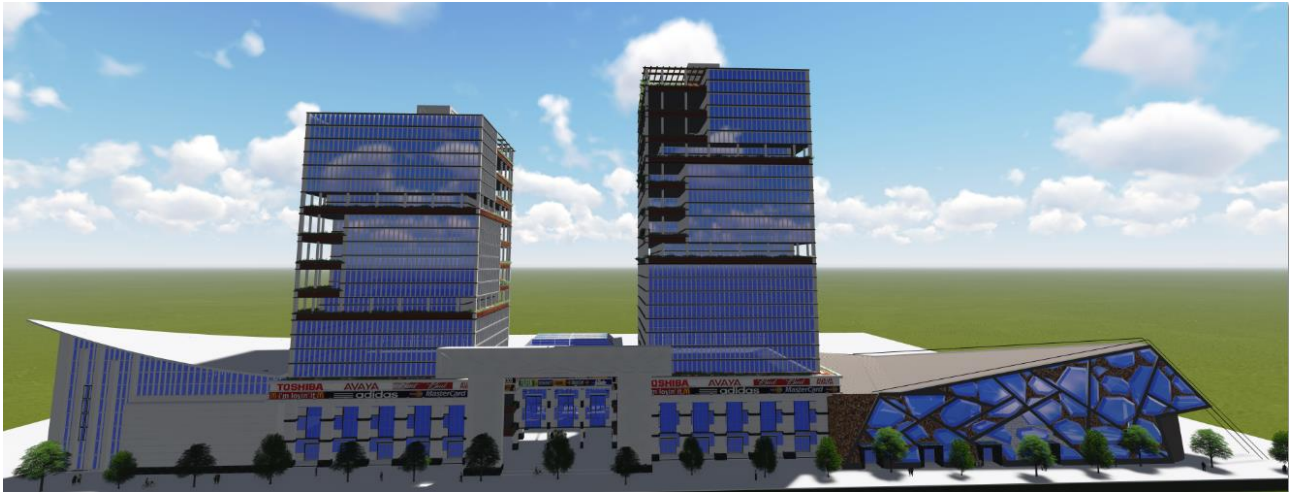




Mémoire de Master 2

Option : Architecture et Habitat



THEME:

**AIN BENIAN: LA RAQUALIFICATION DE LA PORTE
OUEST**

PROJET: CONCEPTION D'UN CONDOMINIUM

Etudiants (es) diplômant (es):

Radhia OUKRIF

Widad LIZLI

EQUIPE PEDAGOGIQUE :

- H. AIT SAADI

Encadré par:

- O. BENKARA

Assisté par :

- Z. ZOUGARI

- L. BENCHABANE

Remerciements

Avec l'aide et par la grâce de dieu,

Nous remercions tous les enseignants qui nous ont suivis le long de notre cursus universitaire, particulièrement notre promoteur Mr : BENKARA OMAR pour la pertinence de son propos et pour ces grandes applications à faire élaborer ce travail et nous conduira au rang d'Architecte.

Nous remercions également Mr : SAFAR ZITOUN JAAFAR ainsi que Madame BOUHADA SALIMA, pour leurs aides et leurs encouragements incessants.

Sans oublier de remercier les membres de jury qui ont procédé à l'évaluation du travail élaboré et que, à cette occasion, leur présence nous a honoré.

Un hommage appuyé revient à nos **chers parents ; frères et sœurs** pour leur soutien moral et matériel durant notre carrière.

Nos remerciements vont également à **nos amis** à toutes les personnes qui ont participé de près ou de loin à la réalisation de ce travail.

Dédicace

Tout d'abord, louange à « Allah » qui m'a guidé sur le droit chemin tout au long du travail et m'a inspiré les bons pas et les justes reflexes. Sans sa miséricorde, ce travail n'aurait pas abouti.

En suite au terme de ce travail, je tiens à exprimer toute ma reconnaissance et remerciements tout d'abord :

A mon père (que Dieu ait son âme) qui a été toujours à mes côtés pour me soutenir, m'encourager et m'apprendre à me battre sans jamais m'arrêter à mi-chemin .

A ma mère qui m'a éclairée mon chemin et qui m'a encouragé et soutenu toute au long de mes études.

A mon frère Fouzi. A ma sœur Mounira. , pour leurs soutien dans les moments difficiles de mon travail et surtout pour leurs patience.

A mes enseignants depuis mon passage chez eux n'ont cessé un jour de me soutenir et de m'aider tout au long de mon cursus universitaire.

A tous mes ami(e) s, surtout Khaled, Batoul ,lina , Meriem,Souilla, Asmaa, Youcef, chouaib,Nouh .

A mon binôme Widad avec qui j'ai partagé de longues heures et journées de travail.

RADHIA

Dédicace

J'ai l'immense plaisir de dédier ce travail à:

Ceux qui j'adore le plus au monde; mon père qui m'a toujours encouragé et poussé vers la réussite, merci d'avoir fait de moi ce que je suis et de m'avoir éclairé le chemin.

Mon époux Abdeslam qui a été toujours à mes côtés pour me soutenir ; Mes frères Chakib et Rafik ; mes chères tantes : Wahiba, Nissa, Faiza, Mina et Hasna sans oublier mes beaux parents pour leur soutien dans les moments difficiles de mon travail et surtout pour leur patience.

A mes enseignants depuis mon passage chez eux n'ont cessé un jour de me soutenir et de m'aider tout au long de mon cursus universitaire.

A tous mes ami(e) s, surtout Imen, Dalel, Nawel, Loubna, Soumaya, Hana et Belkisse sans oublier ma chère cousine Fadhila.

Mon binôme Radhia, merci pour ta présence, ta patience et tes encouragements même sous la pression la plus insupportable. Merci de m'avoir partagé les idées, les moments forts en travail, les instants de pure folie. Merci de m'avoir partagé tout ces souvenirs.

Au final, je m'adresse à tous ceux qui ont fait partie de ma vie le temps d'une minute et tous ceux qui m'ont aidé à terminer ce travail de proche ou de loin.

LA LISTE DES ILLUSTRATIONS

➤ LISTE DES FIGURES

CHAPITRE I : CHAPITRE INTRODUCTIF

N°	TITRE	PAGE
1.01	vue actuelle de site d'intervention	04
2.01	situation de la commune d'Ain Benian dans la wilaya d'Alger	04
3.01	environnement immédiat de notre terrain d'intervention	04
4.01	la grande mosquée d'Alger	05
5.01	le projet Alger Médina	05
6.01	plan d'aménagement oued el-harrach	05
7.01	le palais des congrès et des spectacles	05
8.01	forum el djazair	06
9.01	Le collier des perles « la grande promenade »	06
10.01	Les grand territoire de projet	06
11.01	La nouvelle façade maritime du centre historique	06
12.01	la RN 11	06
13.01	les axes structurant de la ville D'Ain Benian	06
14.01	port de plaisance	07
15.01	la présentation de la partie de ville d'ain benian	07
16.01	le nouveau point d'émergence	07

CHAPITRE II : CHAPITRE ETAT DE L'ART

N°	Titre	Page
1.02	Situation Du Projet Par Apport A La Nouvelle Centralité Urbaine De La Ville d'Ain Benian	12
2.02	Paris La Défense	17
3.02	Schéma Qui Représente La Circulation Dans Un Immeuble IGH	18
4.02	Schéma Qui Représente La Circulation Dans Un Immeuble IGH	19
5.02	Twin Tower (Malaysia)	20
6.02	Reliance Residence Tower (Dubai)	20
7.02	Logement Haut Standing	21
8.02	Agence De Voyage	21
9.02	Salle De Sport	21
10.02	Vue Générale Sur Le Projet	22
11.02	Vue En Façade Sur La Tour	22
12.02	Vue Sur La Terrasse De La Tour	22
13.02	Plan De Situation De Moulein Rise	23
14.02	Vu Général Sur Mouline Rise	23
15.02	Plan De Masse De Moulein Rise	23
16.02	Rythme D'ouvertures Dans La Façade Nord	24
17.02	Vue Sur La Piscine	24
18.02	Vues Sur L'intérieur De L'appartement	24
19.02	Vues Sur La Terrasse	24
20.02	Plan De Situation De La Résidence	25
21.02	vue générale de la résidence	25

22.02	vue générale sur les Cinq tours.	25
23.02	Plan de situation des deux tours	26
24.02	présentation des deux tours	26
25.02	présentation des deux tours	26

CHAPITRE III : CHAPITRE CAS D'ETUDE

N°	TITRE	PAGE
1.03	situation du projet	29
2.03	présentation du site par rapport la ville d'Alger	29
3.03	délimitation de l'aire d'étude	29
4.03	Habitat Individuel	34
5.03	Habitat Individuel	34
6.03	Habitat Individuel	34
7.03	Habitat Individuel	34
8.03	vue sur le stade	37
9.03	Habitat collectif	37
10.03	LE PORT DE PLAISANCE	38
11.03	MINISTERE DE LA PÊCHERIE D'ALGER	38
12.03	SERVICE DE DIRECTION DE LA PÊCHERIE D'ALGER	38
13.03	LYCEE	38
14.03	SERVICE DE DIRECTION DE LA PÊCHERIE D'ALGER	40
15.03	MINISTERE DE LAPÊCHERIE D'ALGER	40
16.03	LYCEE	40
17.03	RUE AISSAT IDIR	40
18.03	l'environnement immédiat de notre site d'intervention	44
19.03	Dimension st surface du site	44
20.03	siège de la protection civile d'Ain Benian.	44
21.03	usine de textile d'Ain Benian.	44
22.03	Coupe shématique sur le projet	50
23.03	Géométrie de la façade	50
24.03	le vide et le plein de la façade	51
25.03	la façade primaire du projet	51
26.03	plan de structure	56
27.03	3D de la structure	56
28.03	3D de la structure	56

➤ **Liste des planches**

N°	TITRE	PAGE
PL 01.03	carte de la restructuration de processus de formation de la partie de ville d'Ain Benian	30
PL 02.03	carte d'évaluation des propositions des instruments d'urbanisme de la partie de ville d'Ain Benian	31
PL 03.03	carte de la partie de Ville d'Ain Benian carte des pos et carte d'occupation du sol	33
PL 04.03	carte de la partie de ville d'Ain Benian le régime foncier carte de zoning	34
PL 05.03	carte la partie de ville D'ain Benian le système de circulation et flux	36
PL 06.03	carte de la partie de ville d'Ain Benian du bâti et non-bâti	37
pl 07.03	carte de la partie de ville d'Ain Benian les espaces collectifs les espaces centraux	38
PL 8.03	carte de la partie de la ville d'Ain Benian des équipements et d'habitat	40
PL 09.03	carte de la partie de la ville d'Ain Benian de synthèse et des hypothèses d'intervention	41
PL 10.03	schémas de composition urbaine	43

➤ **Liste des tableaux**

N°	TITRE	PAGE
01	Representation Des Differants Projets Structurant De La Baie d'Alger	05
02	Synthèse	27

Sommaire

REMERCIEMENTS

DEDICACES

TABLE DES MATIERES

LISTE DES ILLUSTRATIONS, GRAPHIQUES ET TABLEAUX

RESUME

CHAPITRE I : CHAPITRE INTRODUCTIF

I.1. Introduction A La Thématique Du Master « Architecture Et Habitat ».....	02
I.2. Présentation succincte du cas d'étude	04
I.3. Problématique	05
I.3.1. La Requanquette Du Front De Mere De La Baie d'Alger	05
I.3.2. Ain Benian dans le processus de transformation.....	06
I.3.3. le rapport entre le centre et la périphérie.....	07
I.4. présentation de la démarche méthodologique.....	08
I.5. Présentation succincte du contenu de chaque chapitre	10

CHAPITRE II : CHAPITRE ETAT DE L'ART

II.1. Introduction.....	12
II.2. les logiques qui poussent à l'émergence d'un centre.....	13
II.3. Le centre.....	13
II.3.1. Caractéristique.....	13
II.3.2. Types des centres	13
II.3.3 Le centre dans la ville.....	14
II.3.4. Le centre est caractérisé par des critères.....	14
II.3.5. Le centre et son rôle dans la ville.....	14
II.4. La centralité.....	15
II.4.1. Centralité et armature urbaine	15
II.4.2. Centralité et modalité.....	15
II.4.3. Centralité et accessibilité	16
II.4.4. Centralité d'équipements publics et centralité d'équipements privées.....	16
II.4.5. La perception de la centralité.....	16
II. 5.6. Nouvelles centralités et non-lieux	16
II.5.7. Caractéristique.....	17
II.5. La porte urbaine	17

II.5.1 Avantages de la porte urbaine.....	17
II.5.2Exemple « Paris la défense ».....	17
II.6. Immeuble a grande hauteur « IGH »	18
II.6.1. Le classement des IGH.....	18
II.6.2.Principes de securite d'un IGH	18
II.6.3. Implantation d'un IGH.....	19
II.6.4. Les normes de l'IGH.....	19
II.6.5. Dispositifs d'intercommunication en IGH (sas).....	19
II.7. Qu'est-ce qu'un condominium?	20
II.7.1. Les caractéristiques d'un condominium.....	20
II.7.2. Les exigences des espaces d'un condominium.....	21
II.7.2.1. Habitation	21
II.7.2.2. Divers services	21
II.7.2.3. Détente et loisir	21
II.7.3. EXEMPLES INTERNATIONAUX	22
II.7.3.1. ILLA DE LA LLUM (ILE DE LA LUMIERE).....	22
II.7.3.2. MOULEIN RISE	23
II.7.4. EXEMPLES NATIONAUX	25
II.7.4.1. CONDOMINIUM DE SIDI FREJ ALGER	25
II.7.4.2. LES TOURS JUMELLE D'ORAN	26
II.8. SYNTHÈSE.....	27

CHAPITRE III : CHAPITRE CAS D'ETUDE

III .1.PARTIE ECRITE	29
III .1.1.Contexte d'étude de l'aire d'intervention	29
III.1.2.ANALYSE SYNCHRONIQUE.....	30
III.1.3. ANALYSE DIACHRONIQUE.....	31
III.1.4. ANALYSE FONCTIONNEL.....	33
III.1.5. SHEMA DE STRUCTURE.....	43
III .1.6.Environment Immédiat.....	44
III .1.7.Potentialité Du Site.....	44
III .1.8.LA Pratique Actuelle De L'espace	44
III .2.PARTIE GRAPHIQUE	45
III .2.1.Concepts et principes « Concepts urbain, Morçèlement de l'ilot ».....	45

III .2.2.Occupation de la parcelle	46
III .2.3.Connexion avec le système réseau urbain.....	46
III .2.4.Genèse de la forme « Sur le plan géométrique »	46
III .2.5. Genèse de la forme « sur le plan formel ».....	47
III .2.6. Description du projet	48
III .2.7. L'affectation des espaces et Système de distribution.....	49
III .2.8. Coupe Schématique.....	50
III .2.9. la façade « Expression des façades».....	50
III.2.9. 1.la géométrie de la façade	50
III.2.9. 2.Le plein et le vide.....	51
III.2.9.3.La transparence	51
III.2.9. 4.L'opacité	51
III.2.10. Programme spécifique	52
III.2.11. Le choix de la structure.....	56
III.2.12. Joint	56
III.2.13. Système de contreventement.....	56
III.2.14. Les fondations.....	56
III.2.15. Le noyau central	56
III.2.16. Le choix de plancher	56
III.2.17. Le choix de faux plafond amovible.....	56
III.2.18. Le choix des cloisons amovible.....	56
III.3.partie projet.....	56
III.3.1.plan de masse.....	56
III.3.2.PLAN DE RDC	58
III.3.3. COUPE AA	59
III.3.4. FAÇADE.....	60
III.3.8. les vue de 3D.....	61

CONCLUSION GENERALE

CONCLUSION.....	63
-----------------	----

BIBLIOGRAPHIE

ANNEXES

Résumé :

Les mots clé

Requalification urbaine, Centralité, Condominium, porte urbaine, Ain Benian

Ce mémoire présente une expérience de requalification urbaine, suivant une nouvelle approche sur la ville d'Ain Benian

Le site dans cette approche n'est qu'un champ d'expérimentation ou l'analyse ; qu'elle que soit diachronique ou synchronique qui présente par la suite une nouvelle centralité urbaine , et avec cette dernière on peut déterminé les éléments d'intervention tel que la conception d'un condominium permet de reflété d'image de la porte urbaine de la ville d'Ain Benian .

