



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique  
جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم  
Université Abdelhamid Ben Badis – Mostaganem  
كلية العلوم والتكنولوجيا  
Faculté des Sciences et de la Technologie



## MEMOIRE DE FIN D'ETUDE DE MASTER ACADEMIQUE

**Filière :** Architecture

**Spécialité :** Architecture

**Thème :**

**Pôle de gouvernance pour la ville de  
Mostaganem : Cité d'affaires**

**Présenté par :**

Labed Zakia

Belhadj Bekhedda Amel

**Encadré par :**

Mr ROUBAI-CHORFI Nabil

Mme ABBOU Dahbia

**Année universitaire : 2024 /2025**



## **Remerciements :**

Nous remercions avant tout Allah Le Tout-Puissant pour nous avoir accordé la force, la patience et la volonté de mener à bien ce travail.

Notre profonde gratitude va à nos chers parents, pour leur amour, leurs prières et leur soutien inconditionnel tout au long de nos parcours.

Nous tenons à exprimer nos sincères remerciements à Dr. Roubai-Chorfi Nabil et Mme Abbou Dahbia, pour leur encadrement, leurs conseils précieux et leur accompagnement tout au long de la réalisation de ce mémoire.

Merci également à toutes les personnes qui nous ont soutenu de près ou de loin.

## **Résumé :**

Nous avons choisi d'explorer la conception d'un pôle de gouvernance à Mostaganem, avec pour axe central la création d'une cité d'affaires moderne, durable et intégrée. Nous avons cherché à regrouper des fonctions administratives, économiques, sociales et culturelles dans un même site stratégique : l'ancienne usine SONIC afin d'optimiser la gestion publique, d'améliorer l'accessibilité aux services, et de renforcer la cohérence urbaine.

L'étude repose sur une analyse du terrain du contexte local, une analyse urbaine approfondie, ainsi que sur des exemples de cas étrangers tels que le Hyde Park Business District au Nouveau Caire et la Cité d'Affaires de Saint-Étienne. Ces cas ont permis d'identifier les principes architecturaux, les logiques de fonctionnement, et les stratégies d'aménagement adaptées aux besoins d'une ville en transition.

À travers une démarche qui combine plusieurs aspects mêlant urbanisme, architecture, durabilité et gouvernance, ce travail propose une proposition adaptée de l'organisation spatiale à Mostaganem. Il met en avant l'importance d'un pôle institutionnel visible, fonctionnel et emblématique, capable de répondre aux enjeux actuels de développement urbain, d'attractivité territoriale et de qualité de vie.

## الملخص :

اخترنا استكشاف مفهوم إنشاء قطب حوكمة في مستغانم، يتمحور حول إنشاء مدينة أعمال حديثة، مستدامة ومتكاملة. نسعى إلى جمع الوظائف الإدارية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية في نفس الموقع الاستراتيجي، وهو المصنع القديم لشركة **SONIC**، وذلك من أجل تحسين الإدارة العامة، وتسهيل الوصول إلى الخدمات، وتعزيز التماسك الحضري.

تستند الدراسة إلى تحليل ميداني للسياق المحلي، وتحليل معمق، بالإضافة إلى أمثلة من حالات أجنبية مثل حي الأعمال هايد بارك في القاهرة الجديدة ومدينة الأعمال في سانت إتيان. تسمح هذه الحالات بتحديد المبادئ المعمارية، والمنطق الوظيفي، واستراتيجيات التهئية المناسبة لاحتياجات مدينة في طور التحول.

من خلال منهج يجمع بين التخطيط العمراني، والهندسة المعمارية، والاستدامة، والحوكمة، يقترح هذا العمل تصورًا مكيفًا للتنظيم المكاني في مستغانم. يبرز أهمية قطب مؤسساتي مرئي، وظيفي ورمزي، قادر على الاستجابة لتحديات التنمية الحضرية الحالية، والجاذبية الإقليمية، وجودة الحياة .

## **Abstract :**

We chose to explore the concept of a governance hub in Mostaganem, centered on the creation of a modern, sustainable, and integrated business city. Our aim is to bring together administrative, economic, social, and cultural functions in the same strategic location the former SONIC factory in order to optimize public management, improve accessibility to services, and strengthen urban coherence. The study is based on a field analysis of the local context, an in-depth analysis, as well as examples of foreign cases such as the Hyde Park Business District in New Cairo and the Business City of Saint-Étienne.

These cases help to identify architectural principles, functional logics, and planning strategies tailored to the needs of a city in transition. Through an approach that combines urban planning, architecture, sustainability, and governance, this work proposes an adapted spatial organization model for Mostaganem.

It highlights the importance of a visible, functional, and emblematic institutional hub capable of addressing current challenges in urban development, territorial attractiveness, and quality of life.

## **Table de matieres :**

<b>Remerciements :</b> .....	3
<b>Résumé :</b> .....	4
<b>Abstract :</b> .....	6
<b>Table de matieres :</b> .....	7
<b>Liste de tableaux :</b> .....	13
<b>1. Introduction générale :</b> .....	15
<b>2. Problématique générale :</b> .....	16
<b>3. Objectifs du projet :</b> .....	16
<b>4. Les avantages d'un pôle de gouvernance :</b> .....	18
<b>5. Les contraintes d'un pôle de gouvernance :</b> .....	18
<b>6. Analyse du site – Localisation :</b> .....	19
<b>6.1. Présentation de site SONIC :</b> .....	19
<b>6.2. Environnement du site SONIC :</b> .....	19
<b>7. Analyse du site – Approche historique :</b> .....	20
<b>8. Analyse du site – Approche morphologique :</b> .....	22
<b>8.1. Délimitation du site :</b> .....	22
<b>8.2. Topographie du site :</b> .....	25
<b>9. Analyse du site – Approche séquentielle :</b> .....	26
<b>10.Étude de cas : La Défense, Département des Hauts-de-Seine :</b> .....	28
<b>10.1. Présentation du projet :</b> .....	28
<b>10.2. Contexte territorial et historique :</b> .....	30
<b>10.3. Morphologie et organisation spatiale :</b> .....	30
<b>10.4. Fonctionnement et programme :</b> .....	31
<b>10.5. Analyse architecturale :</b> .....	32
<b>10.6. Synthèse et enseignements pour notre projet :</b> .....	34
<b>11. Programme proposé :</b> .....	34
<b>11.1. Les fonctions du programme :</b> .....	34
<b>12. Genèse du pôle de gouvernance :</b> .....	36

12. Résultat final :	38
13. Conclusion	40
1. Introduction :	42
2. Problématique de la recherche	43
3. Objectifs :	43
4. Choix du thème :	44
Chapitre théorique et analytique	45
1. Définitions :	46
1. 1 Définition de La Cité :	46
La cité dans les civilisations anciennes (la cité antique)	46
La cité au Moyen Âge et à l'époque moderne (la cité médiévale et moderne)	46
1.2 Définition des affaires :	46
1. 3. Définition de la Cité d'Affaire :	47
2. Historique de la Cité d'Affaires :	47
Les Premières Initiatives : Le 19e Siècle	47
Le 20e Siècle : La Spécialisation et l'Arrivée des Gratte-Ciels	47
Après la Seconde Guerre Mondiale : Les Centres d'Affaires Modernes	48
Les Années 2000 : Globalisation et Développement des Business Districts	48
Aujourd'hui et Demain : Smart Cities et Quartiers d'Affaires Durables	48
3. Les concepts architecturaux clés dans la conception des cités d'affaires :	48
4. Le rôle de la cité d'affaires :	49
5. Les fonctions principales des cités d'affaires :	49
6. Les espaces dans une cité d'affaires :	50
3. Analyse thématique :	54
1. EXEMPLE 01 : Hyde Park Business District - New Cairo	54
1. 1. Présentation de projet :	54
1.2. Les différents axes du projet :	56
1.3. Les différents espaces du projet :	56
1.4. L'Aspect extérieur :	58
1.5. Synthèse :	59

2. Exemple 02 : cité d'affaire de Saint-Etienne .....	60
2.1. Présentation de projet : .....	60
2.2. La volumétrie : .....	61
2.3. Les plans spécifiques : .....	62
2.4. L'aspect extérieur : .....	64
2.5. Synthèse : .....	64
2.5. Synthèse : .....	64
<b>Chapitre conceptuel</b> .....	66
1. Introduction : .....	67
Analyse du terrain : .....	67
2. Emplacement de la cité d'affaires dans le pôle : .....	67
<b>3. Morphologie du terrain :</b> .....	68
<b>4. Accessibilité :</b> .....	68
<b>5. Orientation et lumière :</b> .....	69
<b>6. Concept du projet :</b> .....	70
<b>7. Genèse du projet et étapes de conception :</b> .....	70
<b>8.1. Accessibilité :</b> .....	74
<b>8.2. Organisation spatiale et principes de conception :</b> .....	75
<b>8.3. Façades :</b> .....	78
<b>8.4. Terrasses accessibles :</b> .....	79
<b>Conclusion générale :</b> .....	81
Bibliographie : .....	82
Annexe : .....	84

## Table de figures :

Figure 1 Position du site de la SONIC dans le contexte urbain de Mostaganem .....	19
Figure 2 Environnement immédiat du site .....	19
Figure 3 Axe historique de la Sonic.....	20
Figure 4 Évolution du site – année 2006 .....	20
Figure 5 Évolution du site – année 2013 .....	21
Figure 6 Évolution du site – année 2017 .....	21
Figure 7 Évolution du site – année 2018 .....	21
Figure 8 Évolution du site – année 2024 .....	22
Figure 9 délimitation du site .....	23
Figure 10 L'accessibilité vers le site.....	23
Figure 11 Le système viaire autour du site .....	23
Figure 12 Les flux mécaniques et piétons à proximité du site.....	23
Figure 13 L'état des fonctions aux abords du site .....	24
Figure 14 Organisation spatiale du bâti et du non-bâti autour du site .....	24
Figure 15 Implantation du site SONIC en lien avec la topologie littorale.....	25
FIGURE 16 COUPE TOPOGRAPHIQUE MONTRANT LA POSITION DU SITE SONIC PAR RAPPORT AU NIVEAU DE LA MER .....	25
Figure 17 Répartition spatiale des séquences d'observation sur le site .....	26
Figure 18 séquence 1 .....	27
Figure 19 séquence 2 .....	27
Figure 20 séquence 3 .....	28
FIGURE 21 SEQUENCE 4 .....	28
FIGURE 22 SEQUENCE 4 .....	28
Figure 23 Quartier de la Défense.....	29
Figure 24 Île-de-France, quartier d'affaires de La Défense .....	30
Figure 25 Métropolisons la défense.....	31
Figure 26 Schéma d'organisation fonctionnelle du quartier de La Défense.....	32
Figure 27 Station Sully Morland Métro Paris Ligne 7 .....	32
Figure 28 Les 5 secteurs du plan de mise en sécurité de La Défense.....	33
Figure 29 Les différents accès du terrain.....	36
Figure 30 Les espaces agricole du terrain.....	36
Figure 31 La création d'une ligne du transport .....	37
Figure 32 La création des deux axe.....	37
Figure 33 Les différents projets du pole .....	38
Figure 34 Plan de masse du pôle de gouvernance .....	38
Figure 35 Les différents espaces du pole de gouvernance.....	39
Figure 36 : bureau individuel Source : usinbureau.com .....	50

Figure 37 : bureaux de direction Source :mobloo.fr.....	51
Figure 38 : Bureaux partagés à nantes source :centre-affaire.com .....	51
Figure 40 salle de réunion Source :meetings.quebec-cité.com.....	51
Figure 39 : salle de conférence Source :abcsalles.com .....	51
Figure 41:grandes quartiers d'affaires Source :voyage-d-affaires.com .....	52
Figure 42:places publiques Source :blog.hub-grade.com.....	52
Figure 43: Vue aérienne du Hyde Park Business District, Nouveau Caire .....	54
Figure 44: carte de localisation -hyde park business district au nouveau Caire .....	55
Figure 45: Plan de masse du Hyde Park Business District, Nouveau Caire.....	55
Figure 46: les axes de projet .....	56
Figure 47 : PLAN TYPE A .....	57
Figure 48: plan type b .....	58
Figure 49: plan type c.....	58
Figure 50: Façade d'un bâtiment du Hyde Park Business District .....	59
Figure 51: Façade d'un bâtiment du Hyde Park Business District .....	59
Figure 52: Vue nocturne de la Cité des Affaires de Saint-Étienne – Façade principale. ....	60
Figure 53: Plan de masse de la Cité des Affaires de Saint-Étienne.....	61
Figure 54 : Diagramme volumétrique de la Cité des Affaires de Saint-Étienne. Source : Manuelle Gautrand Architecture, ArchDaily.....	61
Figure 55: plan rdc de la cité d'affaire Saint-Etienne.....	62
Figure 56: plan R+1 de la cité d'affaire saint-Etienne .....	62
Figure 57 : plan R+2 de la cité d'affaire Saint-Etienne.....	63
Figure 58 : plan R+3 de la cité d'affaire Saint-Etienne.....	63
Figure 59 Vue nocuturne de la Cité des Affaires de Saint-Étienne. Source : femmes-archi.org..	64
Figure 60: Vue extérieure de la Cité des Affaires de Saint-Étienne. Source : femmes-archi.org.	64
Figure 61 situation géographique de projet ( cité d'affaire ) .....	67
Figure 62 : coupe de terrain Source : google earth .....	68
Figure 63 : carte des axes aux terrain .....	69
Figure 64 :carte d'étude solaire.....	70
Figure 65 : schéma de la démarche étape 01.....	71
Figure 66 : Schéma de la démarche étape 02.....	72
Figure 67 : Schéma de la démarche étape 02.....	72
Figure 68 : Schéma de la démarche étape 03.....	72
Figure 69 : Schéma de la démarche étape 04.....	73
Figure 70 : Le rendu de projet ( cité d'affaire ).....	73
Figure 71 :rendu sur l' accès au bâtiment suspendu Source : Auteurs .....	75
Figure 72: rendu sur l' accès au passerelle .....	75
Figure 73 :plan RDC.....	75
Figure 74 : plan R+1 .....	75
Figure 75: plan R+2 .....	76

Figure 76: plan R+3 .....	76
Figure 77: plan R+4 .....	76
Figure 78: plan R+5 .....	76
Figure 79 : Schéma d'espaces .....	77
Figure 80 : schéma de circulation .....	77
Figure 81 : schéma d'espaces du plan R+2 .....	78
Figure 82 :schéma de circulation de plan R+2 .....	78
Figure 83: rendu sur la façade Source : auteurs .....	78
Figure 84: rendu sur la façade Source : auteurs .....	79
Figure 85: rendu sur la terrasse Source : auteurs.....	79

## Liste de tableaux :

Tableau 1 : les espaces et les surfaces d'un cité d'affaire Source : auteurs.....	52
Tableau 2 : Répartition des surfaces .....	84

# **Partie I : Pôle de gouvernance pour la ville de Mostaganem**

## **1. Introduction générale :**

Dans un contexte où l'efficacité administrative et le développement territorial durable deviennent des enjeux majeurs, la création d'un pôle de gouvernance s'impose comme une réponse stratégique aux besoins croissants en matière de gestion publique. Un tel pôle représente une structure centralisée, pensée pour coordonner les fonctions essentielles de l'administration, tout en assurant une meilleure articulation entre les politiques publiques, les infrastructures et les dynamiques économiques.

Notre travail propose la conception d'un pôle de gouvernance pour la ville de Mostaganem, intégrant des équipements administratifs et des programmes complémentaires tels qu'un centre d'archives, une cité administrative, une cité d'affaires, un centre d'incubation, un hôtel d'affaires, ainsi que d'autres infrastructures nécessaires à la vie urbaine contemporaine. L'objectif est de regrouper des services gouvernementaux actuellement éparpillés sur le territoire de la ville afin de renforcer l'efficacité des services publics, tout en créant un levier de développement économique, social et culturel.

Au-delà de la simple centralisation administrative, ce projet vise à réinventer un espace urbain à forte valeur symbolique et fonctionnelle, en transformant une friche industrielle en un véritable moteur de requalification urbaine. Il ambitionne de concilier modernité architecturale et durabilité environnementale.

Cette recherche explore comment le design urbain et la programmation spatiale peuvent contribuer à une gouvernance plus efficace, tout en participant activement à la revitalisation du tissu urbain et à la construction d'une ville plus résiliente, inclusive et tournée vers l'avenir.

## 2. Problématique générale :

La dispersion des services administratifs à Mostaganem limite l'efficacité de la gestion publique et l'accès des citoyens aux services essentiels. Dans ce contexte, la création d'un pôle de gouvernance apparaît comme une solution stratégique pour centraliser les fonctions étatiques, tout en soutenant un développement urbain durable.

Toutefois, sa mise en œuvre soulève des questions clés quant à son organisation spatiale, fonctionnelle et symbolique, avec l'ambition d'en faire un levier de transformation et de revitalisation urbaine.

Dans cette optique, plusieurs problématiques émergent :

**Comment organiser les structures de l'État au sein d'un pôle de gouvernance de manière à ce qu'elles soient complémentaires sur les plans fonctionnel, structurel et formel ?**

**Quelles installations spécifiques et quels services doivent être proposés pour répondre aux attentes des futurs usagers du pôle de gouvernance ?**

**Et enfin, Quel emplacement conviendrait le mieux pour accueillir un tel pôle de gouvernance?**

## 3. Objectifs du projet :

L'objectif principal de ce travail est de **concevoir un pôle de gouvernance pour la ville de Mostaganem** qui regroupe, de manière stratégique et cohérente, les principales structures étatiques, religieuses, commerciales et sociales, dans un ensemble urbain intégré, fonctionnel et accessible.

