



République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique
Université de Blida 1 « SAAD DAHLAB »
Institut d'architecture et d'urbanisme



Mis en forme : Police : (Par défaut) + Titres CS (Times New Roman), Gras, Police de script complexe : + Titres CS (Times New Roman), Gras

Mémoire de Master 2
Master : Architecture urbaine

Thème : Les Quartiers d'affaires
L'attractivité ville mère - ville nouvelle
Cas d'étude : La ville De Sidi Abdellah

Mis en forme : Police : (Par défaut) + Titres CS (Times New Roman), Police de script complexe : + Titres CS (Times New Roman)

Présenté par

YOUCEFI ABDERRAHMEN
ELMOUIAH HOUSSEM

Encadré par :

Dr BELMZITI
Mr TABTI
Mr AHMED CHAOUCHE

Atelier groupe 2 : Master 2 architecture urbaine

Dédicace

- Je dédie ce modeste travail à :

Nos chers parents

Nos frères et sœurs

Tous les membres de la famille (la famille **Elmouiah**
et la famille **Youcefi**)

Mes collègues

Mes amis

Mes Encadreurs

Remercîments

*-Tout d'abord, nous tenons de rendre grâce à Dieu
tout puissant, de nous avoir donné la force
nécessaire pour mener à bien ce travail.*

*-Nous tenon à exprimer gratitude à Ms Tabti
Mohamed, Ms Belmeziti Ali et Ms Ahmed chaouche
Nabil pour leurs aides, leurs encouragements à
réaliser ce travail et leur orientation fructueuses.*

*Mes remerciements aussi au tous les enseignants et
enseignantes qui nous forgé à fin d'arrivé en 5em
année d'architecture*

Table des matières

Préambule :	3
Pas de consensus sur sa définition	3
Aperçu historique	4
Qu'entendons-nous par "Architecture urbaine" ?	5
Les trois composantes de notre réflexion : thème général, cas d'étude et thème de recherche	6
Notre démarche	7
Organisation et déroulement de l'atelier	8
I. INTRODUCTION GENERALE	10
Introduction :	10
II. Thème de recherche :	13
1. Choix du thème :	13
2. Problématique générale :	14
III. Cas d'étude :	15
a) Une programmation urbaine	15
b) Aménagements urbains	15
c) Master-plan	15
d) Le Chapitre du projet :	15
1. Choix du site « la ville nouvelle de sidi Abdellah » :	15
2. Problématique Spécifique	16
.....	17
IV. Hypothèses et objectifs de travail :	17
1. Hypothèses d'intervention :	17
2. Objectifs de travail :	18
V. Méthodologie de recherche :	18
VI. Structure de mémoire :	19
a) Introduction du chapitre :	19
b) Recherche thématique :	19
c) Lien entre les trois concepts :	20
d) L'exemple :	20
3. Cas d'étude :	20
Introduction au chapitre 2	21
I. Les villes nouvelles :	21

1. Définition :	21
2. Objectifs :	22
3. Origine :	23
4. Exemples :	24
Ville nouvelle internationale :	24
Ville nouvelle nationale :	25
5. Synthèse :	26
II. Attractivité ville mère-ville nouvelle :	26
Définitions générales :	26
Attractivité :	26
Ville mère (Métropole) :	27
Ville nouvelle :	27
Synthèse des définitions :	27
Conditions d'émergence de l'attractivité ville mère-ville nouvelle :	27
Les enjeux de l'attractivité :	28
III. Les quartiers d'affaires :	29
1. Définitions :	29
2. Les objectifs d'un quartier d'affaires :	29
Un acteur économique international :	30
Un site touristique :	30
3. Les caractéristiques du quartier d'affaires :	31
IV. Lien entre les villes nouvelles, attractivité et le quartier d'affaire :	32
V. Exemples :	32
Le quartier d'affaires de Saint-Denis Pleyel	32
CHAPITRE CAS D'ETUDE	33
INTRODUCTION DU CHAPITRE :	33
I. Partie théorique :	33
1. Analyse de la ville sidi Abdellah :	33
1. 1 Présentation de la ville :	33
1. 2 Situation de la ville :	33
1. 3 Accessibilité :	35
1. 4 Aperçue historique :	36
1. 5 Synthèse :	38
2. Analyse du quartier :	39

1 Délimitation du quartier :	39
2 Accessibilité :	39
3 Les compositions de la structure urbaine :	40
II. Partie pratique : intervention.....	40
1. Intervention urbaine :	40
a. La stratégie d'intervention :	40
b. Schéma de principe :	41
c. Schéma d'action :	42
d. Plan d'aménagement :	42
2. Conception architecturale :	43
a. Analyse de terrain d'intervention :	43
b. Choix de projet :	43
c. Analyse thématique :	45
SO	Erreur ! Signet non défini.
APPROCHE THEMATIQUE.....	45
d. Programme du projet :	70
e. Conception du projet :	89
Conclusion du chapitre :	93
CONCUSION GENERALE :	94
BIBLIOGRAPHIE :	95

Liste des figures :

Figure 1:les centralités urbaines d'Alger	10
Figure 2:les centralités urbaines d'Alger	10
Figure 3:Système urbain de la wilaya.....	11
Figure 3:Système urbain de la wilaya.....	11
Figure 4:Etapes programmées ; Ambitions d'Alger 2030.....	12
Figure 5:Attractivité d'un territoire.....	13
Figure 6:Infrastructures & réseaux.....	16
Figure 7:Réseau du quartier d'affaires à l'échelle de sidi Abdellah	16
Figure 8:Interrogation	17
Figure 9:La ville nouvelle Marne-la-vallée.....	24
Figure 10:: La ville nouvelle Bouinane.....	25
Figure 11: La tour Pleyel.....	32
Figure 12: La distance de Sidi Abdellah à les autres communes d'Alger	34
Figure 13: Délimitation de la ville nouvelle de Sidi Abdellah	35
Figure 14:Répartition de la ville nouvelle de Sidi Abdellah.....	35
Figure 15: Répartition annuelle des précipitations	35

Figure 16: Températures moyennes	35
Figure 17: Nombre et répartition des jours de pluie	35
Figure 18: Infrastructures & réseaux.....	36
Figure 19: La période coloniale de la ville.	37
Figure 20: Apparition du douar Sidi Abdallah	37
Figure 21: Ville de sidi Abdallah	38
Figure 22: Les composition de la structure urbaine.....	40
Figure 23: 1er stratégie d'intervention	40
Figure 24: 2em stratégie d'intervention	41
Figure 25: 3em stratégie d'intervention	41
Figure 26: Schéma de principe	41
Figure 27: Schéma d'action	42
Figure 28: Plan d'aménagement	42
Figure 29: Assiette d'intervention	43
Figure 30: Hôtel Sheraton ALGER.....	47
Figure 31: Photos « Google maps ».....	47
Figure 32: Photos « Google maps ».....	47
Figure 33: Photos « Google maps ».....	47
Figure 34: Hôtel Puerto America	49
Figure 35: Hôtel latitude 43, Saint-Tropez	49
Figure 36: Hôtel de l'Esplanade, Berlin	50
Figure 37: Hôtel mercure, Budasbest.....	50
Figure 38: Hôtel Le chalet d'Adrien Ver	50
Figure 39: Perspective sur le Sheraton Oran Hôtel & Towers.....	54
Figure 40: Environnement immédiat du Sheraton Oran Hôtel & Towers.....	54
Figure 41: accessibilité	55
Figure 42: volumétrie	55
Figure 43: disposition des espaces.....	56
Figure 44: Plan de RDC de l'hôtel « circulation horizontale et verticale.....	57
Figure 45: Les façades de l'hôtel	57
Figure 46: les accès et la circulation dans l'hôtel.....	58
Figure 47: MuR Rideau	59
Figure 48: StRuctURE En BEton ARME	59
Figure 49: PLAN DE LA structure.....	59
Figure 50:: Eléments fondateur du concept.....	89
Figure 51: plan de masse.....	90
Figure 52: Organisation des espaces plan sous-sol	91
Figure 52: Organisation des espaces plan sous-sol	91
Figure 53: Organisation des espaces plan rez de chaussée	91
Figure 53: Organisation des espaces plan rez de chaussée	91
Figure 54: Organisation des espaces plan 1er étage.....	92
Figure 54: Organisation des espaces plan 1er étage.....	92
Figure 55: Principe de béton précontrainte.....	93
Figure 55: Principe de béton précontrainte.....	94

Liste des tableaux :

Tableau 1:Programme spatial	70
Tableau 2:Programme qualitatif "ACCUEIL"	71
Tableau 3:programme qualitatif "RESTAURATION"	72
Tableau 4:Programme qualitatif "RESTAURATION"	73
Tableau 5:Programme qualitatif "HEBERGEMENT"	74
Tableau 6:Programme qualitatif "HEBERGEMENT"	75
Tableau 7:Programme qualitatif "remise en forme+commerce"	76
Tableau 8:programme qualitatif "communication + loisire"	77
Tableau 9:Programme qualitatif "circulation+ administration"	80
Tableau 10:Programme quantitatif "Hébergement +Accueil"	81
Tableau 11:Programme quantitatif "Restauration +communication"	82
Tableau 12:Programme quantitatif "ADMINISTRATION"	83
Tableau 13:Programme quantitatif "SERVICE"	84
Tableau 14:Programme quantitatif "SERVICE"	85
Tableau 15:Programme quantitatif "Atelier d'entretient +Loisir"	86
Tableau 16:Programme quantitatif "ECHANGE"	87

Tableau 17:Programme quantitatif "remise en forme"	88
--	----

Résumé :

Alger, la capitale de l'Algérie est l'une des importantes villes de la méditerranée. Elle est dans une phase importante vers son métropolisation et son ouverture au monde.

Plusieurs grands projets métropolitains ont été lancés ces dernières années tels que l'aménagement de la baie d'Alger, la dépollution de l'Oued el Harrach, la création de nouveaux espaces de loisirs le long de l'oued, la réalisation de la technopole de Sidi Abdallah

La ville nouvelle « Sidi Abdallah » Situé à 25 km d'Alger, et s'étendant sur une superficie de 7.000 ha, dont 3.000 ha urbanisables et 4.000 ha d'espace protégés, ce projet est sensé disposer de toutes les commodités en matière d'éducation, de santé et de loisirs. Il doit même constituer à l'avenir un « modèle » pour les nouvelles villes algériennes.

Afin de maîtriser le projet il y a eu la nécessité de réduire le périmètre d'expérimentation et donc le choix du périmètre d'intervention Q36 vu sa vocation « AFFAIRE, SPORT et LOISIRS »

L'attractivité ville mère et ville nouvelle c'est la concession mutuelle ou l'activité de réciprocité et d'échange de côté économique, industriel, technologique... entre les deux villes à fin d'obtenir une ville de future avec une vie active, urbain, plus douce, plus facile, plus durable.

Une ville est attractive quand elle réussit à attirer des populations et des ressources et à les retenir.

Les quartiers d'affaires ont un impact positif sur le rayonnement international et l'attractivité d'un pays aux investissements étrangers.

Un quartier d'affaires qui contient des sièges sociaux, des tours, un complexe d'affaires, des entreprises ... va recevoir des affairistes et d'autres personnages importants qui sont besoins d'un Hôtel d'affaires afin de rencontrer, faire des réunions, des conférences, Rendez-vous, ...

Créer un pôle d'attraction nationale ou mondial est la solution idéale pour le problème des villes dortoirs.

ملخص:

الجزائر العاصمة هي واحدة من أهم مدن البحر الأبيض المتوسط. إنها في مرحلة مهمة نحو حضارتها وانفتاحها على العالم.

تم إطلاق العديد من المشاريع الحضرية الكبرى في السنوات الأخيرة مثل تطوير خليج الجزائر، وإزالة التلوث من واد الحراش، وإنشاء مناطق ترفيهية جديدة على طول الوادي، وبناء تكنوبول بواسطة سيدي عبد الله

تقع المدينة الجديدة "سيدي عبد الله" على بعد 25 كم من الجزائر العاصمة، وتمتد على مساحة 7000 هكتار، منها 3000 هكتار قابلة للتحضر و4000 هكتار من المساحات المحمية، ومن المفترض أن يتمتع هذا المشروع بجميع وسائل الراحة من حيث البناء، التعليم والصحة والترفيه. بل ينبغي أن يكون "نموذجاً" للمدن الجزائرية الجديدة في المستقبل.

من أجل إتقان المشروع، كانت هناك حاجة لتقليل محيط التجريب وبالتالي اختيار نطاق التدخل Q36 نظراً لمهنته "الأعمال والرياضة والترفيه"

إن جاذبية المدينة الأم والمدينة الجديدة هي التنازل المتبادل أو نشاط التبادل والتبادل الاقتصادي والصناعي والتكنولوجي ... بين المدينتين من أجل الحصول على مدينة المستقبل ذات الحياة النشطة، حضري، أكثر ليونة، أسهل، أكثر استدامة.

تصبح المدينة جذابة عندما تنجح في جذب السكان والموارد والاحتفاظ بهم.

المناطق التجارية لها تأثير إيجابي على الوصول الدولي وجاذبية بلد ما للاستثمار الأجنبي.

منطقة الأعمال التي تحتوي على مكاتب رئيسية وأبراج ومجمع أعمال وشركات ... سوف تستقبل رجال الأعمال وغيرهم من الشخصيات المهمة التي تحتاج إلى فندق أعمال من أجل الالتقاء وعقد الاجتماعات، مؤتمرات، اجتماعات، ...

يعد إنشاء قطب جذب وطني أو عالمي هو الحل الأمثل لمشكلة مدن المراقدة.

Préambule :

L'objectif de ce préambule est triple : 1. introduire le thème de l'atelier (architecture urbaine), 2. Introduire le thème général (Alger métropole) développé dans l'atelier cette année (2019-2020), et 3. Expliquer brièvement notre démarche scientifique et académique, mais aussi le fonctionnement de notre l'atelier.

Le CANEVAS de la mise en conformité de la formation master "architecture" en vigueur divise l'enseignement de l'atelier de projet pour le Master 2 en quatre thématiques d'atelier : 1) Habitat, 2) Architecture urbaine, 3) Architecture, environnement et technologies et 4) Patrimoine bâti architectural et urbain. La thématique "architecture urbaine" est vue dans ce document comme un point de jonction entre l'architecture et l'urbanisme. Cette thématique vise, selon le CANEVAS "... s'initier à la composition urbaine, aux figures urbaines, à la morphologie, aux espaces publics et aux paysages urbains nécessitent des savoirs profonds (sociaux, économiques et environnementaux) et des capacités artistiques ou créatives adéquates." (CANEVAS Master Architecture, 2018-2019, p68). Plus concrètement, trois objectifs sont fixés dans le document : i) sensibiliser à la complexité de l'urbain, ii) initialiser à la conception des espaces publics et iii) initier aux champs connexes à l'architecture.

Au-delà de cette vision académique et réglementaire, **l'architecture urbaine** a fait couler beaucoup d'encre quant à sa définition, à son objectif, à son apparition et son champ et échelle d'application.

Pas de consensus sur sa définition

En parcourant la bibliographie scientifique, le constat est évident ; la définition du terme "architecture urbaine" ne fait pas consensus entre les architectes et les urbanistes, chercheurs ou professionnels. En effet, entre

une vision restrictive comme témoin la définition de Pierre Lefevre dans son livre "ressources de l'architecture pour une ville durable", où il restreint l'architecture urbaine à la seule conception des espaces urbains "...le terme architecture urbaine englobe la conception ou l'aménagement de l'espace public environnant" (LEFEVRE, 2012, p8). Jean Philippe Antoni défend dans son livre "lexique de la ville" de la vision distinctive, il évoque une architecture spécifique pour le bâtiment et une architecture spécifique à la ville "... la ville dispose intrinsèquement d'une architecture qui lui est propre. Cette architecture urbaine, qui se mesure à plus grande échelle et qui se reconnaît autant par le tracé des rues que par l'alignement des façades ou le mobilier urbain..." (ANTONI, 2009, p14). Jean-depaule Castex, quant à lui, voit dans l'architecture urbaine une alternative de l'architecture traditionnelle (au sens habituel) "...notre désir d'une architecture différente, urbaine. ...l'objet architectural compte moins pour lui-même, d'un point de vue esthétique que pour sa capacité à définir les espaces, pour les distinctions qu'il opère, les pratiques qu'il accueille, voire parfois qu'il suscite. Affirmer que l'architecture doit être urbaine ce n'est pas reproduire le décor de la ville ancienne, mais tenter de définir des relations spatiales compatibles avec les pratiques urbaines que nous connaissons." (CASTEX, 1991, p192). On peut continuer à lister les définitions et les points de vue, mais il est clair que l'architecture urbaine ne fait l'unanimité, quant à sa définition.

Aperçu historique

Pour Christiana Mazzoni (2014) indique que l'apparition de l'architecture urbaine est due en premier lieu à un ensemble d'architectes italiens des années 1960 (Aldo Rossi, Giorgio Grassi, Guido Canella,...). Il explique que par volonté de prouver la "scientificité" et la "rationalité" du projet afin de montrer la pertinence de la recherche architecturale comme recherche scientifique, le contexte urbain et métropolitain est appelé pour

renforcer cette volonté. En parallèle de ce mouvement, ces mêmes architectes-chercheurs sont engagés dans un mouvement de réforme de l'enseignement de la discipline en s'ouvrant sur les approches des urbanistes français et allemands, un glissement d'échelle de l'architecture vers la ville. L'idée de "définir un sous-champ disciplinaire à partir d'un travail dialectique sur les mots de l'architecture dans leur articulation à la dimension urbaine" (MAZZONI, 2014, p37). Il s'agit de **l'architecture urbaine**.

Qu'entendons-nous par "Architecture urbaine » ?

Dans le cadre de cet atelier, nous entendons par "architecture urbaine", une architecture dont le projet architectural n'est conçu qu'après un long processus d'étude et d'analyse impliquant ainsi, toutes les échelles nécessaires permettant la justification de tous les aspects du projet architectural (fonctionnels, formels, stylistes, programmatifs, structurels et même symboliques).

Les échelles sont diverses autant que nécessaire à l'appréhension du phénomène urbain, objet de l'étude. Elles peuvent commencer par l'échelle de la parcelle et en arrivant à l'échelle régionale, voire du territoire national. Ce qui compte, pour nous, c'est la vision globale et complète du phénomène urbain.

Au final, nous supportons l'idée de Prost Robert (2014), qui voit dans **l'architecture urbaine** la fin de l'autonomie entre la ville et l'architecture. Il explique que chacun d'entre eux joue son rôle traditionnel, mais tous les deux gardent un lien dynamique et complexe "D'une part, l'architecture nourrit la ville, et d'autre part, elle s'enrichit par sa prise en compte » (PROST, 2014, p24).

Les trois composantes de notre réflexion : thème général, cas d'étude et thème de recherche

La ville d'Alger est considérée comme une métropole si on se base sur la définition réglementaire "Une agglomération urbaine dont la population totalise au moins trois-cents milles (300 000) habitants et qui a vocation, outre ses fonctions régionales et nationales, à développer des fonctions internationales" (JO, 2001, p16). Néanmoins, le constat qui fait l'unanimité des acteurs de la ville (professionnels, académique ou encore politiciens) dont la ville d'Alger ne remplit pas convenablement les fonctions attendues par une métropole.

En tant enseignant-chercheur, architectes et urbanistes, nous partageons ce constat. En effet, la ville d'Alger, vu : son histoire, son statut (capitale d'un vaste territoire), sa situation (littoral)... doit être exemplaire sur le plan urbain et urbanistique, économique et environnemental, politique et social. Or, sur le plan urbain et urbanistique, le constat est décevant : structure urbaine hétérogène, déconnexion entre les différentes entités urbaines, littoral mal intégré dans la ville, manque de logements et d'équipements, transports en commun insuffisants et mal organisés.... Et la liste des problèmes urbains et urbanistiques est longue.