الملخص:

الكلمات المفتاحية:

التجديد الحضري، المركزية، عمارات، باب في المناطق الحضرية عين البنيان

تقدم هذه الأطروحة تجربة إعادة تطوير المناطق الحضرية، وفقا لنهج جديد في مدينة عين البنيان

موقع في هذا النهج هو حقل واحد فقط من التجريب أو التحليل؛ كما عرض في وقت لاحق مركز حضري جديد، وأنه يمكن تحديد ما مكونات التدخلات مثل تصميم عمارات تمكين تنعكس صورة من الباب الحضري مدينة عين البنيان.

CHAPITRE I
CHAPITRE INTRODUCTIF

I.1. Introduction A La Thématique Du Master « Architecture Et Habitat »

La problématique générale du master ‘Architecture et habitat’ s’inscrit dans le cadre des études concernant le contrôle des transformations d’habitation, au sein de l’approche morphologique à la ville et au territoire.

Elle s’insère dans le large corpus des recherches d’habitation critiques sur le contrôle et la production des formes des logements en réaction à l’approche **typo-morphologique** de la production de la typologie d’habitation.

Le corpus consiste à l’élaboration du sujet d’étude, il est lié aux questions que l’on se pose au départ, Deux aspects interviennent dans la définition du corpus le premier c’est Le choix des niveaux et le deuxième aspect c’est la Détermination de la zone d’étude¹.

HABITAT est « le milieu géographique propre à la vie d’une espèce » ou encore « associé spécifiquement à l’homme du milieu où il vit » par extension et usuellement employé aujourd’hui , ce terme désigne « l’ensemble des conditions d’habitation , de logement»²

typo-morphologique Dans les années 50, la critique du mouvement moderne donne lieu à quelques tentatives spectaculaires pour redéfinir les bases du travail des architectes, pendant ce temps à Venise se développé un travail qui va passer en termes nouveaux le rapport de l’architecture à la ville³, l’ouvrage de Save Rio Muratori oriente son enseignement vers le double objectif le premier pour Éviter la rupture entre les disciplines techniques et les disciplines historique et théorique et en deuxième lieu Remplacer l’architecture et la crise de l’architecture dans la crise urbaine .S’appuyant sur le considérable capital de connaissances produit et accumulé au cours du temps par la recherche typo-morphologique, cette recherche investit actuellement, d’une manière particulière, le domaine des pratiques nouvelles et des instruments nouveaux de projet ainsi que les nouveaux moyens de contrôle d’habitation et de ses formes. Dans ce vaste domaine (de contrôle de l’habitation et de ses formes). le master ‘Architecture et habitat ’ soulève tout particulièrement la problématique spécifique de la capacité des instruments d’urbanisme normatifs et réglementaires d’habitation adéquates aux transformations que connaissent les villes dans leurs centres et périphéries.

¹ A. levey et V. spigai « le plan et l’architecture de la ville » 1989

² Robert de la langue française , 2003 et Larousse en linge 2015

³ Save rio Muratori « etude pour une histoire urbaine vigneur de Venise» publié 1959

De la ville face à la crise de l'objet architectural et à la crise de l'urbanisme, devenu trop réglementaire, l'habitat devient alors un élément de réponse possible pour la reconquête de la fabrication. Plus qu'un concept ou qu'une grille de lecture historique des phénomènes urbains, la notion de projet urbain sera dans les années 70 l'expression qui « cristallisera les divers aspects de la critique de l'urbanisme fonctionnaliste, et simultanément, celle qui exprimera la revendication par les architectes d'un retour dans le champ de l'urbanisme opérationnel »⁴.

des Congrès, Paris, Ministère de l'Environnement et du cadre de vie. Afin de comprendre de processus de formation et de transformation de la ville, les différentes étapes de son évolution d'un côté et de l'autre côté, d'éviter la rupture l'ancien et le nouveau, assurer une certaine cohérence entre ces dernières, nous adaptons l'altitude phénoménologie qui est la reconstitution des domaines de l'évidence, la reconnaissance des phénomènes, donc la recherche de l'origine des choses, permettant ainsi à saisir la réalité dans sa genèse.

Cette façon de lire l'histoire est appelée l'approche ou la méthode **typo -morphologique** qui se propose de considérer l'organisation interne de l'environnement construit comme l'effet de son processus de formation.

On l'appelle encore l'approche typologique, elle a tendance à se constituer en une discipline scientifique nouvelle : la morphologie urbaine ou science des formes urbaines qui met en valeur le rapport à l'histoire de la ville et du projet.

C'est l'alternative à l'urbanisme au travers de la notion de 'Habitat', qui se définit en filigrane de l'ensemble de ces propos qui nous permettront de construire une démarche de substitution au sein de laquelle l'histoire et le territoire constitueront les dimensions essentielles.

Au courant de l'année universitaire 2014/2015 et parmi les différentes optiques à partir desquelles l'habitat a été abordé et développé, on citera :

- ✓ Habitat dans un milieu sensible dans un milieu littoral ou bien dans un milieu saharien

⁴Bonillo J. L., Contribution à une histoire critique du projet architectural et urbain, Thèse d'H.D.R., Laboratoire INAMA, E.N.S.A.Marseille, (Mars 2011)

I.2. Présentation succincte du cas d'étude

A l'heure de la mondialisation et de ses conséquences sur la production de l'espace urbain, il peut paraître anachronique, de prime abord, de mener une étude sur l'armature urbaine. En effet, le concept de métropolisation renvoie à des idées d'insertion des villes dans les réseaux mondialisés de flux et d'échanges, où la distance physique importe moins que la connexité. Le concept d'armature urbaine, en revanche, fait référence à des configurations spatiales plus statiques, plus locales, dans lesquelles les **centres** urbains exercent une **attraction** sur les espaces environnant⁵.

L'**Algérie** avec ses **1600km** de cote et son climat Exceptionnel possède des richesses et des ressources Naturelles qui lui offrent d'immense possibilités dans Différentes domaines (touristique, commerciales, scientifiques, culturelles etc....) ⁶

Ain-benian est située sur la bande côtière algérienne, à 15KM à l'Ouest d'Alger, et à 54km au Nord-Ouest de Tipaza Sur le plan administratif, Ain Benian avec ses 1326.5HA partage des frontières :

Au NORD et à L'OUEST par la mer méditerranée, **A L'EST par** « Hammamet » et « Beni Messous » et **Au SUD par** « Chéraga » Le contexte régional de la ville **d'Ain Benian**, se trouve isolé par rapport aux autres villes avoisinantes, en raison des obstacles naturels qui l'entourent par le nord et par l'Est (la mer, l'Oued de Beni Messous, la forêt de Baniem et le Grand rocher), malgré cela, elle constitue un point de relais entre la zone Ouest et la zone Est de la cote algéroise à travers la route nationale N°11 Notre aire d'étude est situé dans la première corne d'extension de la ville d'Ain Benian

il est desservi : **Au Nord par** le logement promotionnel

- **Au Sud et l'Est** par la RN 11 .
- **A l'Ouest** par un centre de formation professionnel adulte CFPA .



Fig.1.01 : vue actuelle de site d'intervention
Srcce : photo satellite Google earth 2015



Fig.2.01 situation de la commune d'Ain Benian dans la wilaya d'Alger
Srcce : <http://wikipedia.org/wiki/ALGR>



Fig.3.01. environnement immédiat de notre terrain d'intervention
Srcce. photo satellite google earth 2015

⁵rapport de l'observatoire du développement spatial unité de recherche géode, ceps/instead la centralité urbaine au Luxembourg : analyse et perspectives, 2012

⁶ Berhamed Mohamed , Chikhi , Mustapha Ferrah , Mustapha ,Hamzaoui Slimane « alternatif de projet de z.e.t projet : condominium des dunes, cas Ain Benian » , thèse de fin d'étude , université Saad Dahleb Blida , 2010

I.3. Problématique

I.3.1. La Requanquette Du Front De Mere De La Baie d'Alger : l'une des plus belles baies de la méditerranée, est appelée à subir dans ces deux décennies (2009 a 2029) des grands aménagements à la faveur du projet de l'éco-métropolisation d'Alger.

Tableaux 01 : Representation Des Differants Projets Structurant De La Baie d'Alger⁷

Descriptif du Projet structurant d'Alger	Photo
<p>La Grande Mosquée d'Alger :Le complexe s'étalera sur 440.000 m², dont 95.000 m² pour les fondations de la mosquée. 35.000 musulmans pourront y prier simultanément. La mosquée aura un dôme de 70 mètres de hauteurs. Un minaret de 264 mètres, avec une structure en verre à son sommet.</p>	 <p>Fig 4.01 la grande mosquée d'Alger srce : http://mega-projet-algerien.skyroch.com</p>
<p>Le projet Alger Médina: La Médina va comprendre: Hôtellerie d'affaires: 2000 lits Un hôtel HILTON de classe internationale 5 étoiles, déjà édifié sur le site plus une chaîne hôtelière de renommée mondiale. Appartements-Hôtel composé de deux Tours de 20 et 23 étages englobant 160 appartements de grand standing .</p>	 <p>Fig 5.01 le projet Alger Médina srce : http://mega-projet-algerien.skyroch.com</p>
<p>Reamenagement d'Oued El-Harrach le nouveau centre de gravité de la baie avec un aménagement paysager .</p>	 <p>FIG.6.01 :plan d'aménagement oued el-harrach srce : http://mega-projet-algerien.skyroch.com</p>
<p>La littoralisation de la baie Ouest du Sahel: Le projet de réalisation d'un centre international des conférences à Club des Pins à Alger prend forme, destiné a l'organisation des conférences.</p>	 <p>Fig. 7.01 le palais des congrès et des spectacles srce : http://skyroch.com</p>
<p>Forum El Djazair Le projet algéro-émirati portant réalisation d'un village touristique sur une surface de 16 hectares au niveau de la Zone d'extension touristique (ZET) de Moretti sur la côte ouest algéroise.</p>	 <p>Fig 8.01 forum el djazair srce : http://skyroch.com</p>

⁷ http://www.arte-charpentier.com/fr/projets/1430-la_baie_dalger.html date de consultation le 20/07/2015 a 11:45



Fig 9.01 Le collier des perles « la grande promenade »
 Srce : REPORTAGE « la capitale.. autre face » Entv
 2009/ cour Mr Ben Karra.O .

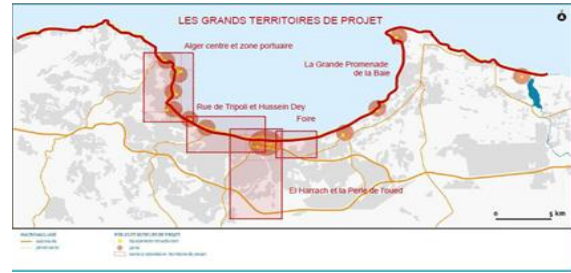


Fig10.01 Les grand territoire de projet
 Srce : Diagnostique et objectifs pour convertir à Alger
 dans des écosystèmes méditerranéens métropole du
 design du front de mer



FIG 11.01 La nouvelle façade maritime du centre historique
 Srce : Diagnostique et objectifs pour convertir à Alger dans des écosystèmes méditerranéens métropole du design du front
 de mer

Un développement qui va transformer complètement la façade maritime Algéroise qui a été agressée par le développement urbain anarchique sur le littoral, ce dernier est inaccessible a cause des rails et des installations portuaires. « *le front de mer est une balafre coloniale qui peut devenir la vitrine de la ville* »⁸ **Des lors , comment peut-on s'inscrire dans la dynamique d'éco-métropolisation d'Alger 2029 ?**

I.3.2. Ain Benian dans le processus de transformation : Ain Benian est une ville côtière en plein mutation et transformation, La structuration urbaine de la commune d'Ain Benian se fait selon un axe de communication RN11, la présence de la nouvelle centralité.



Fig 12.01 la RN 11
 Source : prise par l'auteurs 2015

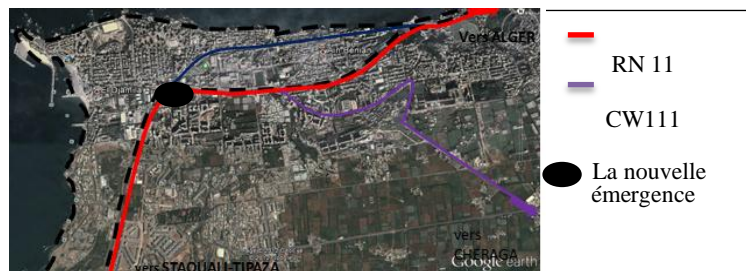


Fig 13.01 les axes structurant de la ville D' Ain Benian
 Source : photo satellite Google earthe 2015

⁸ Abderrahmane Khelifa , historien Algerien

La ville d'Ain Benian se développe à une vitesse incontrôlable arrivant jusqu'à la côte ouest et se connecte avec la capitale à l'est, D'autre part les implantations anarchiques tout au long de la côte ouest à proximité du port diminuent la qualité urbaine et engendrent une mauvaise exploitation du potentiel foncier⁹, ce qui cause des problèmes urbains et diminue l'importance de la ville. Son accès donc la question qui se pose est **comment affirmer la centralité urbaine d'Ain Benian suivant l'axe structurant RN 11?**

I.3.3. le rapport entre le centre et la périphérie

notre intervention se situe dans la ville côtière d'Ain Benian. il est à environ 22.8 km à l'ouest d'Alger .



Fig 14.01 port de plaisance
srce prise par l'auteurs 2015

Fig15.01 la presentation de la partie de ville d'ain benian
srce : photo satellite Google earth 2015

Fig. 16.01 le nouveau point
d'émergence
srce prise par l'auteurs 2015

vue le développement linéaire de la ville d'Ain Benian suivant l'axe structurant RN 11 par conséquent le déplacement de la porte ouest de la ville vers une nouvelle centralité mais le problème c'est l'absence d'élément d'appel afin de montrer ce développement le site d'intervention se trouve dans la première couronne d'extension de la ville à proximité du point de convergence « nouvelle centralité » de la ville et même du port de plaisance d'Al-Jamila ces deux derniers ce sont des éléments structurants dans la ville mais se sont délaissés c'est pour ça **quel rôle jouera le projet, dans la requalification de cette nouvelle centralité ?**

⁹ Mr. BENKARA Omar « Interface ville-mer dans le processus de restructuration cas Ain Benian , Rencontre-débat sur le devenir et l'urbanité de la commune de Ain Benian , Avril 2013 »

I.4. présentation de la démarche méthodologique

L'analyse d'une ville a plusieurs méthodes, et parmi ces méthodes on a choisi l'approche typomorphologie.

