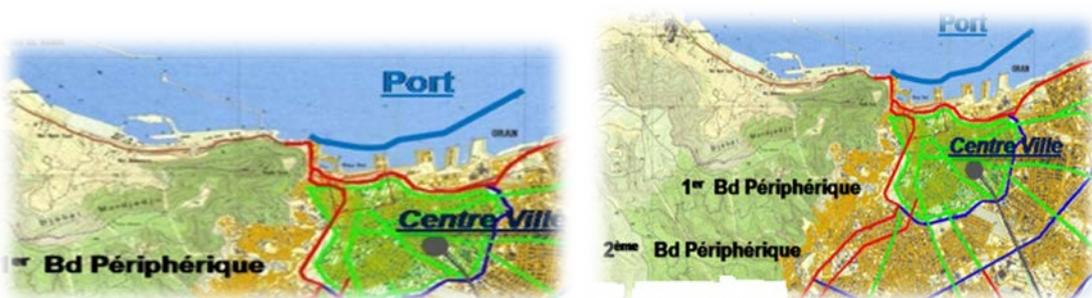
Le premier boulevard :

Accueille ainsi, une zone d'emprises diverses de petites activités et de grands équipements continus, formant une ceinture accentuée morphologiquement par la rupture de pente du plateau.

Cette aire connaissant une richesse dans les caractéristiques du site et les monuments architecturaux. Les trames des tissus caractérisés par des îlots orthogonaux ne dépassent pas les 60m x 60m.

Le deuxième boulevard :

Est venu dans les années 50 dessiner la forme autour du centre ville. Cette couronne essentiellement à caractère d'habitat individuel est jalonnée sur le 2ème boulevard d'équipements de différents niveaux.



Le troisième boulevard :

L'apparition des ZHUN fait intervenir des compositions volumétriques non identifiables par leurs trames.

Ainsi donc, cette couronne est la plus hétérogène, la plus segmentée.

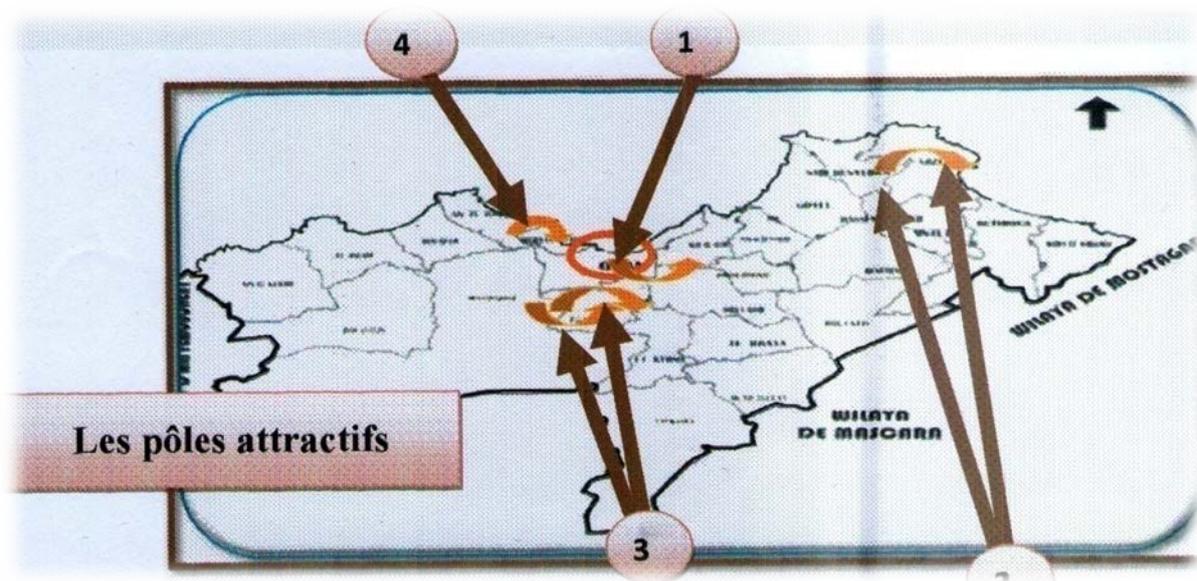
L'emprise importante de la zone industrielle accentue sa désolidarisation générale.



En conclusion, le tracé semi-radio-concentrique de l'agglomération est un tracé technique de fluidité de circulation mécanique, il constitue un tracé de rupture des tissus d'habitat et non de structuration des formes urbaines.

3-Analyse des grands flux :

Les pôles attractifs : Les pôles attractifs dans le groupement urbain d'Oran engendrent des flux (il s'agit en fait d'un mouvement créé entre deux entités attractives pour un motif quelconque) dont l'importance dépend de la nature du pôle et donc de son attractivité.



A-Le tissu central :

Par rapport au groupement urbain, il est délimité entre 3° périphérique et le port. Il reste une attraction majeure avec ses 600.000 habitants environ, ses postes de travail, l'existence de toutes Les fonctions est l'un des principaux générateurs de trafic.

B-Les pôles industriels :

Avec les zones industrielles et d'activité (7000 travailleurs) d'Es Sénia, ce flux grossit davantage l'axe Nord-Sud dans le groupement. La zone industrielle d'Arzew joue un rôle prépondérant dans les déplacements pendulaires (domicile-travail) nécessitant une meilleure prise en charge.

-La corniche Ouest :

L'enquête (1995) a montré l'importance des flux allant / venant de la corniche Ouest aux heures de pointes du matin (7h30 – 8h30) et du soir (16h30 – 17h30). Cette zone présente le double aspect de pôle d'habitat et zone touristique.

C-Les pôles universitaires :

Organisés en chapelet le long du 3ème et 4ème périphériques, ces pôles constituent des générateurs de grande mobilité urbaine. L'USTO avec ses 10000 étudiants, l'université d'Es Sénia (14000 étudiants), la zone des instituts ainsi que les cités de résidence engendrent des flux représentant aux heures de point presque 25% du flux global.

D-Les pôles touristiques :

4-Problématique urbaines :

- Un déséquilibre entre le centre et la périphérie.
- Des atouts économiques qui restent ont valoriser.
- La pénétrante ferroviaire constitue la seule grande rupture dans les tissus d'habitat.
- Les grands flux directionnels se présentent sur l'axe nord-sud renforcé par la ligne de chemin de fer.
- Les tissus a caractère exclusif ou presque d'habitat.
- D'importants flux migratoire : la périphérie (sidi el Bachir, es Senia.....) voit chaque jour l'installation de nouvelles populations.
- Un déficit en matière d'équipement touristique.
- Les zones industrielles, d'activités ou formant ruptures des tissus d'habitat

VII-Synthèse:(Choix du thème) :

L'analyse urbaine nous a montré qu'Oran est une ville importante par son industrie, son économie, son tourisme et sa culture.

C'est un pôle économique et commercial très important et qui ne cesse de se développer.

1-Problématique thématique :

On a constaté que le processus de développement du groupement d'Oran engendré plusieurs problèmes à l'échelle urbaine et architecturale. Oran devient une métropole par sa grande infrastructure et sa localisation stratégique aussi à la diversité de son paysage. Ces avantages ont fait d'elle une source d'attraction permanente et un terrain Fabuleux Pour les activités industrielles, les échanges commerciaux et les potentialités touristiques.-Mais elle ne dispose pas d'une structure assez spéciale pour exprimer cette envie touristique et économique donc :

Comment renforcer l'image de la ville d'Oran la seule métropole figure dans l'ouest du territoire algérien qui doit être comme ville attractive et compétitive et répondre aux besoins de la ville ?? Vers quel type de tourisme faut-il s'orienter en considérant le contexte maghrébin et international ??

2-Choix du thème :

La ville ne cesse de s'élargir et l'économie est le facteur de cet élargissement. Sachant que l'Algérie s'ouvrant sur l'économie du marché, une multitude d'activités commerciales sont a prévu dans le futur immédiat ce qui donne son sens à la programmation d'un équipement qui puisse répondre aux besoins et aux exigences de ce genre d'activités et du point de vue fonctionnalité que du confort et répondre en même temps aux besoins de la ville d'Oran par le tourisme d'affaires.

Oran dispose de toutes les infrastructures nécessaires pour le développement le tourisme d'affaires, des potentialités économiques, culturelle et touristique pouvant faire d'elle une pionnière dans ce domaine.

3-Motivation du choix : //l'Algérie

Développé le secteur de tourisme en Algérie.

-Conduire notre pays vers un statut de pôle international.

-Répondre aux besoins qui se font sentir en matière d'échange de commerce et de communication.

-Symboliser et marquer les mutations que connaît notre pays à travers les changements économiques et politiques.

-La société algérienne connaît des échanges significatifs ; tant dans son organisation que dans ces structures socio-économiques avec la libération du marché ; le partenariat et la privatisation des entreprises.

C'est un thème d'actualité, tous les pays développés donnent une grande importance à ce secteur stratégique qui participe dans la création d'emplois.

-La libération du marché.

Motivation du choix : / ORAN

Le développement socio-économique et l'économie de marché poussent à créer et à prévoir ce type de structure au service des habitants et pour accueillir de futurs investisseurs et homme d'affaires.

-Il favorise les échanges et la diffusion des informations.

-Il participe à la distribution de certains biens et ce pour une population du quartier et de la ville.

-Donner une vision moderniste de la ville d'Oran.

-Déficit en matière d'équipement de services qui représente le secteur tertiaire donnant à Oran sa vocation territoriale autant qu'une métropole et chef-lieu du territoire de la wilaya.

-La présence de la zone industrielle et des infrastructures exceptionnelles qui représentent la vocation de la ville d'Oran.

-Ville universitaire ce qui signifie l'existence des cadres qualifiés et bien former pour développer l'économie locale et nationale.

I-Définition du thème générale :

1-le but de choix de tourisme :

Le tourisme est considéré comme la structure de développement et de croissance, et un Domain très fort de création d'emplois et de revenus durable. Contrairement aux pays méditerranéen, l'Algérie n'a pas donné au secteur du tourisme une grande importance.

Le tourisme influence d'une façon directe sur les autres secteurs : agriculture, économie, culture, industrie, service, transport, artisanat, travaux publique, emplois, revenus, développement local.

Développement de la communication, d'échange, et permis l'ouverture sur le monde.

Le tourisme joue un rôle très important sur la création d'emplois, et la redynamisation d'investissement locale.

2-définitions :

Selon l'OMT **le tourisme** : est un déplacement hors de son lieu de résidence habituel pour plus de 24 heures mais moins de 4 mois, dans un but de loisirs, un but professionnel ou un but sanitaire.

Pour qu'il ya ait tourisme, 03 paramétrés essentiels doivent être réunis :

Le gout de l'exotisme, de la découverte d'autre culture.

De l'argent disponible pour des activités non-essentiels.

Des infrastructures et moyens de communication sécurisants et facilitant le voyage et le séjour.

Les flux touristiques :

Permet l'évaluation des fréquentations au travers de filtres des mouvements de voyageurs, ainsi de mesurer les mouvements de voyageurs à destination et au départ du territoire, quel que soit le mode de transport utilisée.

Un touriste : il est considéré comme un voyageur ou visiteur.

La zone d'expansion touristique : toute zone ou région de territoire jouissant de qualités ou de particularité naturelle, humaine et créative.

3-les besoins du tourisme :

- Besoin de loisir.
- Besoin de contacter.
- Besoin de dépassement.
- Besoin de découvrir d'autre culture.
- Besoin de vacances, de repos.
- Besoin d'affaire.

4-les différents types de tourisme :

4.1-le tourisme de vacance : il ya 03 types

Le tourisme balnéaire : tout séjour touristique en bord de mer ou les touristes disposent, en plus des loisirs de la mer, et d'autres activités liée à l'animation en milieu marin. Ce type de tourisme est le plus répandue dans le monde.la cote, la plage, la mer, le soleil sont des attraits indéniables pour les touristes

Le tourisme de montagne :

Est le tourisme dans les massifs montagneux. Ce type de tourisme a besoin des équipements d'une grand taille : station intégrées de sport d'hiver .D'autre part, il nécessite de contrôler les flux touristiques afin de préserver l'environnement.

Le tourisme saharien :

Est tout séjour touristique en milieu saharien bâti sur l'exploitation des différentes potentialités naturelles historiques et culturelles et accompagnées d'activités de loisirs, et de détente et de découverte spécifique à ce milieu.



4.2-le tourisme culturel :

Le but principale de ce type de touriste est de rechercher des connaissances et des émotions a travers la découverte d'un patrimoine architecturale, d'une autre population, des fêtes traditionnelles, ainsi que les coutumes nationales ou locales.

4.3-le tourisme de santé :

Le but de tourisme médical est de faire un traitement naturel a moindre cout dans un pays autre que celui dans lequel ils résidant, ou de faire soigner a l'étranger de qui ne pourrait être traire chez eux. Ce type de tourisme nécessite un traitement dans un environnement équipé d'installation de soins, de détente et de loisir.

4.4-le tourisme d'affaire :

Il désigne les déplacements professionnel.il combine les composantes classiques du tourisme : transport, hébergement, restauration. Avec une activité économique pour l'entrepris

5.5-le tourisme religieux :

Dans son sens large, il s'agit de voyages dont le but est la visite de lieux, de bâtiments dits sacrés ou saints.



5-le tourisme a l'échelle mondiale :

- Le tourisme est une partie très important dans l'économie mondiale.
- L'OMT 2003 estime que pour 38% des pays, le tourisme est la première source de devises.
- Le tourisme générerait entre 3 et 5% du PIB mondial et contribuerait directement à l'emploi de quelque 200 millions de personnes dans le monde.

Le tourisme dans le monde est considéré comme le moteur de l'économie, ainsi que c'est un domaine qui touche plusieurs parties de vie que soit sociale, culturel, médicale et affaire.

6-le tourisme en Algérie :

Le tourisme en Algérie constitue un facteur de développement durable, ainsi qu'il est une source de devise et une industrie capitale pour l'économie mondiale . l'Algérie dispose de grandes potentialités lui permettant de promouvoir un développement du tourisme durable :

- Un littoral de 1200 KM de cote a l'état vierge.
- Une position géographique exceptionnelle sur le bassin méditerranéen
- La part d'Algérie dans les flux en direction du Maghreb ,au regard des performances de nos voisins, les résultats en termes d'arrivées internationales de notre pays restent modestes. En 2004 ,le nombre d'arrivées était de 1.233.819 dont 368.662 étranger.

7-le tourisme à Oran :

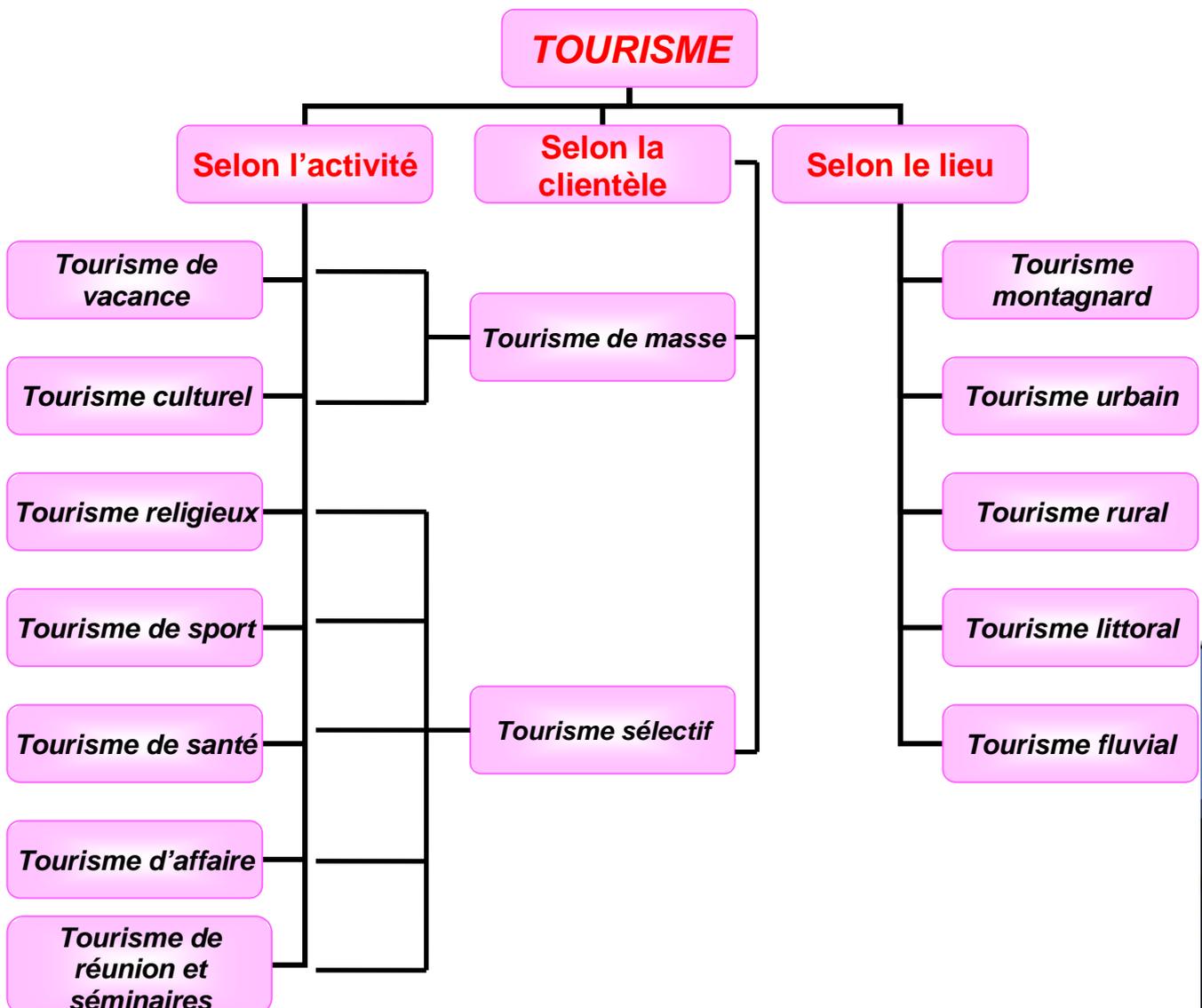
- Le potentiel touristique s'affiche à l'échelle de la wilaya d'Oran comme un potentiel riche et diversifié. La wilaya d'Oran présent certain caractéristiques et capacité qui sont :
- Un patrimoine naturel très important (foret, baies, criques).
- Un potentiel foncier conséquent le long de la cote.
- Une grande infrastructure qui se développe régulièrement.
- Des infrastructures hôtelières et des capacités d'hébergement qu'il convient d'améliorer.