Nous avons proposé "Alger métropole" comme **thème général** de notre atelier de cette année (2019-2020) afin de tenter à apporter des réponses quant aux problèmes relevés plus haut. Notre objectif que la ville d'Alger réussisse sa métropolisation et récupère, ainsi, son rayonnement local, régional, national et international.

A noter que ce thème général inclus, aussi la ville nouvelle de Sidi-Abdellah, considérée alors comme l'aire métropolitaine¹ de la métropole d'Alger.

Notre hypothèse afin d'approcher ce thème (Alger métropole) est au moins une partie des constats et des problématiques relevées à l'échelle de la métropole peuvent être résolues à l'échelle des quartiers, mais aussi à l'échelle du site d'intervention (échelle du projet architectural). Autrement dit, la réussite du métropolisation de la ville d'Alger passe par l'intervention à l'échelle des quartiers en respectant les spécificités (historique, naturelle, sociale, urbaine, urbanistique, règlementaire...) de chaque quartier. Les quartiers² d'Alger métropole sont multiples : El-Hamma, El Mohammadia, Bordj El-kifen, Hydra.... Ces quartiers sont considérés comme des **cas d'étude**.

Enfin, chacun de ces cas d'étude (quartiers) appelle un ou plusieurs **thèmes de recherche**. Un thème de recherche se définit en se basant sur des constats dégagés à l'issue de la phase d'analyse urbaine du quartier.

Notre démarche

Il est évident que la vérification de notre hypothèse passe forcément par la sous discipline "Architecture urbaine" qui, comme nous l'avons expliqué plus haut, garantit un dialogue entre la ville (et par extension la métropole) et l'architecture.

A cet effet, notre démarche est fondée sur un ensemble de principes, énumérés ci d'après

Un lien étroit entre les trois composantes : thème général, thème de recherche et cas d'étude. Cela signifie que chacune de ces composantes

¹ Aire métropolitaine : "Le territoire qu'il faut prendre en considération afin de maîtriser et organiser le développement d'une métropole" (JO, 2001, p16)

² Parfois, les quartiers portent le nom des communes auxquels se situent.

est au service des autres. Le thème de recherche est lié à la fois avec le thème général et avec le cas d'étude.

Un emboîtement entre les différentes échelles : au moins trois échelles sont appelées : l'échelle métropolitaine, l'échelle du quartier et l'échelle architecturale. Une étude, sous forme de lecture ou analyse urbaine est effectuée sur chacune de ces échelles permettant, ainsi la définition de l'échelle suivante.

Une approche flexible : notre approche s'adapte à la spécificité de chaque situation (selon le thème de recherche et le cas d'étude). Nous faisons appel à certains éléments des différentes approches d'analyse (typo-morphologique ; séquentielle, statistiques...) quand c'est nécessaire.

Il est nécessaire de préciser que la réponse à la problématique posée plus haut prend essentiellement deux formes : 1) le plan d'aménagement et 2) le projet architectural.

Organisation et déroulement de l'atelier

La quasi-totalité des projets sont développés en binôme. Chacun de ces binômes a choisi un "quartier d'intervention" dans la métropole d'Alger. A noter que certains binômes ont le même quartier d'intervention, mais la lecture, l'analyse et plan d'aménagement sont propres à chaque binôme.

Concrètement, chaque binôme a effectué une **lecture urbaine** à l'échelle de la métropole d'Alger. Alors que certains d'entre eux ont effectué une analyse sur l'aire métropolitaine d'Alger en incluant la ville nouvelle de Sidi-Abdellah. Cette lecture urbaine a permis de dégager des pistes pour la **délimitation du quartier**, mais aussi de faire certains **constats** permettant ensuite l'intervention urbaine sur le quartier. Ensuite,

chacun des binômes a effectué une **analyse urbaine** qui a permis de faire des **constats**, un **schéma de principe et d'action**. Cette analyse urbaine a permis de dégager plusieurs thèmes de recherche en lien avec le quartier d'intervention, où le binôme a choisi un de ces thèmes de recherche à développer à travers une problématique spécifique. La réponse à cette dernière est double : 1. A travers la proposition d'un **plan d'aménagement**, mais aussi 2. A travers la conception d'un **projet architectural**. A noter que par souci de temps (mais aussi parfois de l'étendue du quartier) certains binômes ont proposé un plan d'aménagement sur seulement une partie de leur quartier d'intervention.

I. INTRODUCTION GENERALE

Introduction :

Alger, la capitale de l'Algérie est l'une des importantes villes de la méditerranée. Elle est dans une phase importante vers son métropolisation et son ouverture au monde.

Une métropole est souvent assimilée à un pôle de concentration des hommes, du pouvoir et des activités.

Dans le cadre du métropolisation d'Alger il y a eu une multiplicité de projets structurants qui visent à faire d'Alger une ville monde parce qu'elle est la capitale politique et économique de l'Etat.

A partir de sa position géostratégique de rencontre des mers, des continents, des civilisations et à partir d'une logique de valorisation moderne des ressources endogènes, Alger trouve dans l'internationalisation une condition nécessaire et un axe décisif de succès. Les économies des pays du Maghreb ne sont pas encore suffisamment dynamiques et diversifiées, surtout face aux pays de l'Europe et même face à certains pays émergents qui ont su diversifier leur économie basée sur les ressources énergétiques en développant les services et le tourisme.

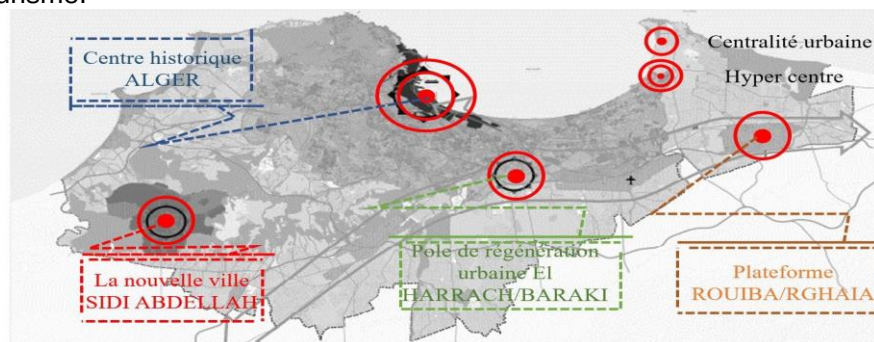


Figure 1 : les centralités urbaines d'Alger

Source : Auteur sur la base de PDAU 2011

Cette position favorise l'échange, l'influence et l'attractivité de la capitale Alger avec les autres métropoles du bassin méditerranéen : Tunis, Rabat, Marseille, Barcelone...

Plusieurs enjeux s'offrent à elle et la poussent à se préparer pour l'avenir avec des Principes et des orientations qui permettent un développement durable et Harmonieux du territoire.

Ce positionnement renvoi à la nécessité de doter Alger d'une nouvelle image en matière d'équipement, évènements, fonctions ; Qui affirment les opportunités offertes par ses territoires

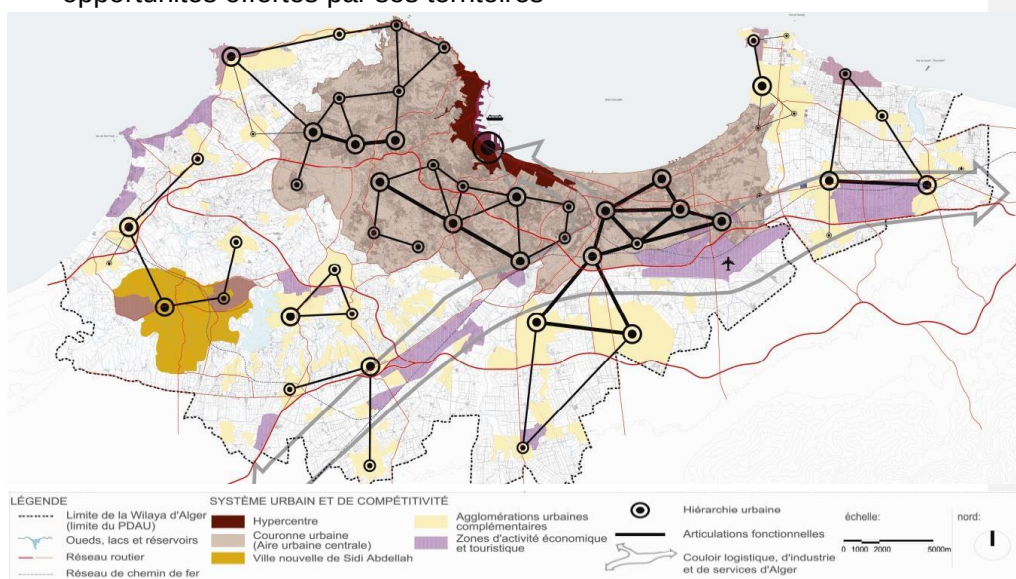


Figure 3: Système urbain de la wilaya

Source : PDAU 2011

La ville nouvelle « Sidi Abdellah » Situé à 25 km d'Alger, et s'étendant sur une superficie de 7.000 ha, dont 3.000 ha urbanisables et 4.000 ha d'espace protégés, ce projet est sensé disposer de toutes les commodités en matière d'éducation, de santé et de loisirs. Il doit même constituer à l'avenir un « modèle » pour les nouvelles villes algériennes.

C'est, du moins, ce qu'affirme la présentation officielle qui ne tarit pas d'éloges pour ce projet, dont elle souligne même l'orientation en tant que ville "verte" répondant aux « normes internationales » en matière d'écologie.³

Dans le cadre de notre projet nous allons nous inscrire dans la **thématique d'attractivité** au service de la métropolisation d'Alger et son ouverture au monde. Ensuite nous nous situons dans la phase du grand évènement international 2017 - 2021 qui prévoit la projection d'équipements culturels, économiques, sportifs, d'affaire, religieux... pour faire un territoire attractif et compétitif vers une Alger métropole.



Figure 5: Etapes programmées ; Ambitions d'Alger 2030

Source : auteur sur la base de Vie de villes numéro spécial ISSN : 1112 - 5284

L'importance de la mixité sociale dans les nouvelles villes : « Favoriser la coexistence de catégories sociales distinctes était également un des objectifs de la création des villes nouvelles dans les années 1970 »⁴

Un quartier d'affaire est le quartier d'une ville où se concentrent des immeubles souvent de grande hauteur (les gratte-ciels) occupés par des bureaux, par les centres de pouvoir des grandes entreprises (les sièges sociaux ou les bureaux d'études), les centres commerciaux, des hôtels et des restaurants pour les usagers qui sont de passage ou qui y travaillent

³ <https://ruralm.hypotheses.org/1113>

⁴ Emmanuel Pachaud, « Villes nouvelles : du concept à la réalité. » [archive], *EspacesTemps.net*, paru le 10 mars 2006.

à longueur d'année. Il n'y a presque pas de logements pour les particuliers et très peu de services publics.⁵

II. Thème de recherche :

1. Choix du thème :

L'attractivité d'un territoire est généralement assimilée à la capacité de ce territoire à attirer et à retenir les facteurs mobiles de production et/ou la population. Nous définirons cette attractivité, comme la capacité d'un territoire à être choisi par un acteur comme zone de localisation (temporaire ou durable) pour tout ou partie de ses activités ; cette attractivité est une attractivité perçue qui n'implique que des personnes physiques, des individus, des ménages ou des équipes, par exemple des équipes dirigeantes d'une entreprise ou d'une administration publique.⁶



Figure 6: Attractivité d'un territoire

⁵ <https://fr.wikidia.org/>

⁶ Mis en ligne sur Cairn.info le 20/04/2010 <https://doi.org/10.3917/med.149.0027>

2. Problématique générale :

L'objectif du Schéma directeur d'aménagement de l'aire métropolitaine d'Alger (SDAAM) à l'horizon 2030 est en effet de faire accéder la capitale algérienne au rang de métropole internationale.

De fait, plusieurs grands projets métropolitains ont été lancés ces dernières années tels que l'aménagement de la baie d'Alger, la dépollution de l'Oued el Harrach, la création de nouveaux espaces de loisirs le long de l'oued, la réalisation de la technopole de Sidi Abdallah à 30 km à l'ouest, le projet Alger Médina ou encore la construction d'une immense mosquée capable de rivaliser avec celles de La Mecque et de Médine.⁷

Un projet métropolitain doit en effet être conçu dans le cadre d'une politique d'aménagement global et intégré qui prend en considération toutes les dimensions de la métropolisation (économique, sociale et urbaine).

Lorsqu'on dit la réalisation d'une nouvelle ville sidi Abdellah il faut assurer d'abord le premier objectif de ce projet (limiter l'hyper concentration humaine dans la capitale) et ce qui pose la question :

Comment peut-on effectuer une attractivité entre la ville de sidi Abdellah et la capitale Alger afin de diminuer la concentration humaine ?

⁷ <https://journals.openedition.org/mediterranee/7267>

III. Cas d'étude :

Dans ce chapitre nous avons travaillé à échelles de quartier de Sidi Abdellah Alger pour l'intervention urbaine durable (proposition urbaine) par les étapes suivantes :

- a) **Une programmation urbaine**
- b) **Aménagements urbains**
- c) **Master-plan**

d) **Le Chapitre du projet :**

Ce chapitre entame le projet architectural en deux contextes : le contexte écrit qui vise le processus de réflexion (les principes d'aménagement ...etc.) et le contexte graphique du projet (les différents plans architecturaux).

1. Choix du site « la ville nouvelle de Sidi Abdellah » :

La **Ville Nouvelle de Sidi Abdellah** est le nouveau pôle urbain attractif d'Alger, son rôle majeur est d'être un lieu de compétitivité, d'innovation et d'excellence, elle assurera le rééquilibrage de la croissance métropolitaine algéroise.

C'est un lieu dédié aux technologies avancées, à l'information, à la communication, à la formation et à la recherche scientifique.

Sans contraintes majeures, le site de Sidi Abdellah est bien situé par rapport aux infrastructures de transport à savoir la rocade sud qui relie Boudouaou à Zéralda, et la liaison ferroviaire Zéralda-Sidi Abdallah-Birtouta en cours de réalisation. Elle est ceinturée par deux périphériques qui permettent la liaison entre la rocade 1 (Zéralda - Dar el Beïda) et la rocade 2 (Zéralda-Boudouaou). Le périmètre de la ville nouvelle s'étend sur une superficie de 7.000 hectares dont 4.000 réservés pour le périmètre de protection et 3.000 urbanisables, englobant les communes de

Mahelma, Rahmania, Douera, Souidania et une partie de Zéralda. Elle abritera à terme une population de 280.000 habitants et verra la création de 85.000 emplois.⁸

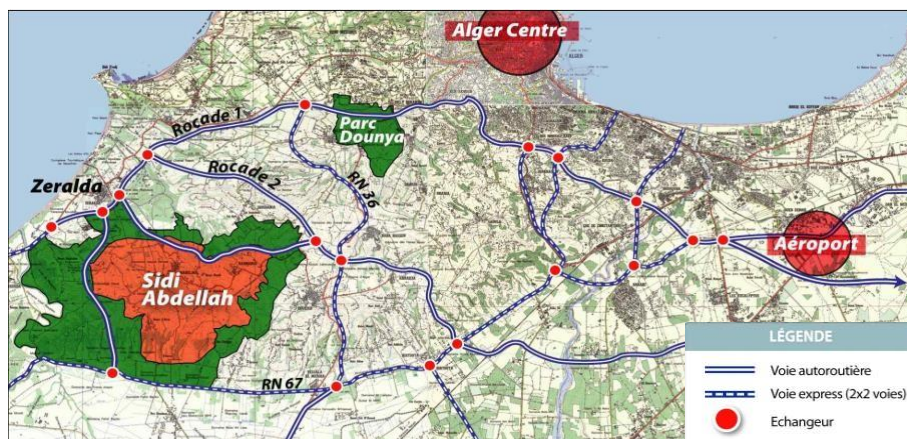


Figure 7: Infrastructures & réseaux

Source : Sidi Abdellah Mission B

2. Problématique Spécifique :

Afin de maîtriser le projet il y a eu la nécessité de réduire le périmètre d'expérimentation et donc le choix du périmètre d'intervention Q36 vu sa vocation « AFFAIRE, SPORT et LOISIRS » et parce qu'il présente un emplacement stratégique pour développer un quartier d'affaire en établissant des relations de complémentarités de fonctions

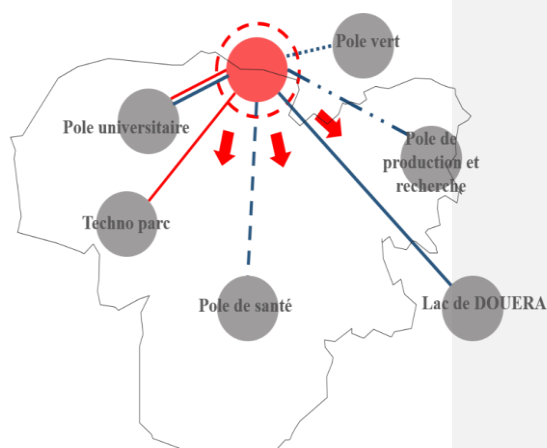


Figure 8: Réseau du quartier d'affaires à l'échelle de sidi Abdellah

Source : Auteur

⁸ <https://www.vnsa.dz/>

avec les quartiers environnants : le pôle universitaire, le Technoparc, le pôle de santé, le lac de DOUERA et le pôle TIC.

1) Que peut-on faire pour réaliser une continuité entre le Quartier 36 et les quartiers environnants ?

2) En termes d'accessibilité et de mobilité du quartier du quel manière peut-on structuré la trame viaire visant à faciliter leur accès et avoir des équipements trouvables ?

3) comment nous pouvons intervenir sur le quartier pour avoir une mixité sociale et une diversité de fonctions ?



Figure 9: Interrogation

IV. Hypothèses et objectifs de travail :

1. Hypothèses d'intervention :

- La réalisation d'une attractivité entre la capitale et la nouvelle ville pourra s'effectuer avec l'aménagement des divers équipements manquants à Alger.

- Donner une importance sur l'aménagement du système viaire à fin d'arriver à des bons résultats concernant l'accessibilité et la continuité de notre quartier avec le reste de la ville.

2. Objectifs de travail :

Afin de développer la ville d'Alger vers la métropolisation en intervenant sur sa partie sud-ouest plus précis au Quartier 36 de la ville nouvelle sidi Abdellah pour atteindre les objectifs suivants :

- Projeté des projets de grande valeur en termes d'affaire et qui ont une nécessité avec la capitale.
- La création de deux couloirs vertes traversant la périphérie nord et la route ferroviaire a fin d'assuré la continuité entre les quartiers.
- Tracé une nouvelle structure viaire en assurant une entrée adaptable de la ville.
- La requalification du quartier de la gare par une démarche de projet urbain associant activités économiques, commerciale et de loisire
- Requalification des voies existantes à vocation économique
- Développé la gare pour le but de supporter le nouveau flux.
- Intervenir vers une ville durable par la notion de la mixité sociale en intriguant une diversité de fonctions, des espaces de connectivité social (des espaces publics).

V. Méthodologie de recherche :

Le travail de ce mémoire a débuté par une recherche bibliographique. Telle qu'on regroupera toute la documentation nécessaire qui a relation avec notre thème : thèses, mémoires, rapports, revues, cartes et sites internet qui peuvent nous aider. Aussi les cas similaires qui peuvent nous aider à avoir des idées pour traiter cette thématique.

Le mémoire regroupe deux parties, dont chaque partie rassemble deux chapitres liés et complémentaires, structurés autour du concept d'interaction entre la ville mère et la ville nouvelle et du quartier d'affaire. Nous pouvons les résumer comme suit :

- La première partie rassemble deux chapitres, le chapitre introductif et l'état de l'art :

La Deuxième partie rassemble encore deux chapitres, le chapitre de cas d'étude (intervention urbaine et intervention architectural)

VI. Structure de mémoire :

1. Le Chapitre introductif :

Consiste à introduire et présenter le thème, ainsi que le mettre dans une problématique générale et spécifique. Afin de pouvoir sortir avec des hypothèses et des objectifs.