L'Analyse « **typo morphologique** » est une méthode pour comprendre les formes urbaines et étudier les modes de croissance au cours de l'histoire », elle permet d'étudier comment les différents éléments composants la ville sont constitués et transformés. Cette approche est née suite à l'apparition de l'école italienne muratorienne, elle est utilisée par les anciens collaborateurs et assistants de Muratori (parmi lesquelles Gianfranco Caniggia, Guido Marinucci, Paolo Maretto).

La Typo-morphologie c'est la synthèse de l'analyse typologique et morphologique :

- **Analyse Typologique** c'est une classification de types (donc concerne l'architecture). Par exemple on prend un immeuble et en fonction des éléments d'architecture le composant (façade, ouverture..) et de son implantation (orientation, hauteur).
- **Analyse morphologique** c'est l'analyse des formes (les formes urbaines) et la compréhension de la genèse des formes en mettant en valeur leur relations, leur limites, leurs contenus, leurs matières.

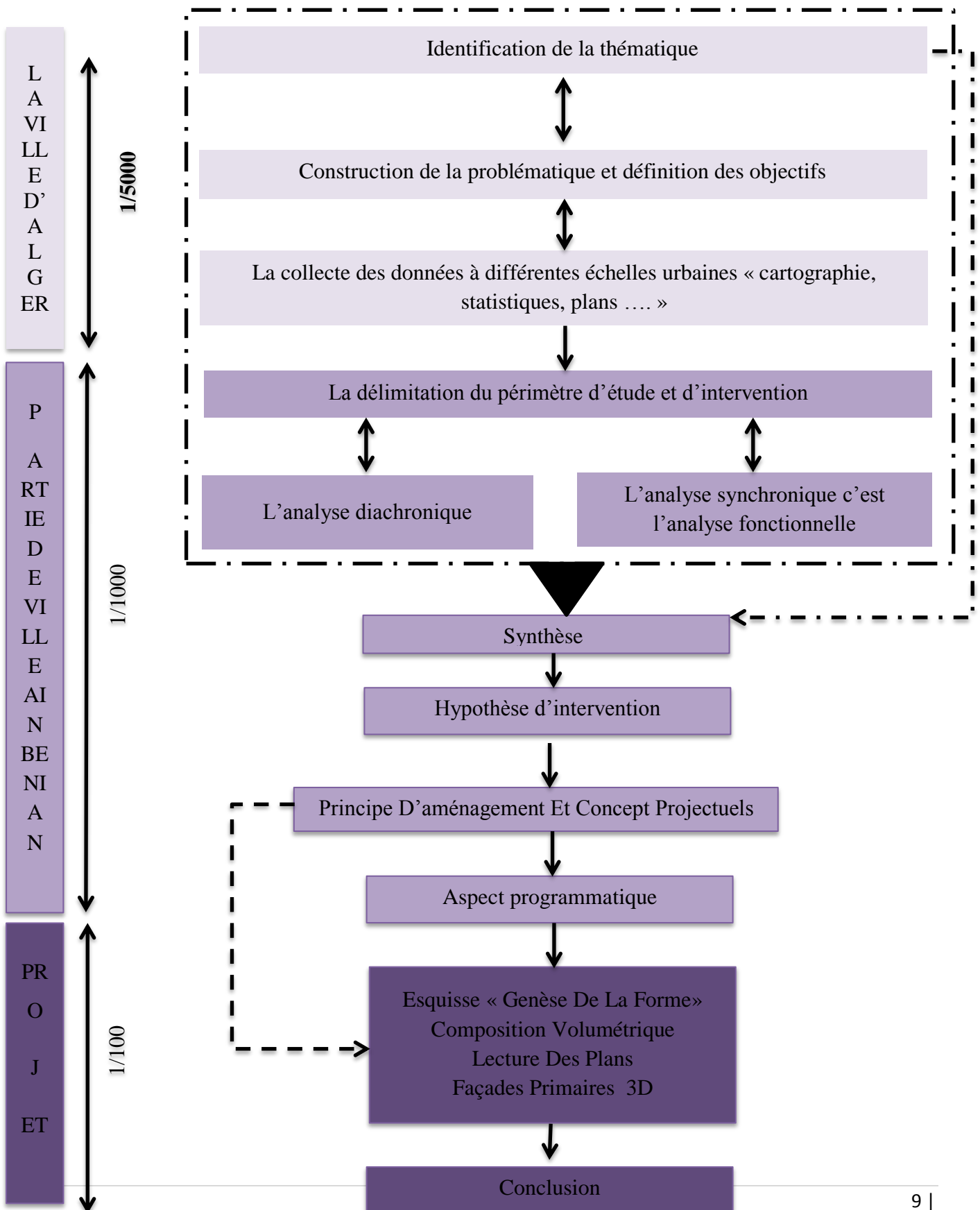
Dans les formes urbaines par exemple on discernera les formes tracées : le parcellaire, la trame viaire, les formes bâties, les plans, les ensembles de plans (ilots) et les vides (les espaces publics, places, placettes, rues).

Objectif de l'approche¹⁰

- ✓ Conserver aux structures territoriales leurs caractères concrets de formes significatives.
- ✓ Garantir aux disciplines du projet la capacité de contrôler ces formes.
- ✓ Cette continuité structurelle peut être appréhendée au niveau de différentes échelles : continuité sur le plan typologique et le plan morphologique, continuité sur le plan fonctionnel, continuité sur le plan des permanences.
- ✓ Redonner à la ville son identité à travers la cohérence de deux échelles d'intervention celle de la morphologie urbaine et celle de la typologie de bâti.
- ✓ Connaître les structures physiques et spatiales, des milieux bâtis.
- ✓ Comprendre le processus de formation et de transformation des structures du milieu bâti à l'échelle des bâtiments, des tissus urbains, des organismes urbains et territoriaux puis d'étudier comment les différents éléments composants la ville se constituent et se transforment, comment.

¹⁰ Save rio Muratori « étude pour une histoire urbaine vigueur de Rome » publié 1963

Notre travail est structuré en trois parties essentielles suivant le facteur d'échelle sur la ville d'Alger
 Partie de ville Ain Benian et l'échelle du projet est divisé en plusieurs Étapes suivant l'organigramme suivant :



1.5. Présentation succincte du contenu de chaque chapitre

Notre mémoire est composé de trois chapitres qui sont par la suite

CHAPITRE I : CHAPITRE INTRODUCTIF

c'est le chapitre introductif ou nous avons montré notre thématique du master **architecture et habitat** par sa définition et ces objectifs ainsi que connaître la typologie d'habitat , la présentation du cas d'étude englobe « le choix de la ville d'Alger » par la suite le choix de la partie de la ville Ain Benian et en dernier le choix du site d'intervention au niveaux de la première corne d'extension de la ville d'Ain Benian qui présente une nouvelle centralité urbaine suivant le déplacement de la port urbaine , et par la suite on va faire ressortir les problématiques a trois échelles « Alger , Ain Benian , projet » et finira ce chapitre par une démarche méthodologique qui montres les différentes étapes pour arriver au projet d'architecture.

CHAPITRE II : CHAPITRE ETAT DE L'ART

C'est le chapitre qui représente l'état de l'art une fois que nous avons étudié la ville et vue ces problématiques par la suite , on commence par la définition de la centralité urbaine et ces différents types ainsi une recherche sur les portes urbaines en deuxième lieu la recherche sur les condominiums « les immeuble de grande hauteur et ces règlementations », des exemples sur deux échelles internationale et nationale en tenant compte a d'exemples similaires à notre cas d'étude afin de ressortir un programme adéquat a notre projet .

CHAPITRE III : CHAPITRE CAS D'ETUDE

Ce dernier chapitre est constitué de deux parties une graphique et une autre partie écrite Partie écrite l'analyse diachronique l'historique de la partie de ville, l'analyse synchronique * l'analyse fonctionnelle *, et la description du projet à l'échelle urbain et partie de ville et sur plan géométrique *2D* et formelle *3D *.Partie graphique Tous les composants du projet plan de masse, les différents plans de distribution, coupes, façades, 3D.

CHAPITRE II

CHAPITRE ETAT DE L'ART

II.1. Introduction

La ville est le lieu de l'énergie, du commerce, de la création et du progrès. Elle est pour toutes ces raisons le rendez-vous des ambitieux et de l'ascension sociale. « *A nous Deux ! Maintenant !* »¹¹

Face à ces réalités de nouvelles politiques se définissent « *en faveur de l'économie des Territoires, de l'organisation de relations entre transports et urbanisation, de lutte contre Les logiques sectorielles au profit d'une ville plus compacte, densifiant les vides urbains et périurbains* »¹² donnant sens aux notions de « faire la ville sur la ville » et de Développement durable.

Ce mémoire a pour objet de requalification de la nouvelle centralité urbaine de la ville d'Ain Benian en prenant en compte les spécificités locales ainsi que l'épaisseur historique du lieu.



Légende : ■ La Nouvelle Centralité Urbaine ● Le Nouveaux Point D'émergence

Fig.1..2. Situation du projet par apport à la nouvelle centralité urbaine de la ville d'Ain Benian
Src : google earth + travail d'auteurs 2015

La présence d'une nouvel centralité urbaine aux niveaux de notre aire d'étude nous a permis de faire plusieurs recherche tel que « condominium, immeuble de grande hauteur *IGH*..... »

¹¹Rastignac à Paris.

¹² Ariella MASBOUNGI, « Recycler le territoire », in projet urbain n°15, décembre 1998, p.3.

II.2. Quelles sont les logiques qui poussent à l'émergence d'un centre ?

Un centre urbain disposant d'une économie diversifiée et d'atouts complémentaires (nombreuses aménités urbaines, patrimoine historique, vie culturelle animée), sera ainsi a priori plus à même de perdurer dans le temps qu'un centre urbain récent s'étant développé autour d'une activité industrielle unique. Lorsque l'on considère, à un moment donné, l'ensemble des centres urbains d'un pays et que l'on appréhende leur complémentarité dans une perspective à la fois fonctionnelle et spatiale, on identifie l'armature urbaine¹³.

II.3. Le centre

- Le milieu d'un espace quelconque, point de convergence, de rayonnement de diverses forces.
- L'emplacement situé au milieu d'un espace, lieu d'importance (où se regroupent certaines activités), point sur lequel se focalise l'attention
- Un centre est habituellement identifié comme un lieu spécifique caractérisé par un ensemble de facteurs qui le distinguent d'autres lieux avec lesquels il est dans une relation de dominance, définit à travers les notions de concentrations et de densités (population et activités) « *ce lieu d'usage éminemment collectif, se distingue de l'environnement par la nature des activités qui s'y déroulent et par la configuration du bâti et de l'espace.* »¹⁴.

II.3.1. Caractéristique

- ✓ La concentration en un lieu
- ✓ D'une certaine masse de population
- ✓ Fonctions économiques
- ✓ d'activités de production
- ✓ services et de richesses
- ✓ une grande accessibilité

II.3.2. Types des centres

- Le centre ancien / centre historique :
- Le centre des affaires (CBD)
- Le centre-ville, le centre de la période coloniale,

¹³Mr.Boudra Messaoud , renouvellement du centre originel de la ville de Guelma par la démarche du projet urbain , Mémoire pour l'obtention du diplôme de magistère en urbanisme .

¹⁴. Zuchelli, introduction à l'urbanisme opérationnel, Edition .OPU, Alger, 1984

II.3.3. Le centre dans la ville

Le centre est le lieu de concentration dont le poids et la "taille" dépend d'un certain nombre de critères de nature socio-économique, socioculturelle. Le centre a une capacité d'impulsion, de commandement qui dépendra de : la population qui le fréquente ou l'habite (densité de la population), du niveau de vie, de ses habitants, de l'ancienneté de son cadre bâti, de la nature de ses activités de l'état de son développement économique.¹⁵

II.3.4. Le centre est caractérisé par des critères

* une certaine masse de population

*Une capacité notable de production

*Un niveau de vie élevé

*une ancienneté du développement relativement aux sous-ensembles territoriaux voisins.

Le centre suppose aussi une **capacité d'innovation** et une capacité **d'attraction** favorisant ainsi la concentration des activités. Enfin, le centre est associé à la **notion de pouvoir** (sièges sociaux) Ainsi le centre est « *le lieu où l'on donne des ordres* »¹⁶

Zucchelli Alberto définit le centre à partir de différentes composantes physiques et spatiales qui le constituent : « *un ensemble d'équipements de natures diverses et un nombre variable, selon l'importance de la population et l'emprise de la ville, intégré souvent d'immeubles d'habitation, desservi par un système d'axes routiers, de places, d'espaces verts d'accompagnement et distribués sur une surface aux limites plus au moins marquées* »¹⁷

II.3.5. Le centre et son rôle dans la ville

Le centre est par excellence le lieu de la manifestation de la vie quotidienne des citoyens de la ville et visiteurs, il commande plusieurs parties de la ville, il organise, il regroupe en effet un ensemble de services et de commerces (indépendants des usages quotidiens), d'équipements de loisirs et de culture. Par ailleurs, le centre représente le lieu du pouvoir, qu'il soit financier et/ou économique. il représente le cœur de la ville « *le centre devient un organe essentiel, le lieu d'un usage ou plutôt d'usages accumulés dont l'accumulation engendrera l'animation indispensable* »¹⁸

¹⁵ Requalifications « BRUNET Roger, FERRAS Robert, THERY Hervé » Les mots de la géographie, dictionnaire critique. 1995, pages 95-96 et 379.

¹⁶ FERRAS Robert, Les modèles graphiques en géographie, 1993.

¹⁷ Zucchelli, 1983 introduction à l'urbanisme opérationnel, Edition .OPU, Alger, p.38.

¹⁸ the Yale université Library gazette , July 1980

II.4. La centralité

La centralité est la capacité d'un lieu à polariser l'espace situé dans sa zone d'influence, c'est-à-dire à exercer un pouvoir attracteur sur les populations et les activités.

C'est Un ancien outil de lecture de la ville, la centralité est la combinaison à un Moment donné d'activités économiques, de fonctions politiques et administratives, de pratique sociale, de représentation collective, qui court au contrôle et à la régulation de l'ensemble de la structure de la ville.

Elle est directement liée à l'accessibilité, Une centralité doit attirer les plus grands flux de personnes mais aussi de la marchandise selon ses fonctions: culturelle, économique, commerciale, politique.¹⁹

II.4.1. Centralité et armature urbaine

Selon l'expression consacrée de l'armature urbaine est définie comme « *l'ensemble des villes hiérarchisées et de leurs aires d'influence qui assurent dans un territoire donné les fonctions qui nécessitent un minimum de population desservie* »²⁰

L'armature urbaine est donc composée d'éléments structurants, les centres urbains, qui, reliés les uns aux autres, organisent le territoire dans son ensemble.

