



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique
جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم
Université Abdelhamid Ibn Badis de Mostaganem
كلية العلوم والتكنولوجيا
Faculté des Sciences et de la Technologie
قسم الهندسة المدنية و الهندسة المعمارية
Département de génie civil et d'architecture



N° d'ordre : M.../ARCHI/2017

MEMOIRE DE FIN D'ETUDE DE MASTER ACADEMIQUE

Filière : Architecture et urbanisme
Spécialité : Habitat et Projet Urbain

Thème

**Tourisme d'Affaire pour valoriser l'interface Ville-Mer
à AKID LOTFI, ORAN**

Présenté par :

- MERINE SASSI Mohamed Elamine
- MOSTAPHA Wahid
- BENCHAHLA Azzedine

Soutenu 20/06/2017 devant le jury composé de :

Président : Mr .TALEB
Examineur: Mr. BOUCHACHI
Examineur : Mr. MOKHTARI
Encadreur : Mme. BOUCHAAR Rafika

Année Universitaire : 2016/ 2017

Remerciement

Nous tenons à remercier :

Allah le tous puissant ;

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

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

Préambule

La 5ème année du cursus de notre formation est une année spécifique du fait qu'elle soit optionnelle et s'accomplisse autour d'un dernier projet d'école qui se fonde sur la base de notre choix en accord avec notre encadreur.

Notre atelier d'architecture et technologie met en évidence un équipement objet avec la technologie ainsi que la conception d'une architecture intégrée à son environnement, en cherchant de viser la confrontation entre les logiques conceptuelles et les logiques constructives.

Ce travail représente seulement une première expérience pour nous, le premier résultat de l'assimilation d'une multitude d'information, de règle et de théorie, exprimées dans un projet architectural. Celui-ci nous permettra aussi de tester nos capacités dans le monde professionnel tout en respectant les impératifs du travail pédagogique.

Précédé d'une introduction générale présentant le thème, son choix et la problématique le travail est structuré comme suit :

- ▶ Approche introductive
 - ▶ Approche urbaine
- ▶ Approche thématique
- ▶ Approche conceptuelle

SOMMAIRE

01\Approche introductive :

Préambule
Introduction générale
Problématique et objectifs
Choix du thème
Choix du sujet

Choix du site

02\Approche urbaine :

Présentation de la ville
d'Oran.

Historique de la Ville d 'Oran

Analyse l'Axe de l'intreface
Ville - mer CW75
-Analyse séquentielle
-Façade urbain

Analyse paysagère
Historique de quartier Akid
Structure Urbain
Centralité Urbain
Les fonctions urbaines
L'Orientation de POS
Contexte de Notre terrain
Accessibilité
Morphologie Du Terrain

03\Approche thématique :

- ▶ introduction
- ▶ Définitions
- ▶ Les différents types du
tourisme
- ▶ Tourisme d'Affaire
- Analyse des exemples
 - 1- Marina à Casablanca
 - 2- Contre Projet Cité De
La Mer

04\Approche conceptuelle :

- ▶ Schéma de principe
- ▶ Découpage des Ilots
- ▶ Principale Affectation Du
Programme
- ▶ Impact De Notre
Intervention
- ▶ Description De Notre
intervention
- ▶ 3D Du projet

07\Bibliographie

Introduction générale,

Dans la plupart des cas, le terme de « côte » est défini comme « l'interface entre la mer et la terre » ou l'endroit où se rencontrent la terre, l'eau et l'air ». Par contre, le « littoral » est le plus souvent défini comme « la terre affectée par la proximité de la mer et la partie de la mer affectée par la proximité de la terre », ou en d'autres mots la zone où les processus qui dépendent de l'interaction entre la mer et la terre sont les plus intenses. Cette interface s'étend le long de deux axes : l'axe parallèle et l'axe perpendiculaire à la côte. En termes de définition de base du littoral, il y a peu de controverses en ce qui concerne l'axe parallèle à la côte, car il permet de définir facilement les limites des écosystèmes littoraux. Par contre, les discussions sont nombreuses quant à l'axe perpendiculaire. Ainsi, les définitions du littoral varient de celles qui englobent l'ensemble des bassins versants situés dans l'arrière-pays de la côte jusqu'à celles qui ne prennent en compte qu'une frange côtière restreinte.