8-l'expansion du tourisme :

De très nombreux facteurs ont participé à cette évolution :

- Conditions socioéconomique.
- L'évolution de mentalité et de comportement.
- Le nombre croissants d'actifs, avec l'augmentation des revenus et de temps disponible.
- L'ouverture a la concurrence du marché aérien par la l'apparition de voyagistes, à mis les vacances a l'étranger a la portée d'un nombre toujours croissant de consommateurs.
- L'informatique dans le champ de la commercialisation du produit touristique a prix réduit.

9-Classification du tourisme :



II-Le tourisme d'affaire :

1-Définition du tourisme d'affaires :

c'est un tourisme qui se pratique en toute saison, il est a caractère professionnel et technique, il peut être aussi culturelle, scientifique, artistique, administratif ou commerciale.il regroupe quatre secteurs :

- Les congrès et les conventions d'entreprise.
- Les foires et les salons.
- Les inventives, séminaires et réunion d'entreprises.
- Les voyages d'affaires individuels.

2-Définition d'affaires :

c'est un ensemble d'activités économiques et financières ayant pour objet les échanges, l'achat et le vente C'est aussi l'ensemble des questions et activités ayant trait à la gestion des intérêts de l'état et le public.

3-Définition de projet :

Les centres d'affaires, par définition systématique :

- Centres, c'est-à-dire des lieux qui regroupent et attractant les différents opérateurs économiques, donc c'est le cadre physique.
- Affaires, c'est-à-dire la raison pour la quelle les opérateurs se sont regroupés, c'est le cadre contextuel.

C'est un équipement qui prend en charge les activités et les fonctions du secteur tertiaire, il constitue un lieu d'échanges, de communication et de concertation des opérateurs économiques. D'autre part, il offre des surfaces importantes de bureaux abritant des sièges de sociétés locales, nationale ou étrangères, dans le but de satisfaire de besoins en matière de représentation, dans la perspective d'assurer la rentabilité économique.



4. Les avantages d'un centre d'affaires :

Un centre d'affaire :

- Offre aux entreprises un espace libre, donc leur permet de diminuer les coûts d'investissements dans l'immobilier, mobilier, équipements de bureaux, etc.
- Offres aux entreprises une image valorisante.
- Permet d'assurer aux clients une présence commerciale et une adresse au sein d'un organisme.
- Offre un lieu de convivialité qui favorise les échanges de biens et de services.
- Offre un pôle d'attraction pour le travail.
- Présente une grande flexibilité, c'est-à-dire l'aptitude pour ses espaces à recevoir des activités qui changent avec le temps.
- Présente la particularité d'accomplir toutes les transactions sur le même lieu.

5. Les usagers :

Un centre d'affaires est sollicité par deux types d'usagers :

- L'un permanent concernant les travailleurs des différentes activités que comporte le centre telles que, représentation d'entreprises, activités publiques, gestion et maintenance.
- L'autre occasionnel celui-ci concerne, les hommes d'affaires qui auront à fréquenter ce centre, les usagers des différents services pouvant être des représentants d'entreprises, des parties politiques ou éventuellement le public de transit.

6. Nouvelle tendances :

- Les Nouvelles technologies.
- Les Economies d'énergies.
- Les Conditions de travail.

III-Etude des exemples :

1-la tour credit lyonnais :

1-1 analyse urbaine :

Le terrain de la tour est situé à la ville de Lyon à l'est de la rivière de Rhône et du Nord du quartier de LA GUILOTIERE.

-Dans le quartier :

Le terrain de la tour se situe entre deux axes (Rue De Bonnal) et (La Rue Servait).

La tour est entourée par les équipements suivants :

- auditorium : pour avoir un lieu de rencontre et de conférence.
- centre commerciale pour l'achat et la vente des hommes d'affaires.
- bibliothèque municipale un point culturel a proximité.
- gare de métro : assurer le transport pour les usagers.
- place Charles de gaulles pour la détente.
- cet environnement va favoriser l'implantation de ce tour et aussi augmenter

Et équilibrer son utilisation par l'activité existante pour former un tout cohérent ambiant et plein de vitalité.



1.2 Analyse architecturale

-la tour à une forme circulaire, c'est une forme de conception on (rend) avec un espace centrale circulaire réservée aux annexes et la circulation verticale.

-la forme circulaire s'étend de la base jusqu'au dernier étage.

La Façade :

Une façade simple avec des éléments de structure apparents joue le rôle d'élément de brise soleil. le traitement extérieur de la tour est uniforme et de forme régulière

1.3 Analyse programmatique :

Le RDC : qui contient :

-cafeteria

Restaurant= préparation

-un noyau central

-l'accès principale ce fait avec des escaliers mécanique qui mènent vers la banque au du 1^{er} étage

- deux autres accès qui donnent sur le restaurant et la cafeteria ;

-un autre accès qui est réservée au personnel de restaurant et cafeteria

-tous ces espaces sont au tour d'un espace central qui contient :

-circulation horizontale et verticale.

- et aussi pour voire la communication avec les autres étages.

Étage bureaux :

-dans cette tour on a 28 étages réservés aux bureaux c'est l'activité dominante dans ce projet.

-cet étage contient de bureaux paysages tout Autour du noyau central avec un espace de circulation horizontale (couloire) qui épouse ce noyau central.

-cet étage comprend (03) salle de réunion de surface différente.

-noyau central ; monte charge ; locaux technique ; sanitaires et annexes.

Étage hôtelier :

- dans cette tour 8 étages sont réservés à des chambres pour les hommes d'affaires.
- dans chaque étage il y a 35 chambres et chaque chambre contient un espace d'eau.
- les chambres s'étalent tout autour du noyau central.
- une circulation horizontale ce fait à partir d'un long couloires rend qui épouse le noyant central.

Programme de la tour

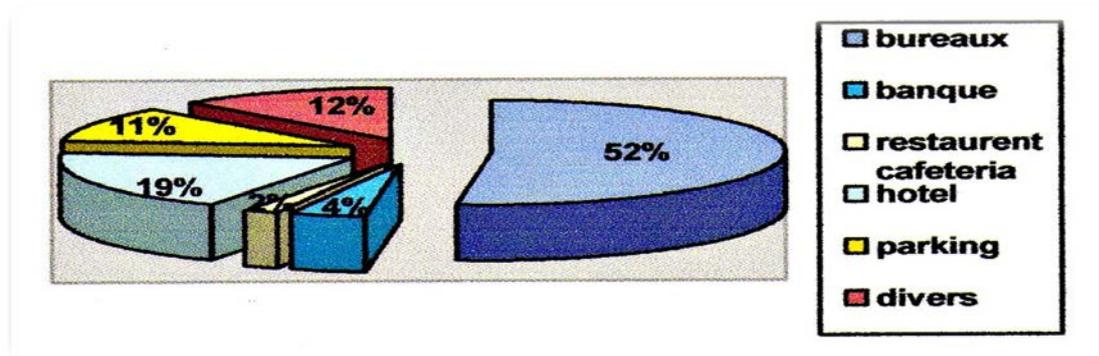
Sous sol : parking 230 places.

RDC : restaurant + cafeteria+ espace de préparation.

-1^{er} et 2^{eme} : banque de crédit lyonnais.

-de 3 Emme étage ; bureaux 32eme a 42eme étage : hôtel (le méridien).

Une capacité de 35 chambres par étage.



Conclusion générale :

- le projet est une référence pour la ville grâce à sa hauteur dynamique et sa forme.
- une bonne distribution verticale des fonctions suivant le flux.
- dans la tour l'espace centrale a une bonne fonction puisque c'est un point de liaison et jonction entre les étages.
- la tour s'intègre à son environnement par sa forme et sa fonction.
- sa dominance et sa simplicité architecturale.

2-Centre d'affaire Nice :

2.1Analyse urbaine :



Le projet est située à Nice dans un milieu entourée par :hotel,complexe, sportif, centre commerciale.

2.2 Analyse architecturale :

Volume 01 :

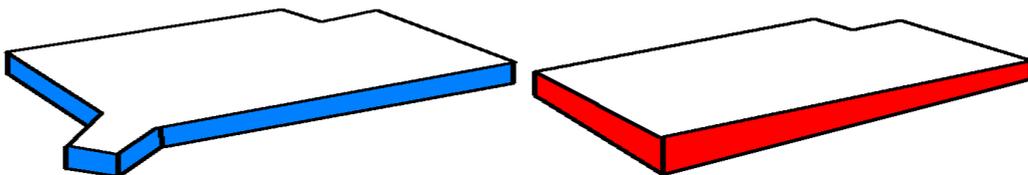
Le volume en générale est une combinaison de plusieurs volumes qui forme une homogénéité, lier entre eux avec des articulations.

Le cercle : pour une facilité de circulation.

Rectangle : rigidité et la sérénité.

Volume 02

Suite au précédent volume mai destinée aux activités moins bruyantes et plus raffinées.



Volume 01

volume 02

2.3analyse programmatique :

Le projet est composé de deux majeures parties :

Terminale 1 : Centre d'affaire : Espace d'affaire -Salon club -Embarquement d'arrivée Restauration -Location voitures -Compagnie aérienne -Commerce « boutique de service » -Parkings.

Terminale 2 : Centre d'affaire : -Espace d'affaire -Salon club -Restauration Compagnie aérienne -Boutique de service « commerce » -Parkings Embarquement d'arrivée.

Conclusion :

- On distingue qu'il y a une séparation logique des espaces par leur fonction et en respectant toujours l'hierarchie des espace du bruit au calme malgré la multitude des activités au même étages.

Nota : la spécificité de ce projet dans sont contexte se présente au niveau des commerce et a l'aéroport surtout, parce que Nice et située au cote d'azur (zone touristique sur la méditerrané) au prés de l'Italie et les alpes donc c'est une ville de transite et de tourisme de première degré c'est pour cela en voit le rétrécissement des espace de réunion et habitation.

Nous avons remarquer que ce projet est caractérisée par :

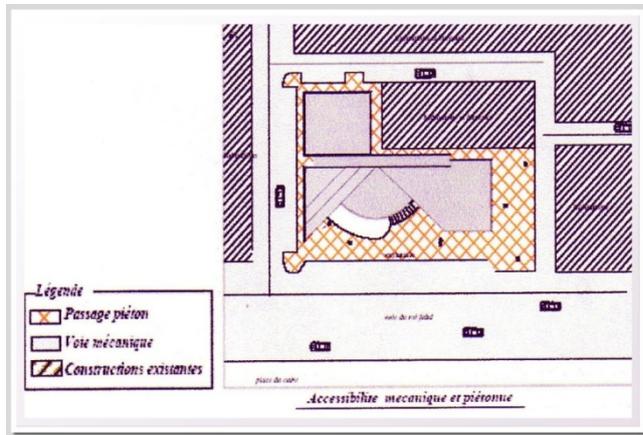
La Flexibilité : capables d'accueillir successivement plusieurs entreprises ayant des besoins d'utilisation de l'espace différents (travail en groupe ou individuel...).

L'organisation : de l'espace est pensée pour que les salariés bénéficient d'un cadre de vie convivial, favorisant les échanges et la communication, des espaces sont prévus pour laissés passer les câblages informatiques à destination de chaque employé ; les services, la maintenance et la sécurité sont des services généralement proposés.

3-centre d'affaire ibn bez :

3.1analyse urbaine :

Le centre d'affaires " IBN BEZ" ce situ en plain cœur Du Riyad sur la grande voie du roi Fahd.



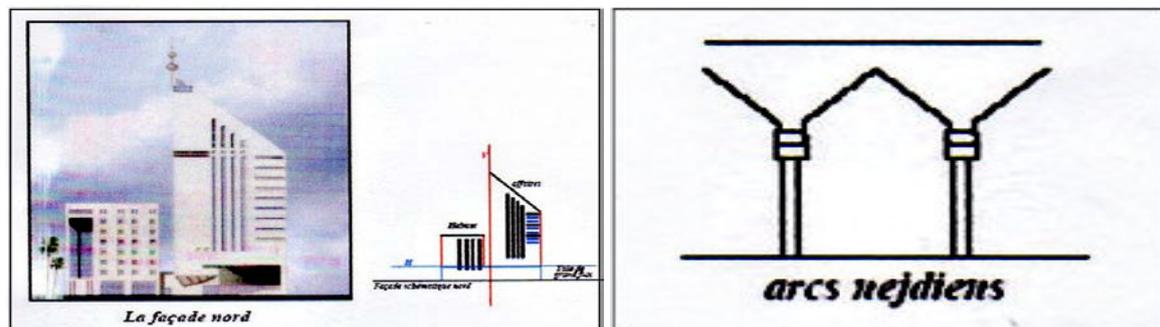
3.2analyse architecturale :

Types d'accès

Plusieurs accès permettent d'accéder au Centre Multifonctionnel bez, Cette différenciation des accès permet de: -préserver l'intimité des utilisateurs (Logement, bureaux) -individualiser chaque partie du centre Et ainsi créer des zones d'utilisateurs. -séparer les utilisateurs suivant leurs Besoins.

La Façade Nord

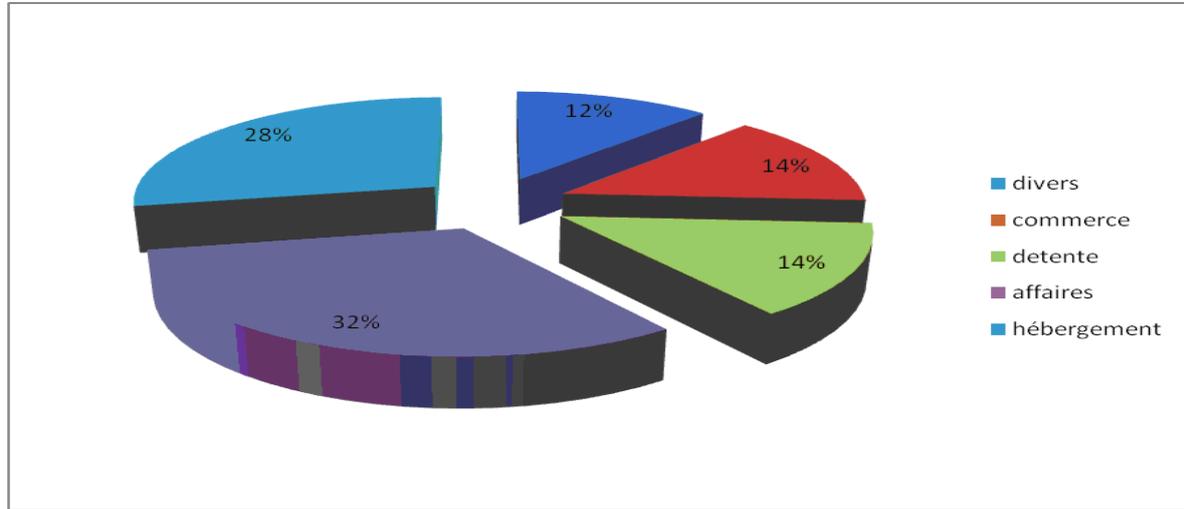
La forme générale de cette façade se compose de deux tours qui reposent sur une barre horizontale. La façade est de verticalité apparente, cette verticalité est accentuée par le vitrage et la pointe de la tour. On remarque que le rapport plein vide penche en faveur du plein, ce qui est dû au climat de la région (très chaud utilisation de la climatisation généralisée) Cette façade est de simple composition puisque elle donne sur une voie secondaire, La tour d'habitation est masquée par celle des affaires afin de réduire le bruit et créer une certaine intimité, et les accès sont individualisés.



3.3 Analyse programmatique :

Les affaires (bureaux) occupent la plus grande partie du centre (32%)

Suivi par les logements (28%) le commerce (14%) et la détente avec (14%)



Conclusion :

Dans ce projet l'architecte a décortiqué les différentes fonctions d'un centre d'affaires séparément et chaque fonction a son volume spécifique et liais ces fonction et a la fin donner un volume complexe et beau a la ville d'el raids une très belle vue urbanistique

Le bon choix d'accès :

- accès pour bureaux bien marqué sur la voie principale du projet et par rapport au gros flux.
- accès calme pour le cotés hébergement et sur la seconde voie.
- le traitement des façades bien étudié suivant l'orientation.

4-centre d'affaire water tower place, Chicago :

4.1 Analyse urbaine :

Le water tower place est situé au centre ville de Chicago (USA) à l'avenue du nord du Michigan. Implanté dans un terrain rectangulaire, il est limité par des voies mécaniques des quatre cotés. La surface totale de la parcelle est de 1,05ha. Le centre d'affaires est situé dans un contexte urbain vertical. Le bâtiment est visité par 12 millions de visiteurs par année et qui dépensent 10 millions de dollars quotidiennement dans les 133 magasins, restaurants, et multiplexes. L'environnement immédiat_ Situé dans contexte urbain vertical, l'édifice est limité des quatre cotés par des voies mécaniques : Michigan Avenue, Pearson Street, Chestnut Street, Seneca Street.