II.4.2. Centralité et modalité

Le concept de centre est à différencier de celui de nœud, même si les deux entretiennent de nombreuses interdépendances. Un nœud, en géographie, est un lieu qui se trouve à l'intersection de plusieurs axes (routiers, ferrés, aériens) et qui jouit de ce fait d'une bonne connectivité. Les réseaux servant avant tout à connecter et rendre accessibles les zones de peuplement les unes avec les autres pour réduire les contraintes de la distance physique, il est logique que les grands centres soient des nœuds sur les réseaux.

Cependant, il peut également y avoir des nœuds qui se constituent hors des centres, pour des raisons d'organisation des réseaux, et ces nœuds peuvent à terme devenir des centres, du fait de la qualité de l'accessibilité dont ils jouissent. Le caractère nodal d'un lieu peut ainsi être créateur de nouvelles centralités.

¹⁹Antoine Decauville , La centralité urbaine au Luxembourg ,analyse et perspectives département de l'aménagement du territoire page 8 2012

²⁰Pierre Merlin, Françoise Choay, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. Presses Universitaires de France , Paris. Page 905, 2000 (3ème édition).

II.4.3. Centralité et accessibilité

Si un nœud n'est pas forcément un centre, en revanche un centre est presque systématiquement un nœud, car l'accessibilité est une condition majeure et quasi indissociable de l'exercice d'un pouvoir d'attraction ou de diffusion sur un « *hinterland* ». Si les réseaux ne permettent pas à la périphérie de rallier efficacement le centre, alors ce dernier perd de sa capacité à exercer son attraction, donc sa qualité de centre. Les réseaux sont conçus pour relier prioritairement les espaces centraux entre eux dans les meilleures conditions. Les centres sont donc au carrefour de ces grands axes, et ils se nourrissent de ces réseaux pour prospérer. Cependant, l'importance croissante de la connexion à certains types de réseaux pour assurer le développement peut inverser la perception des liens entre villes et Réseaux.²¹

II.4.4. Centralité d'équipements publics et centralité d'équipements privés

La centralité peut être de différentes natures, et il y a une différence majeure entre la centralité liée à l'existence d'une offre de commerces et de services entretenue par des acteurs privés et la centralité liée à une offre d'équipements publics. La présence d'un commerce est ainsi conditionnée par l'existence d'une demande susceptible de garantir la viabilité du commerce.

II.4.5. La perception de la centralité

Le statut subjectif de « centre urbain » s'acquiert dans la durée, il se gagne et ne se décrète pas. Il fait appel à des impressions, dont beaucoup sont données notamment grâce à la qualité architecturale et urbanistique ou à des éléments comme la morphologie urbaine, la densité du bâti, sa diversité, sa verticalité, ou encore la présence d'avenues offrant des perspectives urbaines ou de places d'envergure autorisant les grands rassemblements publics.

II.4.6. Nouvelles centralités et non-lieux

L'ethnologue Marc Augé est l'inventeur du concept de non-lieu²², qui désigne un espace sans réelle singularité, qui serait en quelque sorte interchangeable car non approprié. Il s'agit d'espaces où l'humain reste anonyme. Les grands centres commerciaux où l'on ne trouve que des franchises peuvent constituer de tels types de non-lieux lorsqu'ils s'affranchissent en quelque sorte de la spécificité de l'espace dans lequel ils s'inscrivent

²¹ Antoine Decauville, La centralité urbaine au Luxembourg : analyse et perspectives département de l'aménagement du territoire, pages 11,12, 2012

²² Marc Augé, 1992. Non-lieux, introduction à une anthropologie de la sur modernité, page 149

II.4.7. Caractéristiques

- D'avoir une forte accessibilité.
- doit attirer les plus grands flux de personnes mais aussi de la marchandise selon ses fonctions.
- capacité de changement dans le temps et l'espace
- La localisation

II.5. La porte urbaine

II.5.1. La porte urbaine offre plusieurs avantages tel que

- ✓ Conçue pour être éco énergétique
- ✓ Fabriquée pour le climat d'ici
- ✓ S'harmonisant avec l'architecture de votre propriété
- ✓ Assurant une tranquillité d'esprit
- ✓ Offrant un fonctionnement tout en douceur²³

II.5.2. Exemple : « Paris la défense »

La modernisation d'un quartier d'affaires international parisien

Avec ses 140 immeubles, dont 70 IGH emblématiques, Paris La Défense dispose d'une offre de bureaux à la hauteur des attentes des investisseurs internationaux. Mais cette offre doit rester compétitive dans la durée face aux quartiers d'affaires concurrents. Pour cela, le projet prévoit un programme de rénovation permanent destiné à anticiper et organiser le renouvellement des tours. Après une période quantitative marquée par le Plan De Renouveau, l'objectif de modernisation du quartier repose désormais moins sur le lancement de nouveaux projets que sur la recherche de la qualité urbaine, architecturale, environnementale.²⁴



Fig.2.2: paris la défense
 Srce : <http://www.grandparis-mipim.com/objectif-1-moderniser-le-quartier-daffaires-et-louvrir-sur-le-territoire-environnant/>

²³ Mr.Boudra Messaoud , renouvellement du centre originel de la ville de Guelma par la démarche du projet urbain , Mémoire pour l'obtention du diplôme de magistère en urbanisme .page 41,43

²⁴ <http://www.grandparis-mipim.com/objectif-1-moderniser-le-quartier-daffaires-et-louvrir-sur-le-territoire-environnant>

II.6.Immeuble a grande hauteur « IGH » ?

Constitue un Immeuble de Grande Hauteur, tout corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé par rapport au niveau du sol le plus haut utilisable pour les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie :

- à plus de 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation
- à plus de 28 mètres pour tous les autres immeubles.²⁵

II.6.1. Le classement des IGH

GHA	Pour les immeubles à usage d'habitation
GHO	Pour les immeubles à usage d'hôtel
GHR	Pour les immeubles à usage d'enseignement
GHU	Pour les immeubles à usage sanitaire
GHW1	Pour les immeubles à usage de bureaux de hauteur caractéristique supérieure à 25m et au plus égale à 50m
GHW2	Pour les immeubles à usage de bureaux caractéristiques supérieurs hauteur
GHZ	Pour les immeubles à usage mixte
GHS	Pour les immeubles à usage de dépôt d'archives
ITGH	Pour les immeubles de très grande hauteur de +de 200m

II.6.2. Principes de securite d'un IGH

- Désenfumage
- Escaliers (2 Minimum)
- Moyens de Secours, d'Alarme et d'alerte
- Ascenseurs NON-STOP
- Groupe Électrogène (Autonomie 36h)
- Intercommunications (SAS)
- Compartmentage²⁶

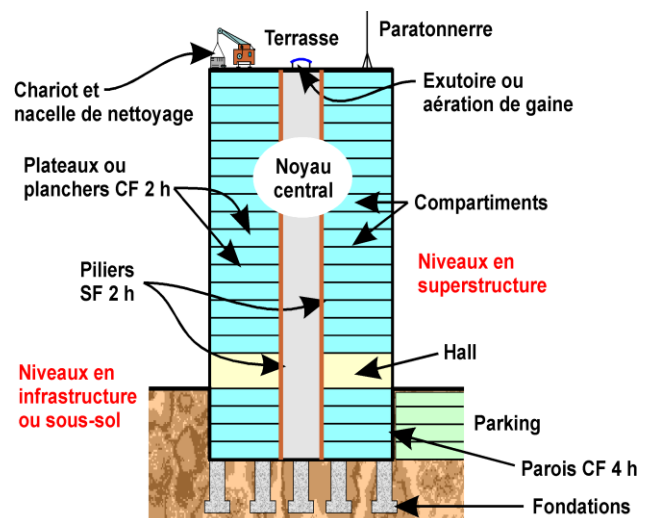


Fig.3.2: schéma qui représente la circulation dans un immeuble IGH
 Srce : règlements ERP et IGH Réalisé par Alexandre MOREAU (fichier PDF)

²⁵ Alexandre MOREAU « Réglementation ERP et IGH »

²⁶ Règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, dans les établissements pénitentiaires et dans les immeubles de grande hauteur 2011 pages 9, 10, 11,12

II.6.3. Implantation d'un IGH

- L'IGH doit se trouver à moins de 3Km d'un centre de secours
- La voie d'accès pompier doit être à moins de 30m de l'IGH
- Un volume de Protection de 8m doit être respecté autour de l'IGH
- Le Poste Central de Sécurité doit se trouver au niveau accès pompiers²⁷

II.6.4. Les normes de l'IGH

- Dans les étages, la rénovation passe par la création de plateaux libres à tous les niveaux.
- Chaque étage est divisé en 2 sous-espaces destinés à la location de bureaux.
- Le noyau technique central est réaménagé en partie : création de SAS, sanitaires
- Localisation respectent les exigences de désenfumage dans le règlement IGH.¹⁶

II.6.5. Dispositifs d'intercommunication en IGH (sas)

- Les dispositifs d'intercommunication (SAS) permettent d'accéder aux escaliers.
- Ils doivent être étanches aux fumées, désenfumés
- Les SAS doivent avoir une surface de 3m² à 6m² et être équipés de 2 portes distantes de 1,20m minimum.
- Tous les SAS doivent être équipés des dispositifs suivants :
 - ✓ Le plan de l'étage
 - ✓ Une ligne téléphonique ou une prise de téléphone
 - ✓ Un siphon de sol
 - ✓ Deux portes coupe-feu
 - ✓ Des plaques signalétiques
 - ✓ Une colonne (sèche ou humide)
 - ✓ L'éclairage minimal de sécurité
 - ✓ Des bouches de désenfumage¹⁶

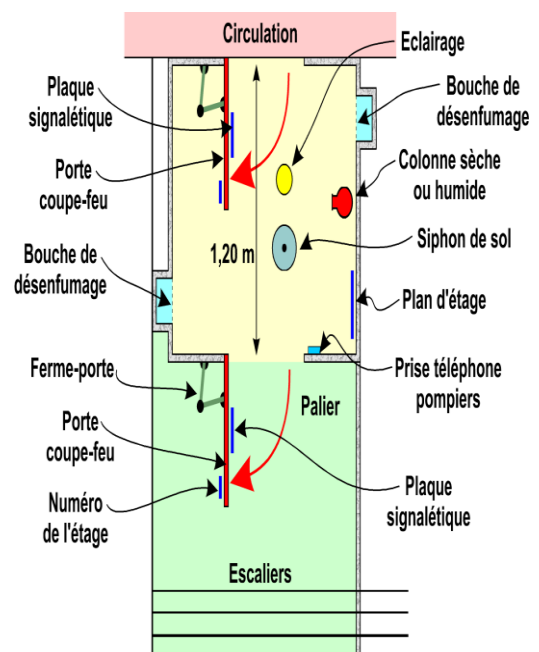


Fig.4.2:schéma qui représente la circulation dans un immeuble IGH
 Srce : règlements ERP et IGH Réalisé par Alexandre MOREAU.

²⁷ Alexandre MOREAU « Réglementation ERP et IGH »conseil. Recrutement, formation en sécurité incendie
<http://www.securiteincendie-idf>

II.7. Qu'est-ce qu'un condominium?

Un condominium c'est un territoire sur lequel plusieurs puissances exercent une souveraineté conjointe, ils ne concernent que les territoires fluviaux ou maritimes. Chaque condominium comprend à la fois des parties privatives, ou Unités condominiales, Et des parties communes qui sont identifiées sur le plan de condominium.

Parties communes

les parties communes comprend les ascenseurs, la piscine, les couloirs, le toit, terrasse .etc.

Partie privative

Une partie privative peut être résidentielle comme un appartement ou commerciale comme un magasin ou un bureau. Le propriétaire de la partie privative l'occupe ou la loue à un locataire²⁸

II.7.1. Les caractéristiques d'un condominium

Malgré les différences nationaux et régionaux, certains caractéristiques communes permettent d'établir et synthétiser les caractères de définition de ce mode d'habitat tel que :

1. La limitation d'accès, qui est la plupart de temps garantie 24h/24h par un service de sécurité.
2. La combinaison des propriétés : espace vert, installation sportives, éducation.
3. Espace de stationnement.²⁹



Fig: 5.2: Twin Tower (Malaysia)
Srce:https://www.en.wikipedia.org/wiki/Petronas_Towers



Fig: 6.2: Reliance Residence Tower (Dubai)
Srce:http://www.click4dubaiproperty.com/dubai/Reliance_Tower8.htm

²⁸ Posséder un condominium pages 3, 4,5 , mars 2009

²⁹ Berhamed Mohamed , Chikhi , Mustapha Ferrah , Mustapha ,Hamzaoui Slimane « alternatif de projet de z.e.t projet : condominium des dunes, cas Ain Benian » , thèse de fin d'étude , université Saad Dahleb Blida , 2010

II.7.2. Les exigences des espaces d'un condominium:

II.7.2.1. Habitation

Les appartements doivent assurées le confort, l'intimité et la sécurité.

- L'éclairage des chambres doit contribuer à créer une ambiance chaude et chaleureuse.

- Les murs doivent être suffisamment isolants de Même que La porte entre chambre et couloir.

(fig7)³⁰



Fig : 7.2:logement haut standing
Srce :<http://www.immobilier.mitula.fr/immobilier/appartement-haut-standing>

II.7.2.2. Divers services

Les activités qui prennent en charge cette entité sont des Activités Destinées à faciliter les contacts économiques, administratifs et les activités commerciales, comme les

Agences bancaires, agence de publicité...etc.

(fig8)¹⁹



Fig : 8.2:agence de voyage
Srce :<http://www.fredericgonzalo.com/tag/agences-de-voyage/>

II.7.2.3. Détente et loisir

C'est des activités d'accompagnement et d'animation,

Qui attirent le public, assurent une grande rentabilité et Créent une ambiance et une convivialité à l'intérieur de L'équipement. (fig9)¹⁹



Fig : 9.2 : salle de sport
Srce :<http://www.laligniere.ch/acquaforme/fitness/infrastructure/salle-d-entrainement.html>

³⁰ Berhamed Mohamed , Chikhi , Mustapha Ferrah , Mustapha ,Hamzaoui Slimane « alternatif de projet de z.e.t projet : condominium des dunes, cas Ain Benian » , thèse de fin d'étude , université Saad Dahleb Blida , 2010 , page 26

II.7.3. EXEMPLES INTERNATIONAUX :

II.7.3.1. Exemple 1 : « ILLA DE LA LLUM (ILE DE LA LUMIERE)»

II.7.3.1.1. Descriptif du projet

ILLA DE LA LLUM se situe à **Barcelone, Espagne**.

Le bâtiment se trouve près d'un nouveau parc en relation directe avec la mer. Il s'agit d'un projet ambitieux visant à étendre la ville vers la mer.

Conçue par l'Architecte **CLOTTE PARICIO ASSOCIATS** Construit en 2005 une surface de 7.914 m². Il contient 230 logements de 28 typologies et 1.373 Habitants.³¹

II.7.3.1.2. Programme du projet

Le projet se devise sur trois bâtiments, Deux tours l'une de 26 étages et l'autre de 18 étages, et un bâtiment de longueur de cinq étages qui suit le tracé de la rue. L'étage s'organise par l'intermédiaire des différents anneaux qui tournent autour d'un noyau central destiné à la Circulation verticale. 243 chambres, 2 magasins de Stockage et 363 places de parking.