2. Etat de l'art :

a) Introduction du chapitre :

Un petit paragraphe qui va généraliser ce qu'on va faire dans ce chapitre.

b) Recherche thématique :

On définira dans cette partie tous les thèmes qui ont un rapport direct ou indirect avec la thématique de recherche (l'interaction entre la ville mère et la ville nouvelle, les villes nouvelles, les quartiers d'affaire...), et on analysera un cas d'exemple dans d'autres.

c) **Lien entre les trois concepts :**

On présentera dans cette partie la relation entre les concepts principales de projet.

d) **L'exemple :**

Dans cette partie il suffit de trouver un cas d'exemple qui rassemble les trois concepts

3. Cas d'étude :

Consiste une partie théorique :

- analyse de la métropole d'Alger
- analyse du quartier

Et une partie pratique :

- intervention urbain
- conception architecturale

Introduction au chapitre 2

« Le CBD, ou Central Business District, est le point focal d'une ville. C'est le centre commercial, de bureaux, de vente au détail et culturel de la ville et généralement, c'est le point central des réseaux de transport. »⁹

Ce chapitre est divisé en trois parties :

- la 1^{er} partie est pour définir les notions clés de la recherche
- la 2^{ème} partie est pour présenter la liaison entre les notions
- la 3^{ème} partie est pour chercher un exemple national ou international en vue de s'inspirer de leur savoir-faire et de leurs modalités de mise en œuvre.

I. Les villes nouvelles :

1. Définition :

Une **ville nouvelle**, **ville neuve** ou **ville planifiée** est une ville, ou un ensemble de communes, qui naît généralement d'une volonté politique, et qui se construit peu à peu sur un emplacement auparavant peu ou pas habité.

Ces projets permettent des modes d'aménagement nouveaux, souvent marqués par les réflexions sur la cité idéale à une époque donnée. Elles adoptent souvent un tracé régulier (en damier, en étoile...) ; les bâtiments publics, l'organisation des services et parfois les contraintes architecturales imposées aux constructeurs dénotent un programme

⁹ Matt Rosenberg Expert en géographie

social ou intellectuel. Le désir d'ordre s'inscrit dans le réel, dans la société humaine ; dans le tissu urbain s'incarnent alors des visées idéologiques, voire religieuses ou mystiques.

Après quelques décennies, la « ville nouvelle » perd son caractère de nouveauté, mais le centre historique de ces fondations originales reste le témoin d'une aventure humaine, ou d'un rêve personnel.¹⁰

2. Objectifs :

Les villes nouvelles ont parfaitement répondu à l'objectif de planification d'un vaste secteur, dépassant largement la seule logique d'habitat, visant à faire émerger des centres urbains plurifonctionnels (bureaux, équipements, administrations, etc.), bien desservis par les transports (routier et ferrés).

Une des motivations profondes ayant conduit à la politique des villes nouvelles, clairement formulée notamment par le schéma d'aménagement et d'urbanisme de la région parisienne en 1965 (S.D.A.U.R.P.) résidait dans la notion de polycentrisme. Cette notion contient à la fois une volonté d'orienter la croissance dans des secteurs choisis, d'y développer une certaine densité urbaine et de créer des bassins de vie.¹¹

Les villes nouvelles se veulent différentes des banlieues dortoirs et surtout des grands ensembles du début des années 1960. Au contraire, l'objectif cette fois est d'en faire des lieux relativement autonomes, avec une capacité d'accueil qui assure l'équilibre entre habitat et emploi. Les

¹⁰ Emmanuel Pachaud, « Villes nouvelles : du concept à la réalité. » [archive], *EspacesTemps.net*, paru le 10 mars 2006

¹¹ http://www.cdu.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr/la-politique-des-villes-nouvelles-a20692.html#sommaire_1

villes nouvelles ont pour objectif de fixer la population sur place et de permettre une déconcentration urbaine¹²

3. Origine :

Toutes les villes ont eu un commencement et furent donc, à un moment donné, des villes « nouvelles ». Mais la naissance d'une ville est un événement généralement très ancien, inconnu ou oublié, et la ville n'est pas considérée comme le résultat d'un projet, mais comme le cadre complexe et permanent de projets successifs.

À la fin du Moyen Âge, les deux faits qui concourent à susciter la création de villes nouvelles sont l'accélération de la croissance démographique et l'invention d'une nouvelle technique en matière de projet, technique internationale et applicable à n'importe quelle échelle.

Entre la fin du ^x^e et le milieu du ^{xiv}^e siècle, la population européenne s'accroît rapidement et l'économie prend un cours impétueux : aussi cherche-t-on de nouvelles terres de culture, tant à l'intérieur de l'Europe que sur ses confins ; les limites du monde chrétien reculent, les Arabes sont repoussés en Espagne et les Slaves dans les terres orientales ; les différents États se heurtent en d'incessantes guerres frontalières et doivent fortifier leurs territoires les plus exposés ; enfin, les Européens rivalisent victorieusement sur les mers avec les Vikings, les Arabes et les Byzantins, et prennent pied sur les côtes et dans les lieux d'abordage. Toutes ces raisons incitent à fonder de nouvelles villes, petites et soumises à l'autorité des grandes villes, plus anciennes.¹³

¹² Vincent Fouchier, « La politique des villes nouvelles (1965-2000) » [archive], sur *Programme interministériel d'histoire et d'évaluation des villes nouvelles françaises*, décembre 1999 (consulté le 1^{er} mars 2010)

¹³ <https://www.universalis.fr/encyclopedie/ville-la-ville-nouvelle/1-les-villes-nouvelles-du-moyen-age/>

4. Exemples :

Ville nouvelle internationale :

Marne-la-Vallée est une ville nouvelle française Située à une trentaine de kilomètres à l'est de Paris, la ville de Marne-la-Vallée s'est



Figure 10: La ville nouvelle Marne-la-vallée

Source : <https://fr.wikipedia.org/wiki/Marne-la-Vall%C3%A9e>

Essentiellement développée, comme son nom l'indique, le long de la vallée de la Marne, de l'autoroute A4 et sur quelques haut-plateaux comme le Mont d'Est localisé dans le département de la Seine Saint-Denis.

En 2016, elle comptait au total 316 171 habitants sur 171,24 km², soit une densité moyenne de 1 846 hab./km². Relativement vaste, elle s'étend

sur une vingtaine de kilomètres d'ouest en est (de Bry-sur-Marne à Bailly-Romainvilliers), soit avant l'extension du périmètre d'intervention des établissements publics d'aménagement effectuée en 2017. D'abord organisées en quatre secteurs, les différentes communes composant Marne-la-Vallée se sont ensuite regroupées en différentes intercommunalités ¹⁴

Ville nouvelle nationale :

La ville nouvelle de Bouinane est située à 35 km au sud d'Alger, en plein milieu de la plaine de la Mitidja et de l'Atlas blidéen. Elle est reliée à l'autoroute est-ouest par les chemins de wilaya N 135 et 111, et le CW 114 la relie à la nouvelle ville de Sidi Abdallah.

Cette ville nouvelle est le modèle même d'une cité moderne, dotée de nombreuses commodités vitales, dont des pôles de services, commerciaux, industriels, et de santé, outre des espaces dédiés aux loisirs, le sport et la détente.



Figure 11:: La ville nouvelle Bouinane

Source : www.dzentreprise.net

¹⁴ <https://fr.wikipedia.org/wiki/Marne-la-Vall%C3%A9e>

Le projet est voué pour constituer une véritable échappatoire pour les habitants de Blida et d'Alger, en bute à des situations d'encombrement et de surpeuplement dues à la croissance démographique et à la rareté du foncier.¹⁵

5. Synthèse :

Plusieurs villes nouvelles construites avant leur mise en vente sur le marché ou dans un pays ayant subi des crises économiques sont considérées comme des villes fantômes, par exemple *Kilamba* en *Angola* ou *Ensanche de Vallecas* en *Espagne*.¹⁶

II. Attractivité ville mère-ville nouvelle :

Définitions générales :

Attractivité :

Selon les deux chercheurs, l'attractivité d'une ville se mesure en fonction de deux registres distincts.

Tout d'abord, l'attractivité peut se mesurer de manière objective, presque physique : une ville est attractive quand elle réussit à attirer des populations et des ressources et à les retenir. Par exemple, Paris attire beaucoup de jeunes mais est quittée par les familles et les populations âgées.

Plus subjectivement, l'attractivité renvoie à l'attrait, donc à une influence plus abstraite exercée par les villes. Elle se traduit notamment par l'envie des individus ou des entreprises d'y vivre ou d'y séjourner.

¹⁵ <https://www.dzentreprise.net/blida-reception-de-nouvelle-ville-de-bouinane-a-lhorizon-2019/>

¹⁶ Vincent Joly, « Dans le cœur vide des villes fantômes », in *Le Figaro Magazine*, semaine du 13 décembre 2013, p. 56-61.

Cette dimension peut être appréhendée au travers d'enquêtes et de sondages.¹⁷

Ville mère (Métropole) :

Une métropole (emprunt du bas latin Metropolis « capitale d'une province » et du grec métropoles « ville mère ») est la ville principale d'une région géographique ou d'un pays, qui, à la tête d'une aire urbaine importante, par sa grande population et par ses activités économiques et culturelles, permet d'exercer des fonctions organisationnelles sur l'ensemble de la région qu'elle domine.¹⁸

Ville nouvelle :

Une ville nouvelle est une ville, ou un ensemble de communes, qui naît généralement d'une volonté politique, et qui se construit en peu de temps sur un emplacement auparavant peu ou pas habité.¹⁹

Synthèse des définitions :

On synthétise d'après ses définitions que l'attractivité ville mère et ville nouvelle c'est la concession mutuelle ou l'activité de réciprocité et d'échange de côté économique, industriel, technologique... entre les deux villes à fin d'obtenir une ville de future avec une vie active, urbain, plus douce, plus facile, plus durable.

Conditions d'émergence de l'attractivité ville mère-ville nouvelle :

“Sidi Abdallah doit obéir à une conception architecturale bien élaborée qui tient compte des moindres détails, pour constituer à l'avenir

¹⁷ Compte rendu de l'intervention de François Cousin et Julien Damon

¹⁸ *Larousse en ligne* [archive]

¹⁹ <http://dictionnaire.sensagent.leparisien.fr/ville%20nouvelle/fr-fr/>

un modèle de pôles urbains et de nouvelles villes”, a expliqué le ministre de l'Habitat en évoquant les grandes lignes d'un autre projet totalement “utopique” au regard de la conjoncture économique difficile du pays.

Les propos du ministre de l'Habitat traduisent une conception quelque peu erronée du concept de pôle urbain. Pour ce haut responsable, un pôle urbain doit comprendre toutes les commodités administratives (Poste, mairie, administrations diverses) en plus des écoles et des commerces et des lieux de loisir pour subvenir aux besoins élémentaires de ses habitants. En réalité, un pôle urbain est beaucoup plus complexe que ça. La conception d'un pôle urbain, quelle que soit sa dimension répond à une certaine philosophie de vie. Les espaces urbains sont conçus de sorte qu'ils soient vivants. Les gigantesques cités construites dans le cadre des projets de construction menés par l'État sont des cités-dortoirs. Et la Nouvelle ville de Sidi Abdellah n'échappe pas à cette règle.²⁰

Les enjeux de l'attractivité :

Il s'agit d'un pôle urbain complet, capable de participer au fonctionnement économique du potentiel métropolitain et de prendre en charge toutes les dimensions (économiques, sociales et résidentielles) complémentaires à celles d'Alger. Elle comporte aussi des activités orientées vers les techniques de pointe cardiovasculaires et de sémiologies ainsi que des laboratoires de recherche dans les domaines pharmaceutique et médical. Ces équipements contribueront au rayonnement international de la ville d'Alger.²¹

²⁰ <https://www.algerie-focus.com/2016/10/nouvelle-ville-de-sidi-abdellah-utopie-se-transforme-cites-dortoirs/>

²¹ <http://www.dziri-dz.com/?p=1633> Nouvelles villes en Algérie Par Samir Larabi

III. Les quartiers d'affaires :

1. Définitions :

Un quartier d'affaires est le quartier d'une ville où se concentrent des immeubles souvent de grande hauteur (les gratte-ciels) occupés par des bureaux, par les centres de pouvoir des grandes entreprises (les sièges sociaux ou les bureaux d'études), les centres commerciaux, des hôtels et des restaurants pour les usagers qui sont de passage ou qui y travaillent à longueur d'année. Il n'y a presque pas de logements pour les particuliers et très peu de services publics.

Le centre d'affaires est bien desservi par les transports en communs (métro, bus, tramway) mais est aussi accessible aux automobiles particulières grâce à la pénétration des autoroutes et à de nombreux parkings en surface, en profondeur ou en étages.

Dès la fin de la journée de travail le centre d'affaires se vide de ses utilisateurs. Ne continue à travailler pendant la durée de la nuit que les agents services de maintenance des installations, les équipes qui font le ménage et les agents des services de sécurité.

Les centres d'affaires sont de gros consommateurs d'énergie pour faire fonctionner les infrastructures (ascenseurs, éclairage et climatisation quasi permanents).

2. Les objectifs d'un quartier d'affaires :

Pour 9 leaders européens sur 10, les quartiers d'affaires ont un impact positif sur le rayonnement international et l'attractivité d'un pays aux investissements étrangers. Plus encore, la même proportion considère qu'ils impactent également positivement l'emploi, les infrastructures ainsi que la capacité d'innovation, de recherche et de développement du pays concerné

Parmi les quartiers d'affaires existant en Europe, la Défense se démarque très certainement par la mixité du quartier qui comprend des zones d'habitation, de commerce et de bureaux mais pas uniquement.

Un acteur économique international :

Aujourd'hui, La Défense est le premier quartier d'affaires d'Europe de par la superficie de son parc de bureaux, avec 2 500 entreprises, dont 15 des 50 premières mondiales, 3 millions de m² de Bureaux et 180 000 salariés. Le quartier, qui s'étend sur les communes de Courbevoie et de Puteaux, compte également une quinzaine de sièges sociaux d'entreprises du CAC 40 et trois filières d'excellence :

- Les activités industrielles (Total, Areva, EDF)

- Les activités financières (Société Générale, HSBC, Dexia, AGF, Gan)

- Les TIC (technologies de l'information et de la communication) et les activités de conseil (Ernst &Young).

Un site touristique :

Réalisée par le cabinet MIRCA Research en 2008 et 2009, une enquête a estimé à 8,4 millions le Nombre de visiteurs qui se rendent à La Défense chaque année, dont 6 millions de touristes d'agrément (2 millions venant de la province ou de l'étranger) et 2,4 millions de touristes d'affaires (800 000 venant de la province ou de l'étranger). La programmation culturelle, qui rythme le quartier, et surtout les différents projets de tours mixtes

- logements/bureaux/hôtellerie

–, devraient faire de ce quartier un des endroits incontournables pour les touristes en escale à Paris, avec de plus en plus d'animations en soirée.²²

3. Les caractéristiques du quartier d'affaires :

Les caractéristiques suivantes sont typiques (mais pas toujours présentes) de la plupart des quartiers d'affaires, ou des centres-villes :

- Grands bâtiments publics comme les bibliothèques, les églises, les gares et les mairies.
- Grands magasins / centres commerciaux.
- Services sociaux tels que les salles de cinéma et théâtres.
- Grands hôtels.
- Bureaux, sièges sociaux, locaux professionnels.
- Bâtiments de grandes hauteurs, gratte-ciels.
- Centre géographique de la ville, surtout aux Etats-Unis.
- Infrastructures de transports publics, avec un grand nombre de passagers.
- Forte densité du trafic.²³

²² <https://studylibfr.com/doc/592439/le-quartier-d-affaires-de-la-d%C3%A9fense> ; Les villes Monde

²³ https://fr.wikipedia.org/wiki/Quartier_d'affaires

IV. Lien entre les villes nouvelles, attractivité et le quartier d'affaire :

Depuis la naissance des villes nouvelles jusqu'à nos jours l'approche d'attractivité avec d'autres villes est toujours importante telle que la ville devient vivante, assure une mixité sociale et une bonne activité commerciale. Un quartier d'affaire avec ses caractéristiques réaliser dans une nouvelle ville peut donner des résultats satisfaisants.

V. Exemples :

Le quartier d'affaires de Saint-Denis Pleyel

Sa construction est plutôt récente et ne cesse d'attirer de nouvelles entreprises qui souhaitent profiter d'une surface de bureaux d'environ 200 000m² qui ne cesse de s'agrandir. Ce nouveau quartier des affaires est en plein boom économique et représente un rêve industriel plein d'avenir avec environ 500 000 m² de surface de bureaux supplémentaires au cours des prochaines années.

La tour Pleyel qui domine le Nord parisien amorce une formidable mue. Fin 2022, un hôtel de 700 chambres et un centre de congrès verront le jour.

Le quartier deviendra alors un acteur majeur du tourisme d'affaires en Europe.²⁴



Figure 12: La tour Pleyel

²⁴ <https://www.tourisme93.com/pleyel-futur-hub-du-tourisme-d-affaires.html>

CHAPITRE CAS D'ETUDE

INTRODUCTION DU CHAPITRE :

I. Partie théorique :

1. Analyse de la ville sidi Abdellah :

1. 1 Présentation de la ville :

Le projet de la Ville Nouvelle s'inscrit dans le cadre d'une politique urbaine et d'aménagement du territoire qui a pour objectif de limiter l'hyper concentration humaine dans la capitale, génératrice de difficultés de gestion urbaine (réseaux, équipements, circulations...) et mettre un terme à l'extension permanente de la ville, souvent au détriment des meilleures terres agricoles de la région.

Il s'agit d'un pôle urbain complet, capable de participer au fonctionnement économique du potentiel métropolitain et de prendre en charge toutes les dimensions (économiques, sociales et résidentielles) complémentaires à celles d'Alger.

1. 2 Situation de la ville :

Localisation : le site de Sidi Abdellah se situe à 25 km au S.O. d'Alger. La ville est accessible par la rocade 1 (Tipaza –Dar el beida) en 30 mn depuis Alger et par la rocade sud (Zéralda - Boudouaou).

Il s'étend entre la mer méditerranée au Nord et l'Atlas blidéen au Sud. Ce site est particulièrement vallonné.

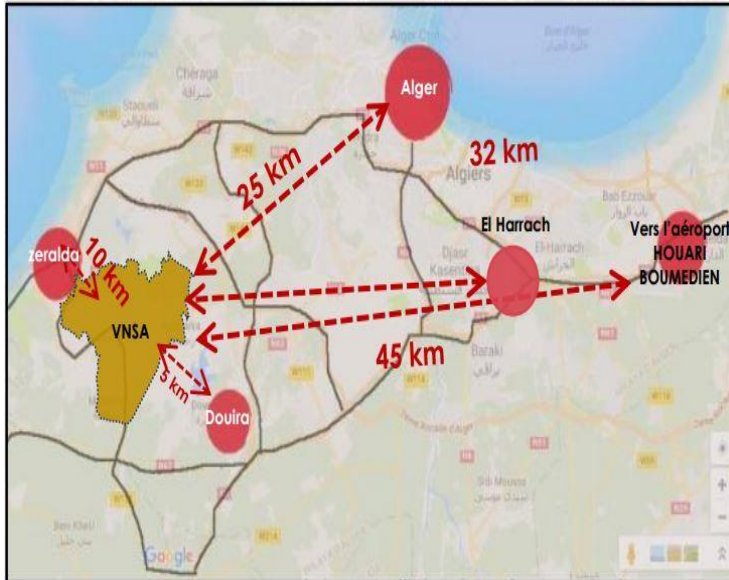


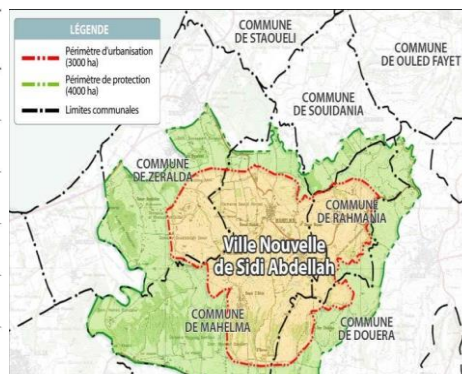
Figure 13: La distance de Sidi Abdellah à les autres communes d'Alger

La Ville nouvelle de Sidi Abdellah couvre cinq (05) communes : Mahelma, Rahmania, Zéralda, Douèra, Souidania.