4.2 Analyse architecturale :

Forme et volumétrie:

Le water tower place se compose de deux bandes : Une horizontale et qui représente le socle. Une verticale en forme de tour contenant l'hôtel et les logements.

-Le projet a des façades simples.

-Pour la façade de la tour, elle est caractérisée par la répétition d'un module rectangulaire.

-Le socle est complètement aveugle sauf la galerie marchande et les quatre niveaux de bureaux, pour donner l'aspect de rigidité car le socle supporte une tour de 62 étages.

-La façade des niveaux de bureaux est caractérisée par de grandes baies vitrées pour l'éclairage.



4.3 Analyse programmatique :

Au niveau du R-D-C :

Ce dernier est divisé en deux parties par un passage mécanique. La première partie est divisée en deux grands magasins donnant sur le même hall. La deuxième partie est répartie entre théâtre, hôtel et commerce. Tous ces éléments donnent directement sur une galerie marchande.

Au niveau des étages :

Le commerce (les magasins) est organisé autour d'une mezzanine qui donnent sur deux halls secondaires qui ont l'objectif de : -Diriger le flux d'un espace important (public) vers des espaces semi-publics ou plus spécialisés. - Garder aussi la continuité visuelle entre les niveaux du commerce. Ces derniers sont reliés par des ascenseurs et des cages d'escaliers qui assurent aussi la relation entre les différents niveaux d'un magasin.

Conclusion:

-Le projet est accessible à partir de plusieurs accès piétons.

-L'utilisation d'une galerie marchande comme élément de transition de l'extérieur vers l'intérieur.

-L'organisation du commerce autour d'une mezzanine qui donne sur deux hall secondaire afin d'avoir une répartition du flux sur toute la surface réservée au commerce.



5-centre d'affaire cœur défense de paris :

5.1analyse urbaine :

Ce projet se situe au centre du quartier d'affaires de la Défense à l'emplacement de l'ancien siège d'Esso de la première génération. Son architecte a créé un ensemble de 190000 m² de bureaux sur un total de 350000 m², qui se compose de deux tours (161,0 m hauteur) et trois bâtiments bas écrits sur le même style.



5.2analyse architecturale :

Deux paris fins décalés, arrondies à leurs extrémités et trois bâtiments bas écrit sur le même style que les tours s'inscrivent perpendiculairement à la défense et donnent de l'ampleur à la façade sur l'esplanade.

Ce doublement de la tour crée l'image du projet qui fait qu'il ne ressemble à aucun autre. La finesse des tours 24m assure à tous des espaces de travail vastes et éclairés en premier jour, leur décalage assure une vue somptueuse sur Paris Et la forêt de Saint Germain

Ce projet crée une sorte de « centre du centre » c'est-à-dire un lien de convergence des flux de tous les mouvements : c'est l'idée de l'Atrium, vaste nef de verre.

Bâtiments, contenant tous les services d'un tel ensemble.



5.3 Analyse programmatique:

Services : Les services proposés aux locataires ils sont nombreux : Le restaurant interentreprises -3 immeubles de 8étages (environ2000m2 par étage). Un room service : mis à la disposition des entreprises peut livrer des déjeuners dans les étages.

- Un centre intégré : propose des services de cordonnerie et de pressing.
- le réseau Internet de l'immeuble permet aux locataires d'adresser directement par mail leurs demandes aux services techniques.

-Cœur défense :

2 tours siamoises de 160m de hauteur -40étages en superstructure 185000m2 utiles- 2 niveaux en infrastructure (locaux techniques, parking) -2880m2 de parking

L'atrium :

Il a un caractère unique lié à l'originalité du concept proposé. Pour ce projet, il devient un élément constitutif de l'ensemble au même titre que les tours. Il fédère les bâtiments bas pour constituer une base de l'opération dont la puissance rivalisera avec celle des tours.



Conclusion :

Ce projet est un très bon exemple des centres d'affaire, car il nous montre comment concevoir les volumes, les façade, les fonctins,pour avoir un immeuble qui reflet l'image de la ville.

6-centre d'affaire Annaba :

6.1 Analyse urbaine :

Situation et emplacement :

Le centre est entouré par des habitations et des équipements socioculturels il est situé au sein de cette zone qui présente un milieu favorable pour ce dernier dont il est tangent d'un axe routier qui mène vers le centre ville de ANNABA.

Accessibilité :

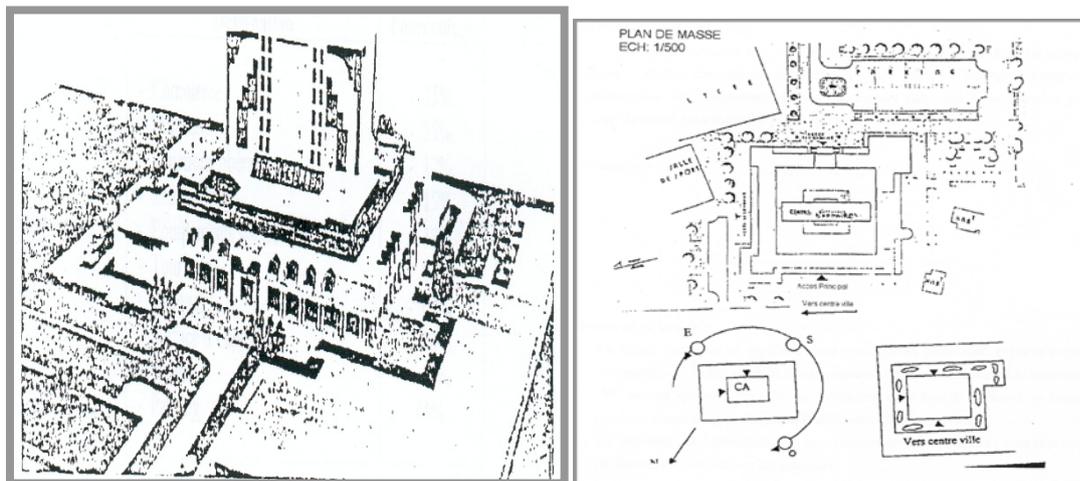
Le projet est accessible de trois (03) axes à partir des axes de non piétons et mécanique et orienté le plus important vers l'axe mécanique très important qui le relie au centre ville.

Cette liaison, équipement -centre ville, est une forme d'intégration urbaine, cette forme d'intégration peut assurer une mise en relation avec l'environnement est une accessibilité, une absorption maximale de flux pour ce type d'équipement.

Etude de plan de masse :

Ce type de concentration et densité de la zone de SIDI BRAHIM et son environnement, sous des conditions qui assurent une liberté de choix et utilisation rationnelle auprès des espaces de l'équipement.

Les parkings occupant les surfaces importantes sont organisé d'une façon qu'on domine l'équipe, à partir d'eux, un espace urbain (placette) qui assuré la continuité de l'espace extérieur qui participe à l'animation de l'environnement.



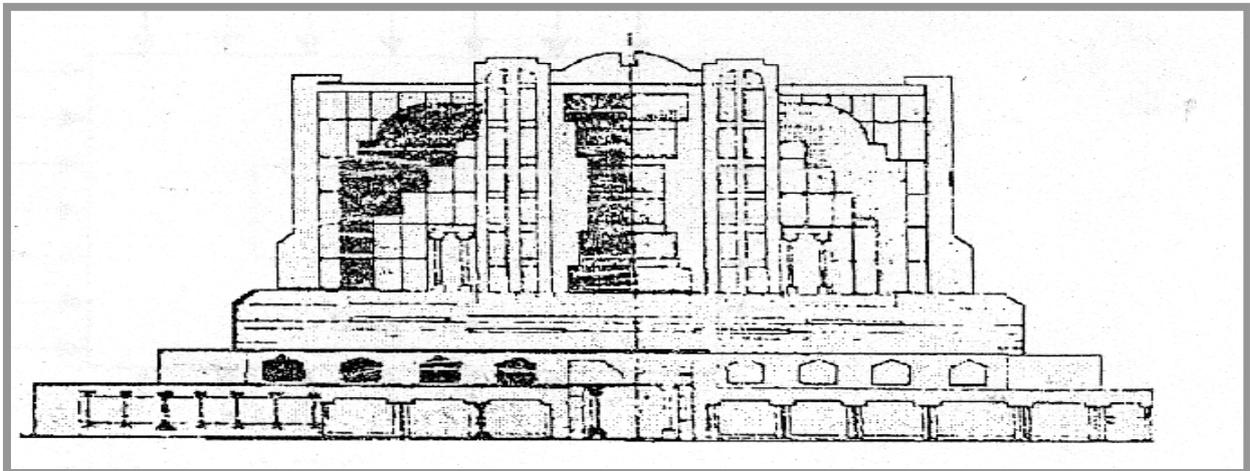
6.2 Analyse architecturale :

Le projet présente une grandeur de (R +6) c'est un monobloc (forme). Cette conception volumétrique fait appel à un type d'expression architecturale de l'importance de son équipement. Dans son environnement par le travail de masse pour le projet en valeur.

Etude de la façade :

La façade présente un équilibre dans son rapport plein vide et par sa symétrie frappante. On distingue deux masses apparente par leurs volumes et hauteurs, les 03 premiers qui son travailler en horizontal et la tour de 04 étages qui sort de la premier masse dont on remarque la différence dans le traitement.

Le bâtiment est caractérisé par une architecture post moderne avec la présence d'éléments riches comme les colonnes.



6.3 Analyse programmatique :

R.D.C :

- Comme activité au plan du R.D.C ou a commerce de détails donnant sur le hall intérieur permettant l'exposition sur toutes les façades de l'extérieur de l'équipement.

1er étage :

Il est accessible du noyau central et d'une terrasse qui donne sur l'extérieur « la terrasse du restaurant avec grille » il est organisé à partir toujours de l'espace central ce niveau comprend des activités sociaux – culturelles (bibliothèque, animation à l'informatique ay langue et les espaces de détente, restauration...).

2ème étage :

Les différents espaces de ce deuxième s'organisent toujours autour de l'espace central, la surface de ce niveau est moins importante que les premiers plans, et plus spécialisée dans les activités qu'elle abrite ; car il s'agit des espaces locatifs sous forme des cabinets pour (médecin, avocat, architecte...).

3ème étage :

Etage technique pour le tour qui porte 4 niveaux.

Etude de 4ème étage (étage courant) :

Cette tour comprend des surfaces pour bureaux libres réservés pour les entreprises promotions immobilières, des bureaux d'étude.

Laisser l'espace libre c'est prévoir la flexibilité une forme d'adaptation, une bonne hiérarchisation des espaces suivant leurs fonctions a été faite dans le sens vertical ce qui a permis d'avoir une bonne filtration de flux allant de l'espace public aux espaces privés.

<i>Désignation</i>	<i>Pourcentage</i>
- <i>Commerce</i>	15%
- <i>Bureaux</i>	25 %
- <i>Fonctions libérales</i>	12 %
- <i>Restauration</i>	15 %
- <i>Equipements socioculturels</i>	18 %
- <i>Tourisme</i>	02 %
- <i>Les banques</i>	02 %
- <i>Surfaces d'exposition</i>	06 %
- <i>Divers</i>	05 %
- <i>Parking</i>	05%

Conclusion :

La surface totale de l'édifice est de 20000 m² de plancher montre l'échelle importante de ce dernier dans son environnement.

IV-Analyse comparative :

Dans cette phase nous avons retiré trois exemples internationaux et nous avons fait une analyse comparative entre ces trois exemples aux niveaux de programme, l'architecture, intégration urbain et fonctionnement dans le but de retirer les grands traits de notre projet.

1-aux niveaux de programme:

Exemple lyonnaise:

RDC : Cafétéria, restaurant, un espace centrale (monte charge, locaux technique, sanitaire, annexe, circulation horizontale et verticale).

1^{er} ETAGE : les bureaux ,3 salles de réunion.

2^{em} ETAGE jusqu'à le dernier étage 288 chambres

52% bureaux ,12% activité commerciale, 19% hôtel.

Exemple IBN BAZ:

RDC: activité commerciale (boutique), restaurant, cafétéria.

ETAGE 1 : hall (217m²), salle polyvalente (235m²), espace d'exposition (235m²), office de gestion (249).

2 em /7em étage : bureaux(24)350m², logements 288m², salle de prière (2)200 m², commerce spécialisé (2) 125 m²

32% affaire, 28% commerce.

Exemple DE NICE:

TO 01 : espace d'affaire contient les bureaux, salon club, restauration, location voiture, compagnie aérienne, commerce, parking.

TO 02 : espace d'affaire, salon club, restauration, compagnie aérienne, boutiques de service commerce, parking, embarquement d'arrivée.

Donc ce projet est un élément de repère pour la ville par son volume .

1 -aux niveaux d'architecture :

1^{er} exemple (lyonnaise):

- Une forme circulaire uniforme.
- Façade simple avec des éléments de structure apparente (brise soleil).
- Volume compact et dominante.
- Un point de repère.

2^{eme} exemple (IBN BAZ):

- Plusieurs accès (garder l'intimité de chaque espace).
- Chaque volume représente une fonction.
- L'effet de verticalité.

3^{eme} exemple (Nice): composée de deux volumes principaux :

- Structure métallique a l'extérieure et poteau poutre a l'intérieure pour donner un aspect de fluidité, un effet d'horizontalité volume circulaire qui relie entre deux volumes.

1- aux niveaux d'intégration urbaine :

EX lyonnaise:

Il est implanter dans un environnement des équipements (bibliothèque, centre commercial, auditorium, gare de métro)

L'implantation de commerce aux RDC car c'est un espace publique qui participe a l'intégration d'équipement dans son environnement.

EX Ibn BAZ :

Se situe au centre et ca remontre le besoin d'implantation de ce type d'équipement dans un milieu urbain très actif.

EX NICE :

Intégrer dans un milieu urbain très actif.

V-synthèse :

1-aux niveaux de programme :

Echange et commerce:

Salle conférence, Salle polyvalente, Expositions.

Les bureaux libéraux.

Agences (bancaire, publicitaire,.....).

Bureaux, entreprise (petite, moyen, grand).

Gestion et logistique :

L'administration, Locaux technique, logement.

Détente et loisir :

Commerce, magasin, boutique, restaurant, cafeteria.

Hébergement:

Les chambres.

2 -aux niveaux d'architecture :

- Une diversité de volume avec un volume principale dominant.
- Des façades simples vitrées avec des éléments à l'extérieur
- Une diversité d'accée pour faciliter l'entrée et garder l'intimité des espaces.

Conclusion :

Un centre d'affaire est un équipement qui montre la puissance économique de la ville. Donc il doit être un élément de repère par son programme, son architecture, sa forme.

I- Introduction :

Cette partie consiste à présenter le programme élaboré pour répondre aux exigences citées dans l'approche thématique, afin de maîtriser la qualité des espaces ainsi que leurs agencements.

1- Définition du programme:

Définition relevée dans l'encyclopédie Encarta :

“ Un énoncé des caractéristiques précises d'un édifice à concevoir et à réaliser, remis aux architectes candidats pour servir de base à leur étude, et à l'établissement de leur projet ”.

Définition du dictionnaire Larousse :

« Enoncé des fonctions et des caractéristiques auxquelles devra répondre un édifice projeté ».

En résumé , Le programme est une énonciation des différentes fonctions et Contraintes auxquelles l'architecture doit répondre, en déterminant les surfaces, les volumes et l'organisation des parties du bâtiment.

II- Programme qualitatif :

Les entités composant notre équipement sont :

L'accueil : « lieu où, dans une administration, une entreprise, on accueille les visiteurs. »

Un espace d'articulation, où se fait le premier contact avec l'utilisateur, est un espace jouant le rôle de charnière entre l'intérieur et l'extérieur, comme les halls d'accueil et les cours centrales. Aussi, c'est l'espace qui regroupe tous les éléments qui permettent au public de se retrouver au sein de l'équipement, donc de s'orienter, s'informer et se familiariser avec le projet.

Les services divers : la fonction services communs comporte :

L'échange :

Activités destinées à faciliter les contacts économiques, administratifs et commerciaux, comme les agences bancaires, les bureaux de transitaires.

La communication:

Ce sont des espaces dynamiques de regroupement, de rencontre comme les salles de réunions et les salles de conférences, les expositions, bibliothèque.

a)-Salle de conférence :

C'est un espace destinée à accueillir un certain nombre de personnes pour assister à des conférences, des colloques, des séminaires et des projections audiovisuelles.

C'est donc un lieu de regroupement et de rencontre pour les conférenciers qui doivent bénéficier d'un certain nombre de conditions offerts par cet espace:

Un matériel de haut technologie et facile d'utilisation, tableau dirigeable,....

L'espace n'étant pas éclairé naturellement (c'est un espace fermé), le point sensible au niveau de la conception c'est le traitement de l'éclairage et de la ventilation. Ce type d'espace doit donc assurer un confort lumineux, thermique et acoustique optimums.

b)-Salle de réunion :

C'est un espace de différentes capacités (12 personnes, 24 personnes...) destinée à réunir ou à rassembler les hommes d'affaires des entreprises, ou ces partenaires avec leurs clients.

Pour une meilleure prestation et confort des usagers, l'espace doit surtout répondre aux contraintes acoustiques et visuelles (assurer un bon éclairage, et une meilleure organisation du mobilier).





Les bureaux :

Espaces qui constituent le thème principal de notre équipement. Ils se divisent en :

Bureaux de location divers selon les tailles d'entreprises :

Grandes entreprises.

Moyennes entreprises.

Petites entreprises.

Bureaux pour fonctions libérales : cabinets d'avocats, d'architectes ...etc.

a)-Bureau cloisonné :

Apparut à l'année cinquante, C'est le premier type qui apparaît dans les immeubles d'habitations, ces bureaux assez petits étaient délimités par des parois opaques et accessibles par une seule porte, desservis par un long couloir de circulation. Ils renforcent la qualité du travail individuel car ils offrent une isolation acoustique et intimité visuelle

Leurs avantages sont d'offrir des travaux de concentration, de réflexion et de créativité, mais d'autre part ils présentent des obstacles matériels et psychologiques

À la communication entre les employés et manquent de souplesse.