D'autres objectifs ressortent de ce premier :

- **Consolider les structures et les services de l'État dans un ensemble unifié :** Regrouper les différentes fonctions institutionnelles (structures administratives, religieuses, archivistiques, d'hébergement et de loisirs) au sein d'un pôle unique, en assurant leur complémentarité fonctionnelle et leur articulation spatiale.
- **Offrir une gamme diversifiée de services adaptés aux besoins des citoyens et des usagers :** Proposer un programme architectural riche et inclusif intégrant :
  - Une **mosquée** avec espaces pour le culte, l'enseignement religieux et la cohésion sociale,
  - Une **tour administrative** et une **cité administrative** regroupant les bureaux des différentes institutions gouvernementales,

- Une **cité des affaires** pour les activités économiques et professionnelles,
- Un **centre de congrès** pour accueillir des événements officiels et culturels,
- Un **centre commercial** et une **esplanade urbaine** favorisant les interactions sociales et la détente, servant à dynamiser l'économie locale.
- Des **espaces verts, aires de jeux, et aménagements publics** pour une meilleure qualité de vie,
- Un **centre des archives** moderne et sécurisé pour la préservation de la mémoire administrative,
- Des **résidences et hôtels** pour loger les fonctionnaires, visiteurs et délégations.
- **Concevoir un projet architectural et urbain intégré** : Élaborer une proposition qui articule les différentes fonctions autour d'un schéma clair et lisible, en favorisant les continuités urbaines, les mobilités douces, et l'intégration paysagère.
- **Répondre aux enjeux de gouvernance, de visibilité et de proximité** : Renforcer la présence de l'État dans la ville à travers un projet emblématique, facilitant les démarches administratives, valorisant les services publics et renforçant le lien entre les institutions et les citoyens.

#### 4. Les avantages d'un pôle de gouvernance :

Un pôle de gouvernance présente de nombreux avantages. Il permet une **meilleure gestion administrative**, en centralisant les institutions et les services gouvernementaux, ce qui favorise une coordination plus efficace des politiques et des ressources.

Il contribue également au **développement économique** en attirant des investissements et en stimulant l'économie locale grâce à la présence de centres d'affaires, d'infrastructures modernes, et de services spécialisés.

**Le renforcement de la transparence** est un autre atout, car la réunion de plusieurs entités administratives en un seul lieu facilite le suivi et l'évaluation des actions gouvernementales.

De plus, un pôle de gouvernance favorise **l'innovation et la modernisation** en intégrant des technologies modernes et en promouvant des services publics innovants.

Il offre aussi **une accessibilité accrue aux citoyens**, qui peuvent ainsi bénéficier plus facilement des services administratifs, améliorant leur expérience et leur satisfaction.

Enfin, il **renforce l'attractivité de la région**, en la positionnant comme un centre administratif et économique dynamique.

#### 5. Les contraintes d'un pôle de gouvernance :

Un pôle de gouvernance peut également présenter certaines contraintes. La **sensibilisation citoyenne** est nécessaire, car les citoyens pourraient avoir besoin d'être informés et familiarisés avec les nouvelles structures et services, ce qui peut nécessiter un effort supplémentaire en communication.

L'**acceptation sociale** peut aussi poser problème : l'implantation d'un tel pôle pourrait être mal accueillie par la population locale, notamment si elle implique des déplacements forcés ou des changements radicaux dans leur mode de vie.

En outre, un **changement culturel** peut être requis, car les nouvelles méthodes de travail ou l'introduction de technologies modernes peuvent demander un temps d'adaptation aux employés comme aux usagers.

## 6. Analyse du site – Localisation :

### 6.1. Présentation de site SONIC :

La zone étudiée est située au nord-ouest de la commune de Mostaganem, dans le secteur appelé « La Salamandre », à environ 2 kilomètres du port, ce qui lui confère une position stratégique favorable aux activités industrielles et logistiques. S'étendant sur une superficie totale d'environ 54 hectares, le site comprend 42 hectares occupés par l'ancienne usine de la SONIC (Société Nationale des Industries Cellulosiques) ainsi que 6 hectares de bâtiments couverts dédiés à la production et aux annexes.



FIGURE 1 POSITION DU SITE DE LA SONIC DANS LE CONTEXTE URBAIN DE MOSTAGANEM

### 6.2. Environnement du site SONIC :

Le site SONIC s'insère dans un tissu urbain caractérisé par une mixité fonctionnelle et une accessibilité renforcée. Il est bordé au nord par le front de mer aménagé, le long du boulevard de la Salamandre, et connecté aux principales voies menant vers le centre-ville et les Sablettes. L'environnement immédiat se compose d'immeubles résidentiels de moyenne hauteur,

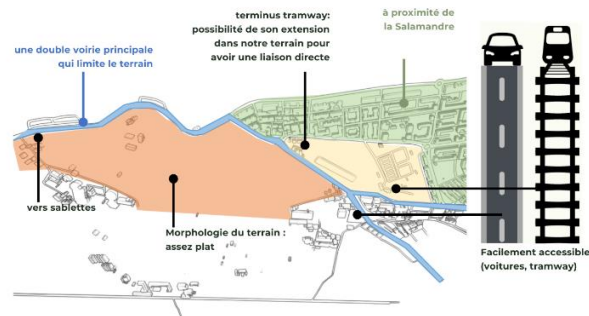


FIGURE 2 ENVIRONNEMENT IMMEDIAT DU SITE

d'équipements collectifs tels que la station de tramway et le complexe Metidji, ainsi que d'espaces publics récents favorisant la mobilité et l'attractivité du secteur

## 7. Analyse du site – Approche historique :

Le 23 janvier 1968 : suite à la révolution industrielle ils ont décidé de créer la SONIC.

1970 : la création de l'usine avec un programme ambitieux d'implantation de complexes intégrés, unités de production, Sacherie, unités de transformation et centre de récupération et distribution, elle regroupe ait plusieurs unités à travers le territoire nationale (Baba Ali, Borj Bouarreridj).

1985 : la restructuration de la société mère Sonic par décret n°85191 du 23/07/1985. L'usine de Mostaganem constituait le plus important investissement du pays de ce domaine.

1999 : rénovation partielle de la papeterie de Mostaganem.

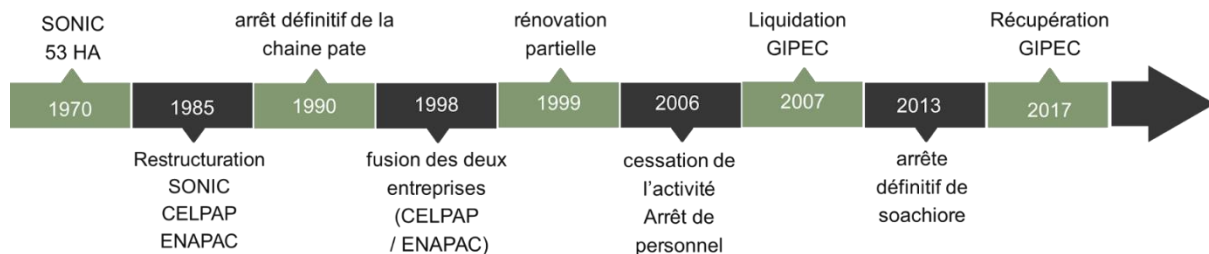


FIGURE 3 AXE HISTORIQUE DE LA SONIC

Au cours de l'année 2006 :

L'usine s'est arrêtée et le personnel fut libéré. Depuis cette date, l'unité de Mostaganem était en liquidation.



Figure 4 Évolution du site – année 2006

Au début de l'année 2013, L'unité de Soachlore spécialisée dans la production de L'hypochlorite de sodium (eau de Javel), arrête définitivement l'activité de la production.



Figure 5 Évolution du site – année 2013

Au cours de l'année 2014, débute les travaux de construction d'une station d'épuration dans la partie restante du site. En 2017, l'ouverture de la station d'épuration et la récupération de l'unité papeterie de Mostaganem GIPEC par les autorités publiques.



Figure 6 Évolution du site – année 2017

Suite à ces évènements, les différents bâtiments et structures de la SONIC ont été démolie.



Figure 7 Évolution du site – année 2018

La figure I-7 représente les dernières images satellitaires du site, qui est actuellement vide avec des ruines de la Sonic près d'une station d'épuration.



Figure 8 Évolution du site – année 2024

## 8. Analyse du site – Approche morphologique :

### 8.1. Délimitation du site :

En analysant la morphologie du pôle de gouvernance, nous constatons que son territoire est clairement délimité.

Au nord, il est en contact direct avec le tissu urbain existant, marquant une limite artificielle liée à l'agglomération. Au sud, il est bordé par la Zone d'Extension Touristique (ZET) des Sablettes, ce qui traduit une autre limite construite à vocation différente. À l'est, les terres agricoles offrent une transition naturelle vers le paysage rural, tandis qu'à l'ouest, la mer forme une frontière naturelle et un repère fort du site.

Ainsi, le pôle se distingue par une double identité, entre limites urbaines au nord et au sud, et richesse naturelle à l'est et à l'ouest.

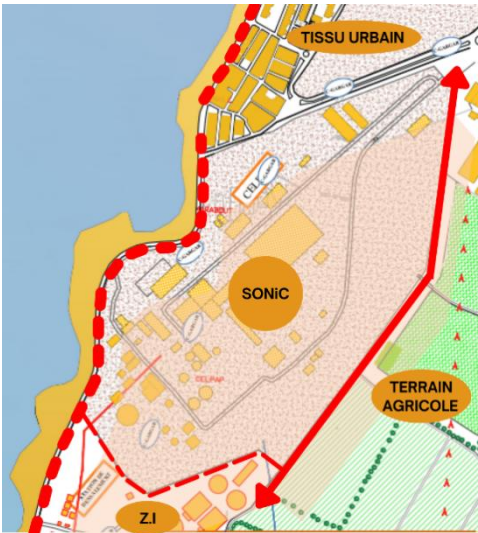


Figure 9 délimitation du site

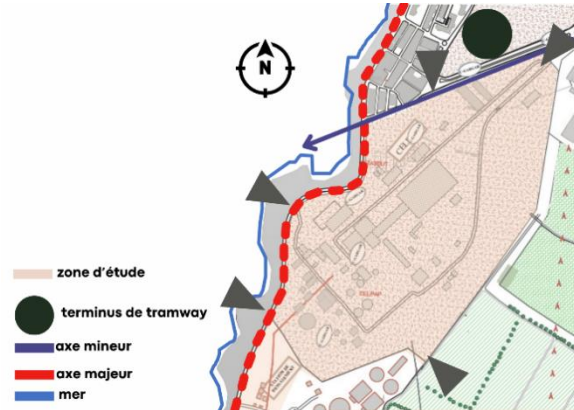


Figure 10 L'accessibilité vers le site

Le site bénéficie d'une accessibilité multilatérale, avec plusieurs points d'entrée répartis sur ses différentes limites. Cette configuration facilite les liaisons avec le tissu urbain environnant et renforce son potentiel de connexion.

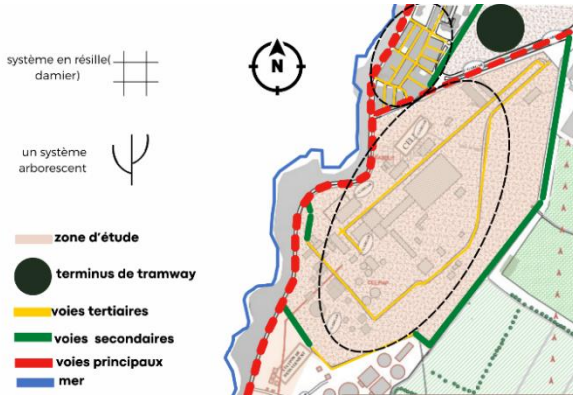


Figure 11 Le système viaire autour du site

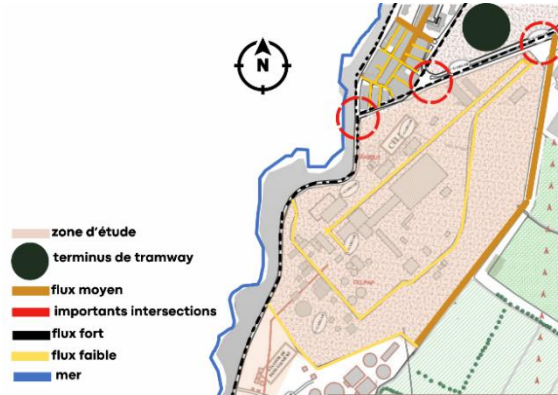


Figure 12 Les flux mécaniques et piétons à proximité du site

Le système viaire du site combine deux logiques : une trame en damier qui structure les circulations principales de manière régulière, et un système arborescent qui assure une desserte hiérarchisée des différentes zones. Cette combinaison permet une bonne lisibilité et efficacité du réseau.

Les flux de circulation varient selon les zones. Le site présente des niveaux d'intensité différents, aussi bien pour les déplacements automobiles que piétonniers, et comporte plusieurs points d'intersection majeurs.

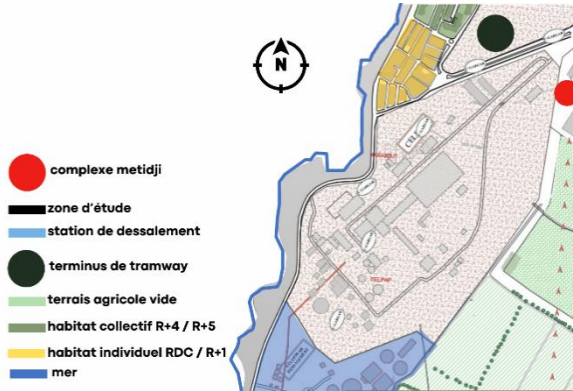


Figure 13 L'état des fonctions aux abords du site

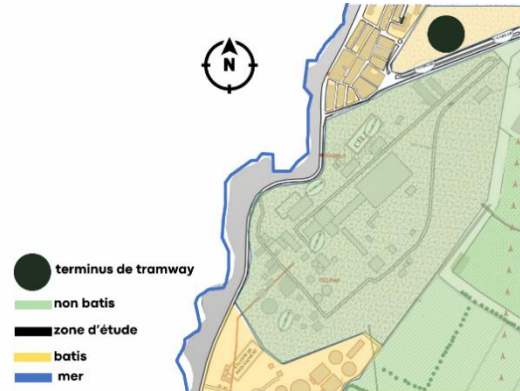


Figure 14 Organisation spatiale du bâti et du non-bâti autour du site

L'environnement bâti autour du site est principalement composé de constructions basses (RDC et R+1), avec une présence plus ponctuelle de bâtiments de hauteur moyenne (R+4, R+5), ce qui offre une transition douce avec le paysage environnant.

Les fonctions autour du site sont diverses : on y trouve le complexe Metidji, une station de dessalement, des friches agricoles, ainsi que des zones résidentielles composées d'habitats collectifs et individuels. Cette mixité fonctionnelle enrichit le contexte urbain immédiat.

Le site comprend également des terrains agricoles non cultivés, qui représentent un potentiel de développement futur. Des zones d'habitat collectif marquent une densité résidentielle importante, tandis que la mer définit la limite ouest du site et renforce son attractivité paysagère.

La proximité d'un terminus de tramway constitue un atout en matière de transport collectif, renforçant l'accessibilité du site à l'échelle de la commune.

À l'intérieur même du site, on observe une diversité morphologique : des bâtis de tailles variées implantés selon une logique fonctionnelle, alternent avec des espaces non bâtis dispersés. Au nord, des constructions plus petites témoignent d'un tissu résidentiel individuel organisé selon un parcellaire traditionnel.

## 8.2. Topographie du site :

Nous observons que le terrain présente une pente douce, en contraste avec la forte déclivité de la zone qui descend vers la mer. Au centre du site, un plateau a été aménagé à la suite des travaux de terrassement réalisés pour l'implantation de l'usine Sonic.

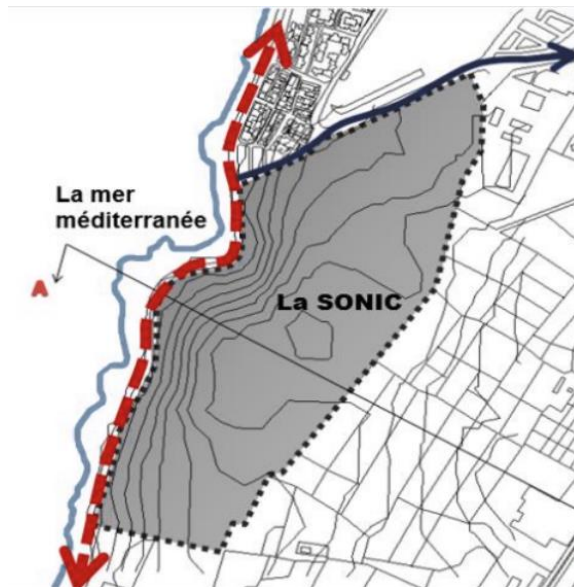


FIGURE 15 IMPLANTATION DU SITE SONIC EN LIEN AVEC LA TOPOLOGIE LITTORALE

Avec une altitude de 25 mètres par rapport au niveau de la mer, la falaise permet une perspective ouverte sur la mer jusqu'à l'horizon.