-Elle est limitée au **Nord** par la commune de **SOUIDANIA**, à l'**Est** par **RAHMANIA**, à l'**Ouest** par **ZERALDA** et au **Sud** par **DOUERA** et **MAHELMA**.

Commune	Superficie (ha)	Part (%)
Mahelma	1 716,4	57,21
Rahmania	541,5	18,05
Zeralda	464,2	15,47
Douera	276,5	9,22
Souidania	1,4	0,05
TOTAL	3000	100

Source : Sidi Abdellah Mission B



Source : Sidi Abdellah Mission B

Figure 15: Répartition de la ville nouvelle de Sidi Abdellah

Figure 14: Délimitation de la ville nouvelle de Sidi Abdellah

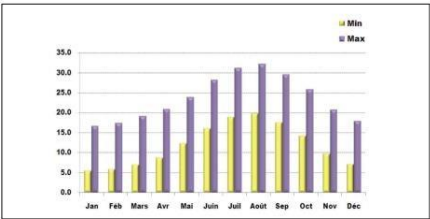


Figure 17: Températures moyennes

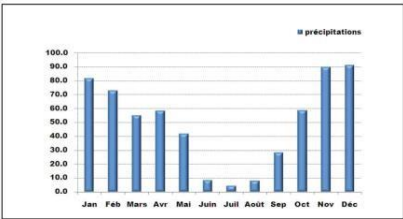


Figure 16: Répartition annuelle des précipitations

Source : OMM (organisation Météorologique mondiale)

Mois	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Moyenne annuelle
Jours de pluie	11,4	10,6	9,7	9,1	7,3	2,5	1,5	2,5	5,3	8,6	11,1	12,1	97,1

Figure 18: Nombre et répartition des jours de pluie

Source : OMM (organisation Météorologique mondiale)

1. 3 Accessibilité :

Voies autoroutières

La Rocade 1 est actuellement le principal axe d'agglomération est-ouest. Conjuguée au manque d'itinéraires alternatifs, sa saturation justifie le chantier en cours de la Rocade 2 qui sera directement raccordée à la ville nouvelle par le Périphérique Nord.

Voies locales

Orientée est-ouest (Zéralda-Douera), la RN63 est le principal axe structurant existant. Il est prévu de l'intégrer au plan d'aménagement et de la doter d'un système de transport public performant.

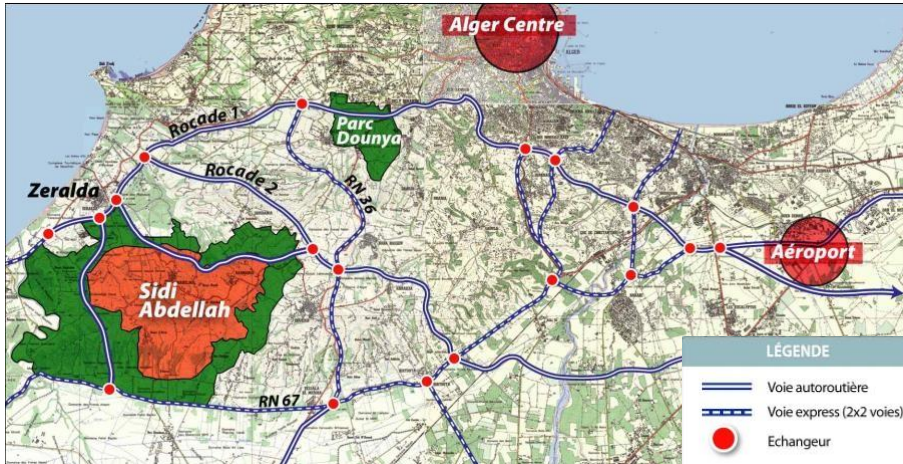


Figure 19: Infrastructures & réseaux

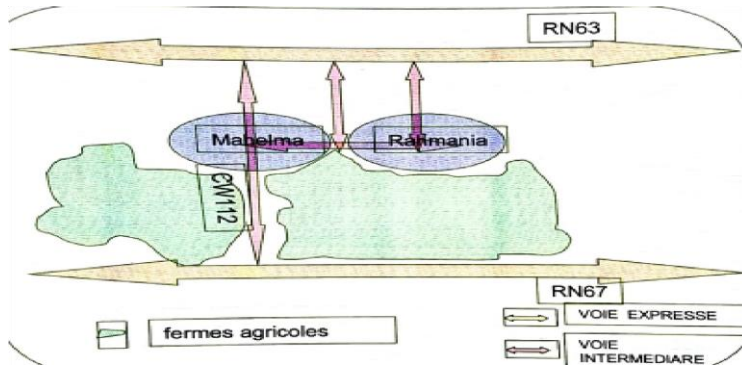
Source : Sidi Abdellah Mission B

1. 4 Aperçue historique :

La période coloniale :

Mahelma et Rahmania étaient des villages coloniaux localisés sur des replats.

Le tissu présente une organisation linéaire où les notions de place et d'hierarchie sont respectées. Le reste de l'espace est occupé par des fermes agricoles.



Source : Maison de l'environnement à Sidi Abdallah.

Figure 20: La période coloniale de la ville.

Après l'indépendance :

Le phénomène de prolifération est apparu, ce qui a généré des tissus déstructurés.

Depuis 1987 ces communes n'ont établis aucun programme d'habitat. Ce qui a laissé libre cours à la propagation des constructions illicites

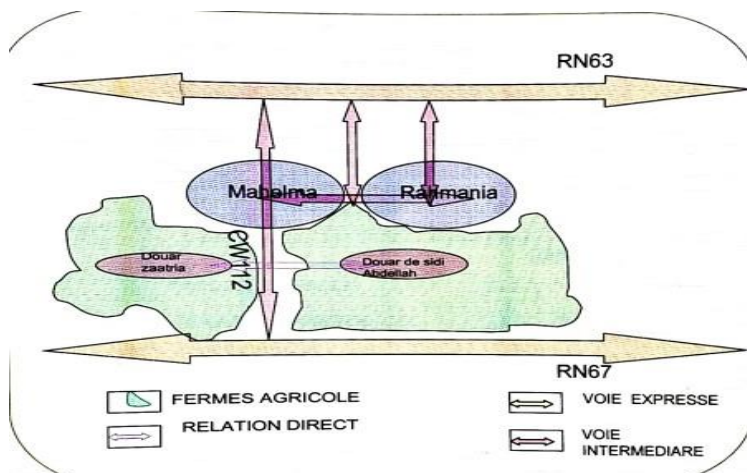


Figure 21: Apparition du douar Sidi Abdallah

Source : Maison de l'environnement à Sidi Abdallah.

L'état actuelle :

Devant l'ampleur de ce phénomène, les pouvoirs publics ont pris les mesures visant à canaliser le développement des constructions à travers un PDAU

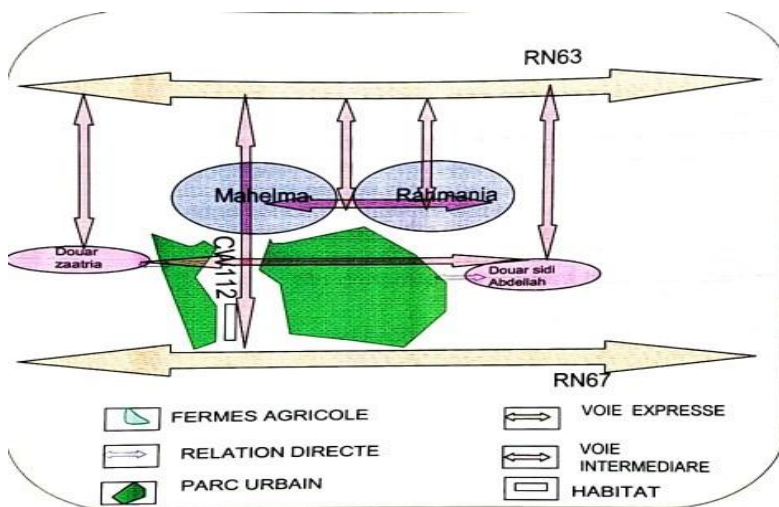


Figure 22: Ville de Sidi Abdallah

Source : Maison de l'environnement à Sidi Abdallah.

1. 5 Synthèse :

Les villages existants après le lancement du projet de la ville nouvelle de Sidi Abdallah sont :

- Au centre : l'agglomération de Sidi Abdallah
- A l'Est : l'agglomération de Rahmania
- A l'Ouest : l'agglomération Mahelma

Mahelma, Rahmania, Sidi Abdallah, Zaatria, Sidi bennour sont pris en considération pour la construction de logement collectifs.

Les habitants existants dans la ville fait des extensions aléatoires

2. Analyse du quartier :

1 Délimitation du quartier :

Localisé au nord de la ville nouvelle et directement connecté au Périphérique. Il est délimité Par le parc sportif, pôle universitaire, Mahelma et le pôle de TIC

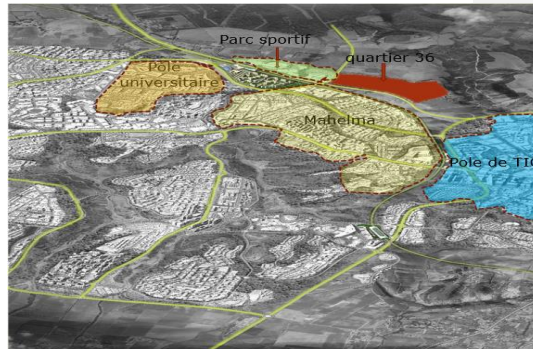


Figure 20 : Délimitation du quartier

Source : hauteur sur la base d'une carte de mission B

2 Accessibilité :

Nous avons choisi l'entrée Nord, la plus importante du point de vue des relations fonctionnelles avec la capitale Alger et la mieux désignée pour l'accueil des visiteurs ciblés par l'attractivité.



Source : hauteur

Figure 20 : L'accessibilité du quartier

V. mécanique

V. ferroviaire

V. tramway

3 Les compositions de la structure urbaine :

Le quartier 36 a un terrain complètement vierge.



Figure 23: Les composition de la structure urbaine

II. Partie pratique : intervention

Source : hauteur sur la base de google earth

1. Intervention urbaine :

a. La stratégie d'intervention :

- Faire la continuité de la composition urbaine existante pour créer une cohérence entre le projet et l'existant et pour une meilleure fluidité.

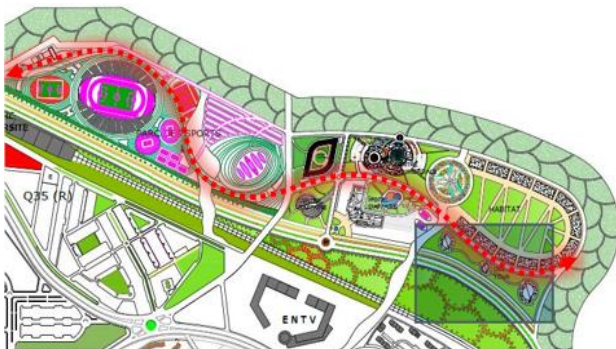


Figure 24: 1ère stratégie d'intervention

- La création de deux corridors pour éliminer la discontinuité entre le Q36 et le reste de la ville

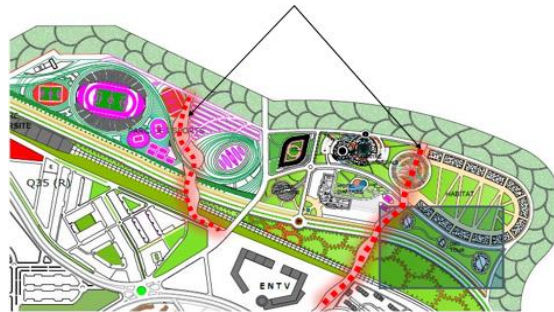


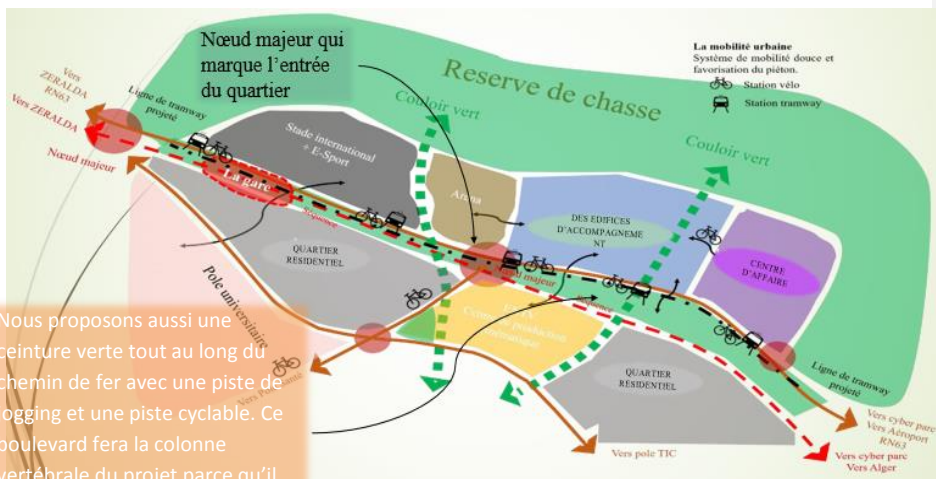
Figure 25: 2em stratégie d'intervention

- L'aménagement de la ceinture verte avec une piste de jogging et une piste cyclable.



Figure 26: 3em stratégie d'intervention

b. Schéma de principe :



Nous proposons aussi une ceinture verte tout au long du chemin de fer avec une piste de jogging et une piste cyclable. Ce boulevard fera la colonne vertébrale du projet parce qu'il passe par tous les pôles du projet

Figure 27: Schéma de principe

c. Schéma d'action :

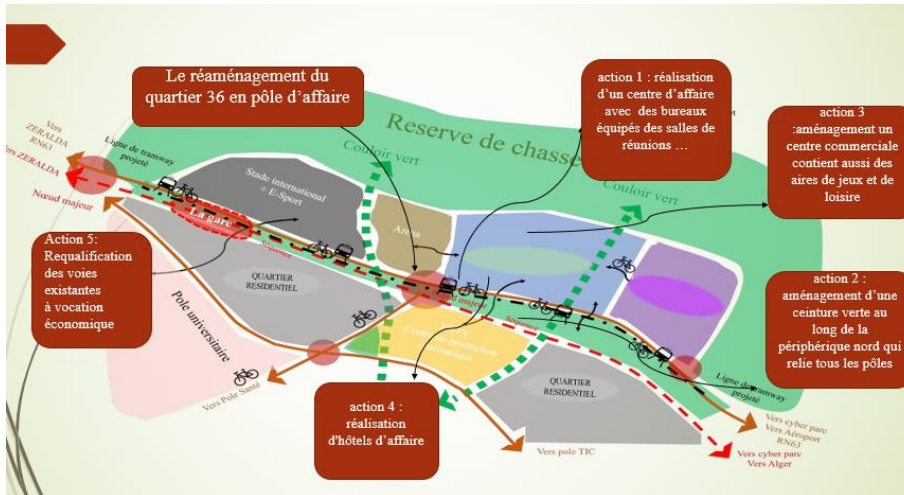


Figure 28: Schéma d'action

Source : auteur

d. Plan d'aménagement :

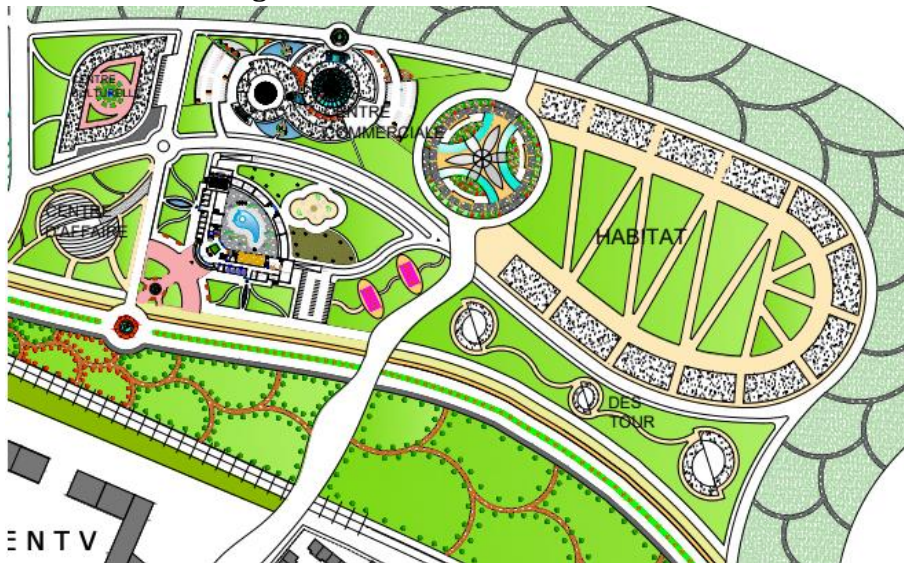


Figure 29: Plan d'aménagement

Source : auteur

2. Conception architecturale :

a. Analyse de terrain d'intervention

Présentation du site :

Localisé au nord de la ville nouvelle et directement connecté au Périphérique il est perçu à l'échelle :

- De la placette, qui est un élément important dans notre projet.
- Un réseau piétonnier qui s'étend tout au long du quartier.
- Du nœud d'entrée qui est une séquence très importante dans notre projet.

Limites du site :

Notre site se limite par un réseau viaire très important celui qui mène de l'entrée sur les trois cotés

Morphologie du site :

Notre assiette se présente sous forme plus ou moins pentagonale, cette disposition nous offre des perméabilités physiques et visuelles diverses

Topographie du site :

Notre terrain présente une forme plate et uniforme, sans aucune contrainte physique.

b. Choix de projet :

Le périmètre d'étude profite d'une grande opportunité au niveau de son emplacement qui lui permette de développer une série de relations fonctionnelles du quartier avec son entourage à l'échelle du territoire algérois et à l'échelle de la ville de Sidi Abdellah.



Figure 30: Assiette d'intervention
Source : auteur

L'assiette d'intervention
Nœud d'entrée

Et pour cela le concept de projet est de faire un *Hôtel d'affaire* qui contient tous les besoins nécessaires et d'autres espaces de complémentarité pour le loisir et détente.

c. Analyse thématique :

LE CHOIX THEME

- **INTRODUCTION**
- **L'HÔTELLERIE :**

DÉFINITION DE L'HÔTELLERIE. DÉFINITION DE L'HÔTEL.

APERÇU HISTORIQUE SUR LES HOTELS

LES TYPES DES HÔTELS CLASSIFICATION DES HÔTELS

IDENTIFICATION DE LA CLIENTÈLE
COMPOSANTS D'UN HOTEL

- Partie publique
- Partie privée
- Partie interne

PARTIE STRUCTURALE :

- La structure.
- La structure des autres bâtiments.

Le dossier graphique

APPROCHE thématique

Analyse ARCHITECTURALE

- Programme (hiérarchie des fonctions).
- Fonctionnement général de l'hôtel-tour.
- Le traitement des façades.
- Les accès et la circulation dans l'hôtel.
- Traitement spatial.
- Distribution

- **RECHERCHE THEMATIQUE SUR LES HÔTELS**

EXEMPLE 01 :

**HÔTEL D"AFFAIRE SHERATON D"ORAN ALGÉRIE
SHERATON ORAN HÔTEL & TOWERS**

- Reconnaissance du projet
- Localisation du projet
- Accessibilité
- La volumétrie

EXEMPLE 02 : HÔTEL D"AFFAIRE HILTON

**DE BANDUNG INDONÉSIE
HÔTEL HILTON INDONÉSIA**

- Fiche technique.