Le territoire communal comprend une piscine, un court De puddle-tennis, aire de jeux et jardins.²¹

II.7.3.1.3. Matériaux

- mur-rideau
- les balcons avec argent
- coulissantes stores en aluminium
- Piliers métalliques ²¹



Fig : 10.2 : vue générale sur le projet
Srcce : livre « Haut densité (habitat contemporaine) »



Fig : 11.2: vue en façade sur la tour
Srcce : livre « Haut densité (habitat contemporaine) »



Fig : 12.2 : vue sur la terrasse de la tour
Srcce : livre « Haut densité (habitat contemporaine) »

³¹ Haut densité habitat contemporaine, pages 138,139,140,141 ,142,143

II.7.3.2. EXAPMLE 2 : « MOULEIN RISE »

II.7.3.2.1. Situation du projet

Le bâtiment est situé dans un quartier résidentiel calme de la ville Singapour.

Le site est essentiellement plat, d'une surface de 2.340m² avec une légère pente. Conçu en 2001 par WOHA Architectes.³²

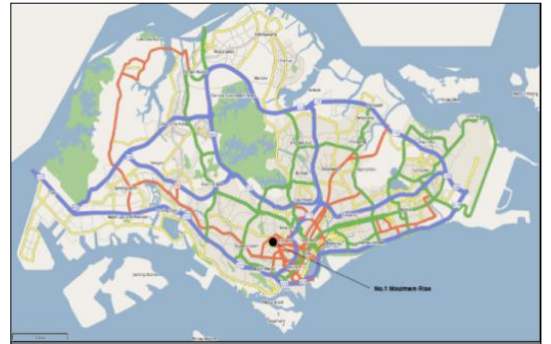


Fig : 13.2 : Plan de situation de Moulein Rise
srce :WOHA Architects / Wong Mun Summ,
Richad Hassel,2007

II.7.3.2.2. Descriptif du projet

C'est un immeuble résidentiel de 28 étages contenant 50 Appartements. Le bâtiment répond aux questions de vie privée et de fournir le confort Environnemental pour ses habitants tout en répondant aux besoins Commerciaux et la création d'une identité urbaine contemporaine.

Il incorpore des éléments de conception populaires tels Que des Baies vitrées, moussons fenêtres, des parasols, des Corniches Climatiseur et les planteurs, mais dans le Respect des efficacités et le profit exigences.²³

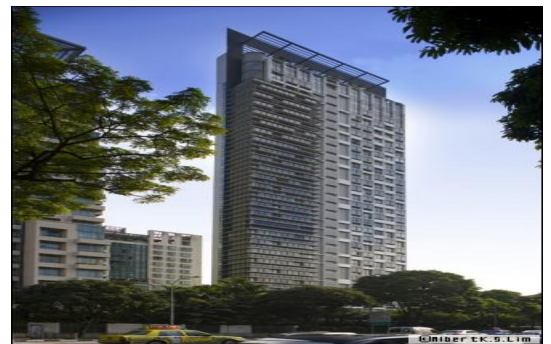


Fig: 14.2 : mouline Rise
srce : WOHA Architects / Wong Mun Summ,
Richad Hassel,2007

II.7.3.2.3. Programme du projet

Le bâtiment comprend 48 appartements et 2 appartements de grands standings typiques. Une zone de parking Souterrain pour 52 voitures. Le réez de chaussée contient piscine en cascade sur Trois Niveaux, un jardin tropical, une petite salle de gym Zone Appartement typique 203 m².

Il dispose de deux appartements par étage, chacun ouvert Sur Trois côtés.

Il Ya deux ascenseurs privés qui se ouvrent dans l'appartement de chaque résident, et un ascenseur public pour les visiteurs.²³

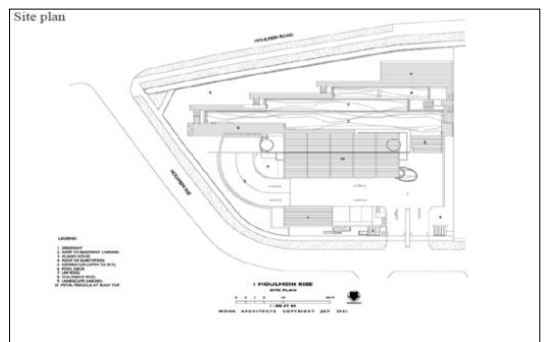


Fig 15.2 : Plan de masse de Moulein Rise
Srce : WOHA Architects / Wong Mun Summ,
Richad Hassel, plan de la tour

³² Zainab Ali Faruqui Rapport 3291.Review " No1 Moulmein Lève Singapour " page 14,17,19,22,23

II.7.3.2.4. Techniques

- L'utilisation des fenêtres verticales et les murs perforés
- adaptées à la mousson, laissent passer l'air mais pas la pluie.
- Une série d'écrans rythmique métal est utilisé comme Pare-soleil.
- La consommation d'énergie pour contrôler le Climat au Lieu d'utiliser les moyens mécaniques Habituels.
- Les matériaux utilisés sont : le bois, le métal, le verre.²²
- Ce bâtiment utilise un système structurel en béton armé. La forme du bâtiment a un Rapport d'élancement d'environ



Fig: 16.2: Rythme d'ouvertures dans la façade nord

Src: WOHA Architects / Wong Mun Summ, Richad Hassel, plan de la tour

II.7.3.2.5. Structure

- Ossature en béton armé, Finition de béton: béton Apparent fini avec une couleur texturé.
 - Revêtement, Rideau extérieur en verre: verre trempé, Aluminium, Bois, acier.
 - Les murs intérieurs: parpaings Léger, plâtre et peinture.
 - Étage : Blanc parquet en chêne avec Marine plis
- Sous-couche, blanc Volex, marbre.
- Fenêtre: écrans d'aluminiums perforés, verre, acier Et bois.
 - Piscine: verre carreaux de mosaïque.



Fig: 17.2: vue sur la piscine

Src: WOHA Architects / Wong Mun Summ, Richad Hassel, plan de la tour

II.7.3.2.6. Aménagement

- L'utilisation du terrain en pente existant pour créer des Piscines en gradins.
- Une bonne intégration dans son milieu.
- L'utilisation du sous-sol



Fig. :18.2 : vues sur l'intérieur de l'appartement

Src: WOHA Architects / Wong Mun Summ, Richad Hassel, plan de la tour



Fig. :19. 2 : vues sur la terrasse

Src: WOHA Architects / Wong Mun Summ, Richad Hassel, plan de la tour

II.7.4. EXEMPLES NATIONAUX :

II.7.4.1. EXEMPLE 1 « CONDOMINIUM DE SIDI FREJ ALGER »

II.7.4.1.1. Situation

C'est à 15 Km du cœur d'Alger, à quelques pas du complexe Touristique de Sidi Fredj et plus exactement à Moretti jardin. D'Éden de la côte Ouest, que se dessine « Forum El Djazair ». D'une surface de 18 ha. Le maître d'ouvrage c'est **la société Algéro-Émiratie de promotion immobilière**.³³

II.7.4.1.2. Programme du projet

L'ensemble résidentiel du projet Forum el Djazair se compose De 5 tours comporte des espaces de détente, habitation de 23 étages chacune. Les étages sont aménagés en appartements en terrasse luxueux s'ouvrant sur la mer grâce à de spacieuses terrasses. Chaque étage contient 6 appartements de haut standing.

Le centre d'affaire est composé de bureaux de Diverses Superficies, des salles de réunion équipées Répondant aux Exigences professionnelles et des bureaux de médecins, Comporte en outre une Piscine, des terrains de tennis, des Salles de sport. Salle de Gym, la garderie d'enfants et les Salon de détente, des restaurants et des cafétérias.

Comme matériaux ils ont utilisé :

L'acier, le béton Armé et le Verre.²⁶



Fig : 20.2: Plan de situation de la résidence
Srcce :<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=806392&page=5>



Fig : 21.2:vue générale de la résidence
srce :<http://www.betzerarga.net/forum-el-djazair.html>



Fig : 22.2:vue générale sur les Cinq tours
sce :<http://www.betzerarga.net/forum-el-djazair.html>

³³ Zerarga Hocine **architects** Complex touristique Forum El Djazair Moretti, Alger

II.7.4.2. EXEMPLE 2 « LES TOURS JUMELLE D'ORAN »

II.7.4.2.1. Situation

Le terrain d'assiette est situé en plein centre de la ville d'Oran à 500 m du siège de la Wilaya, Et dans le prolongement du boulevard Front de mer.

L'assiette de terrain est choisie en quartier résidentiel, sur un site stratégique privilégiant la vue sur mer et la proximité des commerces et des écoles.³⁴

II.7.4.2.2. Programme de projet

Le projet est fait par l'architecte CHEFIF ATHMAN, ce dernier vise que sur des constructions de haut standing et ils s'adressent à tous ceux qui sont à la recherche du confort, de la qualité et de la tranquillité dans un environnement hors de toute nuisance.

Il se compose de 02 tours d'habitation contient 310 Appartement de Haut standing, un centre commercial sur 03 Niveaux et de 04 niveaux de parking.

Comme équipement les appartements disposent Des cuisines Équipées De l'air conditionné et Du chauffage central industriel.

II.7.4.2.3. Matériaux

- Comme matériaux ils ont utilisé :
 - Acier
 - Béton armé
 - bois
 - verre²³



Fig. : 22.2: Plan de situation des deux tours
 Srce: données cartographiques, google imagerie2015/CNES







Fig : 23.2: présentation des deux tours
 Srce : <http://cherifathmanpromotion.com/les-tours-d'oran>



Fig. : 24.2: présentation des deux tours
 Srce : <http://cherifathmanpromotion.com/les-tours-d'oran>

³⁴ Cherif Athman, Promotion Logement Haut Standing, /Les Tours D'oran , 2012

8. Synthèse « tableaux 02 »

Projet	Concepts retenus de cette recherche
<p style="text-align: center;">ILLA DE LA LLUM</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Renforcement de la relation ville mère élément signalétique ❖ La présence d'une mixité urbaine soubassement caractère public, les deux tours à caractère privé.
<p style="text-align: center;">MOULEIN RISE</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Une conception qui répond aux plusieurs contraintes (la culture, le contexte, l'histoire, la nature, le climat, la durabilité) ❖ La combinaison des systèmes simple pour créer la complexité des façades. ❖ La diversité fonctionnelle (piscine, salle de sport, gymnase, ❖ L'autonomie des appartements.
<p style="text-align: center;">CONDOMINIUM DE SIDI FREJ ALGER</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ diversité fonctionnelle. ❖ terrasses végétalisées. ❖ Double vitrage en façade ❖ forme simple des tours « carré »
<p style="text-align: center;">LES TOURS JUELLE D'ORAN</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ diversité fonctionnelle. ❖ Forme simple « rectangulaire » ❖ Les facilités d'accès routiers ❖ L'intégration de façon harmonieuse dans l'urbanisme de la ville

CHAPITRE III
CHAPITRE CAS D'ETUDE

III .1.PARTIE ECRITE

III .1.1.Contexte d'étude de l'aire d'intervention

Localisation

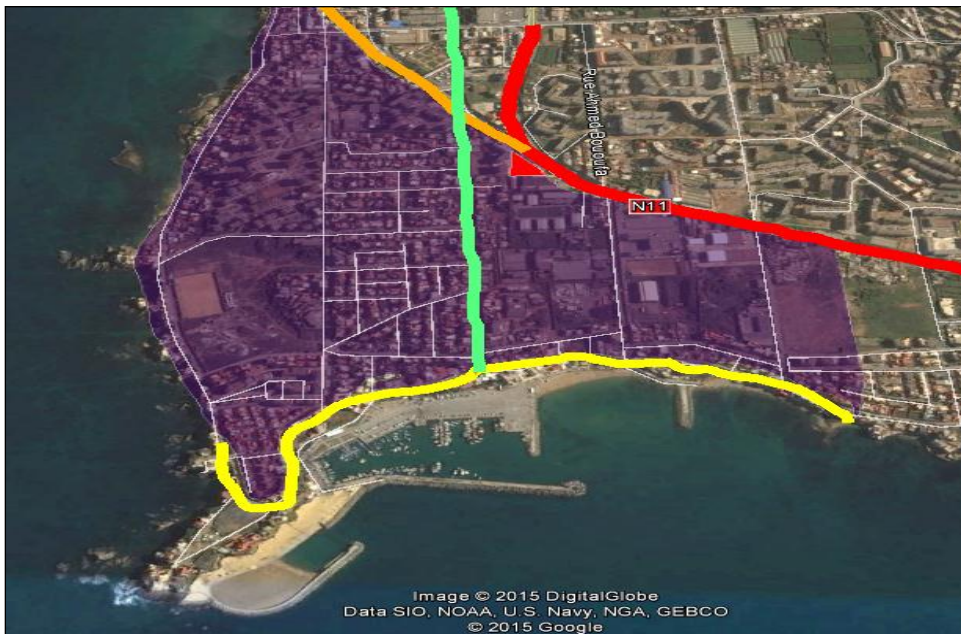
Notre périmètre d'intervention se situe dans la ville côtière d'AIN BENIAN. Il est à environ 22.8 km à l'ouest d'Alger. Il se trouve dans le quartier El Djamila³⁵.



Fig.1.03: situation du projet
Src : Google earth 2015.



Fig.2.03: présentation du site par rapport la ville d'Alger
Src : Google earth 2015



Légende	
■	Site d'intervention
	Aire d'intervention
	RN 11
	QUARTHIER EL DJAMILA
	RUE SAAIDI RABAH
	RUE COLINEL SI M'HAMED
	RUE AISSAT IDIR
●	Nouvel émergence

Fig.3.03 : délimitation de l'aire d'étude
Src : Google earth 2015

Le terrain d'assiette a une superficie d'environ 13 000 m², il est desservi :

- **Au Nord** par le logement promotionnel.
- **Au Sud et l'Est** par la RN 11.
- **A l'Ouest** par un centre de formation professionnel adulte CFP.