FIGURE 16 COUPE TOPOGRAPHIQUE MONTRANT LA POSITION DU SITE SONIC PAR RAPPORT AU NIVEAU DE LA MER

## 9. Analyse du site – Approche séquentielle :

Nous avons pris six différentes séquences pour réaliser une analyse séquentielle du site, chaque séquence révèle la manière dont le parcours s'organise en lien avec le terrain et son contexte

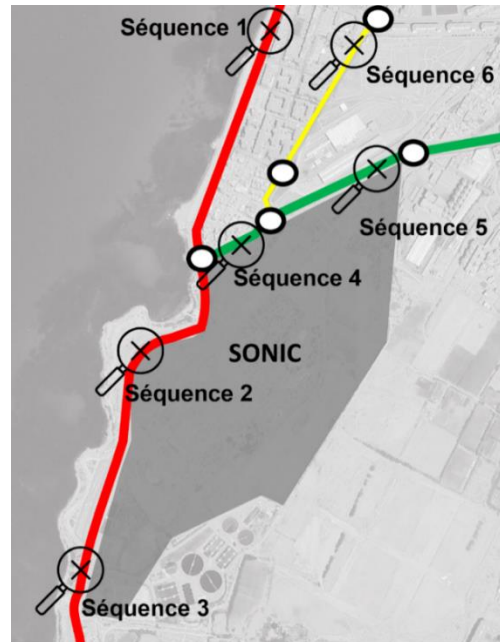


Figure 17 Répartition spatiale des séquences d'observation sur le site

La séquence 1 nous fait découvrir le front de mer à travers un cheminement progressif. Le champ visuel est ouvert, bien que limité à droite par les restaurants. Nous percevons une organisation urbaine typique des zones côtières, avec une séparation claire entre habitat et commerce, soulignant la vocation touristique. Le boulevard bordé de palmiers et de lampadaires nous guide dans une ambiance calme, renforcée par la faible circulation et le paysage aride. L'environnement reste peu urbanisé, ce qui accentue cette impression de tranquillité.



FIGURE 18 SEQUENCE 1

Dans la 2ème séquence, Le regard est naturellement attiré par la route, qui nous sert de fil conducteur, les lignes de la route, les lampadaires et les pylônes électriques créent une séquence visuelle qui nous guide vers l'horizon. Ce rythme régulier et ces repères alignés renforcent notre perception de la profondeur et de la perspective, nous invitant à poursuivre le regard toujours plus loin dans le paysage.



Figure 19 séquence 2

La 3ème séquence est une séquence visuelle nous guide vers la mer. Les dunes de sable marquent une pause dans cette progression linéaire et ajoute une dimension naturelle à la composition. Nous avons ainsi une vision d'un espace urbain en bord de mer, où la nature et l'aménagement urbain se rencontrent harmonieusement, créant un équilibre entre les éléments bâtis et le paysage naturel.



Figure 20 séquence 3

Dans la 4<sup>ème</sup> séquence, nous remarquons la présence de quelques espaces verts et d'un mur en pierre, ce qui apporte une touche de nature au sein de ce paysage urbain. Cela souligne la relation complexe entre l'homme et son environnement, et nous amène à réfléchir sur l'équilibre fragile entre le développement urbain et la préservation de la nature.



FIGURE 21 SEQUENCE 4



FIGURE 22 SEQUENCE 4

## 10.Étude de cas : La Défense, Département des Hauts-de-Seine :

### 10.1. Présentation du projet :

Le projet étudié est Le quartier de la Défense de Paris, ce projet est particulièrement pertinent dans le cadre de notre étude sur les pôles de gouvernance et d'affaires avec objectif d'une Smart City

car il illustre à grande échelle les défis d'intégration métropolitaine, de diversification fonctionnelle et de gouvernance urbaine complexe.

Nous analyserons successivement : le contexte territorial et historique, la morphologie urbaine, le fonctionnement programmatique, l'analyse architecturale, la pertinence du projet, puis nous proposerons une synthèse critique et des éléments à tirer pour notre projet.

La Défense est le premier quartier d'affaires d'Europe. Il est situé dans les Hauts-de-Seine sur les territoires de 3 villes : Puteaux, Courbevoie et Nanterre. Les bâtiments les plus connus aujourd'hui sont la Grande Arche et le CNIT. D'autres tours sont emblématiques des diverses époques de développement du quartier : tours Initiale et Europe pour la première génération, GAN et Areva pour la deuxième Génération, Total pour la troisième. Les deux tours jumelles Hermitage Plaza domineront la Défense avec leur 323 mètre, soit un mètre de moins que la tour Eiffel.



FIGURE 23 QUARTIER DE LA DEFENSE

## 10.2. Contexte territorial et historique :

La Défense est localisée à l'ouest de Paris, sur un axe historique reliant le Louvre à l'Arche de la Défense, au cœur d'une zone densément urbanisée de l'Île-de-France.

Historiquement, La Défense est née d'une volonté d'extension du Quartier Central des Affaires parisiennes, dans un contexte de forte croissance économique après la Seconde Guerre mondiale.

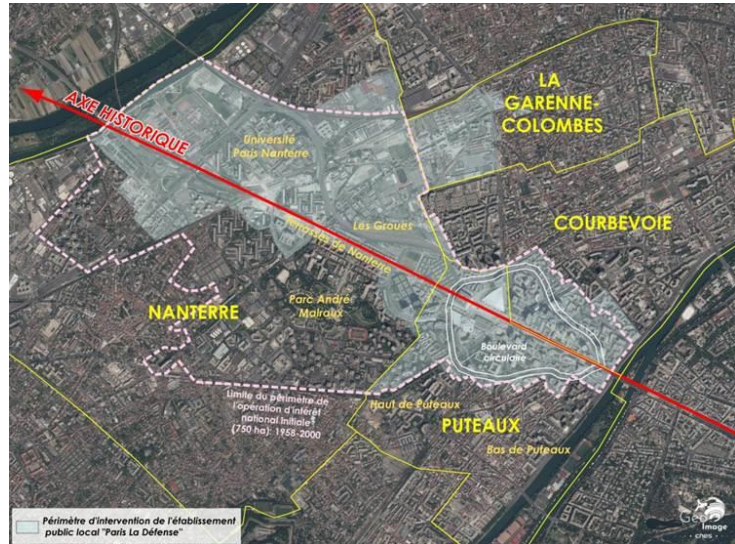


FIGURE 24 ÎLE-DE-FRANCE, QUARTIER D'AFFAIRES DE LA DEFENSE

## 10.3. Morphologie et organisation spatiale :

Nous observons une organisation orthogonale autour d'une dalle piétonne surélevée, marquée par la verticalité des tours alignées sur l'axe historique. La dalle offre de grands espaces piétons, mais reste isolée du tissu urbain. L'espace public, minéral, est ponctué d'art monumental, tandis que les espaces privés sont dans les tours. L'espace public sur la dalle est majoritairement minéral, parfois animé par des œuvres d'art monumental ; les espaces privés sont concentrés dans les tours.

Nous savons que le pôle de La Défense est le premier complexe d'échanges de transports commun d'Europe, et son accessibilité est cruciale à plusieurs niveaux : aux liaisons internationales (LGV, aéroports, ports), à l'échelle métropolitaine pour faciliter l'accès à l'emploi et les échanges entre pôles, ainsi qu'au niveau local pour la logistique urbaine

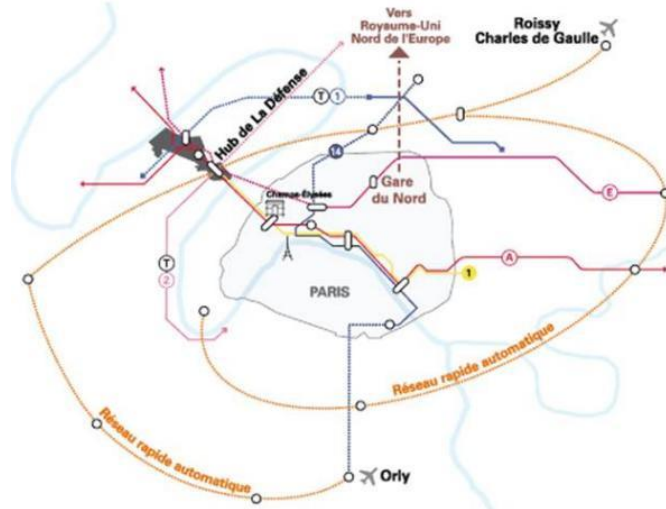


Figure 25 Métropolisons la défense

#### 10.4. Fonctionnement et programme :

La Défense accueille principalement des bureaux (environ 3,5 millions de m<sup>2</sup>), ainsi que des centres commerciaux, des logements, des équipements culturels et quelques espaces de loisirs. Les flux piétons se concentrent sur la dalle, tandis que la circulation automobile se fait en sous-sol. Le quartier est très bien connecté grâce au métro, RER, tramway, bus, Transilien, et bientôt le Grand Paris Express, qui le relie efficacement à Paris et sa métropole. Nous remarquons toutefois un déséquilibre entre semaine et week-end : le site est très actif en semaine, mais largement déserté le week-end, à cause de sa fonction tertiaire prédominante. La dalle, vaste espace public de 30 hectares, est réservée aux piétons et véhicules de secours, organisée selon l'axe historique et le relief naturel pour faciliter les circulations et la desserte des bâtiments. Historiquement, la dalle de Paris La Défense a été conçue pour séparer les fonctions à destination des usagers du quartier de celles à vocation techniques ou logistiques

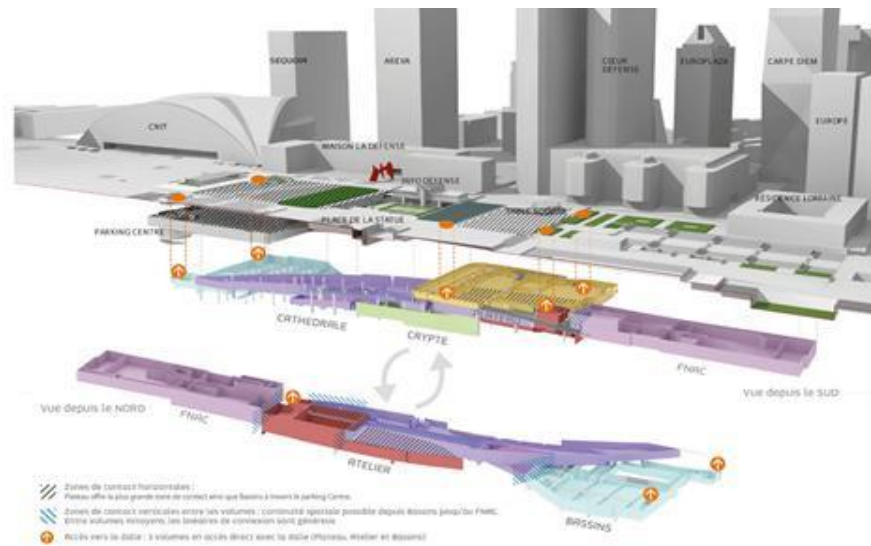


Figure 26 Schéma d'organisation fonctionnelle du quartier de La Défense

Sa proximité avec Paris, et surtout ses transports ont permis à ce quartier de se développer. Le quartier de la Défense est desservi par un réseau de transports en commun variés : métro, RER, Tramway, transilien et 16 lignes de bus. Ce sont plus de 450 000 voyageurs qui y passent quotidiennement.



Figure 27 Station Sully Morland Métro Paris Ligne 7

### 10.5. Analyse architecturale :

Le quartier de La Défense se distingue par son architecture futuriste, organisée autour d'une dalle piétonne centrale de 31 hectares. Nous observons une séparation claire des flux : les véhicules circulent sous la dalle ou en périphérie via un boulevard circulaire, tandis que les tramways, RER et métros se trouvent en sous-sol sur plusieurs niveaux. Cette organisation en « mille-feuille » permet la cohabitation quotidienne de centaines de milliers de voyageurs et illustre parfaitement le concept de ville fonctionnelle décrit par Le Corbusier dans sa charte d'Athènes.

La Dalle de la Défense, qui s'inscrit dans l'axe historique du Louvre à la Grande Arche, se divise en cinq secteurs.

Nous trouvons d'abord le carrefour de Neuilly, un secteur routier proche de Paris marqué par le pont de Neuilly et la ligne 1 du métro aérien.

Vient ensuite le bassin Takis, un lieu apprécié des travailleurs pour son panorama et ses espaces conviviaux avec food-trucks.

Puis l'esplanade, une allée plantée de platanes avec des zones de pique-nique et des tours basses.

Le quatrième secteur, la place de la Défense, est le cœur piéton bordé de hautes tours, où convergent les flux venant des gares et métros.

Enfin, le parvis de la Défense, vaste espace entouré du centre commercial Les Quatre Temps, du CNIT et de la Grande Arche.

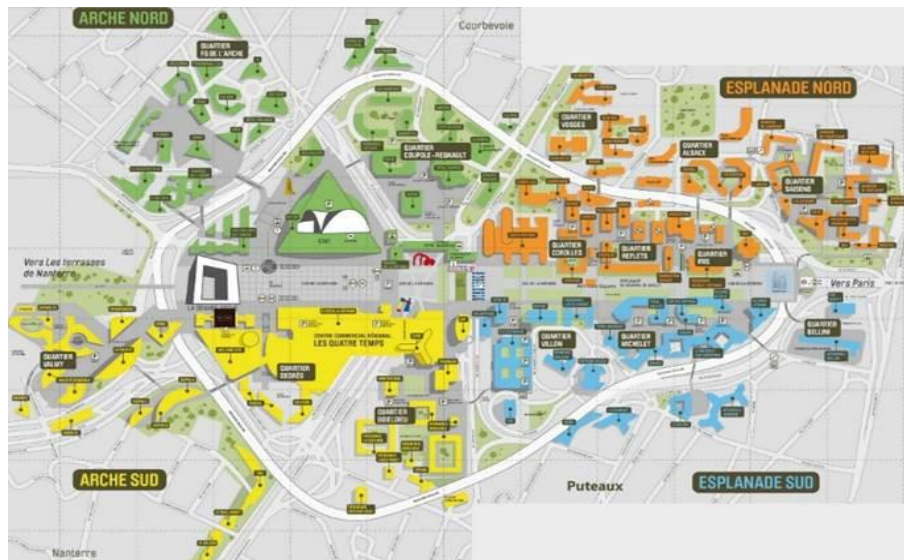


Figure 28 Les 5 secteurs du plan de mise en sécurité de La Défense

## **10.6. Synthèse et enseignements pour notre projet :**

La Défense est un exemple ambitieux sur le plan économique, mais elle révèle des limites en termes de porosité urbaine, de mixité fonctionnelle et de continuité sociale. Pour notre projet, nous retenons l'importance de **concevoir des espaces à échelle humaine**, de **favoriser un maillage urbain cohérent**, de **mixer les fonctions économiques, résidentielles et culturelles** afin de créer un quartier vivant à toute heure, et de penser des structures souples et accessibles, adaptées à différents types d'usages et d'acteurs.

## **11. Programme proposé :**

### **11.1. Les fonctions du programme :**

#### **Fonctions administratives :**

**Tour administrative :** Siège des institutions centrales, assurant la concentration des instances majeures pour la gouvernance.

**Cité administrative :** Accueille les services publics essentiels (urbanisme, santé, éducation), facilitant l'accès pour la population.

**Centre des archives :** Espace dédié à la conservation, la numérisation et la consultation des documents officiels, garantissant leur accessibilité.

#### **Fonctions économiques :**

**Cité des affaires :** Regroupe bureaux, banques et espaces de coworking, moteur du développement économique et de l'emploi local.

**Centre d'incubation :** Offre un accompagnement aux startups et jeunes entreprises, soutenant l'innovation.

**Hôtel d'affaires & résidences :** Hébergement destiné aux fonctionnaires, délégations et visiteurs, avec logistique adaptée aux missions

#### **Fonctions culturelles, sociales et religieuses :**

**Mosquée :** Lieu de prière et d'enseignement, jouant un rôle de cohésion sociale et d'ancrage culturel dans le tissu urbain.

**Centre de congrès :** Accueille conférences et forums, assurant le rayonnement régional et international du site.

#### **Fonctions commerciales et urbaines :**

**Centre commercial & esplanade** : Espaces de commerce, de restauration et de détente, animant le quartier et offrant des services quotidiens.

**Fonctions environnementales et de loisirs :**

**Espaces verts & loisirs** : Parcs, aires de jeux et promenades qui contribuent à la qualité de vie et à un environnement sain.

**Voiries, stationnements, accès** : Infrastructures assurant la fluidité des mobilités et l'accessibilité multimodale.

**Réserves foncières** : Espaces disponibles pour anticiper et répondre aux besoins futurs en extension ou en adaptation

Nous avons choisi de concevoir ce projet dans une logique de centralisation stratégique, en regroupant les institutions majeures afin de faciliter la gestion, renforcer l'interopérabilité des services et améliorer leur accessibilité pour les citoyens. Nous valorisons un ancien site industriel (SONIC) au fort potentiel de requalification, situé au cœur d'un axe urbain structurant. Grâce à sa connexion intermodale, entre tramway, axes routiers et proximité du littoral, tout en nous assurons une accessibilité optimale.

Nous avons également intégré une mixité fonctionnelle en combinant des activités économiques, religieuses, sociales et culturelles, afin de créer un tissu urbain vivant et animé en continu. En misant sur la cité des affaires et le centre d'incubation, nous favorisons l'innovation locale et soutenons l'entrepreneuriat. En parallèle, la tour administrative, la mosquée et l'esplanade deviennent des repères identitaires forts qui incarnent la symbolique et la singularité de notre projet.

## 12. Genèse du pôle de gouvernance :

Un sous-sol sera aménagé sous la majeure partie du terrain afin d'optimiser l'espace disponible. Plusieurs accès et sorties seront prévus pour faciliter la circulation des piétons et des véhicules. Des passages spécifiques seront intégrés pour les urgences et les situations particulières. Des entrées réservées aux secours et à la maintenance compléteront le dispositif.



FIGURE 29 LES DIFFERENTS ACCES DU TERRAIN

L'aspect agricole de l'environnement immédiat sera préservé aménageant des espaces verts selon les besoins du projet. Des aménagements paysagers seront créés autour de la piste existante pour renforcer l'intégration naturelle. L'ensemble vise à préserver l'équilibre écologique du site tout en améliorant son attractivité.