LES OFFRES DE L'HOTEL :

- Hébergement.
- La restauration
- Groups & meetings
- Loisirs et détente
- Dossier graphique

« Il faut considérer l'architecture des hôtels comme l'élément moteur de la rénovation physique et psychologique du citoyen moderne qui cherche dans ce cadre, un environnement qui lui restitue les qualités de beauté et de sensibilité disparues ailleurs, et un climat psychologique d'une essence particulière, aussi elle confère à la construction de son contenu thématique ».

Fitousi Brigitte, Hôtels, Edition du Moniteur

DEFINITION DE L'HOTELLERIE :

C'est l'ensemble des services proposés par le secteur de l'industrie touristique aux consommateurs. Cette industrie hôtelière appartient aux formes « classiques » de l'hébergement touristique et en a longtemps été la forme principale. Les hôtels de tourisme sont définis par la réglementation comme étant des établissements commerciaux d'hébergement classés, qui offrent des chambres ou des appartements meublés en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui n'y élit pas, en principe, domicile. Il existe également une catégorie d'hôtels non classés dans le domaine de tourisme.

DEFINITION DE L'HOTEL :

▪ « Le bâtiment dans les entreprises d'industrie hôtelière constitue l'élément de base d'une activité qui par nature fait profession d'héberger, d'assurer le logement. ».

▪ « L'hôtel est un établissement commercial d'hébergement classé offrant des chambres ou des appartements meublés pour une clientèle effectuant un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois. Il est exploité toute l'année ou seulement pendant une ou plusieurs saisons » (d'après le moniteur hôtellerie).

▪ Il représente un lieu de séjour commode, avec une valeur architecturale que l'on peut voir, admirer et même visiter, avec des services spécifiques afin de satisfaire les usagers qui pourront conserver un agréable souvenir.



Figure 31:Hôtel Sheraton ALGER



Figure 32:Photos « Google maps »

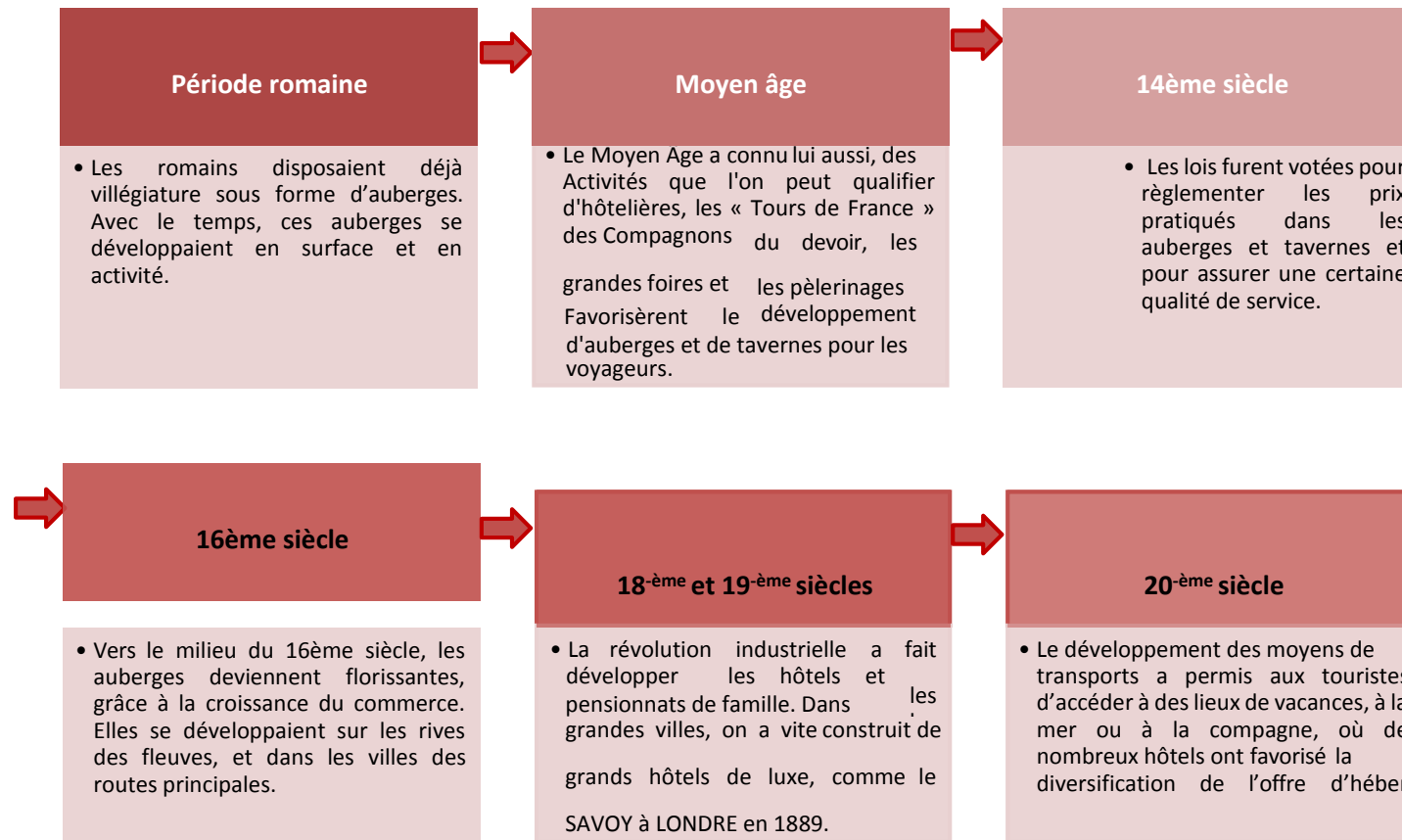


Figure 33:Photos « Google maps »



Figure 34:Photos « Google maps »

APERÇU HISTORIQUE SUR LES HOTELS



LES TYPES D'HÔTELS

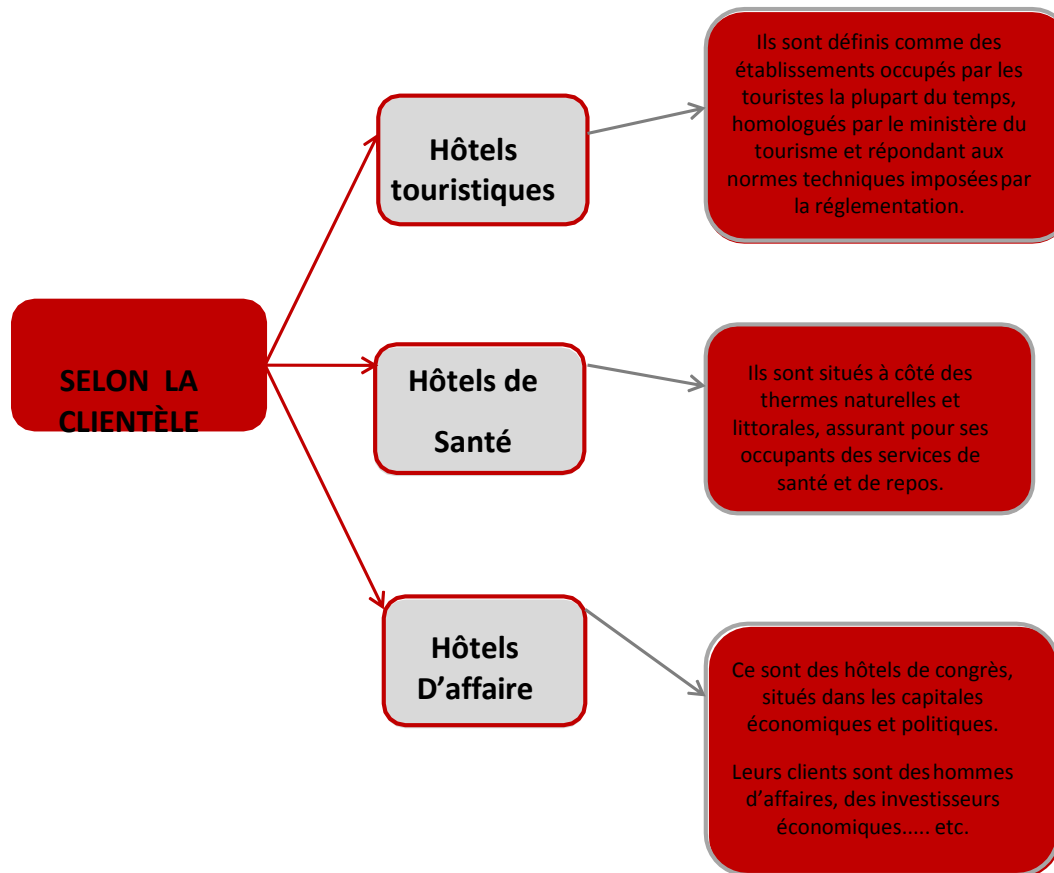


Figure 35:Hôtel Puerto America



Figure 36:Hôtel latitude 43, Saint-Tropez



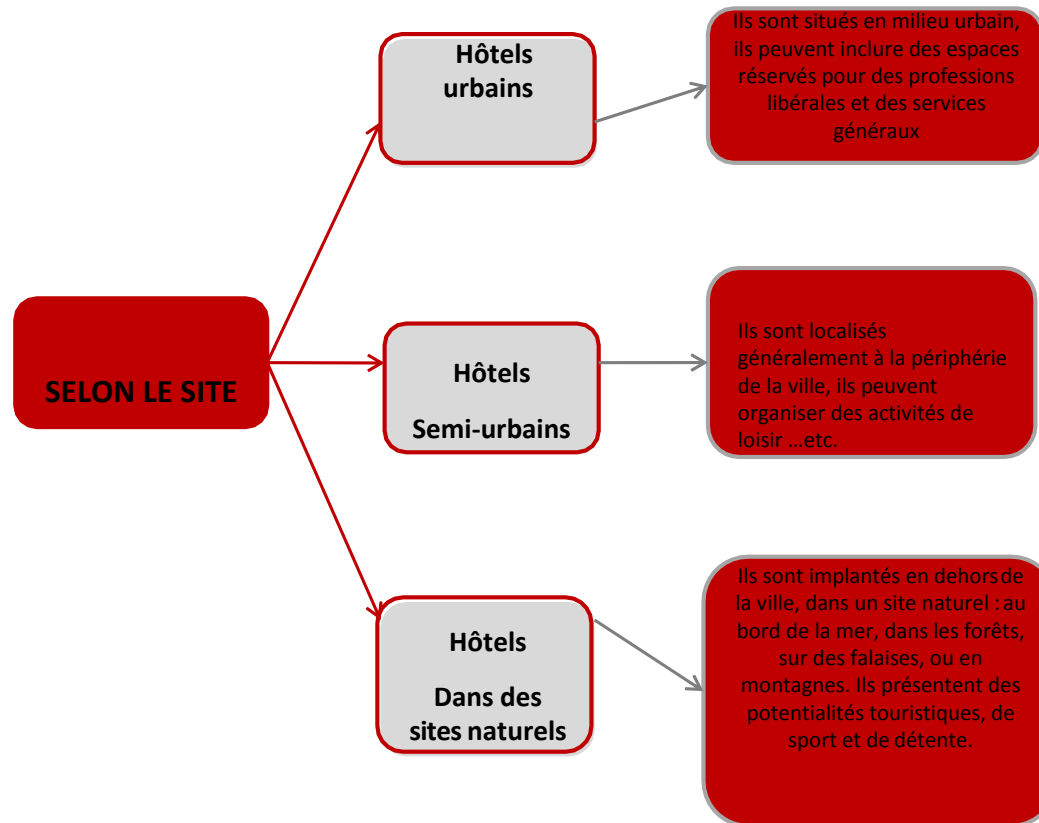


Figure 37:Hôtel de l'Esplanade, Berlin



Figure 38:Hôtel mercure, Budasbest



Figure 39:Hôtel Le chalet d'Adrien Ver

CLASSIFICATION DES HÔTELS :

Les hôtels sont classés en cinq catégories, en fonction du degré de confort, du nombre de chambres, de la diversité et de la qualité des services et des équipements offerts, des formes de propriété, de la forme de gestion et de la commercialisation, de la clientèle visée, de la localisation et de la taille du projet :

1 Étoile	• Bon Marché
2 Étoiles	• Economies
3 Étoiles	• Classes Moyenne
4 Étoiles	• Première catégories
5 Étoiles	• Luxe

• Le but de ce classement est d'informer le voyageur sur la catégorie et le niveau de qualité et de confort offert par l'hôtel en fonction du nombre d'étoiles qui lui ont été décernées.

IDENTIFICATION DE LA CLIENTELE :

CLIENTELE D'AGREMENT : elle représente 40 % de la clientèle et se subdivise en 30 % de clientèle individuelle et 10 % des groupes.

Il s'agit de toute personne en déplacement de plus de 4 jours hors de son domicile pour des motifs autres que professionnels, d'études ou de santé. Ce déplacement est justifié par un besoin de vacances, de repos, d'agrément et par les loisirs offerts : plage, restauration, espaces sportifs et des jeux...

CLIENTELE D'AFFAIRES : elle représente 60 % de la clientèle.

Il s'agit en l'occurrence d'une personne qui se déplace hors de son lieu de résidence habituelle pour un motif principal où Accessoire d'affaire, par opposition à l'agrément au sein large du Terme.

Les motifs de ce déplacement dans ce cadre sont :

- Assemblées, congrès, conventions, colloques, séminaires, réunions d'entreprises, formation continue....
- Foires, expositions, salons
- Voyage d'affaires, missions, Voyage professionnel et rencontres

COMPOSANTS D'UN HOTEL :

Un hôtel est principalement composé de trois grandes parties :

PARTIE PUBLIQUE : Une partie destinée aux clients et aussi au

public. Elle offre plusieurs services, tels que la réception la restauration, l'animation, les loisirs et les affaires. C'est Cette partie de l'hôtel qui est capable d'augmenter sa rentabilité en diversifiant et en améliorant la qualité des différents services et activités offertes.

PARTIE PRIVEE :

C'est une partie réservée exclusivement aux clients. Elle est composée de chambres simples, doubles, triples, quadruples, de suites et d'un salon de détente avec un service d'étage pour un maximum de confort et de sensation de bien-être.

PARTIE PRIVEE : C'est une partie réservée exclusivement aux clients. Elle est composée de chambres simples, doubles, triples, quadruples, de suites et d'un salon de détente avec un service d'étage pour un maximum de confort et de sensation de bien-être.

L' "HÔTEL D'AFFAIRES :

Un hôtel est d'abord le point de chute des touristes locaux ou étrangers, il doit en premier lieu, refléter une image imprégnée d'une culture locale, de traditions, d'un mode de vie et d'un savoir-faire culinaire ou autre. C'est un secteur en développement perpétuel.

QUEL EST LE RÔLE DU TOURISME D'AFFAIRES :

Le tourisme d'affaires permet de gagner plus que celui des loisirs et de développer par ce biais le tourisme urbain. il permet aussi de drainer des Catégories Socioprofessionnelles (CSP) élevées. Les congrès mettent en valeur le tissu économique de la région puisqu'ils permettent d'attirer des investisseurs étrangers. C'est le plus stable des marchés touristiques.

SES SPECIFICITES :

Il faut dire que les objectifs du tourisme d'affaires sont de différentes natures. En premier lieu, il y a la communication, l'augmentation du volume général des ventes, la prospection d'une nouvelle clientèle, L'amélioration du moral du personnel et la présentation d'un nouveau produit. Le tourisme d'affaires est très rémunérateur, par séjour et par client : un touriste d'affaires dépense entre 2.5 et 3 fois plus qu'un touriste de loisir.

L'avantage qu'on note dans l'offre du tourisme d'affaires est que cette dernière n'est pas figée et s'adapte parfaitement aux désirs du client. Tout est possible quel que soit le budget ou l'ampleur de la demande. Cela nous amène à confirmer que le tourisme d'affaires ne s'adresse pas seulement à une cible haut de gamme mais aussi à une cible de riches.



EXEMPLE 01: HÔTEL D'AFFAIRES SHERATON D'ORAN ALGÉRIE

D,OBAN ALGÉRIE

D'AFFAIRES SHERATON

ETUDE DE L'EXEMPLE CHOISI AU NIVEAU NATIONAL

SHERATON ORAN HÔTEL & TOWERS

- Surplombant l'une des plus belles baies d'Algérie, le **Sheraton Oran Hôtel & Towers**, véritable oasis de luxe, de confort et au design unique, offre les infrastructures des plus modernes.
- Le qualificatif **Hôtel & Towers** signifie qu'il existe 2 étages (16^{ème} et 17^{ème}) réservés aux VIP.

❑ FICHE TECHNIQUE DU PROJET :

- Hôtel 5 étoiles, **durée de réalisation : 2ans** (2004-2006).
- **Maitre de l'ouvrage : SDE** (société de développement hôtelier).
- Avec 33% d'actions algériennes et 67% libyennes.
- **Maitre d'œuvre : ADD**-architecte : **Fbrizio Fabris**
- **Entreprise générale : C.S.C.E.C**

❑ LOCALISATION DU PROJET :

- L'hôtel Sheraton à Oran est situé dans le quartier résidentiel de CANASTEL, près du centre-ville ; Il jouit d'une vue magnifique sur la baie.
- Il borde la frange maritime vers Oran Est (croisement du centre-ville avec le périphérique Nord-est d'Oran).
- A 04 minutes du centre-ville, à 10 minutes de l'aéroport international d'Es Senia, le Sheraton Oran est situé aussi à moins de 30 minutes du **complexe pétrolier d'Arzew**. Après le boom économique survenu en Algérie, la ville devenue deuxième grande ville du pays, émergea rapidement en tant que destination africaine attrayante et incontournable à découvrir. Clairement **dédiée au Business**.



Figure 40: Perspective sur le Sheraton Oran Hôtel & Towers



Figure 41: Environnement immédiat du Sheraton Oran Hôtel & Towers

 **L'HÔTEL SHERATON**

HÔTEL D'AFFAIRE « SHERATON D'ORAN »

ACCESSIBILITE :

Tout l'ensemble architectural est solidaire (unifié) et à la fois indépendant par des accès différenciés (plus exactement 6 accès) pour clients, personnel et marchandises.

Le site :

Le « **Sheraton Oran** » se situe comme son nom l'indique à Oran en Algérie. L'hôtel est à l'Est de centre-ville d'Oran et à proximité de la mer. Il est orienté sur l'axe Nord-Sud. (Perpendiculaire à la mer). Le quartier dans lequel le projet s'implante connaît une inflation dans le domaine de l'immobilier depuis 5 ans.

RELATION AU SITE :

L'hôtel est constitué de deux parties distinctes : le soubassement pour le service public et la tour des chambres. De par sa situation au bord de la mer, le « **Sheraton Oran** » a été conçu en forme de bateau. La trop grande hauteur de la tour atténue quelque peu l'effet désiré par l'architecte.

La VOLUMETRIE :



Figure 42:accessibilité

De haut de ces vingt-deux étages, le « **Sheraton Oran** » devient un repère pour la ville. Le concept du projet est le bateau. La base de la tour est un plan en forme de bateau. Au rez-de-chaussée, un volume juxtaposé à la tour marquant l'entrée symbolise le pont d'embarquement.