Bureau cloisonné

Cette structure rigide a poussé les architectes à chercher d'autres types d'aménagement pour résoudre les problèmes de dimensions, de confort et de rentabilité.

b)- bureau paysager ou « open space » :

Ce concept a pour principe d'améliorer Le déroulement des tâches, appelé aussi « bureau en espace ouvert » dans lequel le cloisonnement est supprimé afin d'accroître la circulation des informations et la communication entre les employés.



Une utilisation de l'espace modulé par le mobilier et plantes vertes qui permet aussi le déroulement des travaux en groupe.



c)- bureau semi-cloisonné (alvéolé) :

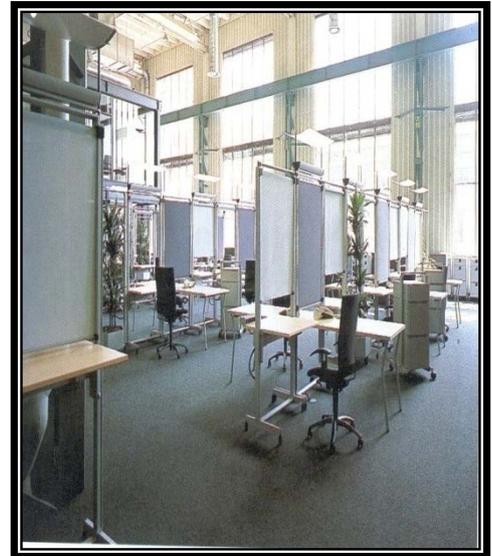
Ce concept a été conçu pour synthétiser les avantages réceptifs des deux concepts précédents.

Son objectif c'est de trouver les limites communes entre la privatisation et la flexibilité, ainsi que de faciliter l'ouverture vers l'extérieur tout en optimisant la protection de chacun.

Il fait appel au mobilier système combinant panneaux de différentes hauteurs et volumes de rangement intégrés.

Ce type d'organisation offre :

- ✓ D'une part des possibilités de personnalisation et d'appropriation des espaces.
- ✓ D'autre part, une conception différente du lieu de travail, celle qui permet indifféremment le travail individuel ou collectif.



d)-Le combi-office :

Le combi office fit son apparition dans les pays scandinaves, il prend en compte l'organisation prévisible d'un bureau ou les tâches vont devenir sans doute très spécialisés.

Les fonctions différentes qui sont accomplies actuellement dans un même lieu, pourraient s'organiser dans plusieurs salles, dans le combi-office chacun dispose d'une cellule où s'isoler et se concentrer mais l'équipe est renforcée par plusieurs espaces.

Gestion et logistique :

La fonction travail comporte :

a)La gestion :

La gestion administrative de l'équipement tel que : décision, exécution, location, facturation, coordination et organisation.

b) La logistique:

C'est une activité qui permet l'entretien des biens matériels ainsi que l'équipement lui même (locaux techniques.).

C'est une entité qui permettra le bon fonctionnement de l'équipement.

III-Les recommandations :

La communication est incontournable, car elle permet aux différentes entreprises de : s'installer et de trouver une part des marchés.

Les instruments permettant l'établissement de cette communication sont :

a- Le rapport humain :

- Favoriser la communication formelle- informelle.
- Garantir une organisation interne cohérente.
- Assurer une bonne coordination entre les différents services.

b- la conception de l'espace :

Créer de nouveaux espaces de bureaux dans le but de répondre aux exigences et au bon déroulement du travail.

c- Intégrer les nouvelles technologies au projet :

- Assurer à l'employé le maximum de confort afin d'améliorer son rendement.
- Assurer le maximum de flexibilité de l'espace bureau et un éclairage optimal pour les différentes entités.

d- une très bonne organisation d'espace :

Un centre d'affaire et un micrososome (société fermée, très petite, caractérisée par son langage, ses préoccupations et ses habitudes), alors c'est un lieu qui peut offrir un maximum de services aux usagers et qui ce fera par la mise en profit de fonctions et d'activités variées afin que ces derniers ne soient pas obligés de changer leur destination pour obtenir un service particulier.

IV- Programmes quantitatifs du centre d'affaire :

1-Activités publics :

A-Commerciales :

1. boutiques.....34 x25 m²

Surfaces totale : 850 m²

B - Consommations :

1. Restaurant :

Restaurants pour 100 couverts

La salle de restauration est de 200m² + la cuisine est de 80à100m²

Le nombre est de 1 x 300m²

Restaurant pour 50 couverts

La salle de restauration est de 100m² + la cuisine est de 40à50m²

Le nombre est de1 x 150m²

2. cafétérias

2 cafétérias de 30 places 100 m²

1 cafétéria de 15 places 50 m²

3. salons de thé

2 salons de thés de 20 places 80 m²

1 salon de thé de 15 places 50 m²

Surfaces totale : 810 m²

C - Loisirs Et Détentes :

- 1. salles de Billard 1 x 80m²
- 2. salles de sports 1x 300 m²

Surfaces totale : 380 m²

D – Services Communs :

- 1. Salles de conférences
 - Salles de conférences de 300 places1x 450m²
 - Le ratio est de 1.5m²/pers
 - Salles de commissions2 x 80m²
- 2. salles de cinémas
 - Cinémas de 100 places2x 200 m²
- 3. salles d'expositions 1 x 300 m²
..... 1 x 150 m²
- 4. Show Room 1 x 300 m²
- 5. salles de projection
 - Salle de projection de 60 places 1 x 100 m²
- 6. club de langues 2 x 60 m²
- 7. club de photographie1x 60 m²
- 8. médiathèque1x 150 m²

Surfaces totale : 2190 m²

E- Accueil :

- ✓ Réception et information 15 m².
- ✓ Local entretien2x 15m².
- ✓ Salle de surveillance 1x 200m²

Surfaces totale : 245 m²

2- LA GESTION ET LA LOGISTIQUE :

1. gestion du centre

✓ Bureau du directeur	.....1 x	60 m ² .
✓ Bureau du secrétaire	.....1 x	15 m ² .
✓ Bureau de comptabilité	.....1 x	15 m ² .
✓ Bureau réception	.....1 x	15 m ² .
✓ Bureau gestion	.....x	15 m ² .
✓ Bureau conseil financier	.....2 x	15 m ² .
✓ Salle de réunion	.....1 x	60 m ² .
✓ Bureau de conseil technique.....	1 x	15 m ² .
✓ Archives	.....1 x	20 m ² .
✓ Stockage	.....2 x	50 m ² .

Surfaces totale : 325 m²

a) agences

✓ agences bancaires	.....3x	150 m ² .
✓ agences publicitaires	.....2 x	80 m ² .
✓ agences voyages	.....3 x	80 m ² .
✓ agences d'assurances	.....3 x	50 m ² .
✓ agences postales	.....1 x	50 m ² .
✓ agences immobilières	.....2 x	50 m ² .

b) profession libérale :

✓ bureaux d'avocats	.....2 x	40 m ² .
✓ bureaux de notaires	.....3 x	80 m ² .
✓ bureaux comptables	.....3 x	40 m ² .

✓ bureaux import export	.....2 x	50 m ² .
✓ bureaux d'études	.....3 x	100 m ² .
✓ bureaux de location divers	.....2 x	30 m ² .

Surfaces totale : 2050 m²

2-Bureaux des entreprises

On prévoit des surfaces de planchers destinée aux divers les tailles d'entreprises : Au nombre de 80 divisées en :

Petites entreprises :

Inférieur à 10 personnes

Surface nécessaire pour un employé 12 m²

Pour 10 personnes 12 m² x 10 = 120 m².

Surface totale : 6600 m²

Moyennes entreprises :

Supérieur à 10 personnes

- ✓ Surface nécessaire pour un employé 12 m²
- ✓ On prévoie entre 140 à 240m² par entreprise

- SURFACE TOTALE : 3360 m²

16 Grandes entreprises :

Supérieur à 30 personnes

- ✓ On prévoie entre 300 à 500m² par entreprise et plus

SURFACE TOTALE : 3200 m²

Surface totale des bureaux 20010 m²

Surfaces total des espaces : 28586 m²

On ajoute 30% pour la circulation et les sanitaires.

Surfaces total avec circulation et les sanitaires : 5000m²

3) Services techniques :

Parking de 300 places de voitures1 x 8000 m²

Dépôts 2 x 150 m²

Locaux techniques :

Climatisations 1 x100 m²

- chaudière 1 x 50 m²
- groupes 1 x 30m²
- maintenance 3 x150 m²
- bâche à eau (emprise au sol)..... 1000m³

1-introduction :

Oran se trouve dans un espace difficile à conquérir, le site de l'agglomération oranaise est en effet caractérisée par la grande complexité de son organisation physique ,en plus le développement de la société marqué par l'histoire a donné un déséquilibre dans la répartition des avantages de la vie.

II-étude comparative des trois sites :

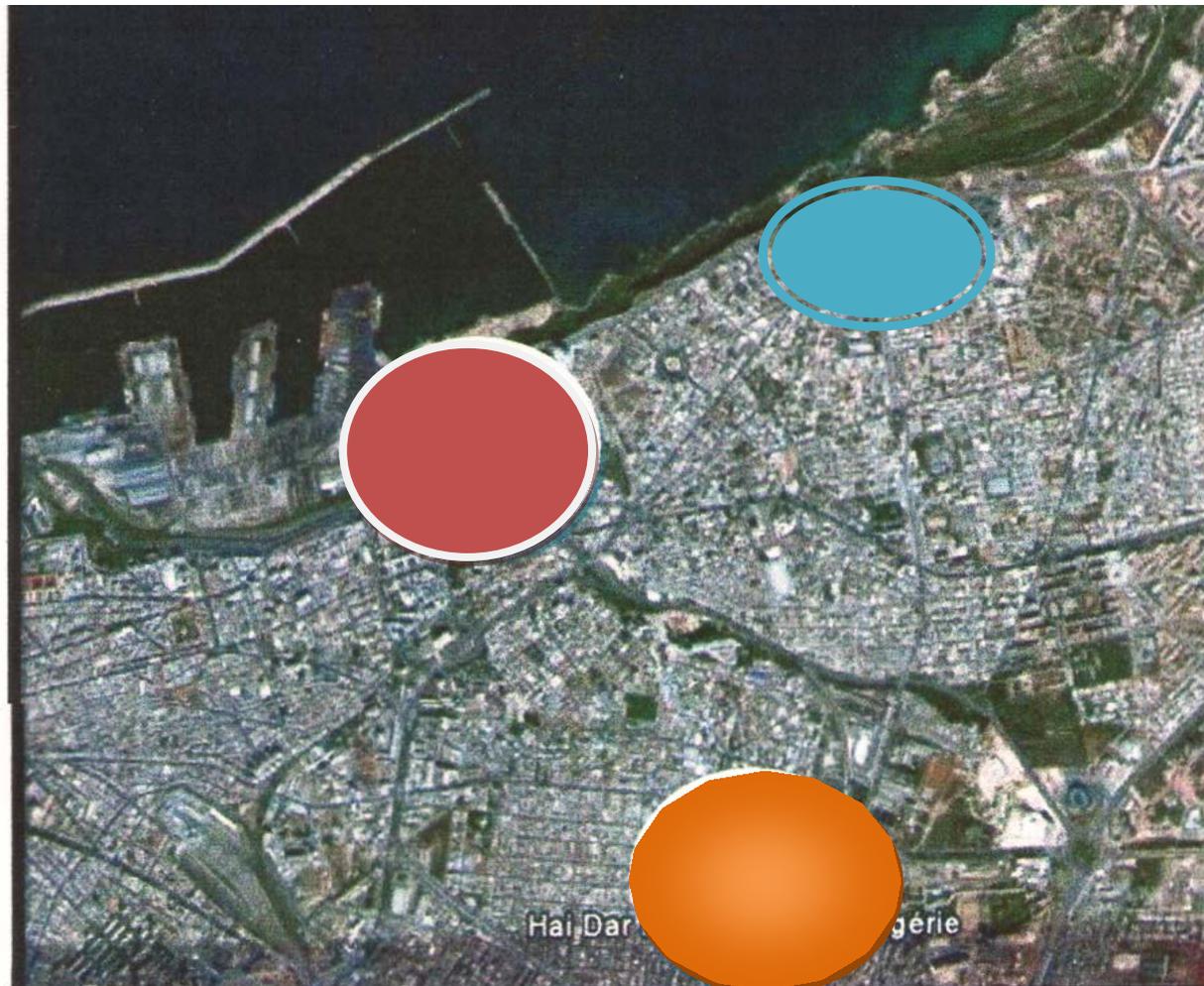
Site 01



site 02



site 03



Présentation de terrain 1:

Situation:

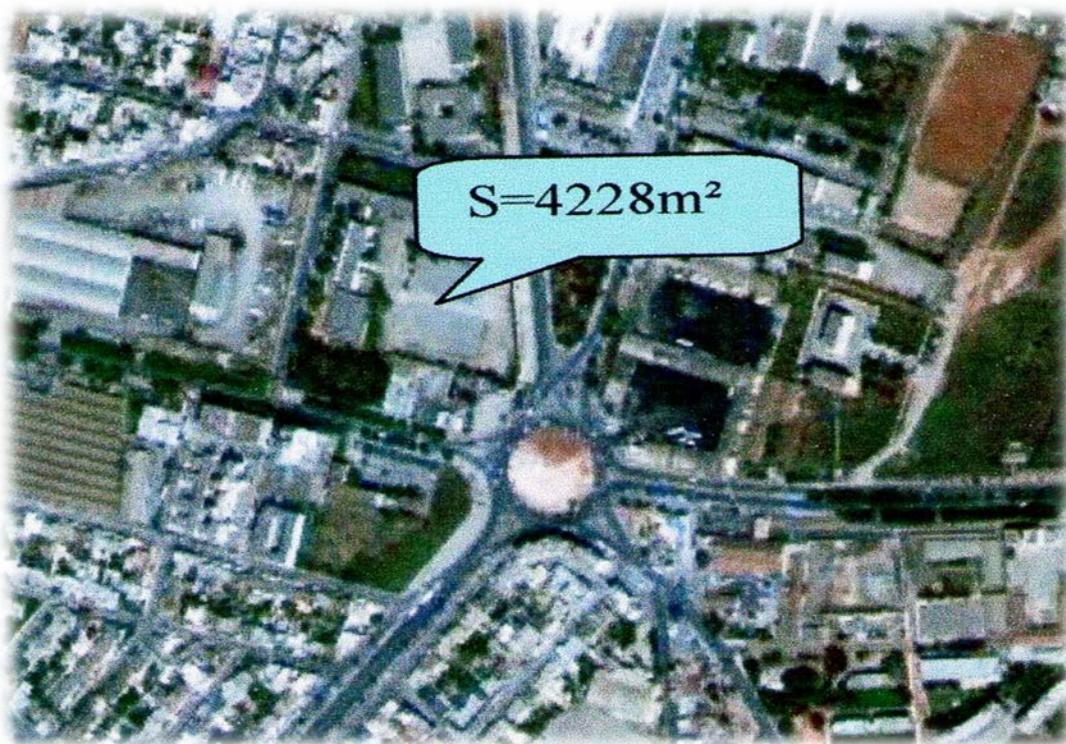
Le terrain se trouve au quartier dar el baida qui est un quartier péricentral à vocation résidentielle, composé essentiellement d'habitat.

Avantage:

- _ le rond-point joue un rôle de jonction entre le centre ville et l'extension est.
- _ le terrain se trouve dans un tissu urbain bien structuré et bien desservi.
- _ Les perspectives visuelles intéressantes offertes par le rond-point et la largeur des voies.

Inconvénients:

- _ Loin de centre ville et la mer.
- _ surface insuffisante.
- _ L'encombrement.
- _ l'absence des équipements à caractère touristique.



Présentation de terrain 2:

Situation:

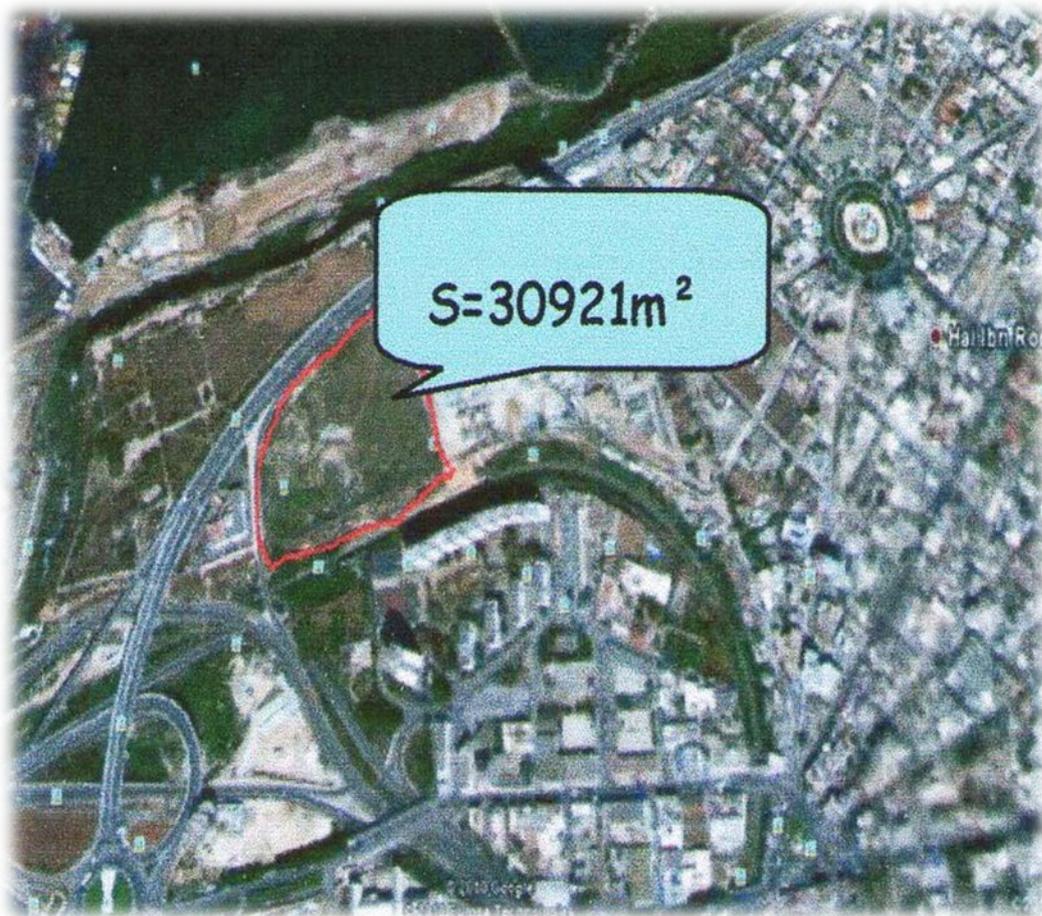
Le terrain se trouve dans la zone urbaine ibn rochde , entre le centre ville et l'extension est d'Oran.