FIGURE 30 LES ESPACES AGRICOLE DU TERRAIN

Nous allons Connecter la ligne du tramway de Salamandre au terrain par une nouvelle extension.

Cette liaison facilitera l'accès au site et renforcer son intégration au réseau de transport.

Elle favorise également une meilleure mobilité urbaine et une réduction de l'usage de la voiture



FIGURE 31 LA CREATION D'UNE LIGNE DU TRANSPORT

Notre premier geste architectural consiste à diviser le terrain en deux parties par une esplanade menant à la tour administrative, ce qui va créer le premier axe important de notre projet.

Cet axe sera aménagé en esplanade. Cette dernière structurera le projet.

Le deuxième geste consiste à créer une deuxième esplanade qui respecte l'orientation de la Qibla et menant à la mosquée.



FIGURE 32 LA CREATION DES DEUX AXE

Le reste des projets a été réparti dans les périphéries du notre pôle pour assurer une cohérence fonctionnelle entre les projets, par exemple l'hôtel d'affaires situé entre le cité d'affaires et le centre des congrès.



FIGURE 33 LES DIFFERENTS PROJETS DU POLE

## 12. Résultat final :



FIGURE 34 PLAN DE MASSE DU POLE DE GOUVERNANCE

Le plan de masse du pôle de gouvernance illustre l'implantation générale des différents bâtiments administratifs, équipements publics et espaces de services sur le site. Il organise la répartition fonctionnelle des zones (accueil, archives, bureaux, espaces publics) tout en assurant une circulation fluide et une lisibilité des accès pour les usagers.

Chaque espace y est représenté de manière distincte, permettant de comprendre comment les fonctions s'articulent entre elles, depuis les services internes jusqu'aux zones accessibles au public. La composition met en valeur les logiques de proximité, d'accessibilité et d'organisation fonctionnelle propres à un équipement institutionnel de cette envergure.

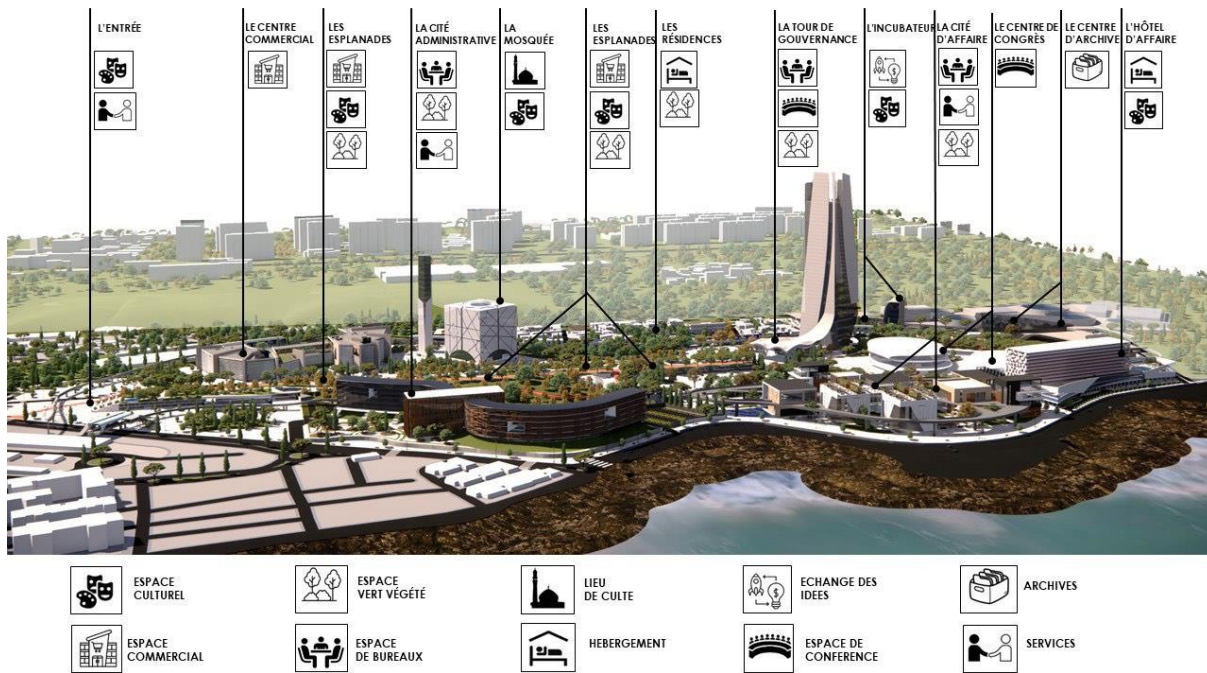


Figure 35 Les différents espaces du pole de gouvernance

### **13. Conclusion**

Le projet de pôle de gouvernance de Mostaganem constitue une réponse architecturale pertinente aux enjeux contemporains de gouvernance urbaine. Par la reconversion du site emblématique de l'ancienne usine SONIC, il réactive une friche industrielle en un noyau civique actif, valorisant la mémoire du lieu tout en répondant aux impératifs de durabilité, de centralité et de mixité fonctionnelle. L'intégration des fonctions institutionnelles, religieuses, économiques et sociales dans un ensemble architectural unifié traduit une volonté claire de décloisonner les usages urbains et de générer un espace ouvert au dialogue, à l'innovation et à l'inclusion.

L'analyse multi-échelle (topographique, morphologique, historique et urbaine) révèle la pertinence stratégique du site, situé à l'interface de plusieurs entités urbaines majeures. Cette position offre un fort potentiel d'accessibilité et de connectivité, renforçant la capacité du projet à structurer une nouvelle centralité métropolitaine. Inspiré par le modèle de La Défense, tout en dépassant les logiques sectorielles, le projet adopte une posture plus contextuelle, humaine et ancrée.

Toutefois, certains axes mériteraient d'être approfondis : la gouvernance des espaces publics, la hiérarchisation des parcours piétons, ainsi que la lisibilité des fonctions dans l'espace bâti pourraient être mieux articulées. De plus, l'enjeu de la transition écologique pourrait être renforcé par une stratégie environnementale plus explicite (gestion de l'eau, énergies renouvelables, matériaux locaux).

Pour aller plus loin, une réflexion sur la temporalité du projet phasage, évolutivité des programmes, appropriation citoyenne permettrait d'assurer sa résilience et sa pérennité. L'introduction d'outils participatifs ou de dispositifs d'urbanisme transitoire pourrait également nourrir une dynamique plus inclusive.

Ainsi, ce pôle de gouvernance ne se limite pas à une opération fonctionnelle : il devient un levier de transformation territoriale, un repère identitaire et un manifeste architectural au service d'une ville plus lisible, équitable et ancrée dans son temps.

## **Partie II : Cité d'affaires**

## **1. Introduction :**

La ville de Mostaganem, connaît ces dernières années une évolution notable sur les plans économique et urbain portée par plusieurs projets structurants. Dans ce cadre le projet de la cité d'affaires apparaît comme une réponse pertinente aux besoins actuels de la ville. Il s'agit d'un projet inédit en Algérie, visant à concevoir une zone urbaine dédiée à l'économie, dans un contexte où l'urbanisation rapide impose de repenser les modèles traditionnels d'aménagement du territoire.

Avec les transformations que traversent les villes aujourd'hui sur les plans économique et sociale, la nécessité d'intégrer des espaces multifonctionnels, combinant activités économiques, commerciales, résidentielles et culturelles, devient impérieuse. La Cité d'affaires qui fera partie du pôle de gouvernance de Mostaganem s'inscrit dans cette dynamique : elle se veut non seulement un moteur de croissance économique locale mais aussi un modèle de développement urbain durable et inclusif.

Inspiré des principes de l'urbanisme contemporain à l'échelle internationale ; ce projet ambitionne de créer un environnement intégré, attractif pour les investisseurs, propice à la création d'emplois, et répondant aux attentes d'une société en quête de qualité de vie. Loin de se limiter à une simple juxtaposition d'espaces de bureaux, la Cité d'affaires propose une articulation cohérente entre les fonctions économiques, commerciales et de services publics, s'appuyant sur une planification rigoureuse et une vision prospective du développement urbain.

En tant qu'étudiantes en architecture, notre intérêt pour ce projet découle de sa complexité et de son impact potentiel sur le tissu urbain, la Cité d'affaires s'inscrit dans une stratégie plus large de repositionnement de Mostaganem sur l'échiquier économique national, en la transformant en un véritable pôle d'attraction pour les affaires, les échanges et l'innovation. Elle constitue une réponse aux défis contemporains liés à la gouvernance urbaine, où l'intégration harmonieuse entre urbanisme, économie, environnement et société est devenue une condition essentielle de la compétitivité et de la résilience des territoires.

## **2. Problématique de la recherche**

Lors de la conception d'une Cité d'affaires dans un contexte urbain moderne, la conception d'une Cité d'affaires ne se réduit plus aujourd'hui à la seule dimension économique mais s'inscrit dans une dynamique plus large visant à renforcer la gouvernance territoriale et à intégrer les activités économiques, administratives et décisionnelles au sein d'une structure urbaine cohérente. L'intégration de la Cité d'affaires dans un pôle de gouvernance favorise une meilleure articulation entre ces différentes fonctions.

Sur cette base, nous avons choisi d'aborder ce projet en nous intéressant à favoriser une interaction harmonieuse entre les fonctions économiques, administratives et décisionnelles. Ainsi, notre problématique principale porte sur la manière dont nous pouvons réaliser cette intégration de manière à améliorer l'efficacité et la durabilité de la gestion urbaine afin d'éclaircir les enjeux liés à cette intégration, nous avons formulé les questionnements suivants :

1. Quels sont les principes architecturaux et urbains permettant de créer une cohésion entre la Cité d'Affaires et la structure de gouvernance ?
2. Comment garantir une connectivité efficace entre la Cité d'affaires et les institutions de gouvernance à travers des réseaux de mobilité adaptés ?
3. Comment l'aménagement urbain peut-il encourager la concertation et la prise de décision ?
4. Comment valoriser le site côtier de la Cité d'affaires pour renforcer l'aspect esthétique et architectural du projet ?

À travers ces questions, nous visons à développer une approche intégrée qui combine les dimensions économiques, sociales et environnementales, tout en cherchant à créer un modèle urbain durable qui renforce la gouvernance territoriale dans la ville de Mostaganem.

## **3. Objectifs :**

Dans le cadre de ce projet, l'objectif principal est de concevoir une cité d'affaires intégrée au sein d'un pôle de gouvernance dans le but de favoriser une interaction cohérente entre les activités économiques, administratives et la valorisation du site naturel. Nous visons à créer une harmonie entre la cité d'affaires et le tissu urbain existant, tout en maintenant une cohérence avec le cadre urbain existant.

Nous cherchons à renforcer l'interaction entre les fonctions économiques et décisionnelles, tout en exploitant la vue panoramique du site dans la conception architecturale. Il est également primordial

de développer des espaces ouverts et des terrasses afin de renforcer l'attrait du lieu et de garantir une expérience agréable pour les utilisateurs.

Notre architecture visera une forme moderne alliant fonctionnalité et esthétique. L'accessibilité étant un facteur clé de réussite, nous portons une attention particulière aux liaisons urbaines. Nous prévoyons également la mise en place de réseaux de transport efficaces pour relier la cité aux autres projets urbains, économiques et de gouvernance, en favorisant des solutions de mobilité durable, telles que les déplacements piétons, à vélo et les transports en commun.

Dans un souci de durabilité, l'aménagement d'espaces verts et l'utilisation de matériaux écologiques seront des priorités essentielles pour nous. Nous prévoyons des équipements modernes pour valoriser l'image du pôle .

#### **4. Choix du thème :**

Le choix d'implanter une "Cité d'affaires" dans le pôle de gouvernance vient de notre constat des changements majeurs que connaissent les villes contemporaines sous l'effet de la mondialisation et de l'accélération de la croissance économique.

Aujourd'hui, l'urbanisme fait face à un défi majeur : celui de créer des espaces spécialisés soutenant un développement économique durable. Dans ce contexte, la "Cité d'affaires" s'impose comme un modèle urbain intégré, combinant les dimensions économiques, sociales et architecturales.

Nous estimons que le projet de "Cité d'affaires" répond à la nécessité de mettre en place des zones capables d'accueillir des activités économiques modernes au sein d'un environnement de services complet. Son aménagement moderne renforce l'attractivité économique et encourage l'innovation. La mixité fonctionnelle du projet reflète une vision urbaine intégrée.

Nous considérons que l'évolution de la "Cité d'affaires" passée de simples centres d'affaires à des espaces multifonctionnels reflète clairement les transformations de la ville contemporaine, où les exigences liées aux technologies modernes, à la mobilité durable et à l'aménagement des espaces verts sont devenues essentielles à tout projet urbain réussi

Ce choix s'est imposé à nous comme une réponse cohérente avec les ambitions de la ville de Mostaganem. A travers le choix de la "Cité d'Affaires", nous visons à développer un projet en harmonie avec son environnement urbain, en offrant des espaces de vie et de travail de haute qualité et en renforçant les liens entre activités économiques et sociales au sein d'un cadre architectural contemporain et durable. L'adoption de ce modèle représente ainsi une réponse innovante et pragmatique aux défis urbains actuels, traduisant notre engagement en faveur du développement de villes plus résilientes, inclusives et durables.

# **Chapitre théorique et analytique**

## **1. Définitions :**

### **1.1 Définition de La Cité :**

La cité est un concept qui a évolué à travers les époques, passant d'un espace politique organisé à un tissu urbain multifonctionnel et dense. Pour comprendre la "cité d'affaires", il est essentiel de revenir d'abord aux fondements historiques et théoriques de la notion de cité.

#### **La cité dans les civilisations anciennes (la cité antique)**

Dans la Grèce antique, la cité (ou polis) représentait une unité politique indépendante, fondée sur une organisation urbaine rigoureuse et une société civile partageant le pouvoir, la religion et les traditions. La cité n'était pas un simple regroupement urbain, mais bien une structure politique et sociale.

#### **La cité au Moyen Âge et à l'époque moderne (la cité médiévale et moderne)**

Au Moyen Âge, le terme cité désignait généralement la partie fortifiée de la ville, comprenant les institutions religieuses et administratives.

À l'époque moderne, notamment entre les années 1950 et 1970 en France, le mot a évolué pour désigner des unités d'habitation planifiées situées en périphérie des grandes agglomérations.

Dans les approches contemporaines, la cité est perçue comme un espace vécu, façonné par les représentations sociales des habitants et leurs interactions quotidiennes avec l'environnement urbain. Kevin Lynch a mis en évidence cette dimension à travers son analyse de l'image mentale que les citoyens construisent de leur ville.

### **1.2 Définition des affaires :**

Le mot "affaire" désigne l'ensemble des activités économiques de nature administrative, commerciale ou financière qui s'exercent au sein de l'espace urbain. Ce concept constitue le fondement de ce que l'on appelle une "cité" ou un "quartier d'affaires", c'est-à-dire un espace urbain dédié aux fonctions liées au monde des entreprises, des affaires et des services.

« Les zones d'affaires sont des espaces urbains destinés à accueillir les fonctions de commandement économique, souvent sous forme de grandes tours de bureaux. »

### **1. 3. Définition de la Cité d'Affaire :**

La cité d'affaires est donc un espace urbain spécialisé qui regroupe de manière dense les fonctions tertiaires supérieures telles que les sièges sociaux, les banques, les sociétés d'assurance, les cabinets de conseil et les institutions de commandement économique (Merlin & Choay, 2010).

Elle se situe généralement dans des zones centrales ou stratégiques des grandes métropoles et se distingue par sa forte verticalité architecturale (immeubles de grande hauteur), ainsi que par une accessibilité optimale (présence de transports publics lourds, axes routiers majeurs) (Veltz, 2008).

Ce type d'espace représente la forme urbaine emblématique de la mondialisation et de la tertiarisation avancée, car il incarne la centralité fonctionnelle et symbolique des grandes villes contemporaines (Veltz, 2008 ; Merlin & Choay, 2010). Il s'agit d'un outil spatial de concentration des centres de décision économique, jouant un rôle stratégique dans la hiérarchie urbaine mondiale (Lévy, 2003).

### **2. Historique de la Cité d'Affaires :**

Le concept de la cité d'affaires est apparu en réponse aux grands changements urbains et économiques du siècle dernier. Il reflète les nouvelles façons de penser la ville à l'époque de la mondialisation.

#### **Les Premières Initiatives : Le 19e Siècle**

Le développement des quartiers d'affaires a commencé dès la révolution industrielle, avec l'émergence de centres commerciaux et industriels dans des zones urbaines proches des ports et gares. Toutefois, à cette époque, l'activité économique était principalement liée à l'industrie et au commerce, et les espaces étaient moins spécialisés qu'aujourd'hui. Avec la création de bourses comme celles de Londres ou New York, on voit apparaître les premiers lieux où les affaires sont centralisées dans des bâtiments spécifiques.

#### **Le 20e Siècle : La Spécialisation et l'Arrivée des Gratte-Ciels**

Au 20e siècle, surtout après les années 1920, les villes ont vu apparaître des immeubles de bureaux très hauts, appelés gratte-ciels. Cela permettait de regrouper plusieurs entreprises dans un même endroit, surtout dans des villes comme New York. C'est durant cette période que les gratte-ciels ont commencé à marquer le paysage des centres d'affaires. New York, avec des structures comme le Rockefeller Center, a été un exemple précurseur de l'intégration de bureaux dans des bâtiments de grande hauteur, offrant ainsi une réponse à la demande croissante d'espace.