³⁵ [https://fr.wikipedia.org/wiki/A%C3%AFn_Benian_\(Alger\)](https://fr.wikipedia.org/wiki/A%C3%AFn_Benian_(Alger)) date de consultation 02/07/2015

III .1.4.l'analyse fonctionnel

PL 01.03. CARTE DE LA RESTRUCTURATION DE PROCESSUS DE FORMATION DE LA PARTIE DE VILLE D'AIN BENIAN

Notre aire du projet se situe à l'intersection des deux pos "12.04" concernant le **pos 04** action à mener aménagement densification caractéristiques générales:

1/- il est constitué d'une zone d'habitat à densité moyenne dans ces caractéristiques physiques, on est en présence d'un site possédant des vues panoramiques intéressantes (pentes 5à10%) concernant le **pos 12** action à mener une restructuration partir de :

1/-déplacement des activités avec un aménagement de lotissement le long de la route national

2/- création d'une micro zone d'activités caractéristiques générales:

1/- zone d'équipements située au sud-ouest de centre d'Ain Benian

2/- station d'essence à déplacer

Découpage des zones homogènes:

Cette analyse nous a menée à divisé la partie de ville d'Ain Benian en deux grandes zones homogènes:

1/- La bande littoral

2/-La périphérie moderne

Notre aire d'étude contient principalement de :

1/-la dominance résidentielle qui présente 60% de la surface total avec une forte présence de l'habitat individuelle

2/- concernant les espaces centraux on trouve le port de plaisance la police et la rue SAIIDI RABAH

3- l'inexistence des espaces vers et même l'aire de stationnement

PL 02.03. CARTE D'EVALUATION DES PROPOSITIONS DES INSTRUMENTS D'URBANISME DE LA PARTIE DE VILLE d'AIN BENIAN

90% du terrain de notre aire d'étude fait partie de propriété privé sous forme de maisons individuels et d'habitat collectif sauf 10% qui sont de propriété public tel que la gendarmerie la police et la protection civile alors que c'est une zone résidentielle donc on remarque le positionnement adéquat du siège de la protection civil .

notre aire d'étude ce devise en cinq zones :

zone 1 : zone touristique zone 2 :zone d'habitat individuels zone 3 :zone d'habitat collectif zone 4: zone d'activités zone 5: zone de service

III .1.4.1'analyse fonctionnel

PI 03.03. Carte de la partie de la ville d'Ain Benian carte des pos et occupation du sol

Notre aire du projet se situe à l'intersection des deux pos "12.04" concernant le **pos 04** action à mener aménagement densification caractéristiques générales:

1/- il est constitué d'une zone d'habitat à densité moyenne dans ces caractéristiques physiques, on est en présence d'un site possédant des vues panoramiques intéressantes (pentes 5à10%) concernant le **pos 12** action à mener une restructuration partir de :

1/-déplacement des activités avec un aménagement de lotissement le long de la route national

2/- création d'une micro zone d'activités caractéristiques générales:

1/- zone d'équipements située au sud-ouest de centre d'Ain Benian

2/- station d'essence à déplacer

Découpage des zones homogènes

Cette analyse nous a menée à divisé la partie de ville d'Ain Benian en deux grandes zones homogènes:

1/- La bande littoral

2/-La périphérie moderne

Notre aire d'étude contient principalement de :

1/-la dominance résidentielle qui présente 60% de la surface total avec une forte présence de l'habitat individuelle

2/- concernant les espaces centraux on trouve le port de plaisance la police et la rue SAIIDI RABAH

3- l'inexistence des espaces vers et même l'aire de stationnement

PI 04.03. carte de la partie de la ville d'Ain Benian du regime forcier et de zoning

90% du terrain de notre aire d'étude fait partie de propriété privé sous forme de maisons individuels et d'habitat collectif sauf 10% qui sont de propriété public tel que la gendarmerie la police et la protection civile alors que c'est une zone résidentielle donc on remarque le positionnement adéquat du siège de la protection civil .

notre aire d'étude ce devise en cinq zones :

zone 1 : zone touristique zone 2 :zone d'habitat individuels zone 3 :zone d'habitat collectif zone 4: zone d'activités zone 5: zone de service

III .1.4.l'analyse fonctionnel

PL 05.03. Carte de la partie de ville de ain benian le systeme de circulation et flux

notre aire d'intervention est divisée en deux parties:

- a/- partie haute accessible
- b/- partie base n'est inaccessible

notre aire du projet est bien desservie par la route nationale 11. on remarque le manque de places de stationnement. la présence de point noir et chaud au niveaux de RN11 et de RUE SAIIDI RABAH .

PL 06.03. Carte de la partie de la ville d'Ain Benian du bâti et non-bâti

Notre aire d'étude est complètement exploité mais d'une manière anarchique on remarque l'absence d'alignement de bâtié tout ou long de la RN 11 et meme de la rue SAADI RABAH

PL 07.03. carte de la partie de ville de Ain Benian les espaces collectifs Les espaces centraux

Notre aire d'étude est divisée en deux parties :

- 1/- la partie haute par l'habitat
- 2/- la partie base par les équipements

on note :

- 1/- l'insuffisance d'espaces verts
- 2/- monofonctionnalité
- 3/- manque d'espaces tampon entre la partie résidentiels et la partie des équipements
- 4/- le manque d'airs de stationnement on a deux types d'espaces centraux :
 - 1/- espace central principal tel que le port et la RN 11 .
 - 2/-espace central secondaire tel que la rue Saiidi Rabah .

on note :

-l'absence d'espace de loisir

notre aire d'étude est entre RDC jusqu'à R+2 pour l'habitat individuel et R+5 pour l'habitat collectif ,On confirme l'absence d'élément d'appel

III .1.4.l'analyse fonctionnel

PL 08.03. carte de la partie de ville de Ain Benian carte des équipements

carte de l'habitat

notre aire d'étude contient deux types d'habitat collectif et individuel. L'habitat individuel avec un pourcentage de 60 % et des équipements éducatif et l'absence d'équipements socioculturels on remarque la mono-fonctionnalité entre habitat et équipement.

PL 09.03. Carte de la partie de ville de Ain Benian de synthèse et des

Hypothèses d'intervention

Problèmes	Les propositions
Notre aire d'étude est divisée en deux parties la partie base a un problème d'accessibilité	Prolonger les percées de la partie haute et créees des laissons horizontaux entre elles
L'insuffisance d'espace vert	Crée un parc urbain et aménager des espaces verts
La circulation aux niveaux du nœud principale	Crée une trimé ou bien un pont
La mobilité urbaine	Nouveaux arrêts de bus de nouveaux moyens de transport
manque d'activités commerciales	Création d'un axe commercial de centre
Manque d'équipements de base	Proposer des équipements tels école, crèche
Absence de la mixité urbaine	Intégrer habitat + équipements pour crée une dynamique urbaine
Déséquilibre entre le vide et le plein	Implantation d'activités tertiaire demande la création d'habitat et amélioration des infrastructures
Manque de traitement d'angle	Proposition d'habitat et d'équipements
Absence de la valeur de boulevard RN11 on le voit dans le Déséquilibre de gabarit entre les deux extrémités.	Revalorisation de l'axe structurant en proposant des habitations et équipements afin d'avoir des éléments de repère.

III .1.6.Environment Immédiat

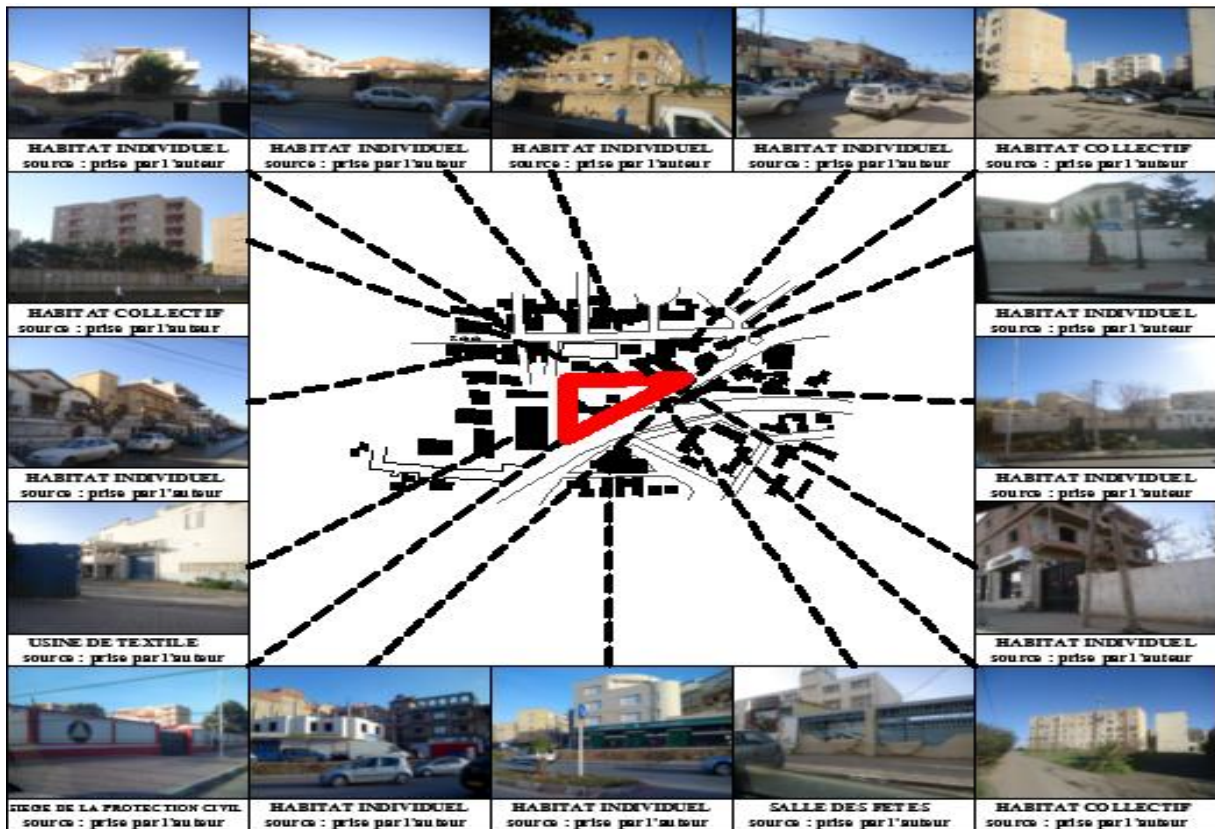


Fig.18.03 : l'environnement immédiat de notre site d'intervention
 Srce : Google earth 2015

III .1.7.Potentialité Du Site

Dimensions et surface du site :

Notre site d'intervention est plat avec une superficie de 13 000 m² . Dont 230 m de façade donnant sur la RN 11 .

Avantage du site Sa position stratégique dans la première corone d'extension de la ville

Accessibilité Notre site d'intervention est accessible par la RN 11 .

III .1.8.LA Pratique Actuelle De L'espace

Notre site d'intervention englobe trois activités :

- 1/- Administratif * un siège de la protection civile, un laboratoire*
- 2/- industriel *un usine de textile *

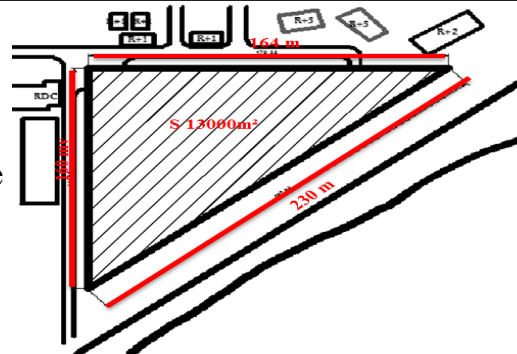


Fig.19.03 : Dimension st surface du site
 Srce : Google earth 2015+travail d'auteurs



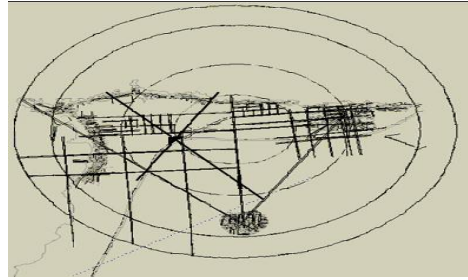

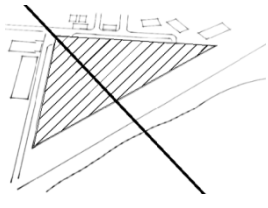
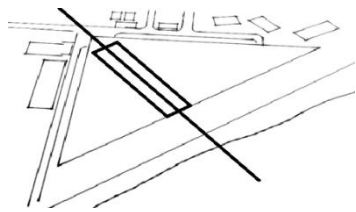

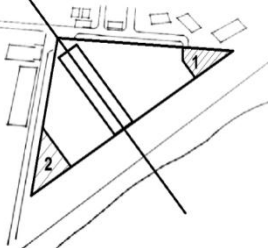

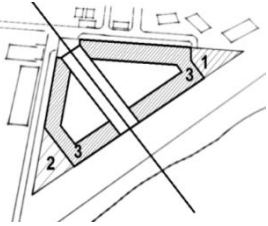

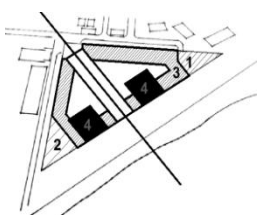
Fig.20.03.siège de la protection civile de Ain Benian.
 Srce. prise par l'auteurs 2015



Fig.21.03:usine de textile de Ain Benian.
 Srce. prise par l'auteurs 2015

III .2.PARTIE GRAPHIQUE

III .2.1.Concepts et principes « Concepts urbain, Morçèlement de l'ilot »

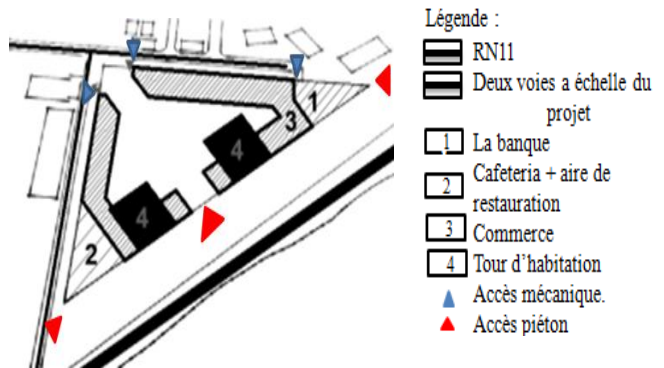
Etape	Descriptif	Schémas
1	Le morcellement de l'ilot s'est fait dans l'objectif de requalifier la porte ouest de *Ain Benian-Alger*	
2	On a commencé par suivre une ligne parallèle aux axes Structurants de la ville qui est perpendiculaire de notre terrain.	 
3	Ensuite, nous avons disposé une porte urbaine le long de cette diagonale.	
4	Puis , nous avons traité les deux angles celui donnant sur le point d'émergence de la ville comportant une banque « 1 » équipement administratif visant la population de la ville	 
5	Le deuxième angle étant traité comme un espace plus privatif pour notre projet comportant une cafeteria et un restaurant « 2 » ces deux espaces sont relié par les boutiques de commerce « 3 ».	 
6	De part et d'autre de l'axe de symétrie nous avons deux tour d'habitation* 4* placées pour marquer la porte urbaine	 

III .2.2.Occupation de la parcelle

L'alignement du projet suivant la RN11 avec la façade principale des deux tours donne sur la RN11 la revalorise en marquant ainsi une limite visuelle entre la mer et la ville * symbolique de la relation ville-mer *, ces deux tours sont considérées comme élément d'appel à la baie ouest d'Alger.

III .2.3.Connexion avec le système réseau urbain




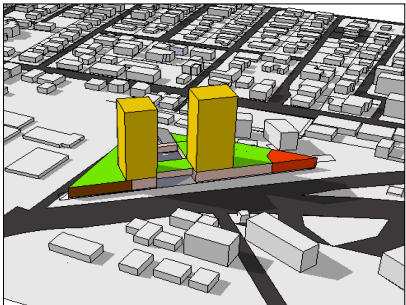
Nous avons fait un recul de 25 m par rapport à la RN11selon le code de l'urbanisme concernant cette voie, et nous avons créés deux voies à l'échelle du projet pour accéder à la banque et au parking sous-terrain.