Avantage:

- _ Il donne sur le boulevard principal de la route des falaises qui est un axe périphérique.
- _ Circulation mécanique forte.
- _ Les vue panoramique sur la mer.

Inconvénients:

- _ Sa proximité de la ligne de chemin de fer
- _ " La topographie très accidenté des falaises.



Présentation de terrain 3 :

Situation:

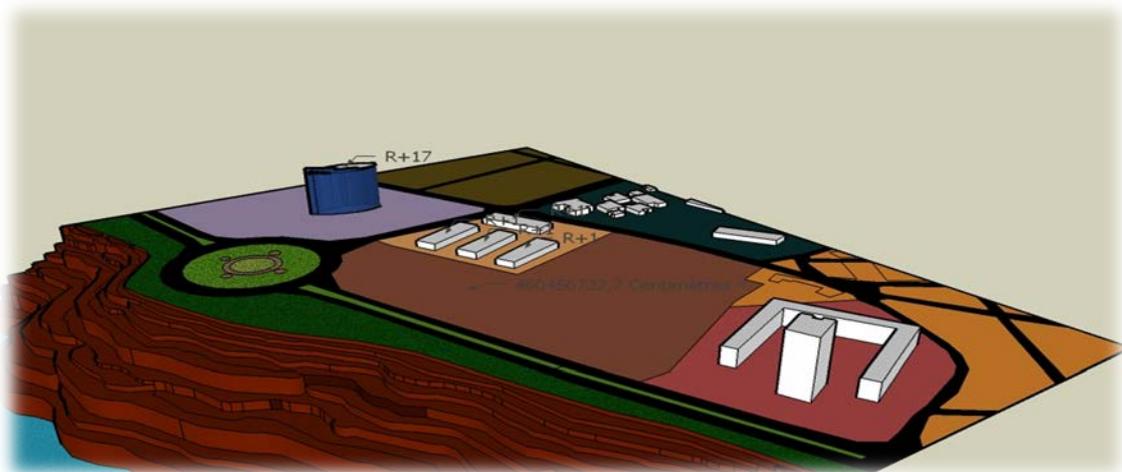
_ le terrain se trouve au nord-est de la ville d'Oran, dans une zone intermédiaire entre le centre ville et l'extension est, il occupe un emplacement stratégique qui se trouve dans la continuité du front de mer vers l'est.

Avantage:

- .. Le site est situé Dans un endroit Stratégique:
- .. Favorable D'édifier un immeuble de Grand Hauteur, par sa proximité d'hôtel Sheraton.
- .. Sa proximité d'une zone vert (esplanade Sidi M'Hamed), Au nord avec une vue sur la mer et le port.
- .. Il donne sur Le Boulevard Principale (Route Des Falaises).
- .. Il se Trouve Dans une zone D'articulation entre Le centre, Ville et L'extension Est De la ville D'Oran.
- .. Sa Grande Surface de 43256 m².
- .. Sa Proximité de L'Hôtel Sheraton 5 étoiles.
- .. Il donne sur le Boulevard Principale.

Inconvénients :

- _.. Implantation des équipements qui dévaloriser la qualité architecturales et fonctionnel tel que la clinique.
- .. Les échangeurs qui créer des contraintes d'accessibilités entre le centre et leur extension Est.



III-Critère de choix:

Notre choix est porté sur le site 02, en plus des avantages énumérés précédemment celui-ci nous offre l'opportunité d'élaborer un projet qui pourra marquer et témoigner de la richesse architecturale et urbaine de la ville, donc ce terrain présente des avantages très élevée et des capacité pour réaliser un centre d'affaire qui m'entre la puissance économique de la ville d'Oran et sa dominance sur la région d'ouest algérien .

Critères de site	Site 1	Site 2	Site 3
Accessibilité	•	••	•••
Création d'une liaison spatiale	•	•	•••
Visibilité et lisibilité	••	••	•••
Continuité du périmètre urbain	•	••	•••
Proximité de l'équipement structurant	•	•••	•••
visibilité	•	••	•••
morphologie	••	•	•••
Surface adéquate	•	••	•••
Degrés d'adéquation de projet	Mauvais	Moyen	bon

IV-analyse de site : IBN ROCHD :

1. Introduction:

La ville d'Oran est riche non seulement par la multiplicité de ses fondations, mais aussi par la symbolique sociale de ses paysages.

2. Etude de site:

IBN ROCHDE est actuellement un quartier essentiellement a fonction résidentielle, il s'étend sur une superficie de moins de 116 Hectares dans l'occupation de sol est dominée par l'habitat, qui représente presque 90 % de la surface total, c'est un type d'habitat individuel aéré (destiné au départ a des résidences secondaires).

_ La surface occupée par les équipements de proximités est de plus de 8Ha.

_ on relève par contre des activités telles que clinique, activité industrielle, bureaux, les activités industrielles nuisibles présentent un danger pour la population occupant une surface de 5Ha, leur transfert est nécessaire.

_ Les espaces verts et les placettes a l'intérieur de cartier sont minimales.

3. L'axe de réflexion:

Lors l'observation du plan actuel de la ville d'Oran, on remarque une nette différence de point de vue de la structure urbaine:

- le centre ville est caractérisé par le tracé haussmannien.
- Le deuxième style est le style extensif de la ville notamment sur le coté est, ce qui est frappant c'est la discontinuité de la structure urbaine, chose qui mobilise le choix de notre terrain:

4. Les raisons du choix du site:

Un pole attractives a vocation économique, touristique

Présence d'équipement important tel que l'hôtel international Sheraton, centre d'affaire, club d'affaire.

Sa position stratégique comme zone de connexion avec le centre ville.

La jonction entre deux structures urbaines.

Ce trouvera a proximité de la frange maritime offrant une vue panoramique sur la mer, Le terrain est vaste, ce qui permet de concevoir un riche programme en favorisant une montée en hauteur.

5. Les objectifs :

- situation stratégique de notre site est un grand avantage.
- Effacer la rupture de la façade maritime d'Oran entre front mer et la ville.
- l'extension est de la ville.
- faire un équilibre entre le plein et le vide.
- faire une continuité structurelle par rapport à Gambetta.

6. Problématique spécifique du site :

- Le déséquilibre structurel et formel du paysage de la ville au niveau de notre terrain.
- Le manque et le déséquilibre observée dans la répartition des équipements.
- La négligence de l'espace public.
- L'absence des éléments d'attraction.

7. Description fonctionnel du site :

- Existence des zones d'activités entourées.
- Insuffisance des espaces vert surtout la partie ouest de site la zone résidentiel.
- Des équipements de proximité intégrée résidentiel.
- On trouve les immeubles hauts à caractère d'habitation alignés de la voie principale.
- Rupture fonctionnelle entre est et ouest du site qui est très remarquable au niveau de la route des falaises.

8. Contraintes du site:

- Les échangeurs qui créent des contraintes d'accessibilité ver l'extension est.
- La topographie très accidenté des falaises.
- Le chemin de fer permet d'isoler la partie nord de la partie sud.

V- Analyse de terrain :

1. Présentation du terrain:

Le terrain se trouve entre deux parties importantes :

- Le front de mer et les nouvelles extensions urbaines à l'est de la ville.

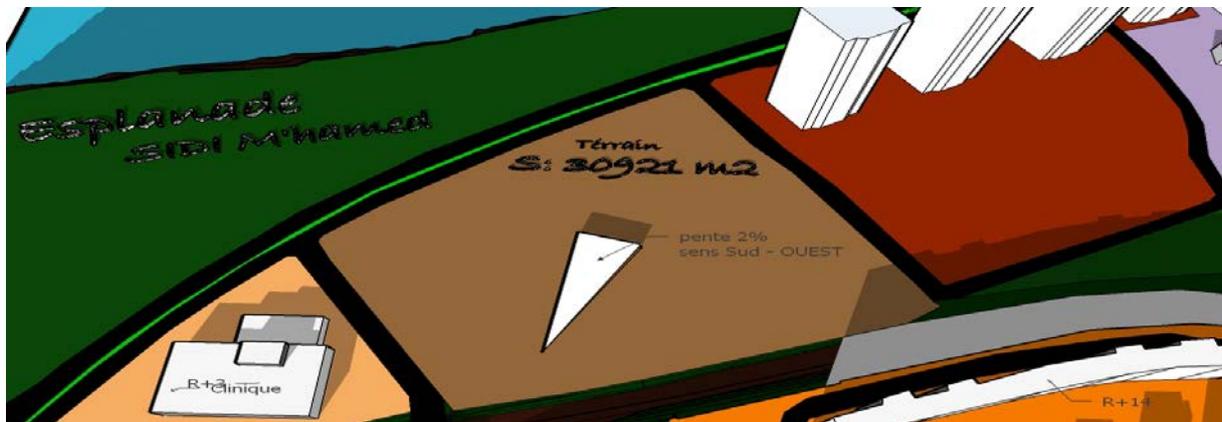
Les limites: **au nord**: la mer méditerranée.

A l'ouest: front de mer.

A l'est : le quartier Gambetta.

Au sud : la cité jean la fontaine.

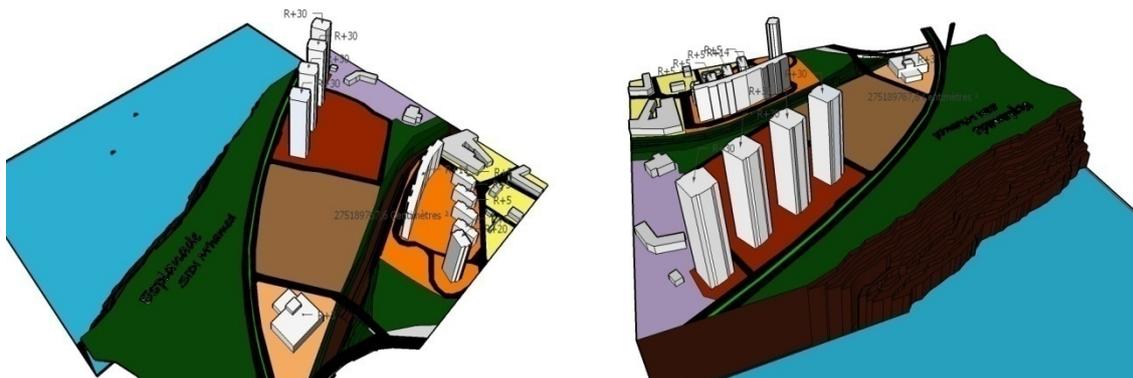
Le terrain a une surface de **30921 M.²**



2. Etat des hauteurs :

Les hauteurs des bâtiments sont différentes: les tour mobil r+ 30 ,cité jean de la fontaine R+20,clinque R+3.

Le terrain se trouve au centre des ces derniers, qui favorise une montée en hauteur dans les limites mitoyennes.

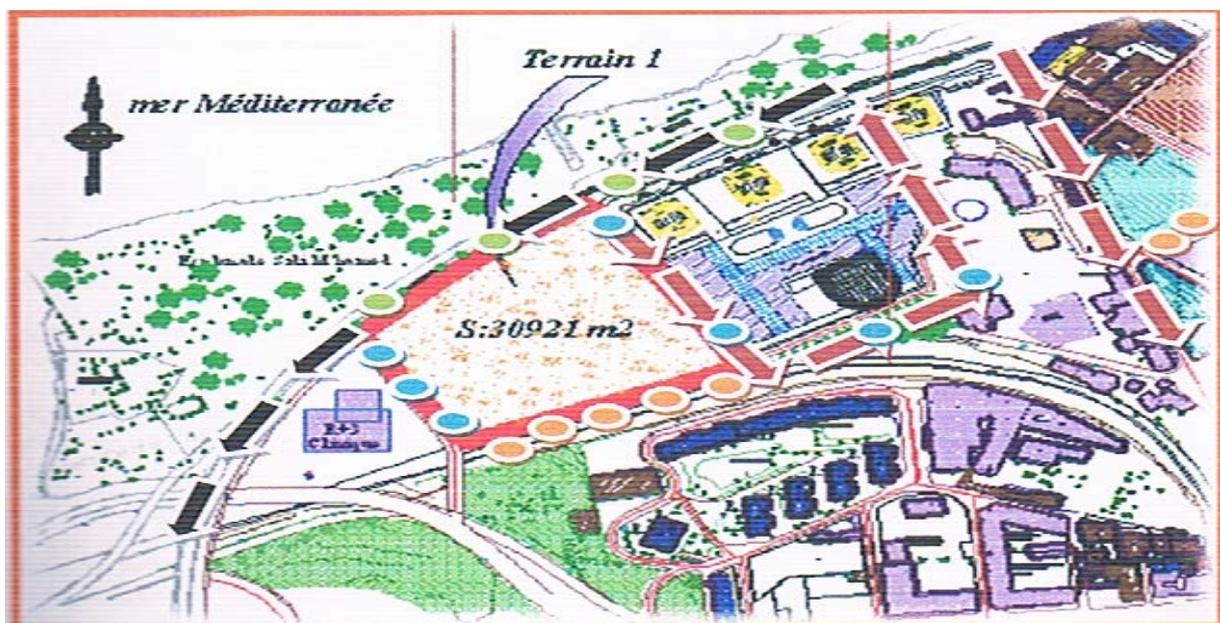


3. Façade urbaine:

la façade urbaine est obtenue par addition de plusieurs façades de parcelles, la lecture de cette façade démontre sur le plan formel une hétérogénéité et une discontinuité du gabarit à cause de la non exploitation du terrain qui a créé un vide béant dans la composition urbaine ou chaque façade exprime un motif urbain d'un besoin d'expression personnel qui avait fait échouer la définition et la valeur de cette esplanade, ainsi qu'un alignement continu au boulevard.

4. Circulation et accessibilité :

L'axe mécanique, la route de la falaise représente un flux mécanique fort, d'autres axes menant de centre ville sont caractérisés par un flux mécanique moyen et piéton fort vers Gambetta et dans certaines rues adjacentes.



-  Flux mécanique fort
-  Flux mécanique moyen
-  Flux piéton moyen.
-  Flux piéton fort.
-  Flux piéton faible.

5. L'environnement du terrain et lecture paysagère :

Les points de repères:

Ce sont les objets physiques qui occupent une position spatiale importante, ils peuvent se répéter grâce à leurs clartés de formes, leurs singularités symboliques ou bien leurs qualités visuelles.

Les tours mobil arts :

Le fait d'avoir une position spatiale prédominante, et une forme simple dont l'échelle est importantes, les tours attirent l'attention et deviennent un point de repère plus facile à identifier et plus apte à être choisi comme significatif



L'hôtel Sheraton:

Son importance fonctionnelle, son contraste d'implantation et d'échelle lui donne une image relativement bien identifiée et agréable.

Les limites:

La mer est une particularité typique reconnue et représentant une image qui renforce le caractère de l'environnement ,les falaise qui limitent le plateau de SIDI M'HAMED sont une barrière naturelle, le chemin de fer constitue une limite de la zone d'intervention et une barrière physique entre le terrain et les quartiers limitrophes.



Les nœuds:

Il ya quatre nœuds importants qui sont les points chauds de la circulation, c'est le rond point zabana ,le rond point KHLEF.

Le rond point du Sheraton ,vigoureux nœud de raccordement de jonction et de convergence de voies, donne des sensations directionnelles et intensifie les caractéristiques du milieu environnant.

Les voies:

La route des falaises limite le terrain de la cote nord, les qualités spéciales de largeur, de direction et de continuité tirent une partie de son importance et renforcent son image, elles offrent de magnifiques panoramas.

Liés au paysage naturel et au paysage construit.



VI-La genèse du projet :

1. Les principes et concepts:

Perméabilité :

Elle découle directement de l'articulation, elle est l'ensemble des accès, des orientations, des circulations et des liaisons de l'équipement et ses différents espaces. La perméabilité est entendue sur le plan physique et visuel, d'une part elle offre à l'utilisateur des moments d'arrêt et des choix de directions, et d'une autre part elle augmente le niveau de perspective ce qui met en valeur le projet par rapport à son contexte d'implantation.

Lisibilité :

C'est la qualité de ce qui est lisible, en architecture c'est la qualité d'organisation des espaces et de leur agencement.

Transparence :

Concept découlant dans l'utilisation du panneau optique qui sera matérialiser par une paroi libre et pure servant de limite et de couverture pour l'atrium ainsi, des parois transparentes, comme les mur rideaux, les baies vitrées pour ouvrir au maximum le champ visuel (intérieur extérieur), et la fluidité entre les différents espaces ou parties du projet, et d'autre part, par l'utilisation de parois vitrées afin de permettre une communication vive et continue entre les utilisateurs (intérieur- intérieur).