Depuis, l'importance économique et sociale du littoral ne fait que croître, des conflits importants d'occupation de l'espace. L'apparition des préoccupations écologiques met en exergue les équipements réalisés sans contrainte qui détruisent irrémédiablement les richesses de la zone littorale marine.

Pour que le littoral conserve sa productivité et ses fonctions naturelles, il faut donc améliorer la planification et la gestion de son développement. En effet, l'aménagement des zones littorales doit se fonder sur une base scientifique tenant compte de ses caractéristiques géomorphologiques et climatiques et conciliant les exigences des divers secteurs économiques dont la survie dépend de ces écosystèmes.

La ville d'Oran caractérisé par une façade maritime importante et variée. C'est une interface entre terre et mer qui est le littoral, la façade maritime doit impérativement composer avec la mer.

Différent parties de la ville y ils sont concerner ..., d'abord le port qui est divisait entre sidi al houari et le front de mer, en suit c'est l'extension Est de tissu urbain.

Donc notre réflexion c'est d'aménagé l'interface ville-mer et prendre en considération les caractéristiques des projets dédiée a la mer

Problématique,

Algérie, pays appartenant au bassin méditerranéen procède des sites côtiers assez riches et diversifiés sur 1600 Km de l'Est à l'Ouest.

C'est une interface entre terre et mer qui est le littoral, la façade maritime doit impérativement composer avec la mer.

Différentes parties de la ville y sont concernées ..., d'abord le port qui est divisé entre Sidi el Houari et le front de mer, ensuite c'est l'extension Est de tissu urbain

La problématique s'articule autour des éléments suivants :

1. reprendre l'esprit du front de mer dans l'aménagement de notre site d'intervention qui s'inscrit dans la linéarité du front maritime du côté Est Oranaise.
2. adaptation fonctionnelle des projets urbains situés en l'interface « ville-mer »
3. L'approche urbanistique qui nous interroge sur un aménagement harmonieux des axes situés en interface « ville-mer » comme éviter les ruptures et les déséquilibres.

Problématique Spécifique,

Comment s'intégrer dans le site afin de pouvoir ressortir un projet avec un programme plus riche que le projet proposé « Cité de la mer » qui propose 2291 appartements dans son programme ?

► Objectives,

Objectives,

- Donner une nouvelle image agréable à la ville d'Oran en tenant compte la continuité urbaine de l'ancien front de mer qui contribue à résoudre le problème de la densité sur le centre ville et offrir aux gens de l'environnement immédiat des espaces de loisirs et de détente.
- intégration d'un projet sur l'interface (ville-mer) avec une forme organique et dynamique. Et crée un plan de masse harmonie avec l'interface (ville-mer)
- Nouveau Pôle D'affaire (Mettre en valeur Oran pour une stature internationale) .
- Creation à Oran d'un Nouveau type de mode de vie "haut de gamme" et d'un point de repère dans le bassin méditerranéen
- Développer les potentialités sociales et économiques de la ville d'Oran.

► Objectives,

Objectives,

L'Algérie l'un des pays en cours de développement comme on l'a précisé dans la partie précédente s'ouvre progressivement aux investisseurs nationaux et étrangers.

Notre but consiste à intégrer la fonction de l'habitat haut standing en tenant compte les raisons suivantes :

- *Préserver la continuité fonctionnelle avec l'habitat existant au niveau du quartier Akid Lotfi.*
- *Faire profiter de la situation stratégique du site et aussi bénéficier de la vue panoramique à travers la frange maritime et le paysage naturel.*
- *Prévoir des logements qui répondent aux besoins des hommes d'affaire étrangers qui vont occuper des postes importants dans le site (Sonatrach et le centre d'affaire prévu) ce qui nécessite leur installation en Algérie*

► Choix du thème,

- Dans le cadre de l'élaboration de notre projet de fin d'études, notre intérêt s'est porté sur un sujet d'actualité en Algérie, le tourisme.