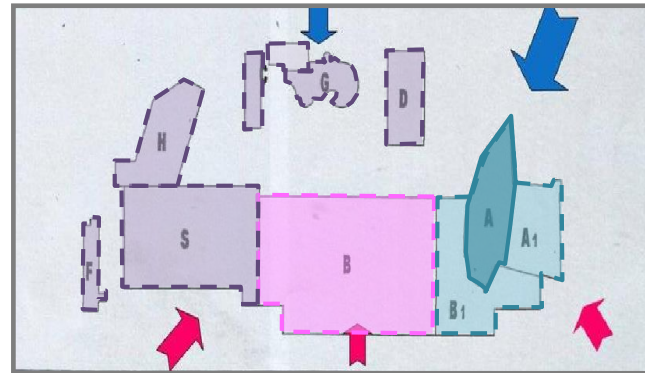
Les façades vitrées sont d'un bleu verdâtre pour rappeler la mer. Dans cet environnement urbain où les habitations sont de faible



Figure 43:volumétrie

ANALYSE ARCHITECTURALE :

- ❑ La disposition architecturale des espaces couverts (A, A1, B, B1, sur la plan ci-contre) et découverts (C, D, G, H, S) est ordonnée selon :
 - La topologie (selon la pente du terrain).
 - La géométrie (l'édifice principal A en forme de bateau).
- ❑ La composition architecturale répond d'une part, également à la topologie du terrain (exploitation de la pente en sous-sol et en parkings) et d'autre part, à la diversité des espaces couverts et découverts formant ce complexe hôtelier (les piscines, les terrains de jeux.... Pour les espaces découverts ; la salle des



C: piscine couverte. D: bar	Salle de banquets	A: tour d'hébergement. A1 : entrée de l'hôtel.
G: piscine ouverte. H: terrain de jeux. S: esplanade.		B: subbasement d'hôtel.

Figure 44: disposition des espaces

Zone exploitation Clientèle	Zone de banquets	Zone en pleine air
Parking, services, restaurants, bars, hébergement...etc.  	♦ Une salle de banquet et de conférences. ☐ Intendance, cuisine, réserve, gestion, direction et secrétariat, technique avec l'exploitation	Loisir et détente (piscine, bar, esplanade, terrain de jeux...)    

❖ Fonctionnement GENERAL De L'hôtel-tour :

- Disposé verticalement en 18 étages, sans oublier les deux Sous-sol.
- Organisé par hiérarchie (plus on monte en hauteur plus l'aménagement du plan prend de l'importance « le top de luxe » :
 - **RDC** : un auvent, bagagerie, entrée, Hall Réception Salon, Atrium, ...etc.
 - **Niveau 1,2** (espaces polyvalents)
 - Du 3^{ème} au 7^{ème} niveau : plan d'hébergement courant + deux suites moyennes,
 - **Du niveau 8 au 12** : deuxième plan d'hébergement courant
 - **Les niveaux 14 et 15** : troisième plan d'hébergement courant sauf les mêmes suites senior....
 - **Niveau 17** : suite présidentielle
 - **Niveau 18** : restaurant **LE CIEL D'ORAN** et la terrasse (ils expriment le caractère architectural de l'hôtel).

❖ LE TRAITEMENT DES FAÇADES :

- Les façades de l'hôtel tour sont lisses recouvertes d'un mur rideau de teinte bleue, rappelant la couleur bleu océan.

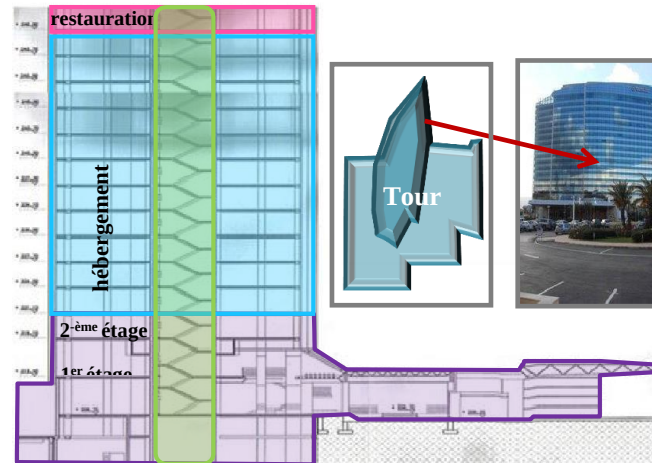


Figure 45: Plan de RDC de l'hôtel « circulation horizontale et verticale



Figure 46: Les façades de l'hôtel

HÔTEL D'AFFAIRE « SHERATON D'ORAN »

L'ENTREE :

- ### Circulation (HORIZONTAL et VERTICALE) :

La circulation horizontale, quel que soit le niveau, est continue autour de noyau central et sépare les chambres qui se trouvent ainsi à la périphérie

La rigueur structurelle ne sert pas l'appropriation de l'espace ; la volonté formelle a contraint l'architecte à utiliser un voile de béton central qui réduit la communication entre les différents espaces.

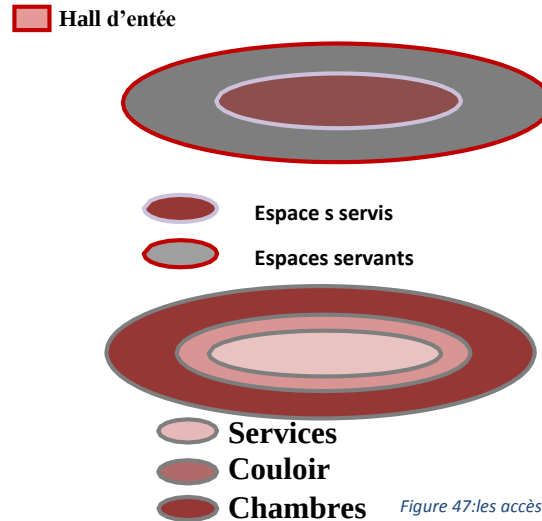


Figure 47: les accès et la circulation dans l'hôtel

PARTIE STRUCTURALE :

□ LA STRUCTURE:

- Le type de structure opté pour l'hôtel tour est une structure **poteau-poutre**, avec une **trame régulière** qui suit elle aussi la forme du bâtiment. La section de la majorité des poteaux est de **45X80cm** avec une portée maximale de **7.20m** suivant les deux axes de symétrie.
- La réduction des charges au niveau des extrémités du bâtiment (bateau) a permis une réduction de la section des poteaux (**30X30 cm**).
- Le voile en béton armé de noyau central, d'une épaisseur de 30cm, constitue un voile de contreventement assurant la stabilité de bâtiment.
- Rappelons que ce noyau central abrite les ascenseurs, les escaliers et les gaines techniques.
- En réalité, la totalité de la structure (poteau-poutre et mur-voile) est divisée en deux parties séparées, avec un décalage latéral de 30cm. Cette séparation constitue le **joint de dilatation**. Le décalage est matérialisé à l'extérieur.
- Les planchers d'épaisseur de 20 cm sont en dalle pleine et en béton armé.
- La hauteur du sous-plancher au RDC est 3.75m; celle des autres niveaux est de **2.85m**.

Figure 50: PLAN DE LA structure

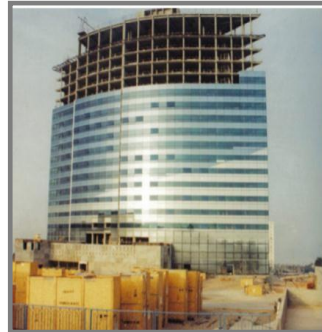


Figure 48: Mur Rideau

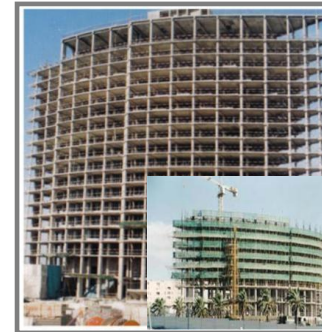


Figure 49: Structure En Béton Armé



LA STRUCTURE DES AUTRES BATIMENTS

:

- ❖ Le bâtiment qui loge la piscine couverte, le sauna et la salle des sports, est en charpente en bois (lamellé collé) ; sa toiture est recouverte par les composants suivants :
 - 1 ère couche du bois.
 - Les liteaux.
 - Le liège
 - Le voligeage.
 - Etanchéité SBS.
 - Des lattes qui supportent la céramique.
- ❖ La structure de la salle des banquets est métallique (bidimensionnelle), de portée de 20m. Le type de l'ossature utilisé est **RIVER CLACK** qui est une charpente tubulaire **h= 2m**. Cette charpente est recouverte par les couches suivantes de protection :
 - Néoprène ; anti vibratile.
 - Couverture en cuivre.
 - **FN 40** rivetée

De la laine de roche (wool rock) est incorporée pour servir d'isolant.



Structure en bois « piscine couverte »



Charpente en bois « lamellé collé »



Ossature tubulaire



Charpente tubulaire



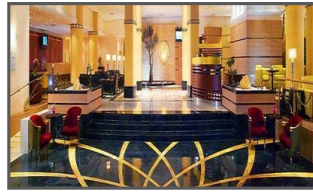
La céramique

HÔTEL D'AFFAIRE « SHERATON D'ORAN »

LE DOSSIER GRAPHIQUE



RECEPTION



HALL D'ACCEUIL



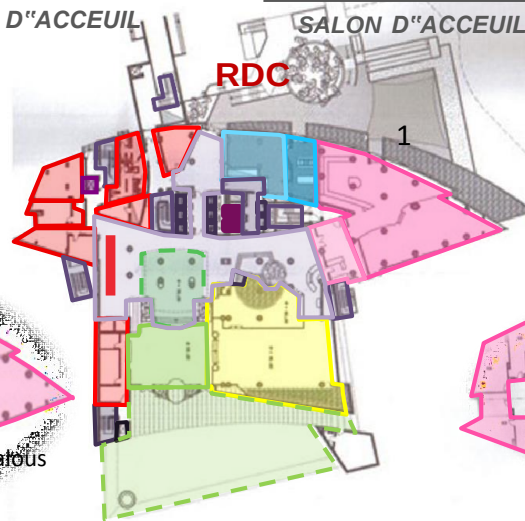
SALON D'ACCEUIL



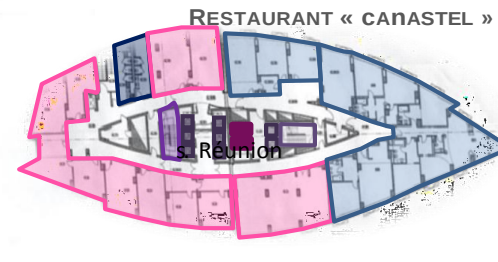
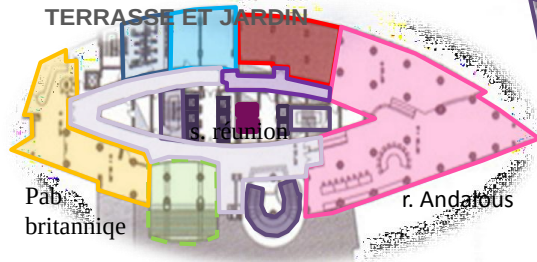
ATRIUM



TERRASSE ET JARDIN



RESTAURANT « CANASTEL »



PUB BRITANNIQUE



RESTAURANT EL-ANDALOUS



SALON



SALLE DE REUNION

HÔTEL D'AFFAIRE « SHERATON D'ORAN »
HÔTEL D'AFFAIRE « SHERATON D'ORAN »

HEBERGEMENT :



CHAMBRE SIMPLE



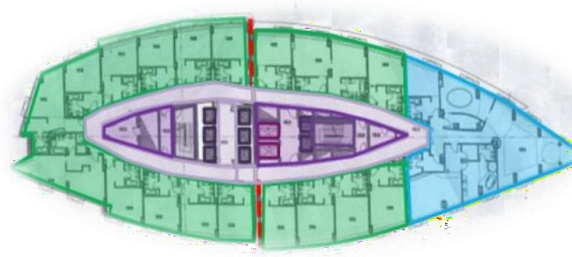
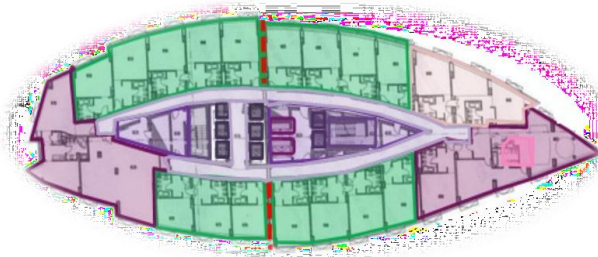
COULOIR



CHAMBRE DOUBLE

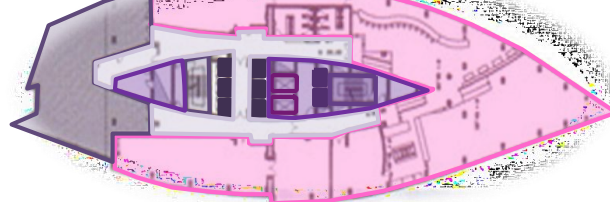


CHAMBRE SIMPLE

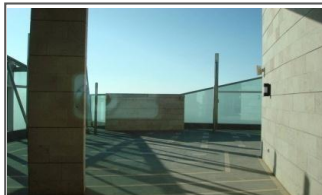


Salle DE BAIN

RESTAURANT PANORAMIQUE :



SUITE



TERRASSE



cuisine



RESTAURANT PANORAMIQUE



RESTAURANT PANORAMIQUE



EXEMPLE 02: HÔTEL D'AFFAIRES HILTON DE BANDUNG INDONÉSIE

BANDUNG INDONÉSIE
HILTON DE

Etude de L'EXEMPLE CHOISI AU NIVEAU INTERNATIONAL

HÔTEL HILTON INDONÉSIA

A Bandung

Combinant le design résolument contemporain et l'héritage de l'excellence du service de la chaîne hôtelière, l'hôtel Hilton Bandung 5 étoiles vise à établir une nouvelle norme d'hébergement haut de gamme pour satisfaire les exigences des clients et personnalités.

Situé dans cette capitale vibrante et créative de la province de Java Ouest, l'hôtel se trouve situé à **700 mètres** au-dessus du niveau de la mer et entouré par des montagnes et des lacs.

Les aéroports de Bandung (Hussein Sastranegara) et de Jakarta (Soekarno Hatta) accueillent les touristes internationaux et hommes d'affaires à destination de cet hôtel.



ARCHITECT : **WOW ARCHITECTES**

WERNER Wong Design

SITUATION : **Bandung, INDONÉSIE**

L'ANNEE DE CONSTRUCTION : **2009**

SURFACE DU PROJET : **30,000 M²**

DESTINATION : **HÔTEL D'AFFAIRES**

NB D'ETAGE : **12 ETAGES** nb

NB DES CHAMBRES : **186.**



LES OFFRES DE L'HÔTEL

1. HÉBERGEMENT :

186 CHAMBRES ET SUITES

Suite PRÉSIDENTIELLE :

La suite présidentielle de **130m²** avec salon séparé, l'accès au salon où sont servis un petit déjeuner et des rafraîchissements gratuits quotidiennement. Les voyageurs d'affaires apprécieront le grand bureau de travail, la chaise ergonomique et l'accès à Internet haut débit



KING JUNIORSUITE

Cette suite Junior est spacieuse de **90 m²** avec très grand lit et un grand salon.



2 QUEEN EXECUTIVE PLUS

Chambre spacieuse avec grand lit et accès au salon



2 QUEEN HILTON DELUXE

Chambre de luxe fait **45 m²** avec grand lit. Les voyageurs d'affaires apprécieront le grand bureau de travail, la chaise ergonomique



KING HILTON DELUXE

Les spacieuses chambres de luxe avec un très grand lit font **45 m²**



2. LA RESTAURATION:

3 RESTAURANTS

CAFFE Cino

Situé dans le hall, les

boissons et les collations sont servies au Caffe Cino et au salon Magma Lounge.



CAFFE Cino

italien FRESCO

Le restaurant italien

Fresco propose des pizzas maison et des spécialités italiennes



italien FRESCO

RESTAURANT PURNAWARMAN

Des plats asiatiques à la carte ou sous forme de buffet sont disponibles au restaurant Purnawarman



PURNAWARMAN

3. GROUPS & MEETINGS :

Le Bandung Hilton offre les plus grandes salles de la ville avec 450 mètres carrés de confort absolu. Etat des installations de réunion



SALLE DE CONFERENCE

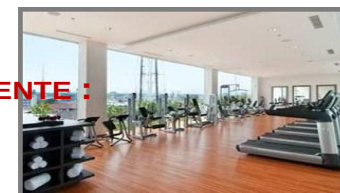
Dernier cri incluent 7 salles de réunion dédiée et une grande salle de bal de 1043m², un lieu idéal pour les banquets de mariage ainsi que des conférences et des expositions.



CENTRE D'AFFAIRES

4. LOISIRS ET DETENTE :

La belle piscine située sur le toit, incluant des chaises longues et des parasols, avec une vue somptueuse sur le mont Tangkuban Perahu



SALLE DE fitness



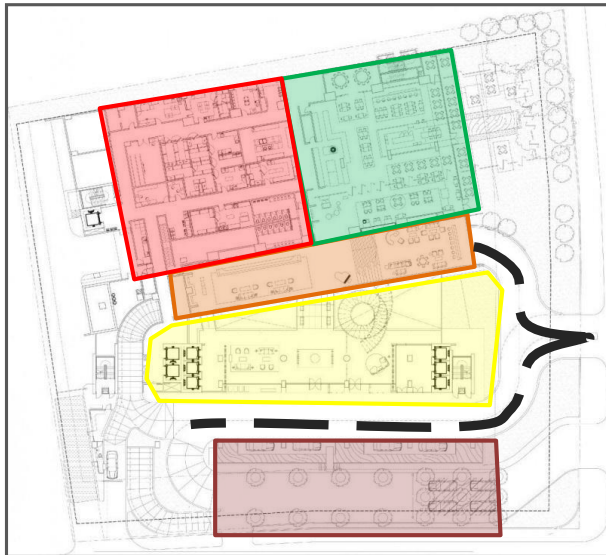
Piscine



HÔTEL D'AFFAIRE « Hilton D'INDONESIE »

HÔTEL D'AFFAIRE « HILTON D'INDONÉSIE »