Hierarchie :

« Espaces organisés selon un ordre décroissant ou croissant par rapport à leurs formes, dimensions position, statut. » Couic lak dar (le vocabulaire architectural élémentaire).

La Flexibilité et la fluidité :

Concepts découlant de l'organisation spatiale et fonctionnelle des espaces bureaux ou autre, car le monde du travail exige des espaces transformables, modulables, en fonction des besoins et des exigences des uns et des autres. La flexibilité de l'espace se traduit par la structure qui réduirait au maximum les contraintes d'aménagement des espaces, exemple : cloisons amovibles.

La centralisation :

Groupement d'espace formé d'un espace central entouré par une série d'espaces.

L'articulation :

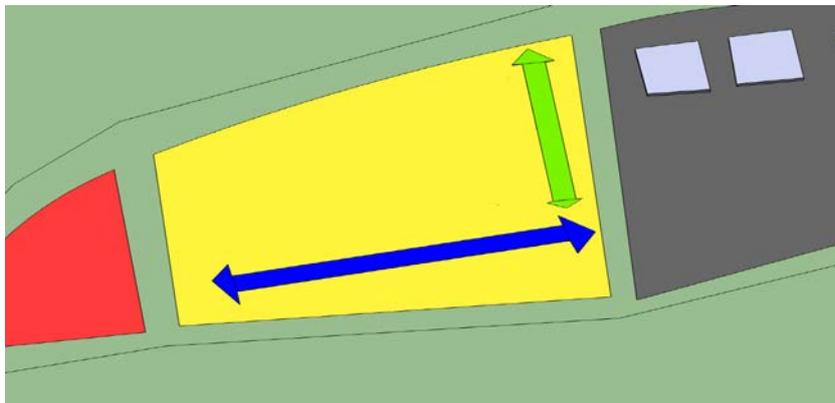
« Type de liaison entre des parties (éléments, espaces, ou volumes). L'articulation suppose des parties distinctes présentant une autonomie formelle, elle s'oppose à la continuité qui efface la distinction.

La singularité:

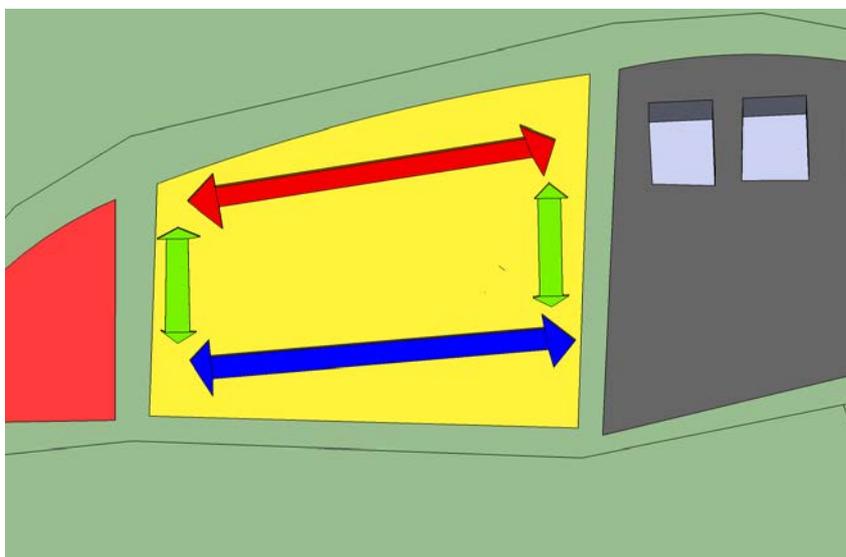
la présence d'une forme, d'un élément unique qui ne se répéterait pas, son objectif est de marquer un moment fort de part sa signification, son aspect formel, structurel et sa fonction .

2. Les étapes de la genèse :

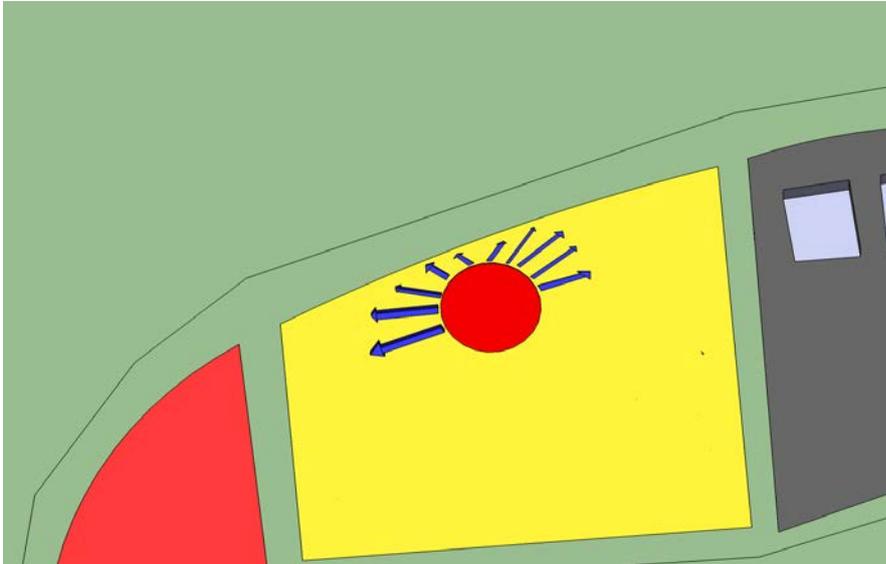
L'étapes 1: la détermination des axes de composition : l'axe visuelle qui donne vers la mer, et l'axe de la liaison urbain.



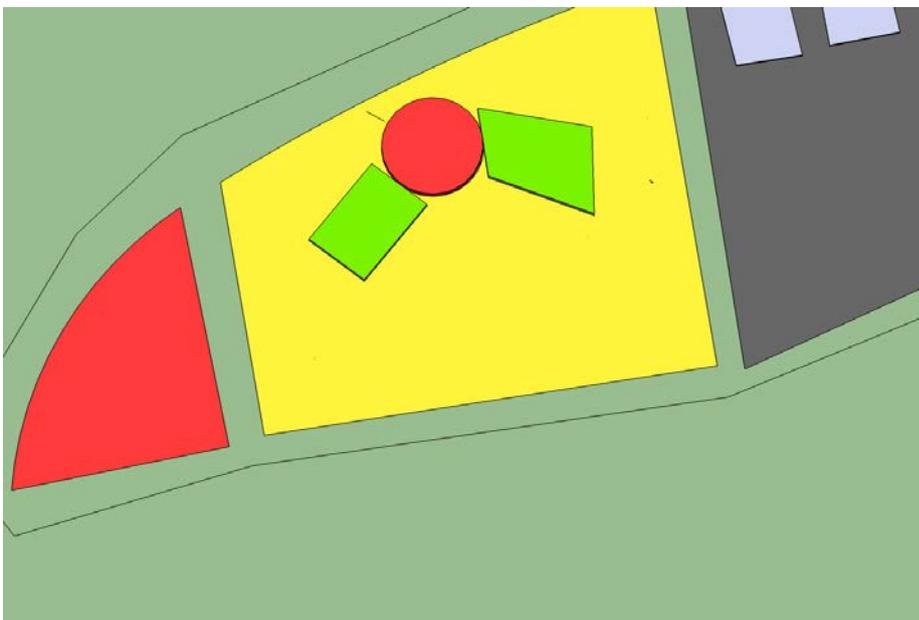
L'étape 2: l'idée de créer une façade urbaine pour profiter de la vue vers la mer et que notre projet soit un ajout pour la ville, ainsi une façade pour profiter de la vue vers la ville. Pour les autres façades, notre but est de meubler le boulevard et participer à réaliser une continuité urbaine.



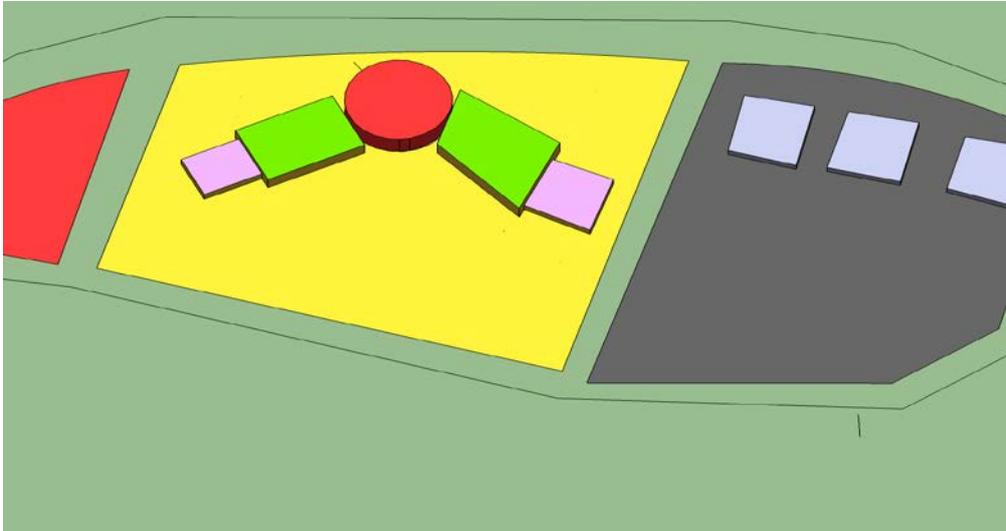
L'étape 3: v1 ce volume qui doit avoir une hauteur plus important sous forme d'un tour afin d'assurer sa dominance volumétrique et afin d'avoir un élément de repère. Ce volume contient la fonction principale (la fonction libérale).



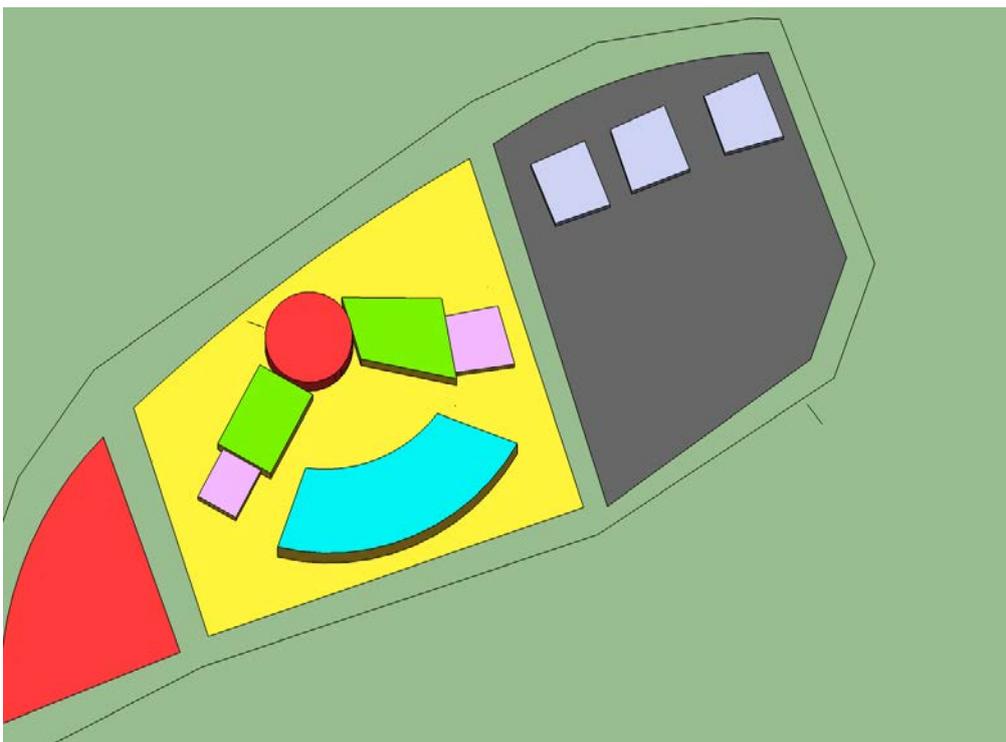
L'étape 4: v1 v2 la création de ces deux volumes principales, avec un recule important, pour donner aux premier volume une certain visibilité, et ces deux volumes contient les fonctions secondaires, services et entreprises, avec la création de deux espaces qui sont l'espace vert, parking pour que notre projet soit fonctionnelle



L'étape 5:v5v4 la création de deux volumes principales qui contiennent les fonctions salles de cinéma ,salle polyvalente ainsi pour avoir une dégradation volumétrique.



L'étape 6:v6 la création de ce volume qui contient une fonction principale c'est l'hôtel ,ainsi pour avoir une continuité aux niveaux de forme et ce volume qui accumule les autres volumes.



VII-Description du projet :

Situation et accessibilité :

Accès principale :

L'emplacement de l'entrée principale se fait à partir de la route principale avec un traitement spécifique qui permet une très bonne accessibilité au terrain .

L'entrée donne sur un grand hall d'accueil et de distribution relie les différents entités (immeuble de bureaux.....).

Accès secondaire :

Cet accès permet aux utilisateurs d'hôtel d'avoir un accès rapide et direct.

La circulation verticale et horizontale :

La circulation horizontale :

la circulation horizontale se fait autour des espaces centrales qui permet une très grand fluidité, et qui permettre d'absorber le grand nombre d'utilisateur.

La circulation verticale :

Les escaliers prennent des places dans chaque entité du projet, alors que l'espace central comporte des escaliers et des ascenseurs qui assure la distribution verticale de grand public .

Les montes charges sont disponibles au niveau d'immeuble d'affaire prévus pour l'approvisionnement en matériel et pour service.

Description formelle du projet :

La formalisation du projet est faite à partir des principes et des éléments de composition qui se présentent au niveau de la géométrie et du thème qui influent directement sur la forme du projet.

A-l'immeuble de bureaux :

Va se développer en hauteur et accueillera des bureaux destinés à la location dont la conception répond aux différents types d'organisations des espaces d'entreprise quelle que soit sa taille :des agences de services, des bureaux pour fonction libérale, des services communs partagés, par les entreprises comme les salles de conférences et d'exposition.

B-l'hôtel :

Il accueillera des espaces d'accueil de consommation et de loisir, et des espaces de détente (chambre et suite).

C-salle de conférence et salle de cinéma :

Se sont des grands espaces destinée pour accueillir de grands nombres de population, donc se sont des lieux de regroupement et de rencontre qui nécessite une très bonne organisation d'espace.

D-le commerce et services :

Se sont des espaces très importants grâce à leur participation de crée une certaine convivialité dans l'équipement et participe à travers ses espaces a l'intégration du projet dans l'espace urbain.

Le traitement des façades :

Le style arabo-mauresque :

L'utilisation des moucharabié et des arcs nous fait un rappel au style architecturale arabo-mauresque qui montre l'identité magherbienne de la ville d'Oran.

Le style contemporain moderne :

Un jeu entre le plein et le vide, le jeu entre l'horizontalité et la verticalité favorisant une lecture facile et claire.

L'utilisation des grands panneaux en murs rideaux qui permet d'intégrer la notion de transparence et d'ouverture afin d'assurer la continuité visuelle entre l'extérieur et l'intérieur.

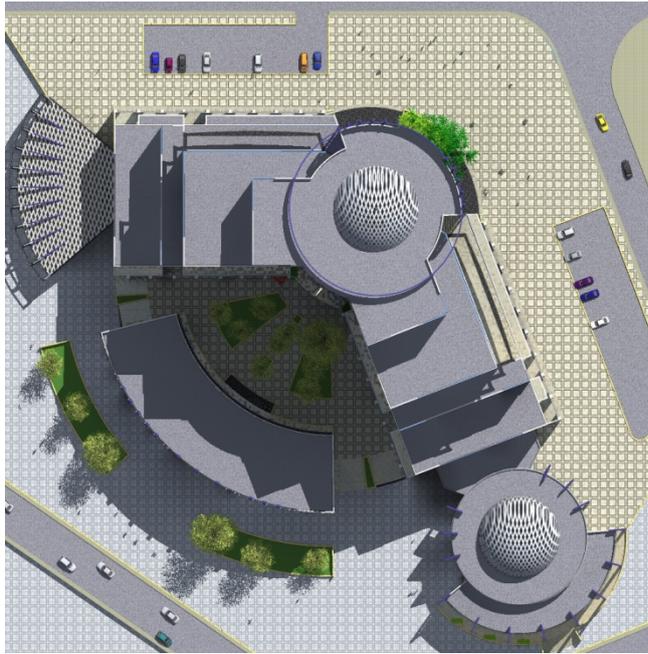
La dominance de style moderne :

Nous avons choisi que ce style soit dominant car un centre d'affaire est un équipement qui contient une fonction à caractère économique universelle.

Le traitement d'immeuble centrale :

L'immeuble d'affaire contient les ascenseurs panoramique qui joue un rôle très important dans la décoration de la façade principale et même dans le fonctionnement de l'immeuble. Donc cette partie de projet est traitée d'une manière à laisser aux déférents usager un sentiment puissance et de beauté qui sont inoubliable.







I- Introduction :

De nos jours, L'architecture se voit investie par la technologie qui lui a permis de faire un pas en avant dans sa création. Saisir la manière de construire une forme architecturale, c'est comprendre comment et avec quels matériaux la réaliser. Ainsi la technologie est la seconde manière de maîtriser son projet.

Cette approche représente dans son sein, le choix du système structurel de l'ossature, des différents modes de construction, des différents matériaux adoptés pour la formalisation de notre projet.

II- Choix du système structurel :

Le choix du système structurel à été adopté tenant compte de la nature et des exigences de notre équipement. Nous avons adopté des trames structurelles en fonction des besoins spécifiques aux différentes parties de notre projet, tout en tenant compte du souci de préfabrication de nos éléments.