## **Après la Seconde Guerre Mondiale : Les Centres d’Affaires Modernes**

Après 1945, les villes ont dû se reconstruire et repenser leur organisation. C’est dans ce contexte que les premières Cités d’Affaires modernes sont apparues, concentrant les fonctions économiques dans des espaces bien structurés. Contrairement aux quartiers industriels du 19e siècle, ces nouvelles zones mettaient l’accent sur les services plutôt que la production. La Défense, lancée dans les années 1950 en région parisienne, est devenue l’un des symboles de ce renouveau urbain, au même titre que d’autres projets en Europe et aux États-Unis. Ces nouveaux quartiers ont été conçus pour centraliser l’activité économique, réduire les coûts de transport et offrir des infrastructures adaptées à la nouvelle économie.

## **Les Années 2000 : Globalisation et Développement des Business Districts**

Depuis le début du 21e siècle, la mondialisation a donné une nouvelle dimension aux Cités d’Affaires. Elles sont devenues des points de rencontre pour les grandes entreprises du monde entier. Le développement des touristes de bureaux et des zones économiques spéciales a permis d’attirer des investissements étrangers et de faciliter les échanges commerciaux internationaux. De grandes villes comme Londres, Dubaï, et Hong Kong ont vu émerger des business districts ultra-modernes comme le Canary Wharf à Londres et le Dubai International Financial Centre (DIFC).

## **Aujourd’hui et Demain : Smart Cities et Quartiers d’Affaires Durables**

Aujourd’hui, les Cités d’Affaires ne se contentent plus d’offrir des bureaux. Elles intègrent des solutions intelligentes comme les bâtiments écologiques, les transports propres, et les espaces verts pour améliorer la qualité de vie.

Demain, ces quartiers devront relever le défi d’allier performance économique, inclusion sociale et transition écologique.

## **3. Les concepts architecturaux clés dans la conception des cités d’affaires :**

L’architecture des cités d’affaires repose sur une articulation entre efficacité fonctionnelle, lisibilité urbaine et image institutionnelle. Plusieurs principes guident leur mise en forme :

**La densité maîtrisée :** L’aménagement repose sur une concentration d’équipements et de bâtiments à usage tertiaire, dans une trame urbaine structurée, sans recourir nécessairement à la verticalité

**L’image architecturale et institutionnelle :** Les bâtiments expriment l’identité des institutions et entreprises qu’ils abritent à travers un langage architectural épuré, des matériaux contemporains, et une composition soignée des volumes (Chaline, 1999, p. 204).

**La flexibilité des espaces intérieurs :** L'usage de trames modulaires permet une grande adaptabilité fonctionnelle, facilitant les changements d'affectation ou de configuration selon les besoins des utilisateurs (Picon, 2001).

**L'ouverture sur la ville :** Les cités d'affaires intègrent des circulations piétonnes, des espaces publics ouverts (places, galeries, patios), assurant une continuité avec le tissu urbain environnant (Géo confluences, ENS Lyon).

**La durabilité et la performance environnementale :** L'architecture intègre des dispositifs écoresponsables (gestion passive de l'énergie, matériaux bio-sourcés, toitures végétalisées), répondant aux normes de la ville durable

#### **4. Le rôle de la cité d'affaires :**

**Concentration des fonctions stratégiques :** Les cités d'affaires accueillent des sièges sociaux, institutions financières, cabinets d'avocats et de conseil, dans des environnements urbains spécialement conçus pour optimiser la fonctionnalité et l'accessibilité.

**Structuration urbaine et visibilité architecturale :** Elles organisent l'espace selon des principes de lisibilité, d'accessibilité et de densité. L'architecture y joue un rôle clé à travers la création de volumes modulables, de halls ouverts, d'atriums, et de façades vitrées exprimant la transparence et le prestige.

**Renforcement de l'attractivité et de l'image du territoire :** Leur architecture moderne (espaces ouverts, matériaux innovants, normes HQE) symbolise le dynamisme économique et attire investisseurs et entreprises internationales.

**Catalyseur de services urbains secondaires :** Les cités d'affaires sont entourées de restaurants, hôtels, centres commerciaux et services de mobilité, tous intégrés à l'environnement bâti selon des logiques de proximité et de synergie fonctionnelle.

**Symbole de puissance et de centralité :** Par leurs gabarits, leur verticalité ou horizontalité stratégique, et leur implantation centrale ou périphérique, ces cités incarnent la centralité économique et politique d'une métropole.

#### **5. Les fonctions principales des cités d'affaires :**

**Fonction économique :** La principale vocation d'une cité d'affaires est de servir de moteur économique pour la ville. Elle regroupe les sièges sociaux, les banques, les cabinets de conseil et les services financiers. Elle incarne le rôle stratégique de ces espaces dans la gouvernance économique urbaine.

**Fonction administrative :** Les cités d'affaires accueillent souvent des institutions publiques qui participent à la gestion territoriale. Elle implique une planification rigoureuse des espaces afin de garantir l'efficacité fonctionnelle du quartier et son intégration dans la ville.

**Fonction de loisirs et de détente :** Pour répondre aux besoins quotidiens des usagers, ces quartiers intègrent également des espaces conviviaux tels que les cafés, restaurants, salles de sport et jardins urbains. Ces lieux améliorent l'attractivité du quartier et la qualité de vie.

## **6. Les espaces dans une cité d'affaires :**

**Les espaces de bureaux :** constituent la principale caractéristique d'une cité d'affaires. Ils sont souvent organisés en divers types de bureaux afin de répondre aux besoins variés des entreprises. Les types de bureaux incluent :

**Les bureaux individuels :** destinés aux petites entreprises ou aux individus ayant besoin d'un espace privé pour leurs activités professionnelles.



Figure 36 : bureau individuel Source : usinbureau.com

**Les bureaux partagés (co-working spaces) :** ces espaces sont destinés aux travailleurs indépendants, aux startups ou à des entreprises qui nécessitent une flexibilité (Figure 38). Ils permettent aux utilisateurs de louer un espace de travail temporaire, tout en partageant les ressources.

**Les bureaux de direction :** généralement plus spacieux et mieux équipés, ils sont utilisés par les cadres supérieurs et la direction des entreprises (Figure 37).



Figure 37 : bureaux de direction Source :mobloo.fr



Figure 38 : Bureaux partagés à Nantes source :centre-affaire.com

**Les espaces de réunion et de conférence :** ces espaces sont dédiés aux événements professionnels tels que des réunions (Figure 40), des séminaires, ou des conférences (Figure 20). Ils sont souvent dotés d'équipements modernes pour faciliter la collaboration.



FIGURE 39 SALLE DE REUNION SOURCE :MEETINGS.QUEBEC-CITE.COM



FIGURE 40 : SALLE DE CONFERENCE SOURCE :ABCSALLES.COM

**2. Les espaces publics et de communication :** Les cités d'affaires disposent également de nombreux espaces publics conçus pour favoriser la circulation des personnes et l'interaction entre les différents acteurs économiques. Cela inclut :

**Les places publiques :** pour les rassemblements, les événements, ou simplement les moments de détente (Figure 42).

**Les zones piétonnes :** ces espaces sont conçus pour rendre les déplacements plus sûrs et agréables, réduisant l'impact du trafic motorisé (Figure 41).

**Les infrastructures de transport** : stations de métro, gares, et arrêts de bus, intégrés à la cité d'affaires pour améliorer l'accessibilité et la mobilité.



Figure 41: grandes quartiers d'affaires Source : voyage-d-affaires.com

Figure 42: places publiques Source : blog.hub-grade.com

À travers le tableau suivant, nous présentons une vue d'ensemble de la répartition des espaces et des surfaces au sein de la cité d'affaire. Cette répartition reflète les orientations fonctionnelles et architecturales que nous adoptons dans l'aménagement de ce type d'espaces urbains à caractère économique.

TABLEAU 1 : LES ESPACES ET LES SURFACES D'UN CITE D'AFFAIRE SOURCE : AUTEURS

Espace	Surface approximative
Bureaux ouverts	10 à 20 m <sup>2</sup> par personne
Bureaux fermés	12 à 25 m <sup>2</sup> par personne
Salle de réunion	25 à 50 m <sup>2</sup>
Hall d'entrée / Réception	50 à 100 m <sup>2</sup>
Espace de coworking	10 à 15 m <sup>2</sup> par personne
Espaces de détente	10 à 30 m <sup>2</sup>
Cafétéria / Restaurant	100 à 200 m <sup>2</sup>
Toilettes	10 à 15 m <sup>2</sup> par étage
Stockage / Archives	10 à 20 m <sup>2</sup>
Espace de stationnement	10 à 15 m <sup>2</sup> par voiture

Dans cette partie théorique, nous avons exploré les cités d'affaires comme des espaces urbains essentiels à la structuration de l'économie moderne. Ce choix s'explique par la montée en

puissance des fonctions tertiaires et la transformation des villes sous l'effet de la mondialisation. Ces cités, qui ont évolué au fil du temps, se présentent aujourd'hui comme des zones stratégiques concentrant des activités économiques, administratives et de services. Nous avons vu que leur rôle ne se limite pas seulement à l'accueil d'entreprises, mais elles sont aussi des lieux symboliques, représentant la centralisation des pouvoirs économiques et financiers.

Du point de vue architectural, nous avons constaté que les cités d'affaires sont pensées pour optimiser l'interaction entre les acteurs économiques, en offrant des espaces de travail efficaces et bien structurés. L'utilisation de trames modulaires et l'intégration d'espaces verts témoignent d'une volonté de concilier fonctionnalité et durabilité.

En outre, nous avons analysé les fonctions essentielles que ces cités remplissent, qu'elles soient économiques, administratives ou sociales, et leur impact sur le développement urbain global. Ces fonctions contribuent à la structuration du territoire urbain et favorisent une dynamique économique intégrée et durable. Les cités d'affaires incarnent une vision de la ville comme espace de productivité et d'innovation, tout en maintenant un équilibre entre travail, bien être et modernité architecturale, soulignant ainsi la complexité et la richesse des cités d'affaires dans le paysage urbain contemporain.

### **3. Analyse thématique :**

#### **1. EXEMPLE 01 : Hyde Park Business District - New Cairo**

##### **1. 1. Présentation de projet :**

Hyde Park Business District représente un projet urbain situé à New Cairo, en Égypte, sur une superficie de 116 000 mètres carrés. Le projet comprend 21 édifices dont les hauteurs oscillent entre 5 et 10 niveaux. Ce projet ambitionne de proposer un cadre professionnel moderne ; mêlant architecture contemporaine et espaces verts généreux afin de promouvoir le confort et la productivité. Le projet se distingue par une planification architecturale contemporaine, incluant des parkings souterrains. Son emplacement, à proximité de la rue 90 et du périphérique, permet un accès facile aux différentes zones de la ville.



Figure 43: Vue aérienne du Hyde Park Business District, Nouveau Caire

Source : bluerock-eg.com

Situé près de la rue 90 Sud et du périphérique du Caire, le site bénéficie d'une excellente connectivité avec les principaux quartiers de la métropole.



Figure 44: carte de localisation -hyde park business district au nouveau Caire

Source: google maps

En ce qui concerne le plan de masse, le projet adopte une organisation claire avec la distribution des volumes architecturaux autour d'espaces ouverts et d'axes de circulation étudiés, garantissant ainsi la facilité de circulation, la clarté visuelle et une interaction équilibrée entre les bâtiments et leur environnement. De plus, les espaces verts et les passages piétons mettent en avant une volonté d'ajouter une dimension humaine au paysage urbain.



Figure 45: Plan de masse du Hyde Park Business District, Nouveau Caire.

Source : Mimar Architecture, via Google Images

## 1.2. Les différents axes du projet :

Dans ce projet il y a trois types principaux d'axes d'organisation :

**1. Axe principal (axe structurant) :** représenté en rouge sur la Figure 46 c'est un axe central, il organise la circulation à l'intérieure du projet. Il relie l'entrée principale aux centres administratifs et fonctionnels, tout en desservant les moyens de transport, les accès aux bâtiments et les parkings. Bordé d'activités commerciales, cet axe contribue à l'animation urbaine.

**2. Axes secondaires (axes de distribution) :** Ces axes mettent en relation entre l'axe principal et les différentes entités du projet, représenté en bleu sur la Figure 46, ils facilitent la circulation à travers des voiries secondaires, des allées piétonnes ou des voies techniques, ce choix renforce l'attractivité du site pour l'utilisateur.

**3. Axes doux (axes piétons) :** Réservés aux piétons et cyclistes, ces axes traversent les espaces publics tels que les places, jardins et zones ouvertes. Ils assurent un accès direct aux services (bureaux, commerces, restaurants, etc.) et sont agrémentés d'éléments paysagers comme des arbres, du mobilier urbain, un éclairage adapté et un panneau de direction.



Figure 46: les axes de projet

Source : Mimar Architecture, via Google Images

## 1.3. Les différents espaces du projet :

**Espaces de bureaux :** Le district comprend 21 immeubles de bureaux au design contemporain, répartis harmonieusement autour de jardins et d'espaces ouverts. Chaque bâtiment offre une certaine tranquillité et de vues dégagées sur la nature. Les surfaces de bureaux sont variées, adapté aussi bien aux petites boîtes qu'aux grandes sociétés. Une attention particulière a été portée à la ventilation naturelle et à l'éclairage optimal.

**Services et infrastructures :** Le district propose une gamme complète de services incluant un centre de conférences, des salles de réunion polyvalentes, ainsi que des espaces commerciaux regroupant restaurants, cafés et boutiques. Des services essentiels comme des banques, des cliniques et des bureaux de poste sont également disponibles pour répondre aux besoins quotidiens des usagers.

**Espaces verts et équipements extérieurs :** Au centre du projet, de larges espaces verts et des jardins publics (figure46) sont aménagés pour favoriser le bien-être des utilisateurs. On trouve des allées à l'ombre, avec des bancs. Ces lieux sont pensés pour rencontrer ou juste faire une pause. Le tout dans un cadre agréable. Ce choix permet non seulement de gagner de la place, mais aussi d'offrir un environnement plus agréable.

**Parkings :** Le projet intègre un parking souterrain de grande capacité pouvant accueillir environ 4 000 véhicules. Ce parking permet de limiter la circulation en surface et de préserver le paysage. Il est conçu avec un système de ventilation naturelle afin de réduire la consommation énergétique, et comprend :

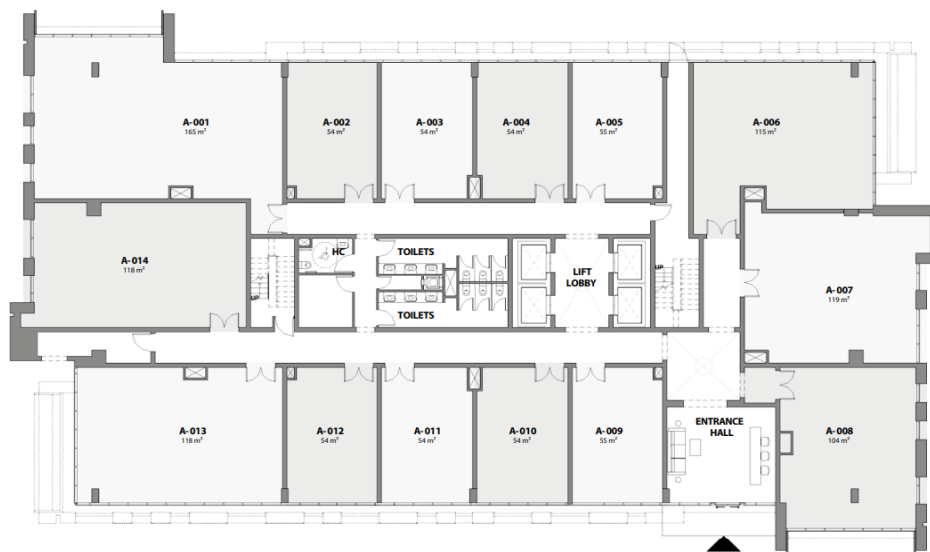


Figure 47 : PLAN TYPE A  
Source : Mimar Architecture, via Google Images



Figure 48: plan type b

Source : Mimar Architecture, via Google Images



Figure 49: plan type c

Source : Mimar Architecture, via Google Images

#### 1.4. L'Aspect extérieur :

On a misé sur le verre et l'acier pour les façades, parce que ça laisse entrer la lumière et donne un aspect moderne (figure 51). Ce choix permet d'avoir moins besoin de lumière artificielle. On économise donc de l'énergie. Par ailleurs, l'intégration de panneaux en alu, solides et modernes renforce l'esthétique contemporaine tout en assurant une résistance accrue aux conditions climatiques. Enfin, une attention particulière est portée à l'utilisation de matériaux durables et recyclables, qui respectent mieux l'environnement et les objectifs de certifications écologiques. On a aussi voulu que le bâtiment tienne bien face au climat local. C'était important pour nous de choisir des matériaux qu'on peut recycler.



Figure 51: Façade d'un bâtiment du Hyde Park Business District

Source : Mimar Architecture, via Google Images



Figure 50: Façade d'un bâtiment du Hyde Park Business District

Source : Mimar Architecture, via Google Images

## 1.5. Synthèse :

À travers l'étude du Hyde Park Business District, nous avons identifié plusieurs principes architecturaux et urbains pertinents que nous intégrerons dans notre projet, en les adaptant à notre contexte d'intervention.

Ce qui nous a marqué en premier, c'est la manière dont le site est organisé. C'est clair, logique, et ça circule bien autour d'une hiérarchie d'axes (structurant, secondaire et doux), qui garantit une circulation fluide, une distribution logique des flux et une mise en valeur des pôles fonctionnels. Cette organisation sert de base à comment on a organisé la circulation dans notre projet.