Dossier graphique



PLAN DE 1ER NIVEAU



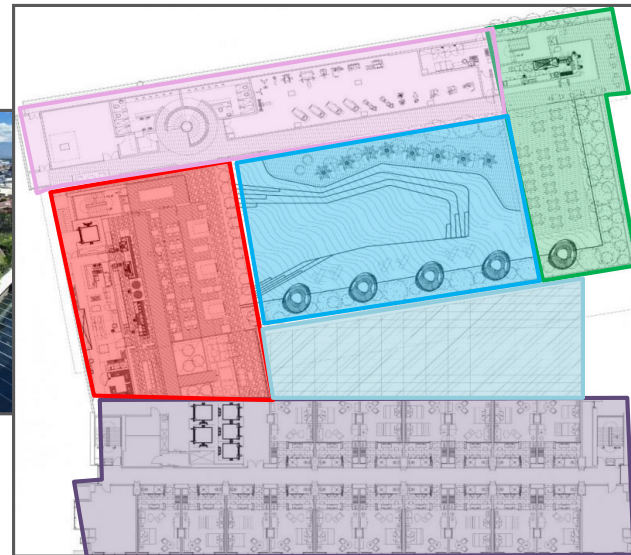
1 HALL



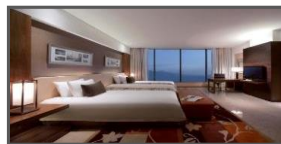
2 ENTREE



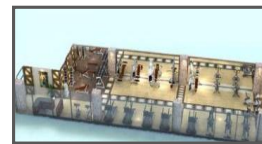
6 PISCINE



PLAN DE 6EME NIVEAU



3 CHAMBRE DOUBLE

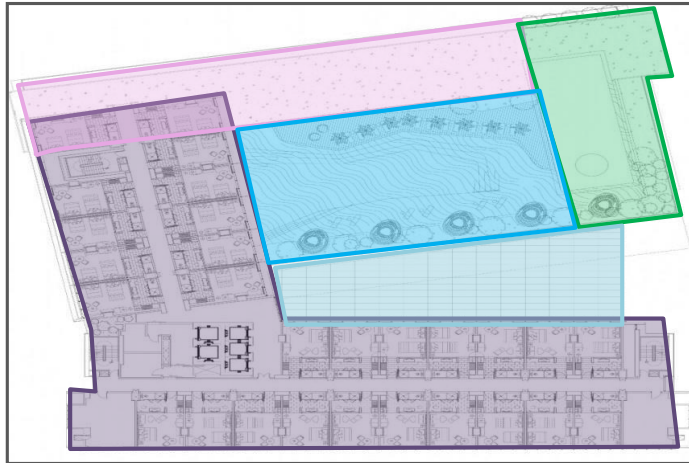


4 SALLE DE Fitness



5 ITALIEN FRISCO

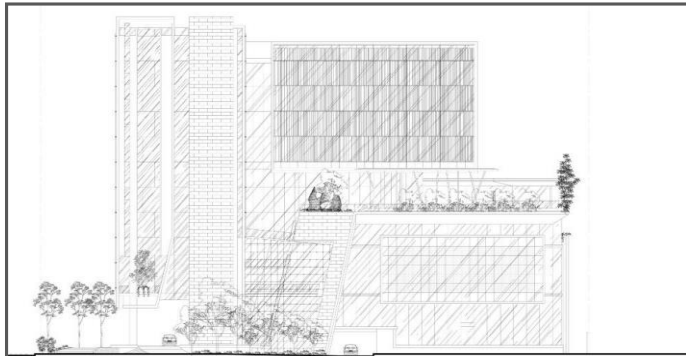
Dossier graphique



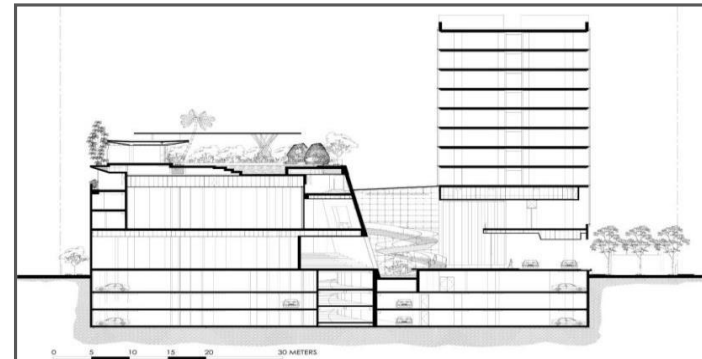
PLAN DE 7EME NIVEAUX



TRAITE DE L'ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE



FAÇADE Est



COUPE

Source: Warner Wong Design | WOW Architects



RECOMMANDATIONS :

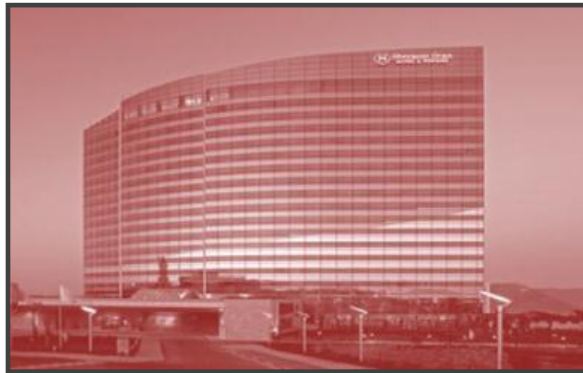
D'après l'analyse thématique et l'analyse des exemples on a conclu que :

❑ L'hôtel doit acquérir le droit de ne pas être seulement un lieu de séjour commode, mais également une réalisation architecturale, que l'on peut admirer, voir et visiter.

❑ Dans les hôtels balnéaires d'affaires, jouir d'une vue panoramique est ce qu'il y a de plus important, car on simplifie l'aménagement des terrasses pour éviter de détourner le regard des gens du paysage

❑ L'implantation ne devrait jamais être pensée isolement.

❑ La forme de l'équipement devrait épouser la morphologie du terrain et sa volumétrie devrait être spectaculaire, tout en accordant de l'importance à l'entrée.



❑ L'équipement devrait contenir trois zones distinctes :

-zone du public.

-zone des clients.

-zone du personnel.

❑ On devrait prévoir des accès séparés : accès pour le public et accès pour le personnel.

❑ La fonction principale de l'équipement serait le spectacle qui obligerait à considérer la qualité acoustique comme élément essentiel du projet architectural

❑ Le traitement des façades devrait nous renseigner sur le type de l'activité qui se déroulerait à l'intérieur de l'équipement.

❑ Tenter d'avoir des espaces spacieux faciles à aménager dans le but de mettre à l'aise les client

d. Programme du projet :

i. Programme spatial :

Tableau 1: Programme spatial

Niveau sous-sol :	Niveau RDC :	Niveau 1 ^{er} étage :	Niveau 2 ^e étage :	Niveau 3 ^e étage :
Stationnement	Hall d'accueil + salon	Hall d'accueil + salon	Hall d'accueil + salon	Hall d'accueil + salon
Circulation verticale	Circulation verticale	Circulation verticale	Circulation verticale	Circulation verticale
Lingerie	Salle de banquet	Salle de réunion	Suites	Suites
Bâche à eau	Restaurant	Office d'étage	Chambres	Chambres
Stockage	Administration	Administration	Office d'étage	Office d'étage
Locale technique	Réception	Chambres		
Locale poubelle	Cafétéria	Suites	Echange	
	Salle de conférence	Cafétéria		
	Salon de thé	Espace personnel		
	Echange			
	SPA +jacousie			
	Salle de massage			
	Salle de yoga			

ii. Programme qualitatif :
Tableau 2: Programme qualitatif "ACCUEIL"

Fonctions	Activités	Espaces	Exigences	Illustrations
ACCUEIL	-Accéder -Accueillir -Recevoir -Rencontrer -Se reposer -Se renseigner - Contrôler - Informer - Se détendre	Entrée	-Une entrée indépendante, spacieuse, distincte de l'entrée de service. -Signalée, d'accès facile et claire la nuit. -Un auvent doit prolonger l'entrée pour la protection contre les intempéries et dégageant un aspect particulièrement luxueux. - La porte doit être facile à ouvrir, de préférence automatique, elle doit être attirante et accueillante et dans la plupart de temps transparente.	
		Réception	-Bien éclairé naturellement ou artificiellement. - Un comptoir ou un bureau d'accueil. - Une conciergerie séparée ayant à disposition : portiers, chasseurs, concierges, garçons de courses, chariots à bagages, voituriers...etc. - Un service caisse assurant le change. - Une bagagerie à proximité du hall d'accueil avec accès aussi bien de l'intérieur que de l'extérieur.	
		Hall	-Il doit être aménagé et décoré de façon particulièrement luxueuse. -Il doit comprendre plusieurs salons. - Un revêtement de sol spécial : Marbre, parquet, moquette ou tapis de haute qualité.	

Tableau 3: programme qualitatif "RESTAURATION"

Fonctions	Activités	Espaces	Exigences	Illustrations
ACCUEIL		Salon	-Il doit être accueillant, confortable avec un décor soigné. -Il aura des fauteuils confortables et des tables basses. -Il sera éclairé et aéré naturellement. -La dimension assez réduite.	
		Sanitaires	-Facilement accessible dès le hall. -C'est dans la salle de bain que se fait le jugement définitif du client sur la qualité de l'hôtel. -Aérés naturellement ou par des gaines d'aération. -Comme c'est un espace humide, pour le revêtement du sol et des murs il faut utiliser les matériaux qui résistent à l'eau et qui facilitent le nettoyage (éviter le papier peint, le bois...).	
RESTAURATION	-Manger -Boire -Servir -Discuter -Ecouter -Se détendre	Restaurant	-Il doit avoir au moins trois restaurants dénotant un aspect de grand luxe. -L'accès aux restaurants devra s'effectuer aussi bien de l'intérieur que de l'extérieur du bâtiment, si toutefois la structure de l'hôtel le permet, Il doit être facile et très attractif, et vue de l'extérieur. - Le mobilier, l'équipement et la décoration doivent être de qualité luxueuse. -Il doit fournir à sa clientèle un service gastronomique (à la carte) de grande qualité. - Il doivent disposer d'un vestiaire réservé à la clientèle à l'entrée de chaque restaurant. - D'un système de climatisation chaud et froid. -L'éclairage doit être excellent le jour comme de nuit, et créer une ambiance paisible, gaie et intime. -il est essentiel que le client éprouve une impression de confort d'agrément et de détente.	  

Tableau 4: Programme qualitatif "RESTAURATION"

Fonctions	Activités	Espaces	Exigences	Illustrations
RESTAURATION		Salon de thé / Cafétéria	-Elle comprend un comptoir où on pourrait s'asseoir et prendre son café ou bien prendre sa tasse de café et s'installer autour d'une table. -Doit être spacieuse et aménagée de telle sorte que le travail quotidien puisse s'y faire sans heurte et va et vient depuis les gardes manger aux guichets de distribution. -Dès l'entrée, il est essentiel que le client éprouve une impression de confort, d'agrément et de détente. -L'éclairage doit être excellent de jour comme de nuit et créer une ambiance paisible, gaie et intime. -La décoration pourra varier selon la région et le style adopté –Il est spacieux avec des tables rondes et des chaises modernes. On trouve aussi des coins avec un aménagement différent : des bancs en cuir avec des tables rondes en marbre.	 
		Snack grill	-Il se trouve à l'extérieur près de la piscine, il propose une restauration rapide. -Il est aménagé d'un mobilier moderne. -Il est éclairé aussi naturellement et artificiellement.	

Tableau 5: Programme qualitatif "HEBERGEMENT"

Fonctions	Activités	Espaces	Exigences	Illustrations
HEBERGEMENT	-Dormir -Lire -Manger -Se reposer -Prendre son bain.	Les Chambres	-L'orientation selon les conditions climatiques. -Elles seront confortables et spacieuses, avec un aménagement et un choix de couleur qui les rend plus chaleureuses. - Le lit doit être placé le plus loin possible de la porte. - Il faut éloigner au maximum les appareils électriques de la tête de lit. - On trouve tous les appareils sanitaires nécessaires avec éclairage qui répond à des exigences à la fois de sécurité et d'esthétique. - Elles seront dotées d'un mini bar à l'intérieur. - On trouve aussi des télévisions et avec la possibilité d'accès sur le net et un téléphone avec une communication intérieure avec toutes les chambres et extérieure. - Le revêtement de sol sera avec une moquette. - L'éclairage se fait artificiellement par une lumière ponctuelle et des veilleuses, et naturellement par des baies vitrées.	  
		Les chambres handicapées	-Toutes les chambres doivent être aménagées et équipées de manière à permettre aux personnes handicapées une totale liberté de mouvement autour du mobilier d'une largeur minimale de 0,90 m libre de tout obstacle. -Une aire de 1,50 m de diamètre est prévu pour permettre la rotation en dehors de l'emplacement du mobilier à l'intérieur de la chambre.	
		Les Suites	-Elle doit être aménagée d'un ou plusieurs salons particuliers d'une superficie minimale de 18m². - Un mobilier luxueux.	

Tableau 6: Programme qualitatif "HEBERGEMENT"

Fonctions	Activités	Espaces	Exigences	Illustrations
HEBERGEMENT		La salle de bains	-Elle possède généralement un lavabo, une baignoire, une douche ou un bidet. -La lumière est privilégiée, les couleurs savamment mélangées. - Les revêtements soigneusement choisis. -Les murs sont généralement faïencés sur tout ou partie. on trouve également des murs recouverts de papier vinyle ou d'un revêtement polyester. -Le sol est carrelé ou recouvert d'une dalle plastique. -Son éclairage doit répondre à des exigences à la fois de sécurité et d'esthétiques. -Aéré naturellement ou par des gaines d'aération. -Installations sanitaires d'excellente qualité et en bon état de propreté et de fonctionnement avec eau chaude et froide.	 
		Le Salon	-Il doit être spacieux. -Pour le choix de la couleur ; évitez celles qui sont tristes ou trop sombres. - Il faut prévoir des meubles à la fois élégants et fonctionnels. -De beaux rideaux participeront à la chaleur du lieu. -Utilisation des matériaux qui assurent un confort thermique et phonique. -La hauteur sous plafond varie entre (3-5m). -Prévoir un bon éclairage et une bonne aération de la pièce.	 

Tableau 7: Programme qualitatif "remise en forme+commerce"

Fonctions	Activités	Espaces	Exigences	Illustrations
REMISE EN FORME		Sauna	- Ils sont généralement chauffés au bois ou électriques. - L'utilisation des murs qui assurent l'isolation thermique pour garder la température adéquate à l'intérieur. - Elle sera équipée avec le matériel nécessaire. - Il y a des vestiaires (pour hommes et pour femmes).	
		Hamam	-Lieu de ressourcement et de pureté. -Il est composé : - d'une porte d'accès spécifique. - D'un kit d'isolation à carreler (dimensions sur mesure). -d'un plafond voûté, de parois, de banquettes confortables, d'un éclairage d'ambiance, d'une porte vitrée, d'un receveur et bien sûr d'un générateur de vapeur. -Le choix des matières est particulièrement important car les propriétés intrinsèques des matières (couleur, profondeur, luminosité, texture, densité) vont influencer de manière conséquente sur les sensations éprouvées.	
COMMERCE	-Vendre -Acheter -Exposer et vendre de l'artisanat	-Parfumerie -Les agence -Tabac -Fleuriste	-Tous ces commerces sont regroupés dans le même espace Seront indépendant de l'hôtel. -Peuvent être accessible depuis l'extérieur par le public et on peut accéder depuis le hall pour les clients.	

	- Travailler	-Article de souvenir -Vêtements -Location de voiture -Pharmacie	-Aération et éclairage naturel. -Grandes vitrines afin d'attirer la clientèle. -Peut occuper plusieurs fonctions, comprend de grandes tables, des chaises... etc..	
--	--------------	--	--	--

Tableau 8:programme qualitatif "communication + loisire"

Fonctions	Activités	Espaces	Exigences	Illustrations
COMMUNICATION	-Faire des conférences -Faire des réunions -Se rencontrer -Discuter	Salle de réunion	-Il faudra être attentif au confort physique des participants. -Il conviendra de veiller aux systèmes de purification de l'air, de ventilation et à l'éclairage. -Les conditions de travail devant être améliorés par une meilleure conception de sièges et de tables.	
		La salle de conférence	- Accessible à partir d'un hall central multifonctionnel approprié aux séminaires et conférences. - Elle est vaste et en double hauteur. - Un éclairage assuré par des lumières artificielles. - Elle sera prévue pour 200 personnes avec des rangées de tables et de chaises, un tableau, un écran et instruments de projection. - Une bonne isolation acoustique - Une bonne disposition des sièges. - Issues de secours. - Bonne climatisation.	 
LOISIRE	-Se reposer -Jouer -Discuter	Piscine extérieure	-Lieu de détente où tout est exposé au soleil. -Elle est entourée par des chaises longues et des tables.	

SERVICES

- Préparer
- Stocker
- Laver
- Contrôler
- Cuire
- Servir
- Chauffer
- Climatiser
- Maintenir
- Réserver
- Laver
- Sécher
- Repasser
- Ranger
- Soigner

La cuisine

- Le personnel de cuisine doit être composé d'un chef de cuisine, d'un chef de partie, de cuisiniers, de plongeurs, ils doivent porter une tenue réglementaire et respecter les règles d'hygiène.
- Elle doit comprendre :
 - Une passe de service, étuve et tables chaudes.
 - Une hotte d'extraction mécanique et fonctionnelle.
 - Une porte battante à double accès à la cuisine.
 - Une aire pour la préparation de la cuisine froide.
 - Un local climatisé pour la préparation de la viande et du poisson doté d'une chambre froide, d'un frigo de grande capacité, d'un congélateur et du matériel de fonctionnement.
- Il doit avoir également un lave -mains doté d'un système de commande non -manuel et équipé en produit d'hygiène.
- Il doit être suffisamment aéré.
- Un local ou une aire pour la préparation des légumes avec matériel nécessaire.
- Un local pâtisserie dûment équipé, aéré et séparé avec un système de climatisation.
 - Les chambres froides, les réfrigérateurs et les congélateurs doivent être en nombre suffisant et équipés de thermostats et de voyants lumineux.
- L'utilisation d'étagères et de cageots en bois est strictement interdite.
- Une plonge batterie dans un local séparé et dotée des équipements nécessaires.



SERVICES

-Chaufferie -Climatisation -Salle de groupe électrogène -Atelier de maintenance	-Ils assurent le confort technique de la clientèle. -L'alimentation en eau chaude et froide et en électricité des différentes parties de l'hôtel de façon permanente en y trouvant une bache d'eau, groupe électrogène, chaudière et une armoire électrique.		
Les locaux du personnel	-Ils doivent être en parfait état de propreté munis d'un système de ventilation adéquat, bien équipés et comprendre un réfectoire, une salle de repos, des vestiaires et des sanitaires séparés pour hommes et femmes à raison d'une douche alimentée en eau chaude. -Ces locaux peuvent comporter éventuellement des dortoirs ou des chambres individuelles.		
- Lingerie - Blanchisserie+ - Buanderie - Office d'étage	-Elle doit être suffisamment équipée, munie d'un système d'aération naturelle suffisante et/ou mécanique. -Elle doit comprendre les installations suivantes : machines à laver, essoreuses, calandreuses, bacs à lessive, séchoirs, Chariots à linge en fonction de la capacité du linge traité par l'établissement, machine à coudre. -Elle doit comprendre également une réserve de linge dotée d'un stock suffisant. -Elle doit assurer un service rapide de nettoyage à sec et de repassage réservé à la clientèle (24H/24H).		
Infirmierie	-Aménagée avec les appareils nécessaires pour les premiers secours.		