L'immeuble bureau que nous projetons de faire demande un maximum de dégagement et d'espaces libres, d'une totale flexibilité dans l'aménagement que ce soit dans sa partie publique que celle privée (les bureaux « open espace ») ; d'ou le choix qui est celui d'opter pour deux types de structures : structure en béton armé et structure métallique (structure mixte).

1. Structure en béton armé :

Ce type de structure est utilisé dans le sous sol et les noyaux centraux des tours afin d'assurer :

- une bonne résistance aux efforts de compression et de cisaillement.
- une bonne protection contre l'incendie.

2. Structure métallique :

Le choix s'est fait en raison de deux paramètres fondamentaux :

- Les qualités physique et mécanique, de ces éléments pour franchir de grandes portées avec un minimum de points porteurs.
- La résistance de l'ensemble avec le maximum d'efficacité pour reprendre toutes sorte de sollicitations (charge importante, force des vents). Ainsi que la légèreté et la rapidité du montage.

III- Infrastructure et superstructure :

Les poteaux :

Poteaux carré en béton armé : utilisé dans structure du sous sol de

Section :

Poteaux tubulaires : Utilisés dans la structure de l'ensemble du bâtiment.

De section :

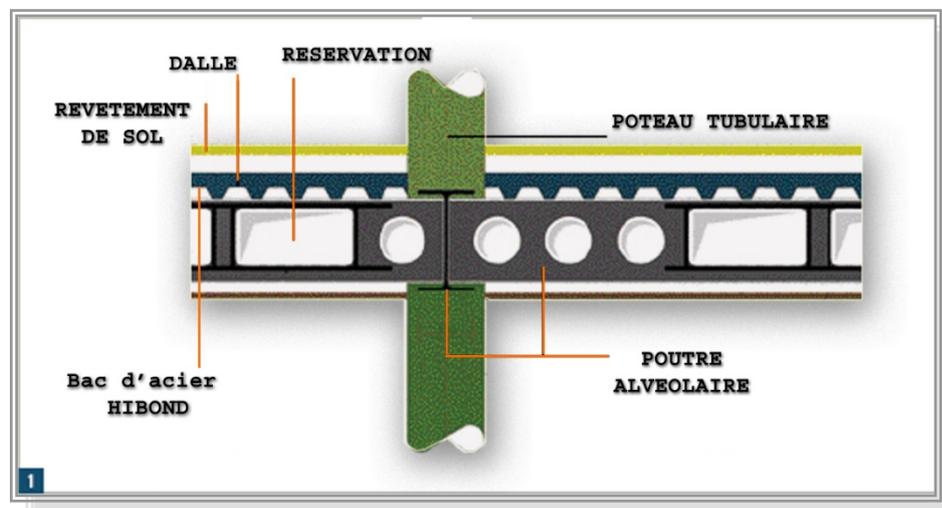
(Ø 60 cm) au niveau immeuble bureaux (Affaire).

(Ø 40 cm) au niveau de l'entité commerciale.

Les poteaux sont traités contre la corrosion (un antirouille à base de zinc), ainsi contre le feu Par une peinture intumescente.

Les poutres :

- poutre en béton armé utilisé dans structure du sous sol.
- Poutres alvéolaires : pré fabriquées sur commande en usine, elle peut atteindre des portées importantes afin de dégager l'espace et avoir un plan libre sans poteaux intermédiaires.
- La protection des structures horizontales poutre et poutrelles métalliques se fait par un flocage avec laine minérale (ou bien flocage avec plâtre).



Les fondations :

Pour ce qui est des fondations on ne peut pas statuer sur le choix, car il relève d'une étude précise sur la résistance du sol, du type d'ouvrage et d'un résultat des calculs des descentes des charges.

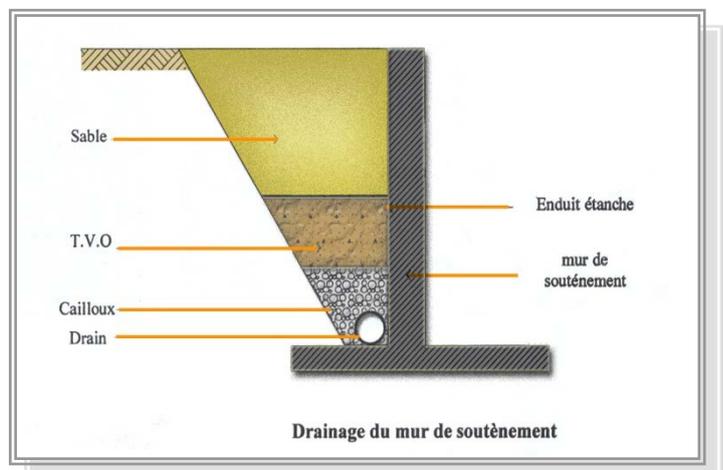
Néanmoins, sachant que notre sol est de faible portance avec nappe d'eau superficielle, de même que le bon sol se trouve à 25 m, nous avons choisi un système de radier général sur pieux.

Mur de soutènement :

Nous avons prévu des murs de soutènement en béton armé dans les parties enterrées comme le sous-sol, afin de retenir les poussées des terres, et de l'eau.

Tenant compte de la nature du sol est marécageux, les

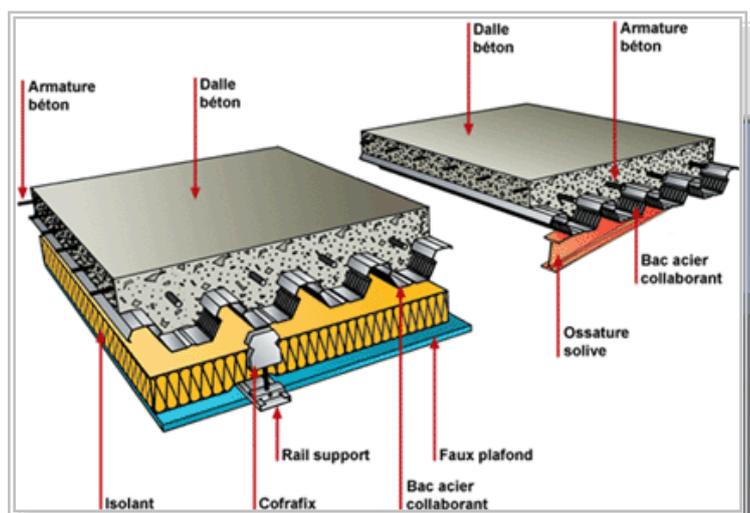
Murs de soutènement seront accompagnés d'un drainage périphérique, afin de localiser les remontées d'eau au niveau des ouvrages enterrés.



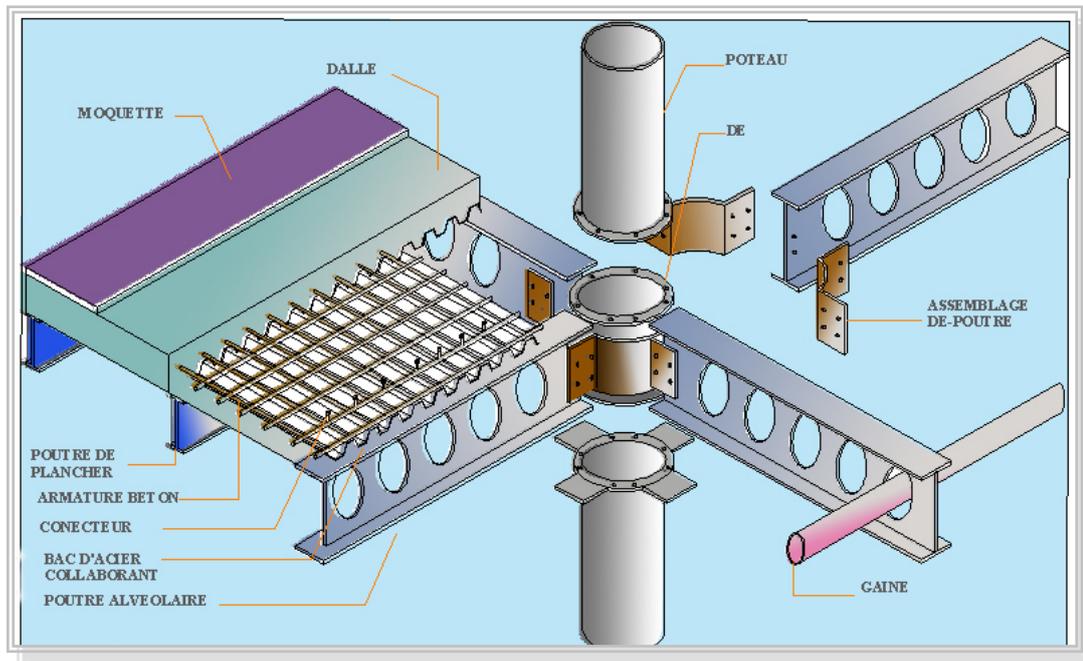
Mur de soutènement

Les planchers :

- Nous avons opté pour des planchers collaborant. Constitués d'une dalle en béton coulé sur bac acier, ce choix est dû à sa grande résistance aux charges ainsi qu'à son rôle de contreventement



horizontal dans l'ossature du bâtiment.
Référence :



le noyau central :

Le noyau central est en béton armé. Ayant un rôle structural et fonctionnel, il est utilisé pour contreventer et stabiliser le bâtiment. Il est employé pour la distribution verticale (les ascenseurs et les escaliers) et les réservations des gaines techniques.

Les joints :

Des Joints de ruptures sont prévus de 10cm ainsi que des joints dilatations de 5cm.

Terrasse et couverture :

Les terrasses au niveau du bâtiment sont inaccessibles, elle se compose de : gravillon roulé, étanchéité multicouche, forme en pente, papier Kraft, liège, par vapeur et plancher. Par contre, la couverture des salles des cinémas repose sur des poutres en treillis, elle est faite en tôle galvanisée double peau séparée par un isolant en polystyrène.

Bardages (façades) :

Dans un souci d'une complète transparence, une complète légèreté, et un jeu entre le plein et le vide, le choix de l'habillage des façades porte sur :

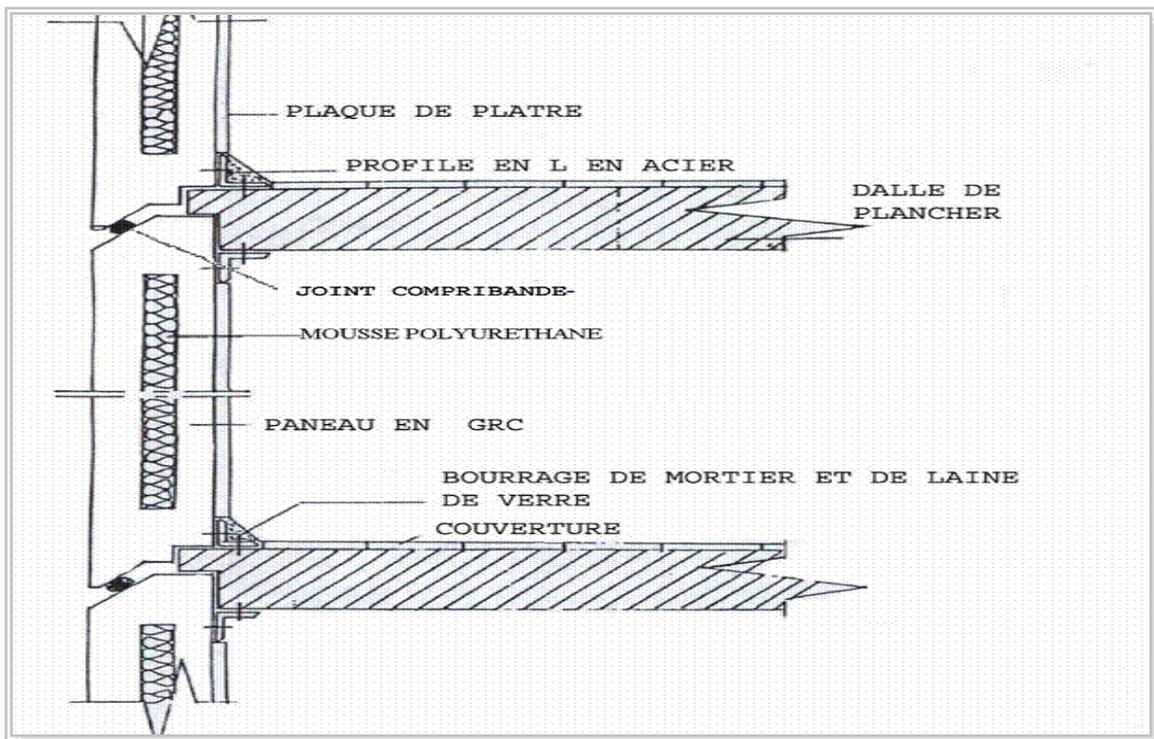
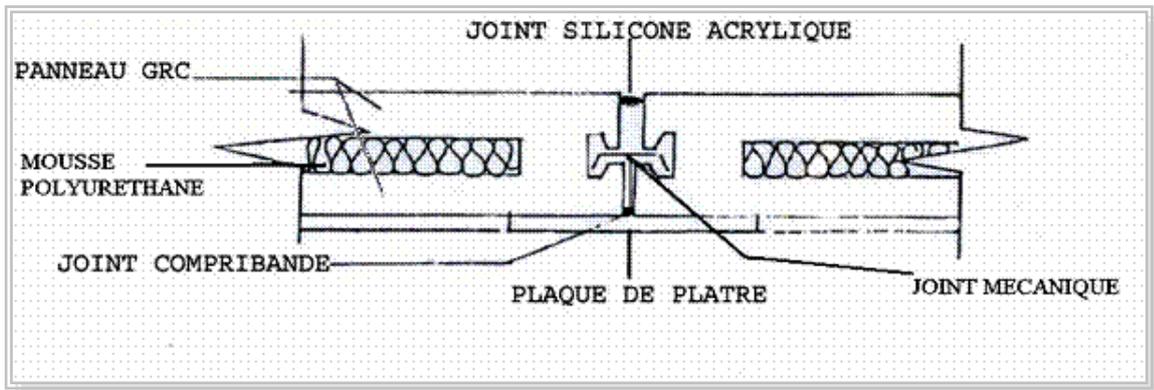
- Les panneaux en GRC (glass renforce concrète).
- Les murs rideaux.

Les panneaux en GRC (panneaux sandwich) :

Constitués d'un parement intérieur en plaque de GRC de 10 à15 mm d'épaisseur, d'un isolant en laine de verre (mousse phénolique) de 80mm et d'un doublage en place-plâtre de 15mm. la fixation des panneaux se fera mécaniquement sur des cornières.

Les panneaux en GRC sont choisis essentiellement pour :

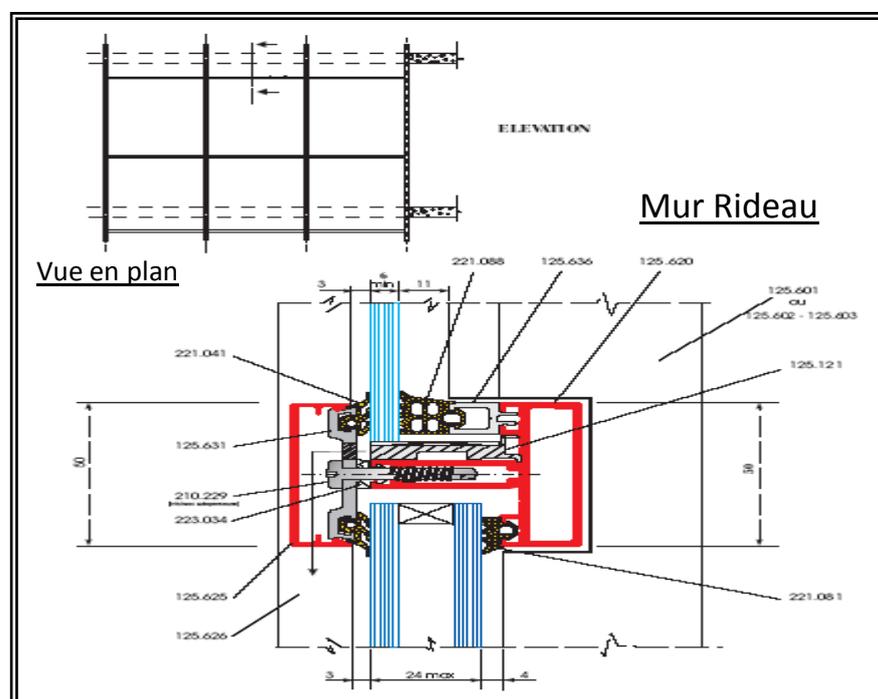
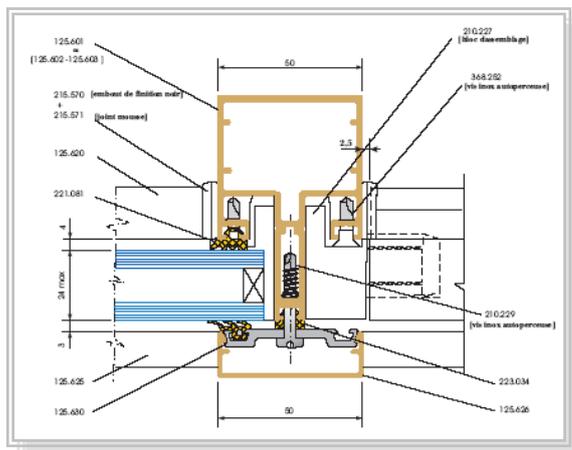
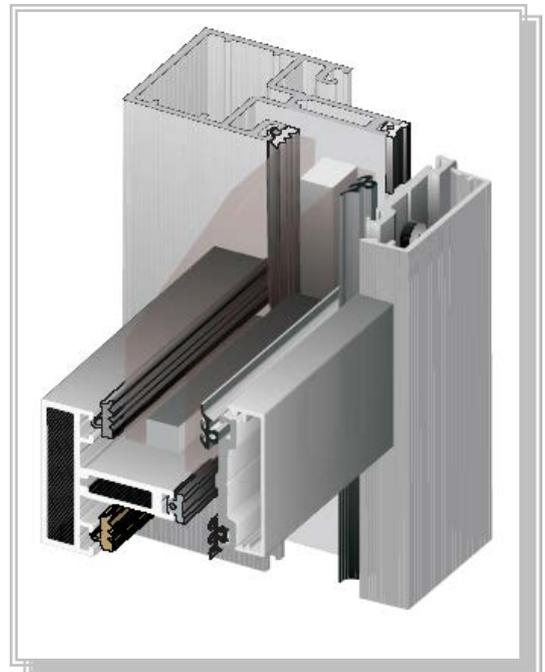
- Leur bonne résistance au feu.
- Leur bonne isolation acoustique.