Les fonctions principales du projet à savoir les espaces commerciaux, les bureaux, les services, et les zones de rencontre qui sont réparties de manière stratégique en fonction de l'accessibilité, de la visibilité et des besoins d'utilisateurs variés. On a voulu mixer les fonctions, mais de manière réfléchi. Chaque zone a sa logique, selon les besoins et les accès.

Nous avons également retenu l'intérêt d'une façade expressive, largement ouverte sur l'extérieur grâce à l'usage du verre, permettant de maximiser la lumière naturelle tout en renforçant l'interaction entre l'espace bâti et l'espace public. Ce genre de façade, on le voit de plus en plus. Mais ici, ça marche vraiment bien avec le contexte.

Les espaces intérieurs sont conçus selon une approche flexible, capables d'évoluer selon les usages et les configurations futures. Cette modularité s'adapte aux fonctions accueillies et assure une occupation durable du bâti.

La gestion des hauteurs reflète quant à elle une hiérarchie fonctionnelle claire, avec des niveaux plus accessibles dédiés aux activités à forte fréquentation, et des étages supérieurs réservés aux bureaux et espaces de prestige.

Enfin, l'intégration d'un maillage paysager composé d'espaces publics, de liaisons piétonnes et de séquences végétalisées offre une qualité d'usage et un cadre de vie agréable, tout en contribuant à l'ancrage territorial du projet.

Enfin, cette première référence nous permet de nous a orienter vers des choix simples, utiles, et adaptés à notre contexte.

## **2. Exemple 02 : cité d'affaire de Saint-Etienne**

### **2.1. Présentation de projet :**

Le projet Cité des affaires de Saint-Étienne reprend une forme sinueuse, comme un serpent, pour mieux s'adapter à la ville où le bâtiment adopte une forme ondulante qui reconfigure les relations entre la masse bâtie et l'espace public. Cette forme fluide ne sert pas juste à répondre aux contraintes. Elle aide aussi à repenser les déplacements des piétons et des voitures.



Figure 52: Vue nocturne de la Cité des Affaires de Saint-Étienne – Façade principale.

Source : Vincent Fillon, ArchDaily.

Le bâtiment fait 25 000 m<sup>2</sup> au total. Il a huit étages au-dessus du sol, et quatre niveaux en sous-sol pour le parking, permettant ainsi de libérer l'espace en surface au profit de l'usage urbain. Le projet exploite la linéarité de la parcelle pour proposer une construction continue, ponctuellement traversée afin d'ouvrir des passages facilitant la circulation et animant le quotidien des usagers.

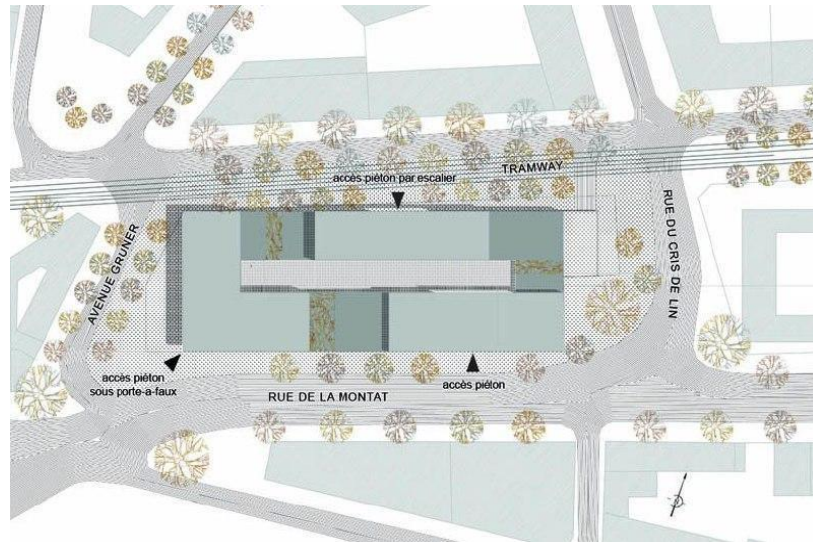


Figure 53: Plan de masse de la Cité des Affaires de Saint-Étienne.  
Source : Manuelle Gautrand Architecture, ArchDaily.

## 2.2. La volumétrie :

Pour ce projet, on a utilisé des formes simples, comme des cubes ou des rectangles, parce que ça permet de bien exploiter l'espace à l'intérieur. Certains bâtiments sont plus hauts, d'autres plus bas. C'est volontaire, pour garder une bonne transition visuelle et éviter que tout paraisse trop massif.

Les bâtiments sont placés pour profiter du soleil, laisser passer l'air, et faciliter les déplacements.

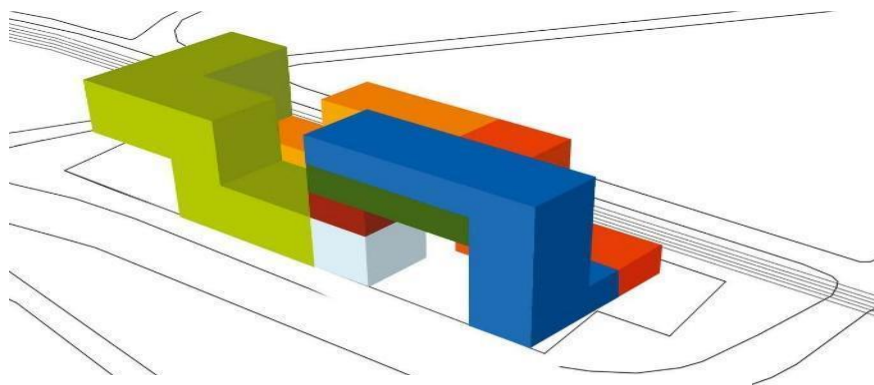


Figure 54 : Diagramme volumétrique de la Cité des Affaires de Saint-Étienne.  
Source : Manuelle Gautrand Architecture, ArchDaily.

### 2.3. Les plans spécifiques :

Dans le projet Cité des affaires de Saint-Étienne, nous avons quatre étages, chaque étage a sa fonction, mais on retrouve des points communs dans la façon dont ils sont construits :

**Le rez-de-chaussée (RDC) :** est l'entrée principale qui donne vers la gare. À ce niveau, on trouve le hall d'accueil et des salles de réunion. Trois grandes arches traversent le bâtiment, laissant passer piétons et voitures. Ce niveau comprend des espaces publics tels que le hall d'accueil et des salles de réunion, avec trois grandes arches traversant le bâtiment permettant le passage des piétons et des véhicules.



FIGURE 55: PLAN RDC DE LA CITE D’AFFAIRE SAINT-ETIENNE  
SOURCE : FEMMES-ARCHI .ORG

**Le premier étage (R+1) :** Il se distingue par des espaces de bureaux ouverts, conçus pour être flexibles et adaptables, offrant ainsi un environnement de travail modulable. Grâce aux grandes fenêtres, la lumière du jour entre facilement, ce qui rend l'ambiance agréable. Cette organisation permet de s'adapter à différents besoins sans refaire toute la structure.

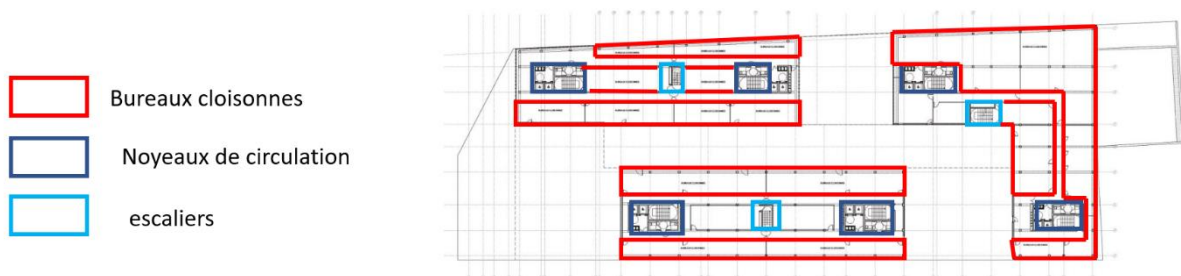


Figure 56: plan R+1 de la cité d’affaire saint-Etienne  
Source femmes-archi .org

**Le deuxième étage (R+2) :** Il poursuit la même logique avec des bureaux modulables, facilement reconfigurables selon les besoins de l'administration. Ce niveau peut être aménagé en espaces de travail partagés ou bureaux fermés, selon les exigences.

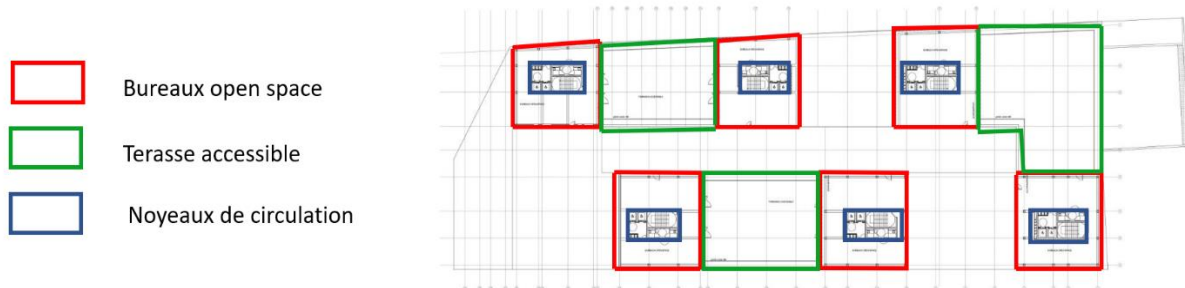


Figure 57 : plan R+2 de la cité d'affaire Saint-Etienne  
Source : femmes-archi .org

**Le troisième étage (R+3) :** À ce niveau, le bâtiment commence à se retirer progressivement, réduisant ainsi la masse construite. Ce niveau est principalement destiné aux bureaux de direction ou à des services nécessitant plus de privacité et de tranquillité.

Même si tous les étages sont pensés pour être flexibles, chacun a son propre rôle, selon le type d'activité et le besoin d'intimité."



Figure 58 : plan R+3 de la cité d'affaire Saint-Etienne  
Source : femmes-archi.org

## 2.4. L'aspect extérieur :

Les façades de ce projet sont modernes, faites de verre, d'acier et de béton. Ces matériaux laissent bien passer la lumière du jour. Le projet inclut également des éléments architecturaux tels que des arcades, des colonnes et des panneaux solaires intégrés pour améliorer l'efficacité énergétique. Les plantes et les jardins autour du bâtiment cassent un peu le côté dur de la façade, ce qui rend l'ensemble plus accueillant.

Ce design reflète un équilibre entre esthétique et fonctionnalité, où les matériaux modernes sont utilisés de manière à répondre aux exigences d'un environnement de travail contemporain.

De ce fait, on sent que le projet essaie de trouver un bon équilibre : il est solide, moderne, mais aussi agréable à vivre, surtout avec les touches de verdure et les choix de matériaux.



FIGURE 59 VUE NOCTURNE DE LA CITE DES AFFAIRES DE SAINT-ÉTIENNE. SOURCE : [FEMMES-ARCHI.ORG](http://FEMMES-ARCHI.ORG).



Figure 60: Vue extérieure de la Cité des Affaires de Saint-Étienne. Source : [femmes-archi.org](http://femmes-archi.org).

## 2.5. Synthèse :

De cet exemple, il y a plusieurs idées intéressantes qu'on aimerait reprendre dans notre projet, en nous inspirant de l'approche fonctionnelle, architecturale et environnementale.

Le programme de base du projet de la Cité des Affaires de Saint-Étienne a été pensé pour créer un pôle administratif moderne et accessible. Nous reprendrons cette logique en intégrant des espaces adaptés aux besoins évolutifs des utilisateurs, avec une organisation flexible et modulable, notamment pour les bureaux et les espaces publics. Comme dans cet exemple, la diversité des surfaces des espaces sera un élément clé, avec des zones dédiées à l'administration, des espaces de co-working et des salles de réunion spacieuses.

Côté façades, on s'inspire aussi de l'utilisation de matériaux contemporains comme le verre et l'acier pour maximiser la luminosité et offrir une transparence qui connecte l'intérieur et

l'extérieur. Nous intégrerons des éléments architecturaux audacieux tout en garantissant l'efficacité énergétique, à l'image des panneaux solaires et des surfaces vitrées. Ce choix des matériaux renforcera l'esthétique contemporaine et respectueuse de l'environnement. Ce genre de façade nous paraît idéal pour un environnement de travail lumineux et agréable.

À l'intérieur aussi, on veut garder cette idée de flexibilité. Les aménagements devront s'adapter facilement aux besoins des gens. L'organisation fluide des espaces favorisera une circulation agréable et une accessibilité optimale, en veillant à ce que les utilisateurs puissent se déplacer facilement dans l'ensemble du bâtiment. À cet égard, la circulation sera pensée de manière à fluidifier les transitions entre les différents niveaux et les espaces extérieurs.

L'intégration d'espaces verts dans et autour du bâtiment, comme dans l'exemple de la Cité des Affaires, sera également une priorité. Ces espaces contribueront à améliorer le bien-être des usagers, tout en apportant une touche de nature qui contraste agréablement avec les structures industrielles du bâtiment.

Enfin, nous nous inspirerons également de l'accessibilité du site, avec un accent particulier sur les connexions aux réseaux de transport en commun. Dans ce projet, une entrée principale stratégique, reliée aux gares ou aux axes de transport, permettra de garantir une facilité d'accès pour les utilisateurs.

En conclusion, Tout ça, on veut l'intégrer dans notre projet pour qu'il soit à la fois pratique, agréable et moderne où la performance architecturale répondra aux attentes modernes en termes d'efficacité énergétique, de bien-être des usagers et de qualité urbaine.

# **Chapitre conceptuel**

## 1. Introduction :

Après avoir achevé l'étude des aspects urbains et programmatiques du projet, nous passons dans ce chapitre à la dernière phase de notre travail : la conception architecturale. Ce chapitre marque la fin d'une réflexion qu'on a menée et théorique que nous avons suivie, où nous cherchons à traduire les concepts développés au projet tout en respectant la spécificité du projet.

Notre projet repose sur une réponse architecturale qui prend en compte le lieu, les gens qui vont l'utiliser et la ville autour. Nous veillons également à ce que le design porte un style moderne marqué par une identité contemporaine, représentant une ville d'affaires distinctive. Notre démarche s'articule autour de plusieurs points principaux : la définition du concept architectural, l'organisation des espaces, le choix des matériaux et des techniques, l'intégration dans le tissu urbain, tout en respectant les principes de durabilité et d'innovation. À travers cette approche, nous aspirons à réaliser un projet qui reflète l'esprit de notre époque, répond aux exigences de l'économie moderne et propose un modèle architectural à suivre dans la conception des cités d'affaires.

## Analyse du terrain :

### 2. Emplacement de la cité d'affaires dans le pôle :

Située au sud-est du site, elle occupe une superficie d'environ 33 500m<sup>2</sup>. Elle est stratégiquement implantée entre l'hôtel d'affaires au sud et la cité administrative à l'ouest, ce qui établit une continuité fonctionnelle entre les sphères de gestion privée et publique. Cette articulation spatiale est renforcée par la présence de l'esplanade centrale, qui assure la liaison entre les différentes entités programmatiques du projet.

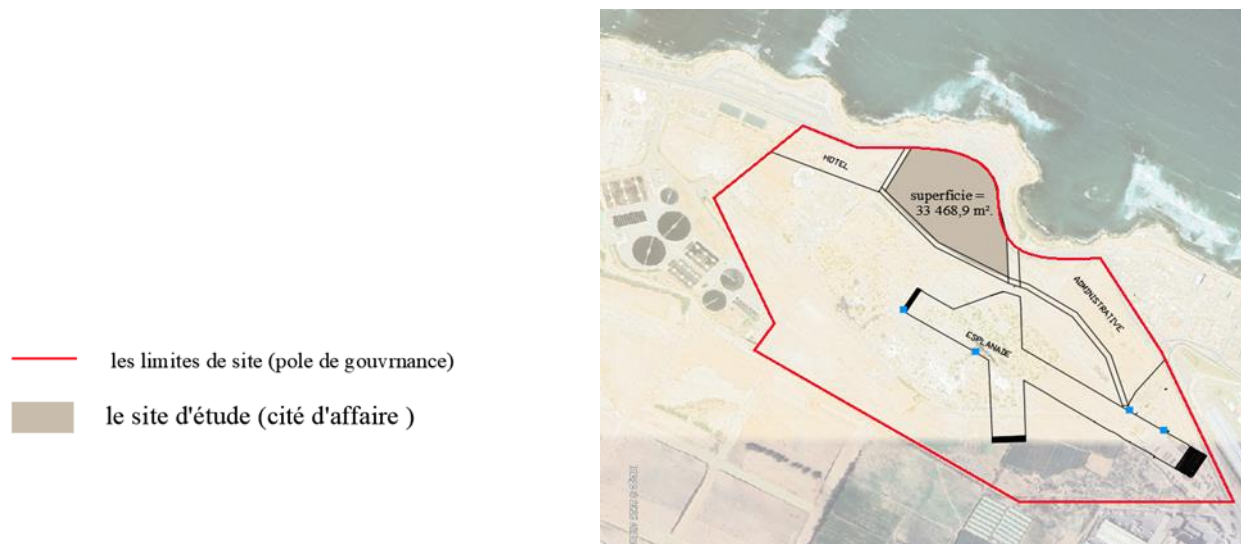


Figure 61 situation géographique de projet ( cité d'affaire )

Source : google earth ; auteurs

### 3. Morphologie du terrain :

L'analyse du profil topographique du site montre que le terrain est plutôt plat dans l'ensemble, avec seulement un petit écart de hauteur entre 18.6 m et 19.2 m. La pente moyenne est quasiment nulle, ce qui indique un terrain faiblement incliné, voire horizontal. Cette configuration topographique présente plusieurs avantages en matière d'aménagement, notamment une facilité d'implantation des constructions, moins de travaux de terrassement à prévoir, ainsi qu'une bonne accessibilité. De plus, le faible dénivelé limite les risques liés à l'érosion ou aux glissements de terrain ce qui rend le terrain stable.