« Le tourisme n'est plus un choix, c'est un impératif national. C'est à partir de ce postulat que l'état mettra en œuvre des actions de grande envergure de sensibilisation sur l'enjeu du développement touristique d'une part et développera des programmes de réalisation pour hisser le tourisme national aux normes internationales d'autres part » - **SDAT "SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT TOURISTIQUE"**-

« Il est certain que le tourisme en tant que moteur de développement économique peut avoir son rôle de premier ordre dans les programme de développement de mon pays, cependant, a toujours vécu sur ses propres réserves énergétique..... »
Hamouche Belkacemi Directeur général d'ENAT (Entreprise Nationale Algérienne de Tourisme)

Le thème choisi est l'une des préoccupations actuelle de l'état, il est considéré comme le moteur du développement durable par ses effets d'entraînement des autres secteurs (Agriculture, transports, industrie.....).

- Ce secteur pèse ainsi aujourd'hui de façon notable sur les grands équilibres économiques emploi, investissement, équilibre des échanges extérieurs qui constituent autant de facteur essentiel de la croissance ; il constitue un soutien à la croissance et une source de création d'emplois directs et indirects (artisanat,

transport, services.....) et de revenus durables.

Le tourisme a largement souffert en Algérie d'absence d'une vision stratégique visant à intégrer ce secteur dans économie national au même titre que les autres secteurs économique du pays ; et de l'insuffisance touristique, associée à une mauvaise gestion amène à un constat de carence reconnu entraînant un déficit énorme entre l'offre et la demande du produit touristique.

- Aujourd'hui le tourisme n'est plus un choix, c'est un impératif qui constitue une alternative aux hydrocarbures en tant que ressource épuisable aux cours de siècle, il mérite sans aucun doute une grande attention pour importance qu'il a dans économie globale pour cela l'Algérie se propose aujourd'hui des réforme et de nouvelles orientations, par la création d'un organisme (*ENET*) *entreprise nationale des études touristique* qui est chargé de définir l'aménagement des zones d'expansion touristiques (ZET) à travers le territoire national à différents horizons à court, moyen et long terme dans le cadre du développement durable, cela afin de hisser l'Algérie au rang des pays touristiques à l'échelle de la méditerranée.

► Choix du thème,

Motivation du choix : / ORAN

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

- Il favorise les échanges et la diffusion des informations.
- Il participe à la distribution de certains biens et ce pour une population du quartier et de la ville.
- Donner une vision moderniste de la ville d'Oran.
- Déficit en matière d'équipement de services qui représente le secteur tertiaire donnant à Oran sa vocation territoriale autant qu'une métropole et chef-lieu du territoire de la wilaya.
- La présence de la zone industrielle et des infrastructures exceptionnelles qui représentent la vocation de la ville d'Oran.
- Ville universitaire ce qui signifie l'existence des cadres qualifiés et bien former pour développer l'économie locale et nationale.

Motivation du choix : /l'Algérie

Développé le secteur de tourisme en Algérie.

- Conduire notre pays vers un statut de pôle international.
 - Répondre aux besoins qui se font sentir en matière d'échange de commerce et de communication.
 - Symboliser et marquer les mutations que connaît notre pays à travers les changements économiques et politiques.
 - La société algérienne connaît des échanges significatifs ; tant dans son organisation que dans ces structures socio-économiques avec la libération du marché ; le partenariat et la privatisation des entreprises.
- C'est un thème d'actualité, tous les pays développés donnent une grande importance à ce secteur stratégique qui participe dans la création d'emplois.
- La libération du marché.