III .2.4.Genèse de la forme « Sur le plan géométrique »

Etape	Descriptif	Schémas
1	La forme de notre projet a suivi la trame originelle de la ville.	
2	En traçant des lignes parallèles à l'axe structurant de la ville perpendiculairement à la RN11.	
3	La soustraction de la partie intérieure comme un espace collectif de la ville	
4	L'addition de deux carré pour avoir deux tour a fin de marquée la porte urbaine.	

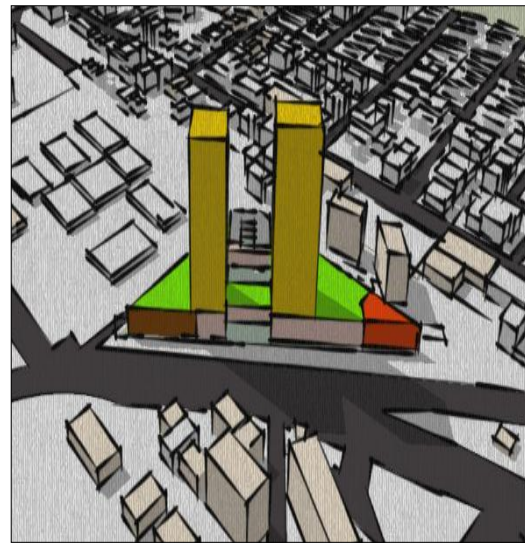
III .2.5. Genèse de la forme « sur le plan formel »

Etape	Descriptif	Schémas
1	la forme triangulaire du terrain a été occupée sur ces trois cotés par le bâti .	
2	le cœur a été réservé pour un parc urbain commun a l'ensemble de la ville , L'accès a ce centre se fait par des ouvertures urbaines ouvrant sur axes en tournant le terrain .	
3	Le socle du bâti est de la façade principale est aligné a la RN11 Qui comprend, la banque *rouge* et l'aire de restauration *marron* plus service complémentaire en *gris* Et même terrasse végétalisée .	
4	l'addition de deux tours d'habitation sur la façade perpendiculaire a RN 11.	

III .2.6. Description du projet

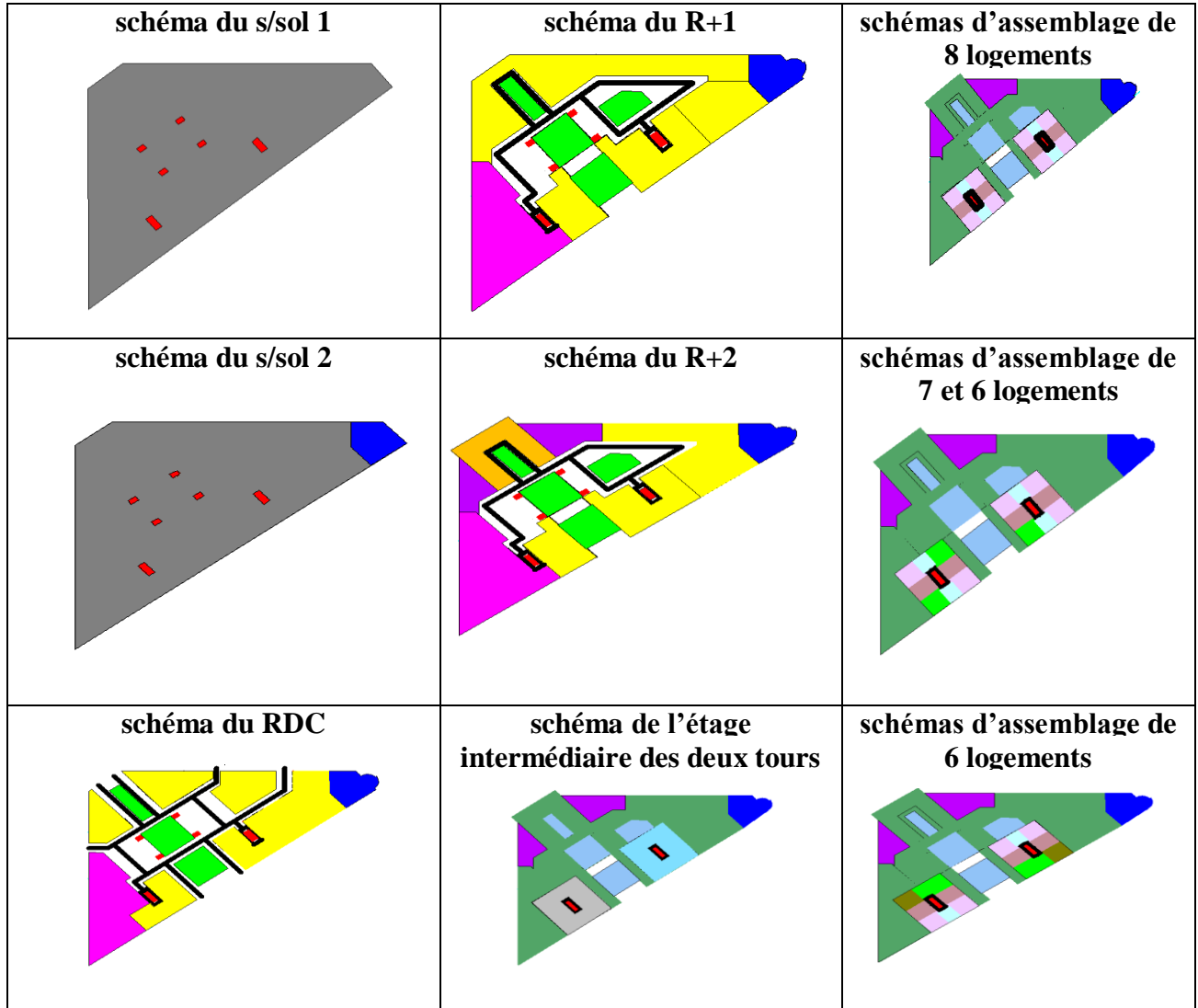
Notre projet comprend cinq types d'activités :

1. Un parking sous-terrain sur deux niveaux.
2. Une banque sur quatre niveaux et un sous-sol.
3. Des commerces de deux types :
 - ✓ une cafeteria et une aire de restauration sur quatre niveaux
 - ✓ Les boutiques
4. Deux tours d'habitations
 - ✓ La première s'élevant sur vingt-deux-niveaux dont deux niveaux intermédiaires comprenant une salle de sport et crèche
 - ✓ Le seconde s'élevant sur dix-huit niveaux dont deux niveaux intermédiaires comprenant également une salle de sport pour l'un et une crèche pour l'autre .
5. Des services complémentaires constitués par un groupement de cabinet médicaux.



III .2.7. L'affectation des espaces et Système de distribution

« Il faut faire le tour de bâtiment pour comprendre sa matérialité et la fonction de ses différents éléments. »³⁵ « Le système de distribution est le parcours qui permet l'orientation et la perception du projet. »³⁶ « La grande richesse des architectures du passé réside dans cette capacité à donner une orientation dès que l'on pénètre à l'intérieur d'un équipement public plus est perméable plus est réussi. Notre projet possède un système distributif résultant de son organisation de ses séquences spatiales. Il est cependant conçu de façon à faciliter l'orientation et favoriser la communication. Les schémas suivants montrent les deux types de circulation horizontale et verticale avec l'affectation des espaces .



L'egenede :

- Parking pour « client visiteur et la banque » ——— circulation horizontale ■ circulation verticale
- La banque ■ caffeteriat ■ Restaurartion ■ terrasse végétalisée ■ Commerce
- groupement medicales ■ salle de sport ■ creche ■ Espace vert
- pour les habitations : vous avons deux types « 2simplexes 2 duplexes »
- simplex type 01 ■ simplexe type 02 ■ duplexes type 01 ■ duplexe type 02

³⁵ Walter Gropius (2001), documentaire d'architecture : « Bauhaus de Dessau », arte Video-R.M.N Editions du patrimoine.

³⁶ Mario Botta, documentaire d'Architecture : « Mario Botta », arte France.

III .2.8. COUPE SHEMATIQUE

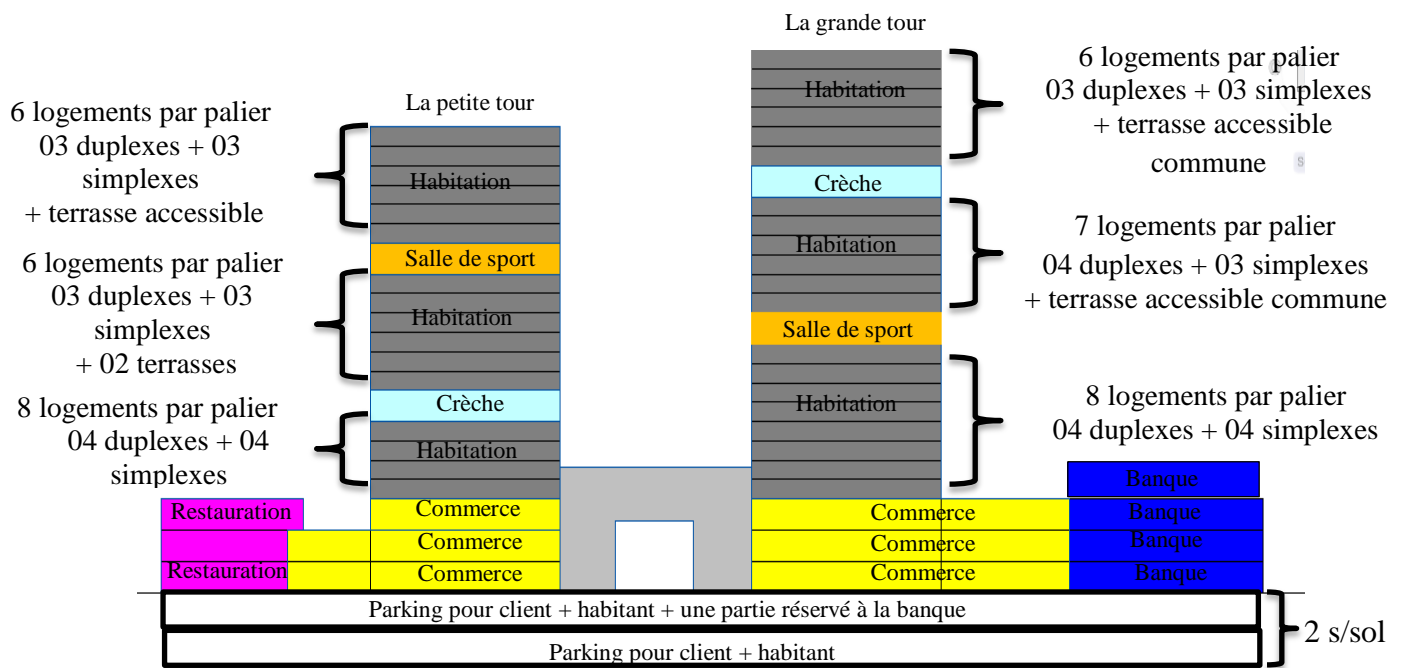


Fig.22.03 :Coupe shematique sur le projet
Src. Fait par l'auteurs 2015

III .2.9. la façade « Expression des façades»

Notre bâtiment présente une imbrication riche en volumétrie et en gabarit, dans lequel on va accentuer la pureté du geste volumétrique du bâtiment.

L'idée est de décomposer les façades suivant une lecture des espaces du plan à travers le traitement des façades qui sont le résultat de la composition réfléchiée des différents éléments (la géométrie, la transparence, l'opacité, les matériaux et la couleur).

III.2.9. 1.la géométrie de la façade

Le projet s'organise en deux parties. Les tours qui s'élève sur 22 , 18 étages représente les lignes verticales qui mettent en évidence l'émergence. Les lignes horizontales matérialisent le socle, elles définissent le socle de condominium qui est une masse horizontale imposante.

III.2.9. 2.Le plein et le vide

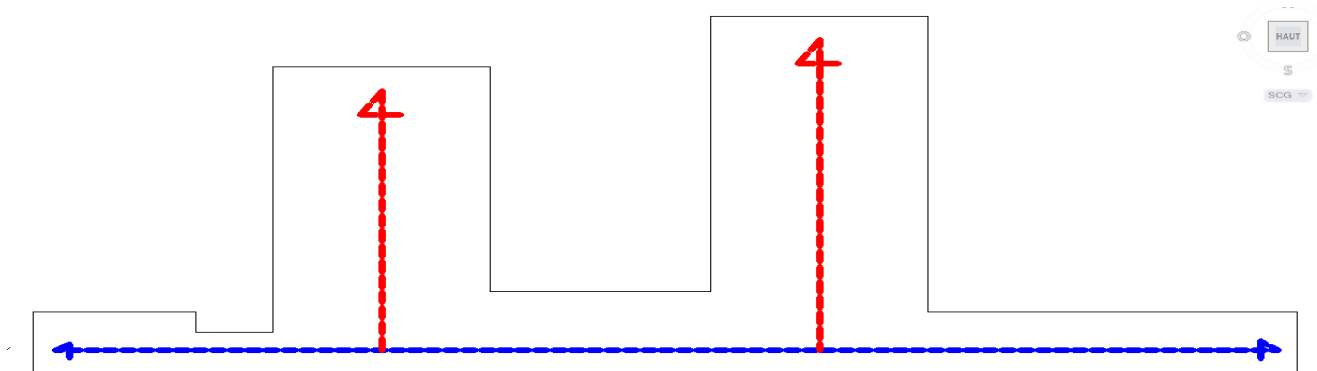


Fig.23.03. Géométrie de la façade Src. Fait par l'auteurs 2015

Le jeu de transparence et d'opacité des parois qui caractérise l'équilibre entre le plein et le vide et permet la lecture des fonctions.

III.2.9.3.La transparence

Elle permet la continuité visuelle entre les différents espaces (intérieurs et extérieur) du projet et renforce la fluidité et la lisibilité des espaces. C'est un moyen de communications visuelles avec le contexte.

III.2.9. 4.L'opacité « voir annexe 01 »

permet d'avoir un équilibre entre les différents éléments constituant la façade, la liaison entre ces derniers est assurée par une géométrie simple et même l'utilisation de la façades végétalisé ,et façade la façade interactive ou la media façade .