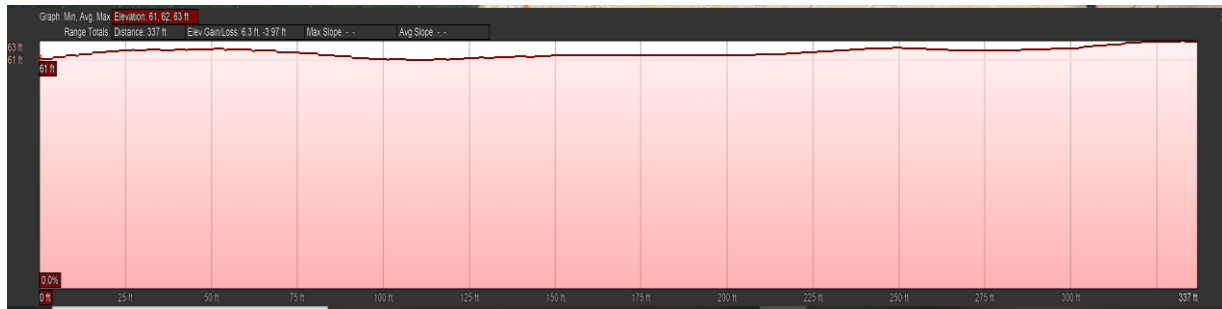


Figure 62 : coupe de terrain Source : google earth

### 4. Accessibilité :

Lors de notre étude du site, on a remarqué que l'endroit est bien placé et facile d'accès en termes d'accessibilité. Nous avons exploité l'axe mécanique existant comme élément structurant permettant un accès direct et fluide à la parcelle. Cet axe relie le terrain à son environnement urbain et le connecte bien au reste de la ville au réseau routier de la zone.

Nous avons également prévu d'autres entrées secondaires le long des limites actives du site, facilitant l'entrée depuis différentes directions, aussi bien pour les piétons que pour les véhicules. De plus, la topographie plane du terrain et sa faible pente ont rendu l'accès facile, sans gros obstacles majeures pouvant gêner les déplacements ou l'aménagement.

Cette configuration générale nous a permis de disposer d'un terrain facilement aménageable, avec une accessibilité fonctionnelle ce qui va bien avec les besoins d'un projet comme une cité d'affaires

- les limites de site (pole de gouvmance)
- le site d'étude (cité d'affaire )
- axe mécanique
- ▶ accès secondaire

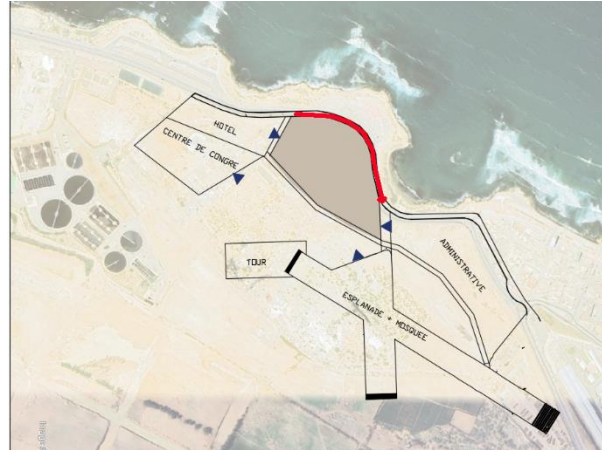


Figure 63 : carte des axes au terrain

Source : auteurs

## 5. Orientation et lumière :

On a observé comment le soleil éclaire le site pour voir comment cela pouvait influencer nos choix architecturaux.

Le site est bien ouvert vers le sud et l'ouest, ce qui nous a permis de mieux orienter les bâtiments. En observant le soleil pendant la journée, on a remarqué que les façades sud et ouest reçoivent beaucoup de lumière naturelle tout au long de la journée. C'est pour cette raison qu'on a trouvé judicieux de placer les halls d'entrée, les zones d'accueil et les bureaux, de ce côté-là.

Nous avons également choisi de limiter les ouvertures tout en plaçant les espaces comme les locaux techniques ou les pièces moins utilisées. Cette orientation crée un lien naturel entre l'intérieur et l'extérieur, tout en garantissant un bon éclairage sans trop dépendre de la lumière artificielle.



Figure 64 :carte d'étude solaire

Source : google earth

## 6. Concept du projet :

Nous avons conçu ce projet selon une approche moderne de la ville visant à créer un environnement de travail à la fois confortable et fonctionnel, intégré dans une architecture propre avec un style qui se démarque. Nous avons choisi une disposition souple des espaces, permettant une pluralité d'usages et adaptée aux besoins des usagers, qu'il s'agisse de professionnels, d'innovateurs ou de visiteurs.

Notre approche vise à mixer fonctionnalité et esthétique : les espaces intérieurs offrent des conditions optimales de travail (lumière naturelle, ventilation, isolation acoustique) tandis que le traitement architectural et les façades traduisent un style moderne qui s'intègre bien dans l'environnant. Nous avons également veillé à intégrer des principes de durabilité, en utilisant ce qu'offre la nature et des matériaux locaux efficaces, afin de faire de ce projet un modèle d'équilibre entre confort d'usage et expression architecturale marquante.

## 7. Genèse du projet et étapes de conception :

Nous avons basé notre projet sur une démarche claire, étape par étape, traversant plusieurs étapes principales visant à garantir la cohérence, la fonctionnalité et la flexibilité dans la conception de la cité d'affaires. Ces étapes ont été essentielles pour bien intégrer le projet dans son environnement, tout en prenant en compte les contraintes de la ville et les besoins des utilisateurs. Voici les différentes phases que le projet a traversées :

### **La 1ere étape : Division du terrain en forme de damier**

Dans une première étape de réflexion nous avons découpé le site par une trame en damier, composée de carrés réguliers permettant une organisation flexible. Cette grille à la fois simple et modulable, nous a offert la possibilité d'organiser les différentes zones de manière fonctionnelle et visuelle, avec une transition fluide entre les espaces bâtis et non bâtis. Nous avons ainsi pu réfléchir à l'usage de chaque carré en tenant compte des usages futures et de rendu visuel du projet.

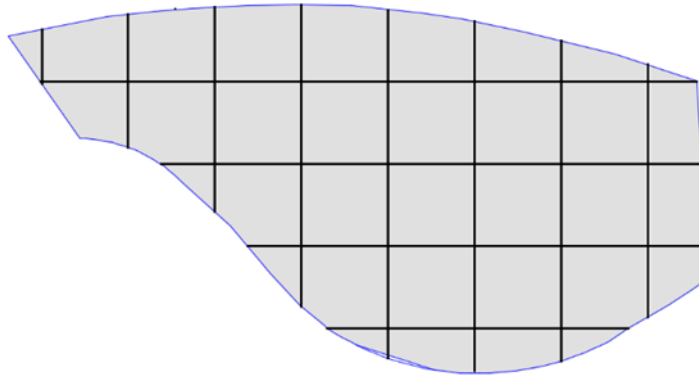


Figure 65 : schéma de la démarche étape 01  
Source : auteures

### **La 2ème étape : Adoption des axes comme approche initiale dans la conception**

Nous nous sommes inspirés du projet Hyde Park Business District, qui propose un modèle pertinent pour imaginer l'organisation des flux et des vues. En parallèle, nous avons étudié l'approche de la Cité d'affaires de Saint-Étienne, qui relie de manière cohérente l'axe urbain et l'espace public tout en pensant les liens entre ce qu'on voit et les flux de circulation.

Suite à cette réflexion, nous avons projeté trois types d'axes selon leur rôle dans le projet :

Des axes principales en rouge (figure 66): ce sont les grandes lignes structurantes du projet, ils relient les pôles majeurs et organisent les principaux flux de circulation.

Des axes secondaire en bleu (figure 66) : ils complètent le réseau en desservant les îlots et assurent la continuité entre les différentes parties du site.

Des axes doux ( la passerell) : c'est un chemin piéton suspendu qui traverse l'ensemble du projet, offrant une connexion fluide entre les espaces et une lecture panoramique du site.

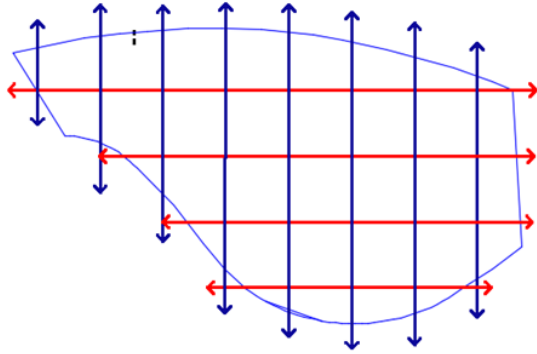


FIGURE 66 : SCHEMA DE LA DEMARCHE ETAPE 02  
SOURCE : AUTEURES

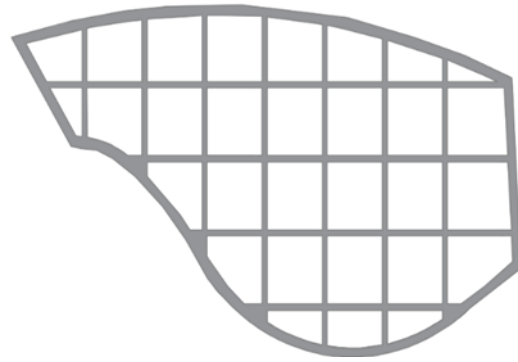


FIGURE 67 : SCHEMA DE LA DEMARCHE ETAPE 02  
SOURCE : AUTEURES

### La 3eme étape : Classification des carrés selon l'usage

A partir de l'organisation préalable du terrain, nous avons réparti les ilots selon les différentes fonctions et les spécificités du site comme suit :

Espaces réservés à la construction : bureaux, services commerciaux, équipements publics.

Espaces affectés aux éléments naturels : pour préserver la qualité environnementale.

Espaces libres : pour assurer une bonne aération, un éclairage naturel et une circulation fluide à travers le site. Cette classification a permis de créer une composition équilibrée entre volumes construits et espaces libres

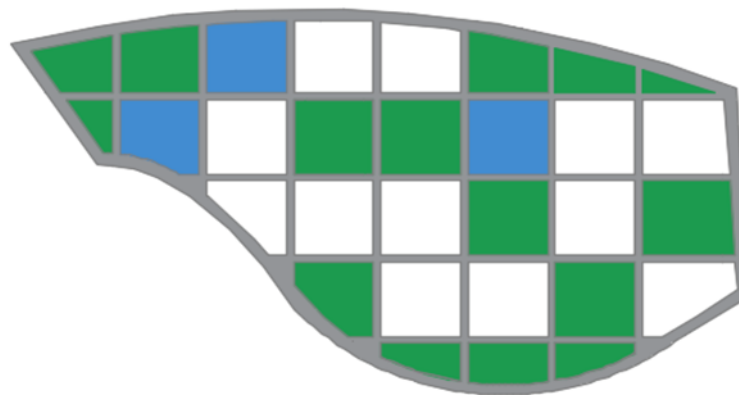


Figure 68 : Schéma de la démarche étape 03  
Source : Auteurs

### La 4ème étape : Formes simples et traitements variés

On a opté des formes architecturales simples, comme des blocs rectilignes, afin de mettre en valeur la lisibilité de l'ensemble et l'agencement des espaces. Certains volumes ont été conçus comme

suspendues, offrant des zones animées ou de transition en contrebas. D'autres volumes ont été implantés au sol pour asseoir leur stabilité et renforcer la connexion entre les espaces. Ces choix ont conféré au projet un caractère à la fois contemporain et dynamique.

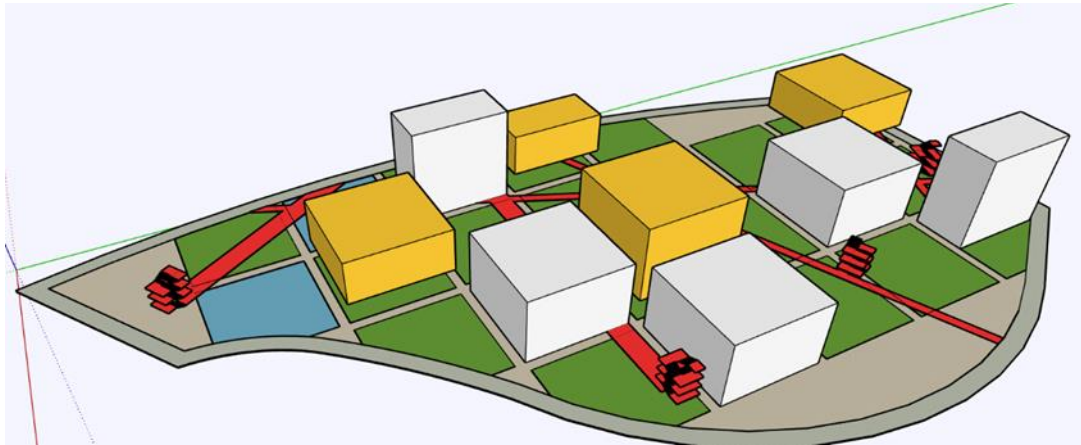


Figure 69 : Schéma de la démarche étape 04

Source : auteures

### **La dernière étape : Connexion horizontale et verticale des volumes**

Afin d'assurer une bonne liaison entre les différentes zones, nous avons mis en place un réseau de circulations aériennes et terrestres. Une passerelle suspendue à environ 10 mètres de hauteur vient connecter les principaux volumes de manière latérale. En complément, des allées piétonnes assurent la liaison entre les différentes zones du site. Un axe principal au sol assure également une circulation fluide et équilibrée entre les bâtiments et les espaces vides. L'ensemble du dispositif vise à simplifier les déplacements et à renforcer les connexions internes.



Figure 70 : Le rendu de projet ( cité d'affaire )

Source : Auteurs

## **8. Description du projet :**

Le projet de la cité d'affaires prend place sur un terrain de plus de 33000 m<sup>2</sup> en plein cœur du pôle de gouvernance de Mostaganem, entre un hôtel d'affaires et une cité administrative. Cet emplacement bien choisi crée une vraie continuité entre ces deux pôles majeurs, et permet une intégration naturelle dans le tissu urbain.

Le projet se compose de neuf volumes architecturaux (cinq en rez-de-chaussée et quatre suspendus) avec des hauteurs variant entre 12 et 24 mètres. Les bâtiments sont organisés autour d'un cheminements piétons pensés pour permettre aux gens de se déplacer librement et facilement dans tout le site. Ces chemins créent des espaces où les gens peuvent se croiser, échanger et se sentir à l'aise renforçant ainsi l'esprit du lieu.

Une passerelle piétonne relie les deuxièmes étages des bâtiments, tandis qu'un niveau inférieur facilite la connexion entre les espaces verts, les plans d'eau et les différentes entités bâties.

La cité d'affaires se veut un espace à forte mixité fonctionnelle, intégrant des pôles commerciaux, économiques, de détente, d'événements et de loisirs.

### **8.1. Accessibilité :**

Dès les débuts de notre réflexion sur le projet nous avons imaginé une circulation principale comme base de l'organisation de l'espace. Cette armature claire, lisible et hiérarchisée, a orienté l'implantation des volumes bâtis tout en assurant leur articulation fluide avec le contexte urbain. Il ne s'agit pas seulement d'un chemin de connexion mais d'un véritable élément structurant l'aménagement.

Tous les bâtiments ont été positionnés en tenant compte de cette trame, pour faciliter l'accès et le déplacement, les entrées principales ont été placées en fonction des trajets naturels des piétons (figure 71) assurant une perméabilité optimale et une relation directe avec le tissu environnant. Ce principe d'implantation permet une lecture claire des parcours et renforce l'ancrage du projet dans son site.

Dans une logique de superposition des circulations, nous avons prévu des escaliers extérieurs indépendants pour relier facilement les niveaux. (Figure 72). Ces liaisons aériennes offrent des points d'accès alternatifs à certains volumes, tout en favorisant une lecture multi-niveaux de l'espace bâti.