Les Murs rideaux :

Mur vitré monté sur une ossature secondaire constituer de Montants et traverses réaliser en profilés tubulaires de largeur 50 mm.

Les vitres sont fixées à l'ossature par une patte de fixation, les joints sont en élastomère recouvert par des couvre joints fait en acier inoxydable. Le confort intérieur est assuré par le double vitrage.



Les joints

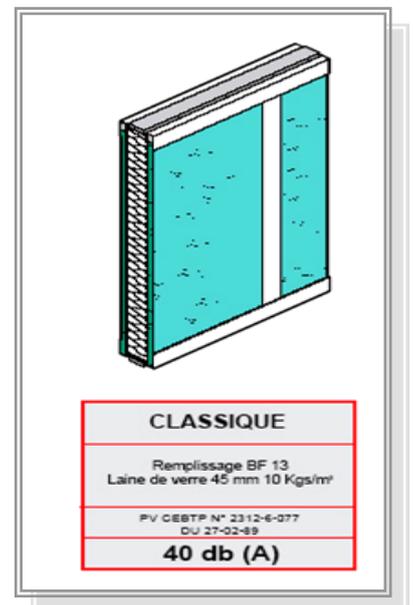
Pour la jonction des murs rideaux au parement, ainsi que les différents éléments qui exigent une isolation thermique l'utilisation des joints est recommandée afin d'éviter les infiltrations d'eaux et d'air.

Les cloisons :

Le choix des types de cloison est dicté par :

- La légèreté.
- Le confort
- La facilité de mise en œuvre.
- La performance physique et mécanique.

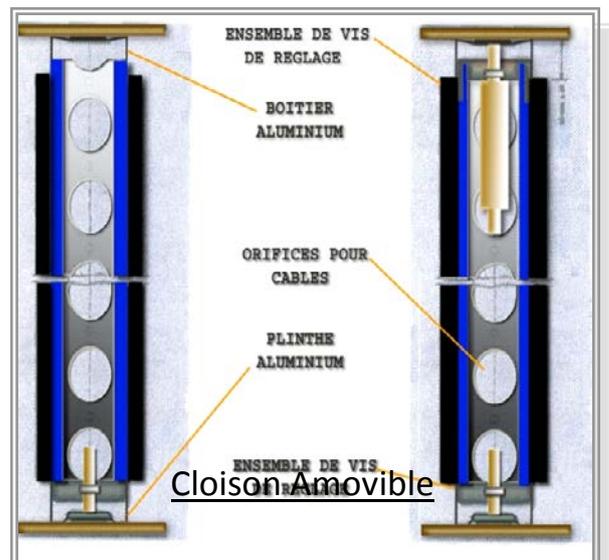
Nous avons opté pour différents types de cloisons en fonction des espaces envisagés :

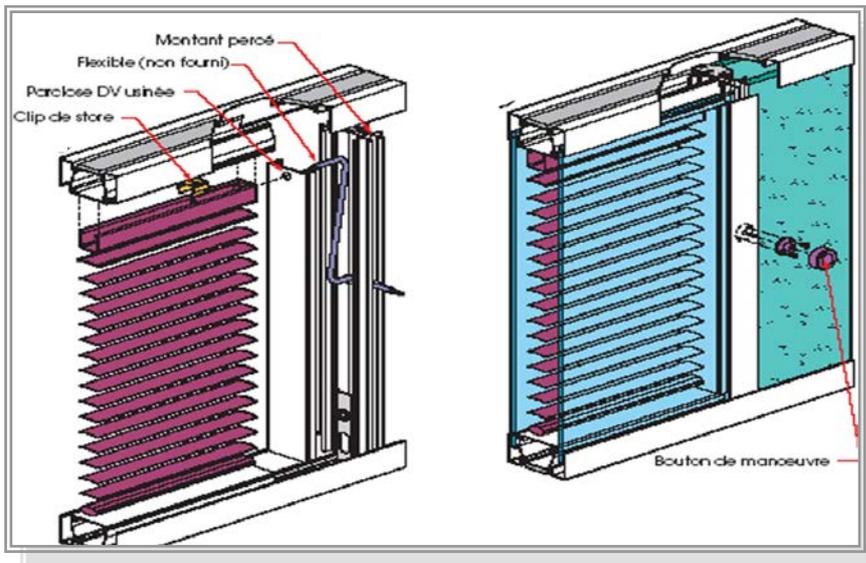


Les cloisons des bureaux :

Pour ce qui est des espaces de travail calmes et à faible influence publique nous avons choisi des cloisons intérieures en place-plâtre, des cloisons amovibles et des cloisons vitrées au niveau des corridors.

Les cloisons vitrées sont de hautes performances, démontables et résistantes au feu. Ces cloisons sont montées sur une ossature en aluminium, et ils sont traités en glace de 6 ou 8 mm. Avec des stores à l'intérieur.





Les faux plafonds :

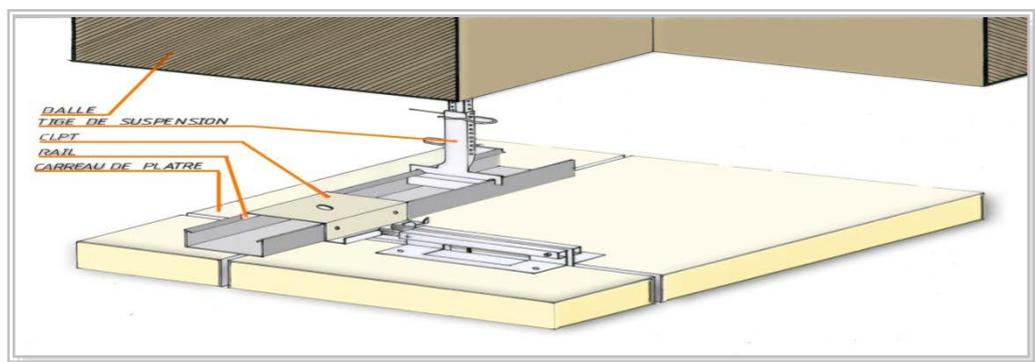
Des faux plafonds insonorisant, démontables, conçus en plaques de plâtre de 10mm d'épaisseur accrochés au plancher,

Avec un système de fixation sur rails métalliques réglables. Les faux plafonds sont prévus pour permettre :



le passage des gaines de climatisation et des différents câbles (électrique, téléphonique etc.).

- La protection de la structure contre le feu
- La fixation des lampes d'éclairages, des détecteurs d'incendie et de fumée, des détecteurs de mouvements, des émetteurs et des caméras de surveillance.



Le revêtement de sol :

Le revêtement des sols est prévu par l'utilisation d'un dallage en marbre avec une différenciation de couleur pour la variété et la qualification des espaces de chaque activité. Ces recouvrements sont aussi un élément primordial de confort et de décor. Il a été prévu donc :

1. Carreaux de marbre pour les espaces intérieurs, et extérieurs, et les espaces de circulation
2. Carreaux de céramique avec motifs pour les boutiques, cafétérias, restaurants etc. ...
3. Moquette pour les bureaux.
4. Plaques de granits pour escaliers de secours.
5. Plaques de marbre pour les escaliers publics.
6. Carreaux antidérapants pour les blocs sanitaires.

Menuiserie :

Nous avons prévu :

- portes coupe feu de 15 cm à double parois, remplies de calorifuge en fibre de verre. On les retrouve au niveau des escaliers de secours. Qui reste étanche au feu, une durée de 2 heures.
- portes insonorisées pour les cinémas et les restaurants
A simple paroi avec cadres et panneaux, amortissement pouvant atteindre 30 dB, le panneau est constitué d'une tôle de 2mm d'épaisseur garnie de feutre, l'étanchéité étant assurée par calfeutrage.

Porte d'entrée :



Porte de bureau :



Porte à ouverture automatique :



Les escaliers :

1. les escaliers:

Il a été prévu des escaliers en béton armé au niveau des noyaux centraux afin d'assurer la circulation verticale. Les poutres seront fixées à la structure porteuse des voiles, avec un revêtement des marches en marbre de 3 cm.

2. les escalators :

Les escalators ont été prévus au niveau du rez-de-chaussée afin de renforcer le dynamisme du hall. Les escalators sont fixés à la structure porteuse du bâtiment, inclinée de 35°.



3. Les ascenseurs

Ascenseur panoramique :

Deux ascenseurs panoramiques ont été prévus pour renforcer la dynamique de l'atrium.



Les monte-charges :

Nous avons choisi des monte-charges hydrauliques qui peuvent atteindre une charge de 2000 kg et une vitesse moyenne de 0.63 m / s afin de transporter des personnes, des fauteuils roulants, des meubles

IV- Les corps d'état secondaires :

1- Terrassement :

Les terrassements nécessaires à l'établissement des plates-formes des différents bâtiments s'effectuent suivant leurs niveaux d'implantation.

2- assainissement :

Il est prévu pour l'évacuation des eaux vannes et usées, des colonnes d'évacuation verticales (chute) qui aboutissent à un regard avant de se brancher au regard principal.

3- Réseaux d'AEP et incendie :

L'alimentation en eau potable se fera par le branchement au réseau d'AEP principal de la ville. Il a été prévu une bache à eau en béton armé de très bonne qualité.

4- Le conditionnement de l'air (climatisation et ventilation) :

On prévoit une centrale de climatisation pour tout le centre d'affaire. La batterie (la centrale) se trouve au sous-sol. Le système choisi est appelé système réversible (plasma) il permet de diffuser de l'air frais ainsi que son recyclage en même temps. L'air est soufflé pour être distribué vers les différents niveaux par des bouches de soufflage. Cet air est ensuite aspiré par des bouches d'extraction pour être recyclé.



5. Electricité :

Poste de transformateur :

Il a été prévu un poste de transformateur au niveau du sous sol, permettant l'accès facile à l'équipe de SONELGAZ

Groupe électrogène :

On prévoit un groupe électrogène, au niveau du sous sol.

V- Protection contre incendie et sécurité :

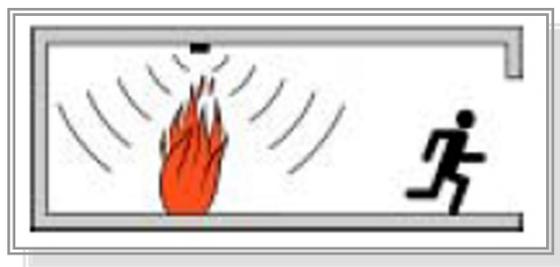
Le principe fondamental de la protection contre l'incendie est la sauvegarde des personnes et la prévention des biens. Le bâtiment doit être étudié et conçu de façon à offrir toute condition de sécurité, par l'utilisation des matériaux incombustibles et un bon positionnement des issues de secours.

Ainsi plusieurs dispositifs constructifs et techniques ont été prévus :

a) sauvegarde des personnes :

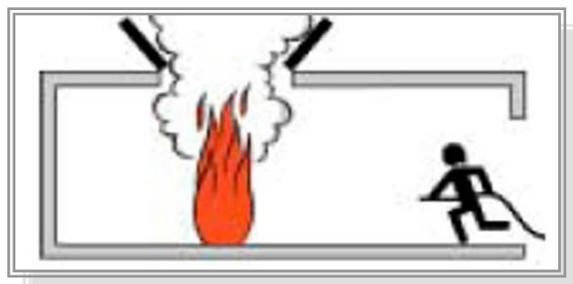
le désenfumage :

On prévoit à chaque niveau des détecteurs de fumée et de chaleur, qui commandent le déclenchement automatique de la ventilation permettant ainsi l'extraction des gaz brûlés dans la circulation verticale cages d'escalier.



On prévoit des bouches d'incendie par des colonnes sèches branchées directement à la bache a eau et au réseau

À incendie.



Système de lutte incendie disposé au niveau des faux plafonds. Destiné automatiquement à diffuser un produit extincteur sur un foyer d'incendie, il est alimenté par des canalisations (propre à lui) ou bien par la bêche à eau, équipé

Par un compresseur.

On prévoit des extincteurs mobiles au niveau des dégagements et à proximité des locaux présentant des risques d'incendie.

On prévoit des sirènes manuelles d'alarme de feu.

On prévoit des portes coupe-feu et des parois coupe-feu au niveau des Escaliers de secours.

b) Résistance au feu :

Protection des éléments porteurs par des matériaux résistants au feu.

c) Dispositions constructives

1- Les compartimentages :

Afin d'éviter la propagation horizontalement du feu on prévoit de murs Coupe-feux.

On prévoit des Clapets coupe-feu dans les bouches d'air afin d'éviter

Toute propagation de feu pour toutes les conduites.

2- Les circulations :

Des issues de secours facilement accessibles ont été prévues assurant l'évacuation rapide des personnes vers l'extérieur. Des escaliers de secours ont été prévus également, assurant une stabilité et une résistance au feu de deux heures..

3- Eclairage de sécurité :

L'éclairage de sécurité a été prévu en cas de danger et en cas de panne, il permet :

- b) la signalisation des incendies, et sera installé selon les règlements locaux (les annonceurs).
- c) L'éclairage de signalisation des issues de secours.
- d) Eclairage de circulation et la reconnaissance des obstacles.

5- Moyen de secours :

Un service de surveillance peut être assuré par une installation automatique d'incendie avec détecteur

Des moyens d'extinction (colonne sèche, colonne humide, extincteur portatif, prise d'incendie, les SPRINKLER).

5- Système de sécurité :

Immeuble intelligent :

On prévoit un immeuble doté d'un service et d'une gestion informatisée.

Une surveillance peut être assurée par une installation automatique à

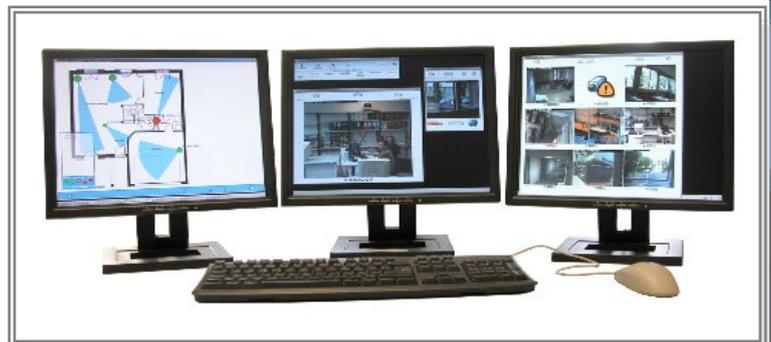
L'aide de :

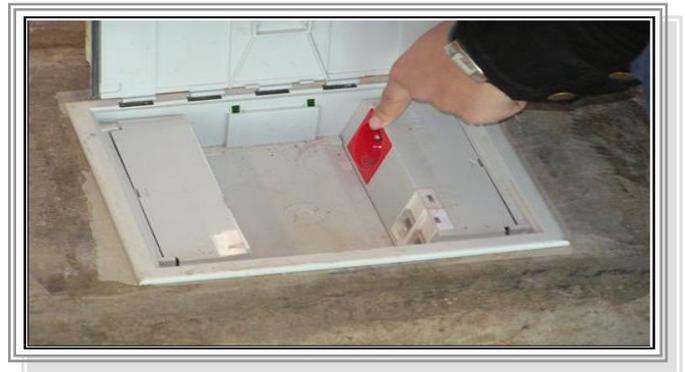
- **Caméras de surveillance :**

Le bâtiment possède un système de
Télévision à circuit fermé.



Le système comporte des caméras en
Couleurs et des moniteurs. Les moniteurs sont
Placés au centre de sécurité au niveau du Rez-
Déchaussée.





6-Système électronique :

1.Système audio :

Il fournit une distribution sonore de haute qualité, sans gêner les espaces publics ainsi que l'intérieur des bureaux, afin de diffuser l'information. Les bureaux sont équipés de haut-parleurs au plafond. Et Comportant des transformateurs d'assortiment.

2. Système de distribution de télévision Et de câblage de téléphone/ données :

Le système facilite la réception et la distribution des programmes d'émissions d'affaires, d'émissions satellite, et l'Internet. le signal est distribué jusqu'au panneau électrique dans les planchers.

Bibliographie :

Ouvrage :

- étude géographie et d'histoire urbaine d'Oran (René lésez).
- Kevin lynche (l'image de la cite) bordas, paris, 1976.
- introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine :
zucceilli Alberto
- les éléments des projets de constructions : Ernest, édition, duos, paris,
France, 2005.
- de la forme au lieu auteur p.-v.miss.

Pièce cartographie :

- PDAU d'Oran.
- SNAT d'Oran.
- plan SCU d'Oran.

Site internet :

www.architectureweek.com

www.oran-dz.com

www.archi-mag.com

www.google.fr

www.architous.com

www.cyberarchi.fr

Recherche :

Université d'Oran.

Pièce écrite :

- revues ; amenhis-la vie des villes.
- rapport du PDAU d'Oran.