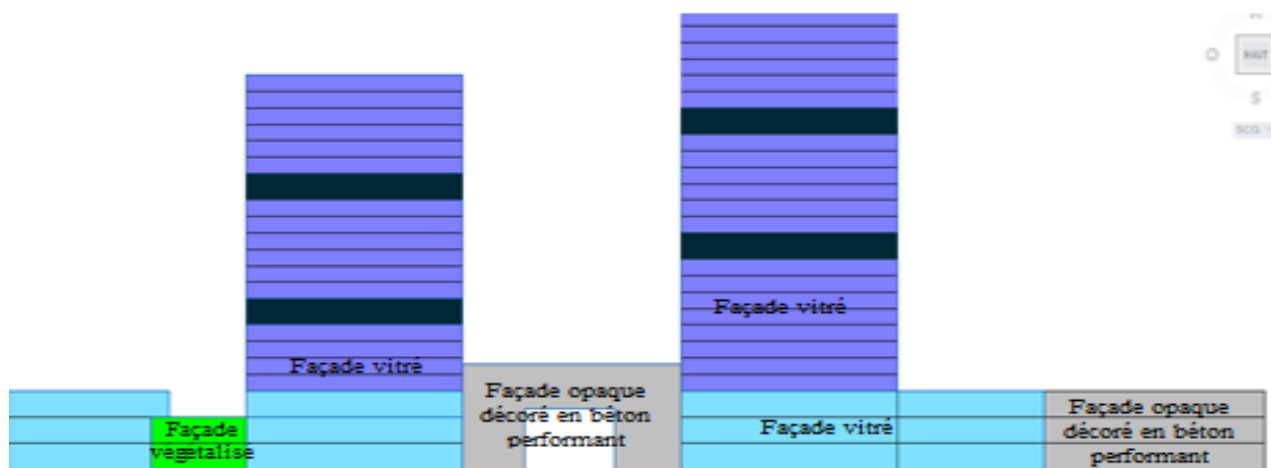
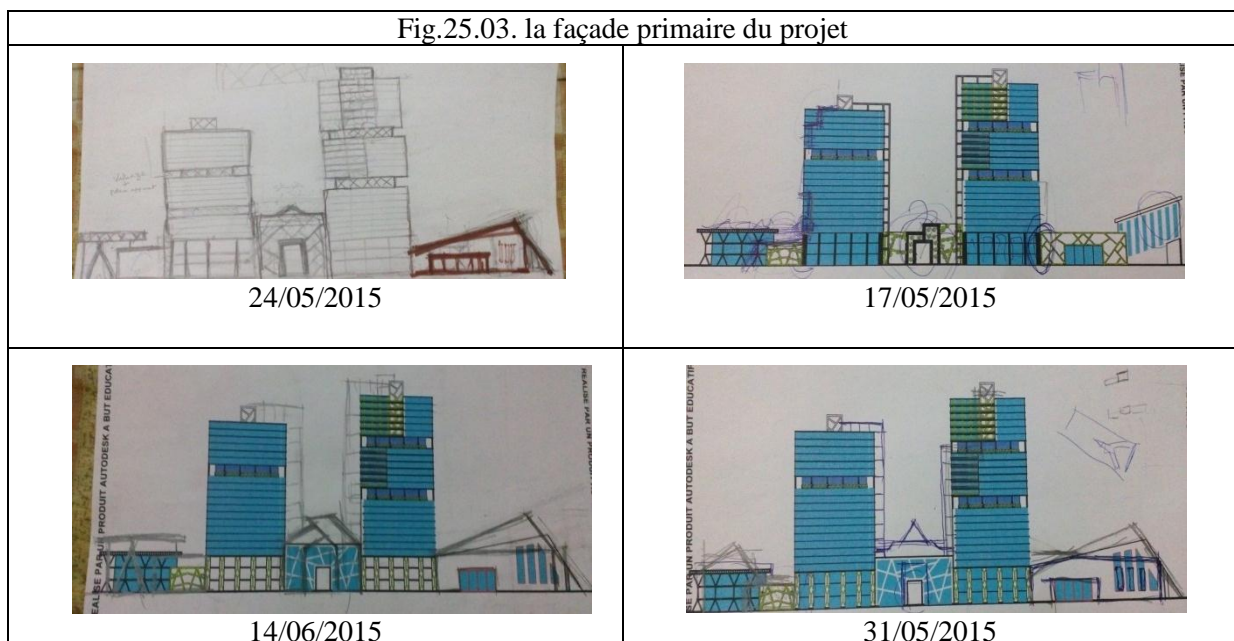


Fig.24.03. le vide et le plein de la façade

Fig.25.03. la façade primaire du projet



III.2.10. Programme spécifique

Fonction	espace	Surface d'espace	Surface totale m²
Loisir	2 Salle de sport	816	1348
	Accueil + attente	19	
	Salle de judo	105	
	Salle de fitness	105	
	Salle De gym	105	
	Salle Musculation	105	
	04 douches	13	
	04 vestiaires	13	
	Infirmierie	12	
	Bureau	12	
	cafete	43	
Restauration	Aire de préparation	51	1824
	Aire de stockage	54	
	Aire de vente et de consommation	1668	
		51	
commerce	Boutiques sur 3 niveaux	4908	14724
Habitation	La grande tour La grande tour comprend : Un ensemble de huit niveaux d'habitation partagés en huit logements par niveaux dont:		10304
	✓ Deux duplex * F6*.	300	
	✓ Deux duplex * F4*.	200	
	Quatre simplex * F4*.	170	
	Deux ensemble de six niveaux chacun :		
	✓ Le premier ensemble comprenant sept logements par niveaux dont :		
	✓ Deux duplex * F6*.	300	
	✓ Deux duplex * F4*.	200	
	✓ Trois simplex * F4*.	170	
	✓ Ainsi qu'une terrasse jardin accessible.	170	
	✓ Le premier ensemble comprenant six logements par niveaux dont :		
	✓ Deux duplex * F6*.	300	
	✓ Un duplex * F4*.	200	
	✓ Deux simplex * F4*.	170	
✓ Un simplex * F5*.	195		
✓ Ainsi qu'une terrasse jardin accessible.	257		

<p>Habitation</p>	<p>La petite tour La petite tour comprend : Un ensemble de quatre niveaux d'habitation partagés en huit logements par niveaux dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Deux duplex * F6*. 300 ✓ Deux duplex * F4*. 200 ✓ Quatre simplex * F4*. 170 <p>Deux ensemble de six niveaux chacun : Le premier ensemble comprenant six logements par niveaux dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Deux duplex * F6*. 300 ✓ Deux duplex * F4*. 200 ✓ Deux simplex * F4*. 170 ✓ Ainsi que deux terrasses jardin accessible. 170 <p>Le deuxième ensemble comprenant six logements par niveaux dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Deux duplex * F6*. 300 ✓ Un duplex * F4*. 200 ✓ Deux simplex * F4*. 170 ✓ Un simplex * F5*. 195 <p>Ainsi qu'une terrasse jardin accessible. 257</p>		
<p>Administration</p>	<ul style="list-style-type: none"> • en sous-sol : <ul style="list-style-type: none"> locale technique 28 un espace de sécuritaire. 25 salle de comptage 18 surveillance 27 les coffres particuliers 25 le coffre-fort 38 une salle de vérification, 40 une salle d'archive 178 sas 44 • en RDC : <ul style="list-style-type: none"> guichets 66 salle de vérification d'argent 19 archive 17 deux bureaux de sécurité 7-4 bureau de chef de caisse 32 contrôle 14 credit 14 trois bureaux 12-9-18 wc « deux homme et 8 femme » 58+41 attente 20 sas 117 sas 8 		<p>1641</p>

Administration	en R+1 :	27	1641
	dix bureaux.	61	
	wc « deux homme et femme »	28	
	mezzanine	14	
	salle de travail	21	
	salle d'archive	27	
	contrôle	117	
	crédit	8	
	en R+2 :	27	
	dix bureaux.	61	
	wc « deux homme et femme »	28	
	mezzanine	14	
	salle de travail	21	
	salle d'archive	55	
	contrôle	20	
	crédit	20	
	une salle de réunion.	8	
	• en R+3 :	27	
	l'administration générale	55	
	bureau de directeur	35	
	bureau de sous-directeur	28	
deux bureaux de secrétariat	42		
mezzanine	28		
salle de conférence	11		
un logement de fonction	55		
chambre 01	25		
chambre 02	20		
séjour	40		
cuisine	16		
wc+sdb	6		
Service	Groupe médicale		1734
	Généraliste	106	
	2 Cabinet de médecin	26-25	
	Salle d'attente « h/f »	12-17	
	Infirmierie	8	
	wc	4	
	Dentiste	116	
	Cabinet de médecin	34	
	Prothésiste	20	
	Salle d'attente « h/f »	29-15	
	Infirmierie	10	
	wc	4	
	Orl	237	
	4 Cabinet de médecin	45-45-34-34	
Salle d'attente « h/f »	12-19		
Infirmierie	12		
wc	4		

Service	Pédiatre	116	1734
	2 Cabinet de médecin	34-20	
	Salle d'attente « h/f »	29-15	
	Infirmierie	10	
	wc	4	
	Cardiologue	237	
	4 Cabinet de médecin	45-45-34-34	
	Salle d'attente « h/f »	12-19	
	Infirmierie	12	
	wc	4	
	Gynécologue	106	
	2 Cabinet de médecin	26-25	
	Salle d'attente « h/f »	12-17	
	Infirmierie	8	
	wc	4	
	Crèche	816	
	04 dortoirs	2*52+2*29	
	Infirmierie	10	
	Sanitaire	10	
	Secrétariat	18	
	Salle du profs	10	
	Bureaux de gestion	12	
	Bureaux de directrice	19	
Vestiaire	20		
04 salles de groupe	35		
04 sanitaires	4.5		
Cuisine	18		
Stockage	20		
Réfectoire	49		

Fiche technique

Surface	31500m ²
Circulation	45 %
Atrium	1200 m ²
Parking sous- sol	31500

loisir	5%
restauration	6%
commerce	46%
Habitations	32%
administration	5%
Service	5%

Surface terrain	13 000 m ²
Surface bâti	7071 m ²
Surface plancher	40767m ²
Parking sous- sol	510 places
circulation	40%
C.E.S = 55%	

III.2.11. Le choix de la structure

Nous avons de types de système structurel :

1/- pour les tours des habitations nous avons fait un Noyau centrale de 25 cm d'épaisseur de béton.

2/- pour le socle structure poteau- poutre Métallique 40*40,

III.2.12. Joint

Nous sommes dans une zone sismique, L'utilisation des joints parasismiques

Permet d'éviter les Tassements différentiels entre les blocs (la différence de niveau),de régler les problèmes structurels en décomposant la forme générale sous plusieurs formes simple et régulière : pour avoir une forme rigide en plan et élévation.

III.2.13. Système de contreventement

Le contreventement vertical est assuré par le noyau centrale, sur lequel les efforts horizontaux du vent sont apportés, à chaque niveau, par les planchers.

III.2.14. Les fondations

Fondations sur semelles fondations superficielles sur un sol supportant de faibles charges ou sur un bon sol mais avec des charges importantes. Pour notre projet on utilise les semelles filantes au-dessus su noyau centrale des deux tour et même ou niveaux des joints et on fait le reste avec des semelles isolée.

III.2.15. Le noyau central « voir annexe 02 »

Le noyau central est en béton armé pour les Deux tours et même ayant un rôle fonctionnel, il est employé pour la distribution verticales * des ascenseurs, des escaliers et des gaines technique tel que le système de ventilation et le désenfumage.

III.2.16. Le choix de plancher « voir annexe 03 »

III.2.17. Le choix de faux plafond amovible « voir annexe 04 »

III.2.18. Le choix des cloisons amovible « voir annexe 04 »

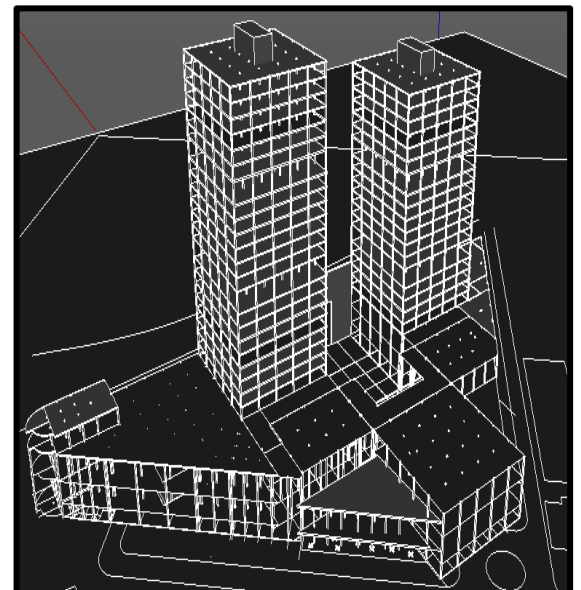
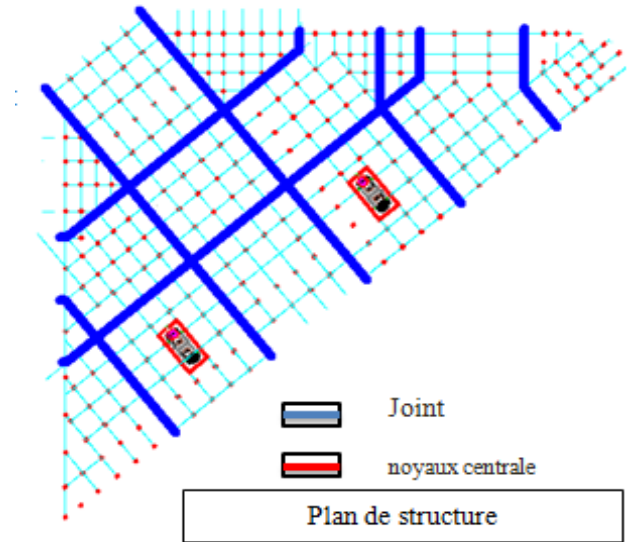


Fig.27.03 : 3D de la structure

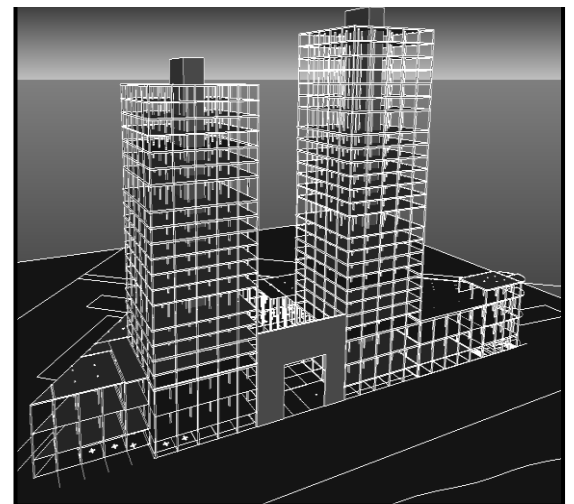


Fig.28.03: 3D de la structure

CONCLUSION GENERALE

Conclusion

La ville d'AIN BENIAN est caractérisée par et une expatation post coloniale sophistiquée dénué le cachet architecturale.

La croissance de la ville s'est fait sans prendre en compte la structure préexistante.

La périphérie de la ville d'AIN BENIAN a connu plusieurs problèmes au niveau d'architecture et d'urbanisme pour cela nous avons proposé un projet bien organisé homogène avec l'existant de la ville actuelle.

La planification d'un projet durable tel que « condominium » à la périphérie de la ville répond aux besoins d'AIN BENIAN

L'étude des exemples similaires d'un point de vue architecturale et urbanistique a permis de dégager un bon concept.

En effet, le condominium que nous l'avons conçu, répond aux problèmes de connectivité et désorganisation et vient se poser comme solution à celle-ci. L'aspect de développement durable ayant été la ligne principale de notre conception.

le condominium et sa dimension signalétique acquérir la ville d'AIN BENIAN une image environnementale, et identité supplémentaire.

Enfin nous pouvons dire que l'état actuel de la périphérie de la ville de d'AIN BENIAN est similaire à plusieurs ville d'Algérie.

Notre projet est un exemple de conception réalisable, il est un élément respectable de l'environnement qui accorde la dimension durable.