Figure 71 : rendu sur l' accès au bâtiment suspendu  
Source : Auteures



Figure 72: rendu sur l' accès au passerelle  
Source : Auteures

## 8.2. Organisation spatiale et principes de conception :



Figure 73 : plan RDC  
Source : auteures

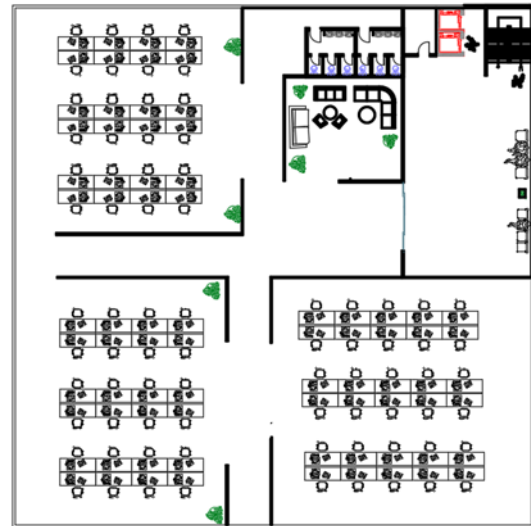


FIGURE 74 : PLAN R+1  
SOURCE : AUTEURES

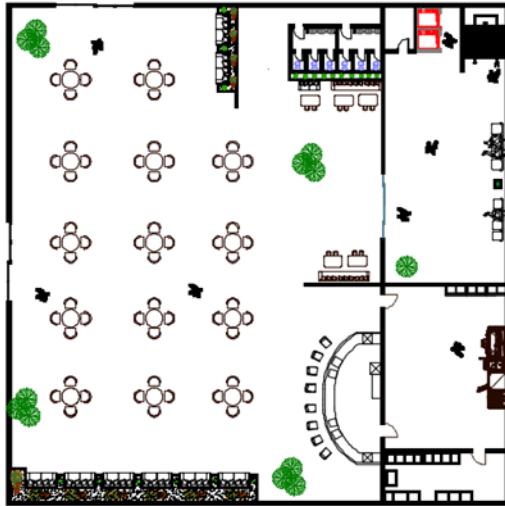


FIGURE 75: PLAN R+2  
SOURCE : AUTEURS

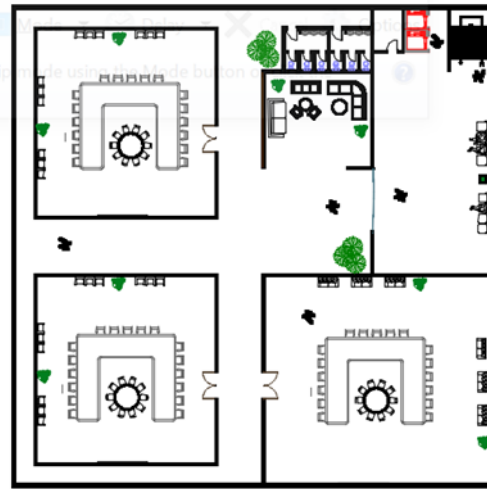


Figure 76: plan R+3  
Source : auteurs

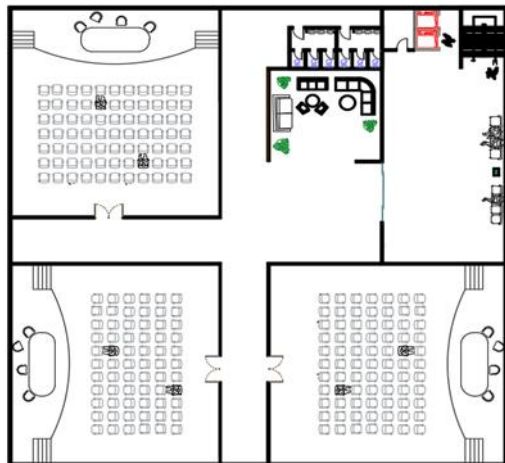


FIGURE 77: PLAN R+4  
SOURCE : AUTEURS

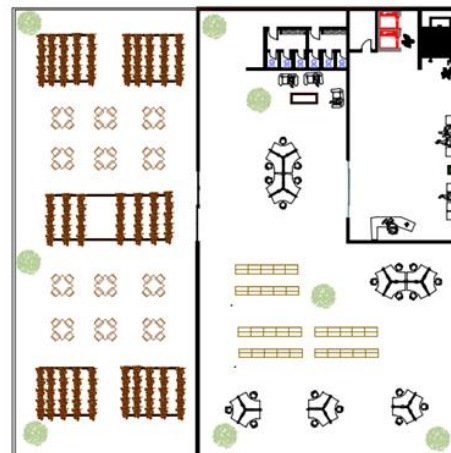


Figure 78: plan R+5  
Source : Auteurs

Nous avons opté pour une organisation spatiale modulaire, où le même principe fonctionnel est répété à travers les différentes unités architecturales du projet, garantissant une circulation fluide et assurant une cohérence visuelle et organisationnelle à l'échelle de l'ensemble du bâtiment (figure 79).

Les bureaux privés sont disposés de manière symétrique au rez-de-chaussée, tandis que les espaces collectifs tels que les bureaux ouverts, les cafétérias et les salles de réunion se trouvent aux étages supérieurs, offrant ainsi une flexibilité d'adaptation des espaces en fonction des besoins futurs.

Nous avons organisé les espaces autour d'un axe principal central qui répartit les fonctions de manière logique et lisible, facilitant ainsi l'accessibilité des bureaux, des espaces communs et des services partagés. La circulation se distingue par une fluidité évidente, grâce à des axes de circulation droits et connectés, avec des points de distribution stratégiques permettant un accès direct aux bureaux fermés, aux espaces d'accueil, aux salles de conférence et aux équipements sanitaires. Ce réseau de circulation (figure 80) permet également de préserver une certaine indépendance fonctionnelle pour chaque zone, sans pour autant créer d'isolement avec les autres fonctions.

Par ailleurs, nous avons veillé à assurer une circulation verticale fluide, en intégrant des escaliers et des ascenseurs placés de manière optimale, facilitant ainsi l'accès aux différents niveaux. Nous respectons les principes de sécurité et d'évacuation grâce à des parcours clairement définis et à la multiplicité des issues, tout en garantissant un accès direct aux espaces extérieurs.



FIGURE 79 : SCHEMA D'ESPACES  
SOURCE : AUTEURES

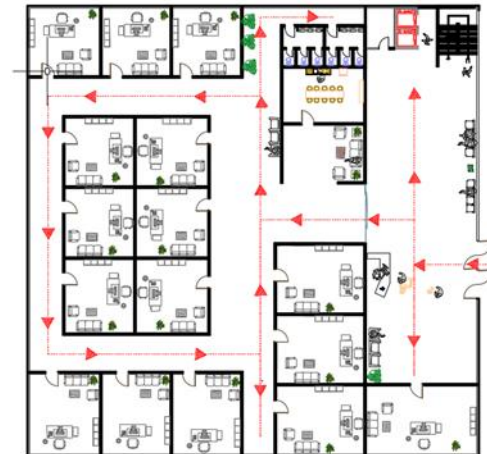


Figure 80 : schéma de circulation  
Source : auteures

Au deuxième étage, nous avons adopté une configuration de la circulation différente par rapport aux autres niveaux, en intégrant des passerelles qui assurent une liaison fluide entre les différentes entités spatiales. Nous avons prévu deux accès principaux à ce niveau, (Figure 82) à partir desquels nous distribuons les flux de manière fonctionnelle vers les zones adjacentes, ce qui permet une lecture claire du plan et une mobilité optimisée à l'intérieur de l'étage.

Nous assurons également la liaison verticale par l'intégration d'un escalier stratégiquement implanté, ce qui nous permet de connecter les niveaux entre eux de façon directe et efficace.

- noyau de circulation
- espace de travail
- hall d'entrée
- sanitaire

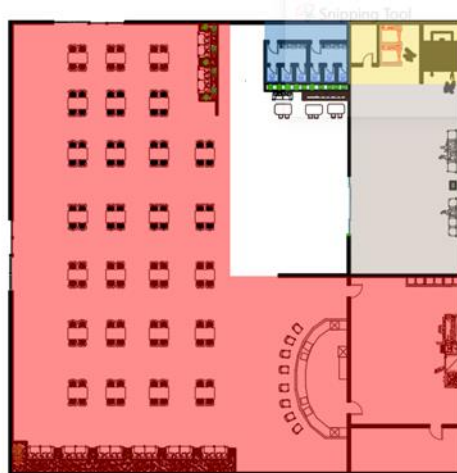


Figure 81 : schéma d'espaces du plan R+2  
Source : auteures

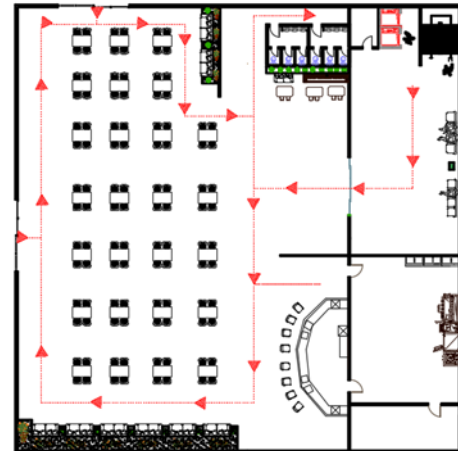


Figure 82 :schéma de circulation de plan R+2  
Source : auteures

### 8.3. Façades :

Dans notre projet, nous avons conçu les façades dans un langage contemporain, on a utilisé de grandes surfaces vitrées accompagnées de brise-soleils dans des couleurs douces et naturelles. Grace à ces éléments, la lumière est mieux maîtrisée et des effets d'ombre intéressants apparaissent. Nos façades se caractérisent par une alternance équilibrée entre pleins et vides, favorisant la transparence et la connexion avec l'environnement extérieur. Un style simple a été choisi pour les finitions afin de souligner la forme claire du projet, ce qui donne une certaine unité a tout l'ensemble.

Ainsi, les façades participent à affirmer l'identité moderne et élégante du projet, tout en s'adaptant aux besoins du climat et à l'usage prévu.



FIGURE 83: RENDU SUR LA FAÇADE SOURCE : AUTEURS



FIGURE 84: RENDU SUR LA FAÇADE SOURCE : AUTEURS

#### 8.4. Terrasses accessibles :

Dans notre projet, nous avons mis en valeur les terrasses accessibles comme des éléments clé du projet, conçues comme des extensions extérieures naturelles de l'architecture. Ces terrasses sont aménagées de manière à créer des moments de repos et de partage en plein air, tout en s'inscrivant dans l'optique d'améliorer la qualité de vie des utilisateurs.

Elles sont agrémentées de structures légères recouvertes de végétation grimpante, créant des espaces ombragés naturels et modulables, qui apportent une atmosphère douce et reposante et protègent les utilisateurs des rayons directs du soleil. Des espaces de mobilier extérieur, tels que des coins aménagés pour discuter, se reposer ou travailler à l'extérieur.

Ces terrasses deviennent ainsi des extensions naturelles des espaces de vie, offrant aux utilisateurs des espaces ouverts propices à la vie sociale, à l'évasion et à la pause au cœur du projet.



FIGURE 85: RENDU SUR LA TERRASSE SOURCE : AUTEURS

La démarche conceptuelle s'appuie sur les résultats de l'analyse précédente, avec une vision de design alliant modernité, fonctionnalité et intégration des différents secteurs. L'idée principale est de créer un environnement de travail favorisant les interactions entre les institutions au sein de la cité d'affaires, tout en préservant la qualité de vie et en proposant des espaces urbains durables et évolutifs. Le projet architectural proposé reflète une vision globale qui répond aux ambitions de la ville de Mostaganem et du pôle de gouvernance proposé pour le développement d'un pôle de gouvernance intégré, soutenant la croissance économique et sociale, et renforçant la position de la ville au niveau national et international.

## **Conclusion générale :**

Notre projet dépasse le cadre purement académique pour proposer une vision d'avenir réaliste, basée sur une analyse approfondie des réalités urbaines contemporaines et de ses enjeux contemporains. À travers ce travail, nous avons tenté de proposer une façon d'organiser la ville, capable de rassembler les fonctions administratives, économiques et sociales, dans un cadre harmonieux, durable et porteur de sens.

Ce mémoire souligne l'importance de revoir les liens entre les usagers et les structures administratives, tout en imaginant une organisation spatiale favorisant l'efficacité, la transparence et l'accessibilité. La cité d'affaires, au cœur de cette proposition, ne se limite pas à un espace de transactions économiques, mais devient un lieu d'échanges, un catalyseur de nouvelles idées, et un symbole d'une ville en transition vers la modernité.

En nous appuyant sur une analyse rigoureuse du site stratégique de l'ancienne usine SONIC, et sur l'étude de projets internationaux inspirants, nous avons pu esquisser une réponse architecturale à la fois contextuelle et ambitieuse, alliant identité locale et ouverture sur le monde. Cette proposition traduit notre souhait de créer un espace dynamique et capable de s'adapter, et profondément ancré dans son époque.

Ce mémoire a été pour nous une occasion de réfléchir en profondeur que l'architecture dépasse l'aspect visuel pour devenir un outil d'impact social : elle est un acte engagé, capable de façonner les modes de vie, de générer du lien social, et de participer à la construction d'une ville plus juste et plus performante. À travers cette approche, nous espérons avoir contribué, modestement, à nourrir la réflexion urbaine et à initier une réflexion ouverte sur la manière de gérer nos villes.

Nous pensons tout simplement que l'urbanisme de demain doit être inspirant, inclusif et durable. Avec ce projet nous voulions imaginer une ville plus humaine, plus proche des gens.

## **Bibliographie :**

### **Ouvrages :**

Merlin, P. & Choay, F. Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. Presses Universitaires de France, 2010.

Halbert, L. La ville émergente : systèmes économiques et production urbaine. Economica, 2006.

Ghorra-Gobin, C. La ville : territoires et pratiques sociales. La Documentation Française, 2001.

Picon, A. L'invention de l'architecture contemporaine. Hazan, 2001.

Chaline, C. Formes et fonctions urbaines. Presses Universitaires de France, 1999.

### **Articles et rapports :**

PUCA. La ville durable : référentiels et expérimentations, 2012.

Géoconfluences, ENS Lyon. Les quartiers d'affaires comme espaces structurants.

Paris Métropole / EL. (2009). Groupe de travail « Métropolisons La Défense » – Synthèse des échanges et proposition de prise de position. Paris Métropole.

(Document PDF : [Synthese\\_La\\_Defense3.pdf](#))

Ville de Paris, SNCF & Nouvelle AOM. (2018). Projet urbain Maine-Montparnasse – Réunion publique du 25 mai 2018 [Présentation PowerPoint].

(Document PDF : [101216.pdf](#))

Réseau Vélo 78. (s.d.). Fiche parcours vélo B11 : Pont de Bezons – La Défense.

<https://www.openrunner.com/r/9194064>

Université Abdelhamid Ibn Badis – Mostaganem. (s.d.). Reconquête de la friche industrielle la SONIC.

<https://theses-algerie.com/4806771410567516>

Cybergeog. (2020). Urbanisation de l'agglomération mostaganémoise (Algérie).

<https://journals.openedition.org/cybergeog/34731>

### **Sites Internet consultés :**

Bluerock Egypt. Hyde Park Business District. Disponible sur : [www.bluerock-eg.com](http://www.bluerock-eg.com)

Femmes Archi. Projet Cité d’Affaires de Saint-Étienne. Disponible sur : [www.femmes-archi.org](http://www.femmes-archi.org)

ArchDaily. Cité d’Affaires – exemples internationaux. Disponible sur : [www.archdaily.com](http://www.archdaily.com)

Google Maps. Cartographie et localisation des sites étudiés. Disponible sur : [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps)

SETRAM. (s.d.). Tramway de Mostaganem. <https://e-arkeb.setram.dz/nos-reseaux/MGM>

Afroandalou. (2017, avril). Une nouvelle ville écologique à Mostaganem. <https://afroandalou.over-blog.com/2017/04/algerie-une-nouvelle-ville-ecologique-a-mostaganem-projet.html>

**Autres sources :**

Données de terrain recueillies à Mostaganem.

Plans et cartes réalisés à partir de Google Earth

## Annexe :

TABLEAU 2 : RÉPARTITION DES SURFACES

Fonction	Surface estimée (m <sup>2</sup> )
Tour administrative	10 000
Cité administrative	32 000
Centre des archives	5 000
Mosquée	18 000
Cité des affaires	33 500
Centre d'incubation	6 000
Centre de congrès	10 000
Hôtel d'affaires et résidences	55 000
Centre commercial	11 000
Espaces verts et loisirs	100 000
Voiries, stationnements, accès	150 000
Réserves foncières	40 000

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة

التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم -

كلية العلوم والتكنولوجيا، جامعة عبد الحميد ابن باديس

تصريح شرقي خاص بالالتزام بقواعد الزاهاة العلمية لإنجاز البحث<sup>1</sup>

أنا الممضي أدناه،

الطالب (ة): بلراج بسندة جمال رقم التسجيل الجامعي: 37070143 الحامل لبطاقة التعريف الوطنية

رقم 1402959331 والصادرة بتاريخ: 16/03/2016 عن د. ديدية منديس - غليزان

المسجل كلية العلوم والتكنولوجيا، جامعة عبد الحميد ابن باديس / قسم الهندسة المعمارية

شعبة هندسة معمارية / التخصص هندسة معمارية والمكلف بإنجاز مذكرة  
عمران ومهن المدينة

ماستر بعنوان:

Rôle de gouvernance pour la ville

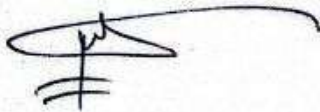
de mostaganem : cité d'affaires

أصرح بشرقي أنني ألزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات العلمية والزاهاة الأكاديمية

المطلوبة في إنجاز البحث، وأتحمل المسؤولية الشخصية عن كل المحتوى المتضمن في البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 06/09/2016 إمضاء

المعني



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة

التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم -

كلية العلوم والتكنولوجيا، جامعة عبد الحميد ابن باديس

تصريح شرقي خاص بالالتزام بقواعد الزاها العلمية لإنجاز البحث<sup>1</sup>

أنا الممض ي أدناه،

الطالب(ة): عابد زكيد ..... رقم التسجيل الجامعي: 31070931 ..... الحامل لبطاقة التعريف الوطنية

رقم 11818060 ..... والصادرة بتاريخ: 22/07/2020 ..... عن سيدتي لورق غليزان

المسجل كلية العلوم والتكنولوجيا، جامعة عبد الحميد ابن باديس / قسم الهندسة المعمارية

شعبة هندسة حمارية / التخص هندسة حمارية ..... والمكلف بإنجاز مذكرة

ماستر بعنوان:

Pôle de gouvernance pour la ville

de mostaganem: cité d'affaires

أصرح بشرقي أنني ألزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات العلمية والزاها الأكاديمية

المطلوبة في إنجاز البحث، وأتحمل المسؤولية الشخصية عن كل المحتوى المتضمن في البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 09.06.2025 ..... إمضاء

المعني

Abbed