Tableau 9: Programme qualitatif "circulation+ administration"

Fonctions	Activités	Espaces	Exigences	Illustrations
CIRCULATION	-Marcher -Monter -descendre	Couloir Escalier Ascenseur	-Verticale, elle sera assurée par des ascenseurs de haute qualité. -Le passage du RDC vers le 1er étage sera avec des escaliers automatiques. -Les couloirs seront avec des dimensions qui garantissent une circulation confortable et une décoration avec du bois pour montrer le luxe. -Ils seront éclairés en permanence. -La signalisation des portes va être nettement visible.	
	-Gérer -Compter -Diriger	Bureaux	-Doit s'organiser en un seul bloc qui comportera les différents services. -L'accès se fera à partir du hall ou par une entrée à part. -Ils sont spacieux, confortable et aménagé avec un mobilier moderne, le bureau bien choisi qui montre la qualité de l'hôtel et la personnalité du directeur. -Ils sont dotés d'un salon en cuir pour accueillir les visiteurs. -Ils sont loin des espaces publics de l'hôtel. - L'éclairage se fait artificiellement, et naturellement par des baies vitrées. -On trouve aussi une salle de réunion à côté du bureau du directeur. -Doit occuper un coin à l'abri des dérangements. -L'utilisation d'une lumière ponctuelle (lampe de bureau) pour des conditions de travail.	

iii. Programme quantitatif :

Tableau 10: Programme quantitatif "Hébergement + Accueil"

FONCTIONS	ESPACES	Calculs	NOMBRES	SURFACES (m²)	TOTAL (m²)
HÉBERGEMENT	Chambres simples et doubles		392	36m² avec loggia	14112
	Chambres pour handicapés	1 chambre hand / 50 chambres	12	30	360
	Suites	5% de la totalité des chambres	38	60	2280
	Salons			30m² par étage	
	Conciergerie		01	15	15
ACCUEIL	Hall d'accueil	1.3m² x 300 nb de chambre	01	390	390
	Salons		02	80	160
	Réception			25	25
	Bagagerie		01	20	20
	Coffre		01	20	20
	Bureau de facturation		01	15	15
	Contrôle		03	15	45
	Sanitaires		02	24	48

Tableau 11: Programme quantitatif "Restauration +communication"

FONCTIONS	ESPACES	Calculs	NOMBRES	SURFACES (m ²)	TOTAL (m ²)
RESTAURATION	Restaurant gastronomique	1.7 x 300 nb de place	01	510	510
	Restaurant à thème	1.7 x100 nb de place	02	170	340
	Restaurant panoramique	1.7 x 150nb de place	01	255	255
	Snack coffee	0.75 x 50nb de place	01	40	40
	Snack grill	1.4 x 100 (nb de place	01	140	140
	Cafeteria /coffee shop	0.75 x 50nb de place	03	40	120
	Salle de banquet	1.4 x 500 nb de place	01	700	700
	Salon de thé	1x 50nb de place	01	50	50
COMMUNICATION	Sanitaires	/	05	24	120
	Salle polyvalente	1.2x 200 nb de place	01	240	240
	Salles de réunions	/	03	50	150

Tableau 12: Programme quantitatif "ADMINISTRATION"

FONCTIONS	ESPACES		Calculs	NOMBRES	SURFACES (m²)	TOTAL (m²)
ADMINISTRATION		Bureau du directeur général	/	01	45	45
		Bureau de l’adjoint du DG	/	01	35	35
		Secrétariat		01	20	20
		Salle de réunions		01	40	40
		Salle d’attente		01	20	20
		Bureau d’archive		01	40	40
		Bureau du directeur		01	30	30
		Secrétariat		01	20	20
		Bureaux du personnel		01	30	30
		Bureau du directeur		01	25	25
		Secrétariat		01	20	20
		Bureau du personnel		01	35	35
		Salle de réunions		01	30	30

Tableau 13: Programme quantitatif "SERVICE"

FONCTIONS	ESPACES	Calculs	NOMBRES	SURFACES (m²)	TOTAL (m²)
ADMINISTRATION		Bureau du directeur	01	25	25
		Secrétariat et attente	01	20	20
		Bureau du personnel	01	35	35
		Bureau du directeur	01	25	25
		Secrétariat	01	20	20
		Bureau du personnel	01	35	35
SERVICE		Infirmierie	01	15	15
		Vestiaire H/F+douches+sanitaires	02	26	26
		Cantine du personnel	01	72	72
		Dortoir	01	80	80
		Générateur électrique	01	30	30
		Bâche d'eau	02	300+100	400
		Chaudière	01	60	60
		Groupe d'eau glacée (GEG)	01	15	15

Tableau 14: Programme quantitatif "SERVICE"

FONCTIONS	ESPACES	Calculs	NOMBRES	SURFACES (m²)	TOTAL (m²)
SERVICE	Restauration	Cuisine centrale	01	200	200
		Economat	01	12	12
		Chambres froides :			
		- Laiterie	01	08	65
		- Légumière	01	12	
		- Boisson	01	15	
		- Viande	02	10	
		- poisson	01	10	
		Stockage porcelaine et verre	01	30	30
		Stockage général	03	75	225
		Quai de déchargement	/	25	25
	Lingerie	Local poubelle	02	20	40
		Cave	01	30	30
		Blanchisserie	01	200	200
		Office d'étage	16	20	320

Tableau 15: Programme quantitatif "Atelier d'entretien +Loisir"

FONCTIONS	ESPACES	Calculs	NOMBRES	SURFACES (m²)	TOTAL (m²)
SERVICE	Atelier d'entretien	Tapiserie	01	15	15
		Plomberie	01	15	15
		Électricité	01	15	15
		Peinture	01	15	15
		Serrurier	01	08	08
LOISIR		Garderie	01	150	150
		Piscine intérieure	01	250	
		Piscine extérieure	03	/	
		Solarium	03	/	
		Jeux pour enfants	01	/	
		Salle de jeux	01	400	400

Tableau 16: Programme quantitatif "ECHANGE"

FONCTIONS	ESPACES	Calculs	NOMBRES	SURFACES (m²)	TOTAL (m²)
ECHANGE	Parfumerie		01	24	24
	Agence de voyage		01	30	30
	Tabac		01	20	20
	Fleuriste		01	20	20
	Article de souvenir		02	24	48
	Vêtement femme/ homme		02	30	60
	Médecin +Infirmier		01	30	30
	Agence d'assurance		01	30	30
	Salon de coiffure hommes/femmes		02	45	90
	Bureau de change monétaire		01	15	15

Tableau 17: Programme quantitatif "remise en forme"

FONCTIONS	ESPACES	Calculs	NOMBRES	SURFACES (m ²)	TOTAL (m ²)
REMISE EN FORME	Réception			10	10
	Salon		01	30	30
	Sanitaires		02	12	24
	Vestiaires +Douche		02	45	90
	Saunas		01	150	150
	Spa +jacuzzis		01	100	100
	Salle de musculation		01	150	150
	Salle de gym		01	120	120
	Salle yoga		01	100	100
	Salles de massage		01	100	100

e. Conception du projet :

i. L'idée du projet :

Un quartier d'affaires qui contient des sièges sociaux, des tours, un complexe d'affaires, des entreprises ... va recevoir des affairistes et d'autres personnages importants qui ont besoin d'un Hôtel d'affaires afin de rencontrer, faire des réunions, des conférences, Rendez-vous, ...

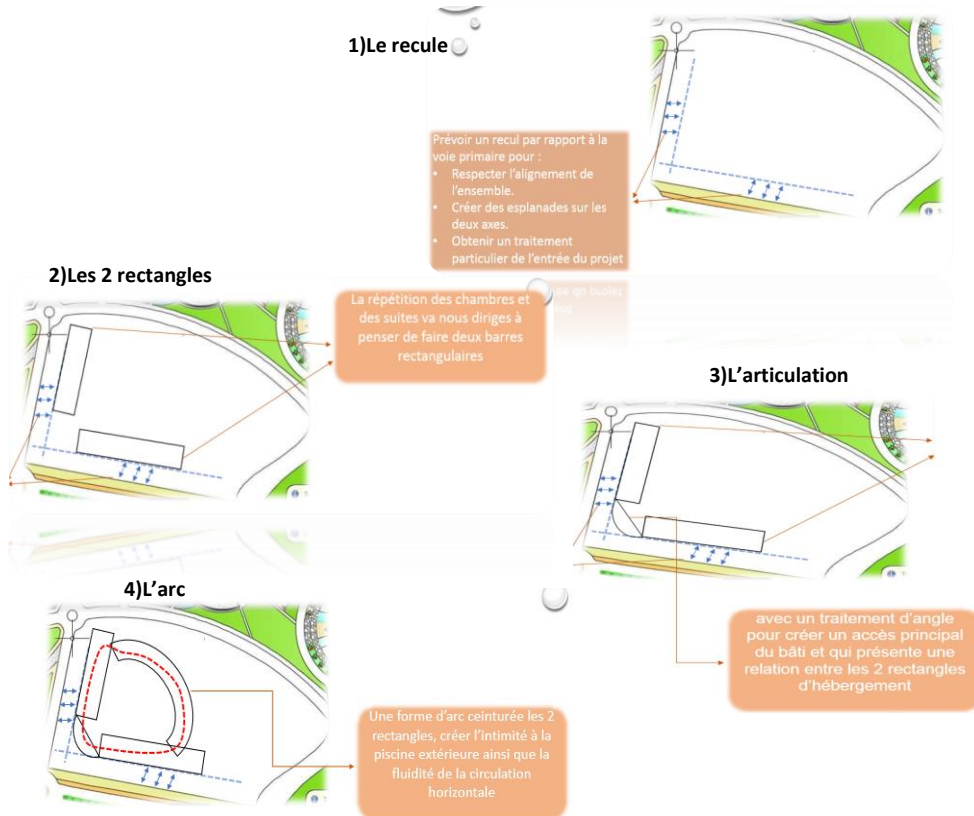
Le périmètre d'étude profite d'une grande opportunité au niveau de son emplacement qui lui permette de développer une série de relations fonctionnelles du quartier avec son entourage à l'échelle du territoire algérois et à l'échelle de la ville de Sidi Abdellah.



Figure 51:: Eléments fondateur du concept

Source : Auteur

ii. Genèse du projet :



iii. Composition et conception du plan de masse :



Figure 52: plan de masse

Source : Auteur

iv. Organisation intérieure des espaces :

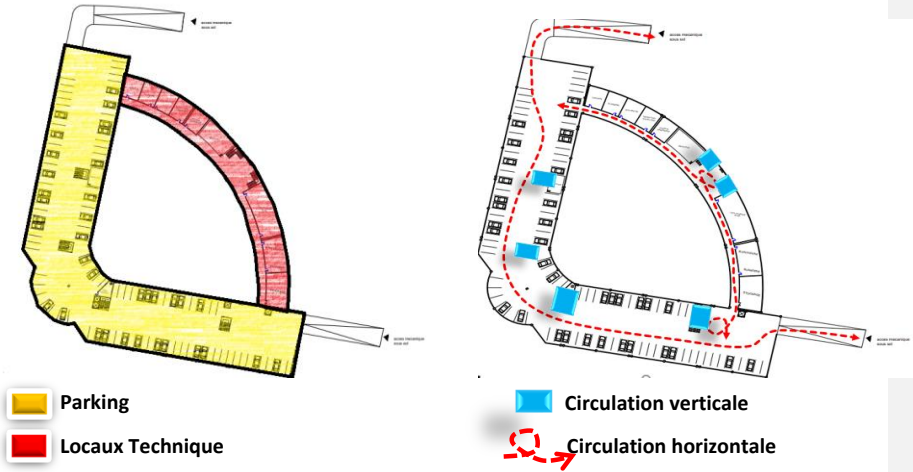


Figure 53: Organisation des espaces plan sous-sol

Source : Auteur

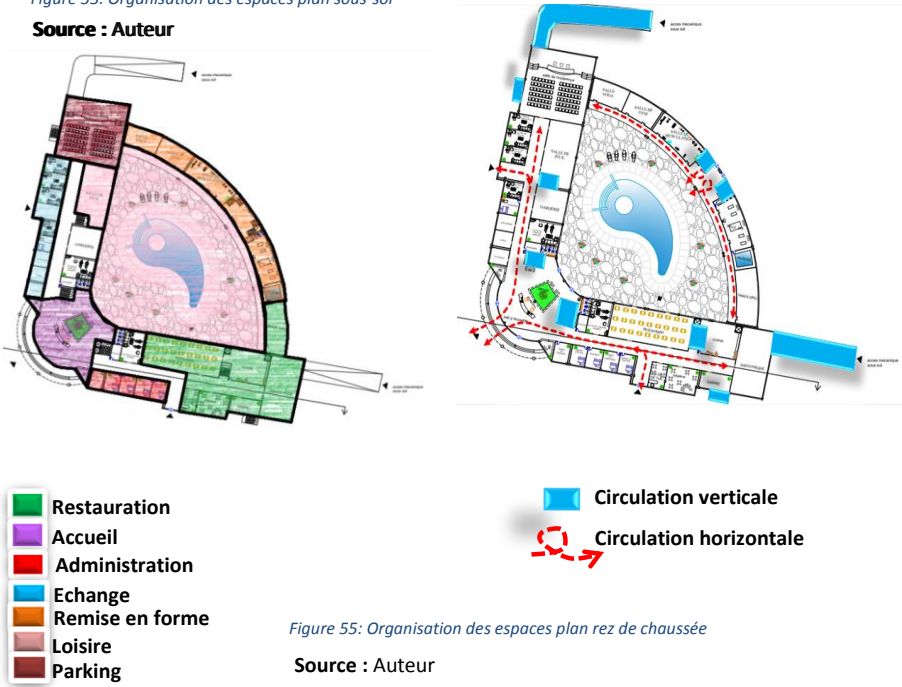


Figure 55: Organisation des espaces plan rez de chaussée

Source : Auteur

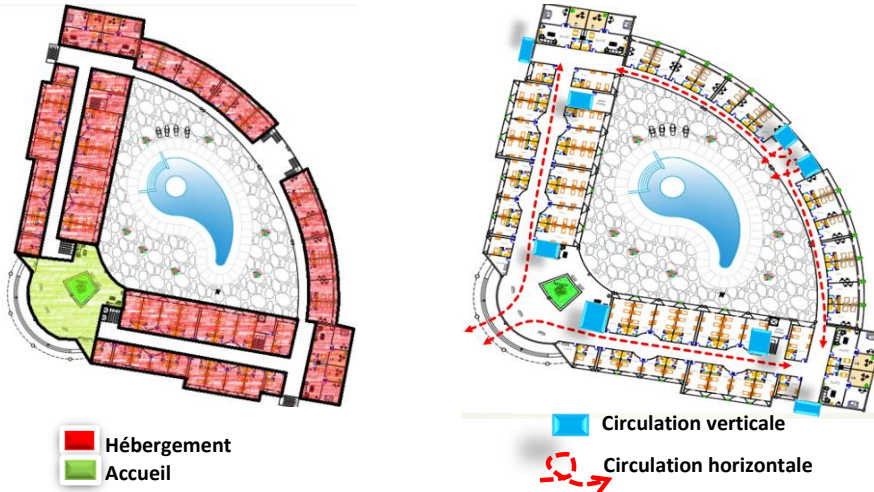
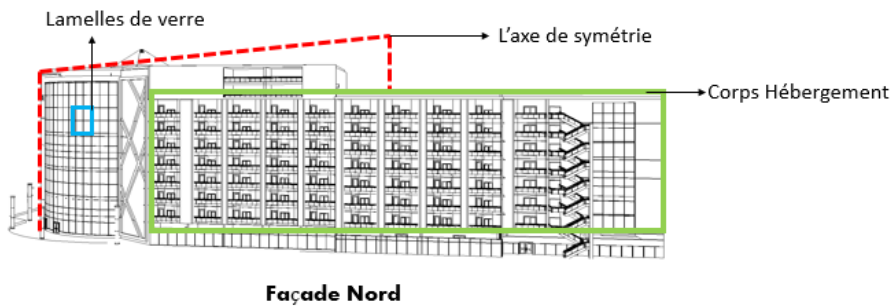


Figure 57: Organisation des espaces plan 1er étage
Source : Auteur

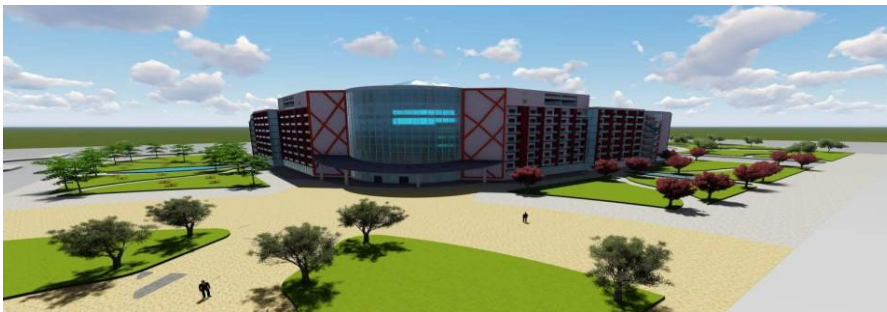
Figure 58: Organisation des espaces plan 1er étage

v. Conception des façades :

Les façades sont symétriques, on n'a pas une symétrie parfaite mais plusieurs partis qui sont symétriques.



Source : Auteur



vi. Système constructif :

Le système constructif est en poteaux poutres en béton précontrainte.

La précontrainte est une technique de construction des ouvrages en béton de ciment qui consiste à créer des efforts internes favorables. Ceux-ci sont soigneusement ajustés pour réduire les effets de la faiblesse du béton en traction. La précontrainte est le plus souvent réalisée à l'aide de câbles tendus enrobés de béton...

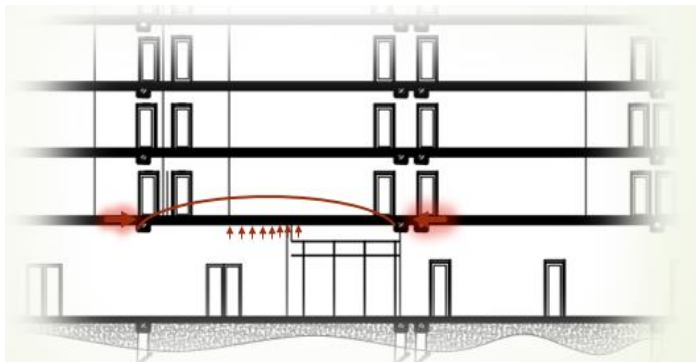
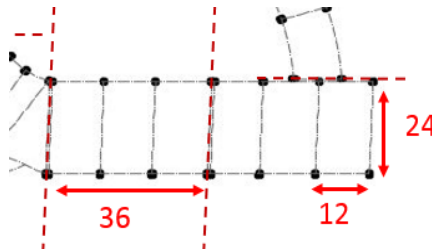


Figure 59: Principe de béton précontrainte

Source : Auteur sur la base de la coupe A-A

La trame structurelle 24*12

Entre chaque 24 m il y a un joint de rupture.



Source : Auteur sur la base du plan de structure

Conclusion du chapitre :

L'analyse programmatrice, nous a permis de sortir avec un programme, qui fournit l'ensemble des prescriptions nécessaires à l'aménagement, pour une affectation des espaces avec leur différentes activités, de façon à répondre aux besoins actuels pour le client, mais également de façon à jouer le rôle actif dans la formation et le développement de l'hôtel.

CONCUSION GENERALE :

C'est difficile de penser à un quartier d'affaire dans une ville nouvelle, mais quand vous posez la question Quel est le problème général des villes nouvelle d'aujourd'hui ? vous trouvez que les équipements de nécessité ne sont pas suffisants pour arriver à une ville vivante.

Créer un pôle d'attraction nationale ou mondial est la solution idéale pour le problème des villes dortoirs.

BIBLIOGRAPHIE :

- Aire métropolitaine : "Le territoire qu'il faut prendre en considération afin de maîtriser et organiser le développement d'une métropole" (JO, 2001, p16)
- Compte rendu de l'intervention de François Cousin et Julien Damon
- Emmanuel Pachaud, « *Villes nouvelles : du concept à la réalité.* » [archive], *EspacesTemps.net*, paru le 10 mars 2006.
- <https://ruralm.hypotheses.org/1113>
- <https://fr.wikidia.org/>
- <https://doi.org/10.3917/med.149.0027>
- <https://journals.openedition.org/mediterranee/7267>
- <https://www.vnsa.dz/>
- Mis en ligne sur Cairn.info le 20/04/2010
- Matt Rosenberg Expert en géographie
- http://www.cdu.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr/la-politique-des-villes-nouvelles-a20692.html#sommaire_1
- Vincent Fouchier, « La politique des villes nouvelles (1965-2000) » [archive], sur *Programme interministériel d'histoire et d'évaluation des villes nouvelles françaises*, décembre 1999 (consulté le 1^{er} mars 2010)
- <https://www.universalis.fr/encyclopedie/ville-la-ville-nouvelle/1-les-villes-nouvelles-du-moyen-age/>
- <https://fr.wikipedia.org/wiki/Marne-la-Vall%C3%A9e>
- <https://www.dzentreprise.net/blida-reception-de-nouvelle-ville-de-bouinane-a-lhorizon-2019/>
- Vincent Joly, « Dans le cœur vide des villes fantômes », in *Le Figaro Magazine*, semaine du 13 décembre 2013, p. 56-61.
- *Larousse en ligne* [archive]
- <http://dictionnaire.sensagent.leparisien.fr/ville%20nouvelle/fr-fr/>
- <https://www.algerie-focus.com/2016/10/nouvelle-ville-de-sidi-abdellah-utopie-se-transforme-cites-dortoirs/>
- <http://www.dziri-dz.com/?p=1633> Nouvelles villes en Algérie Par Samir Larabi
- <https://studylibfr.com/doc/592439/le-quartier-d-affaires-de-la-d%C3%A9fense> ; Les villes Monde
- https://fr.wikipedia.org/wiki/Quartier_d%27affaires
- <https://www.tourisme93.com/pleyl-futur-hub-du-tourisme-d-affaires.html>