► Choix du sujet,

Capitalisme, économie de marché. Le monde est orienté vers de nouvelles perspectives de l'économie et de l'information, avec de sanglantes motivations d'acquérir de nouveaux marchés et de nouveaux horizons d'investissement, la motivation est devenue son unique langue. L'Algérie à l'instar des pays en cours de développement s'est imprégnée de cette voix et s'ouvre progressivement aux investisseurs nationaux et étrangers. Etant donné que l'Algérie a connu de majeurs bouleversements politiques qui ont induit des changements et des réformes politiques notamment en économie, ainsi on est passé d'un système basé sur des théories sociales vers un système capitaliste. Tous ces changements ont rendu nécessaire l'importation d'équipement et des réseaux adéquats afin de faciliter l'épanouissement des affaires et moderniser les différentes institutions économiques, financières et sociales. Dans un souci de prendre en charge un thème d'actualité, on a décidé de développer les deux thèmes (tours) et (affaires) qui d'ailleurs se conjuguent très bien justifient notre choix pour le projet de tours d'affaire en déterminant son intérêt et sa nécessité à contribuer à une meilleure inscription du pays dans la scène politique et économique méditerranéenne ou mondiale tout en respectant la vocation du site et ses valeurs.

Source: S D A T

La ville comme moteur de développement

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

Problématique générale territoriale :

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

Approche introductive

► Choix du site,

► Choix du site

Oran capitale régionale, rassemble des activités socio-économique et politique d'une ampleur importante à l'échelle nationale.

Toute cette concentration d'activités au sein de la deuxième ville du pays, a induit son hypertrophie ainsi qu'une saturation de ses équipements, une difficulté dans le domaine du logement, de l'emploi et de satisfaction des besoins de sa population.



Le choix de notre zone d'intervention a été motivé par l'intérêt que suscite le site à la ville ; vu les mutations qu'il devrait subir afin d'assumer un nouveau centre (la recentralisation de la ville d'Oran) qui assurera la connexion de l'ancien centre et la nouvelle extension de la ville.



HPU

Approche Urbaine

02



02\Approche urbaine :

Présentation de la ville d'Oran.

Historique de la Ville d'Oran

Analyse l'Axe de l'interface

Ville - mer CW75

-Analyse séquentielle

-Façade urbain

Analyse paysagère

Historique de quartier Akid

Structure Urbain

Centralité Urbain

Les fonctions urbaines

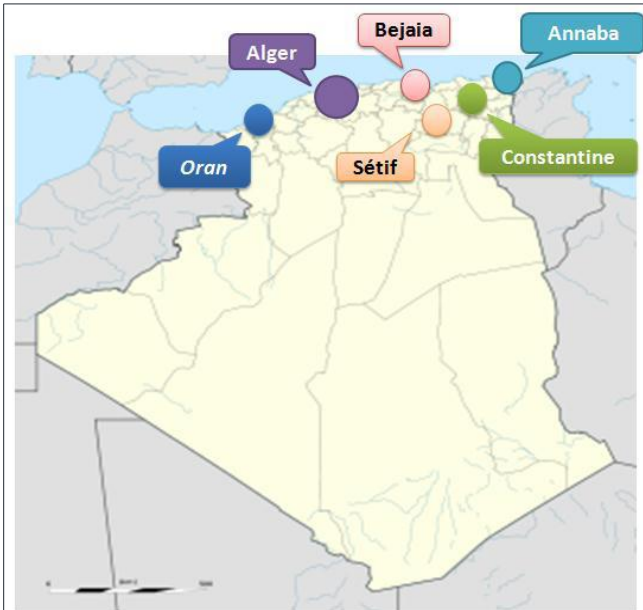
L'Orientation de POS

Contexte de Notre terrain

Accessibilité

Morphologie Du Terrain

Approche urbaine



1-Oran se situe au nord-ouest de l’Algérie, 432 Km à l’ouest de la capitale Alger. La ville se trouve au fond d’une baie ouverte au nord sur le Golf d’Oran .

2-Le site se trouve à «Akid Lotfi», l’un des quartiers couvrant encore des réserves à exploiter, Plus précisément au Nord-est d’Oran à 6Km du centre-ville.

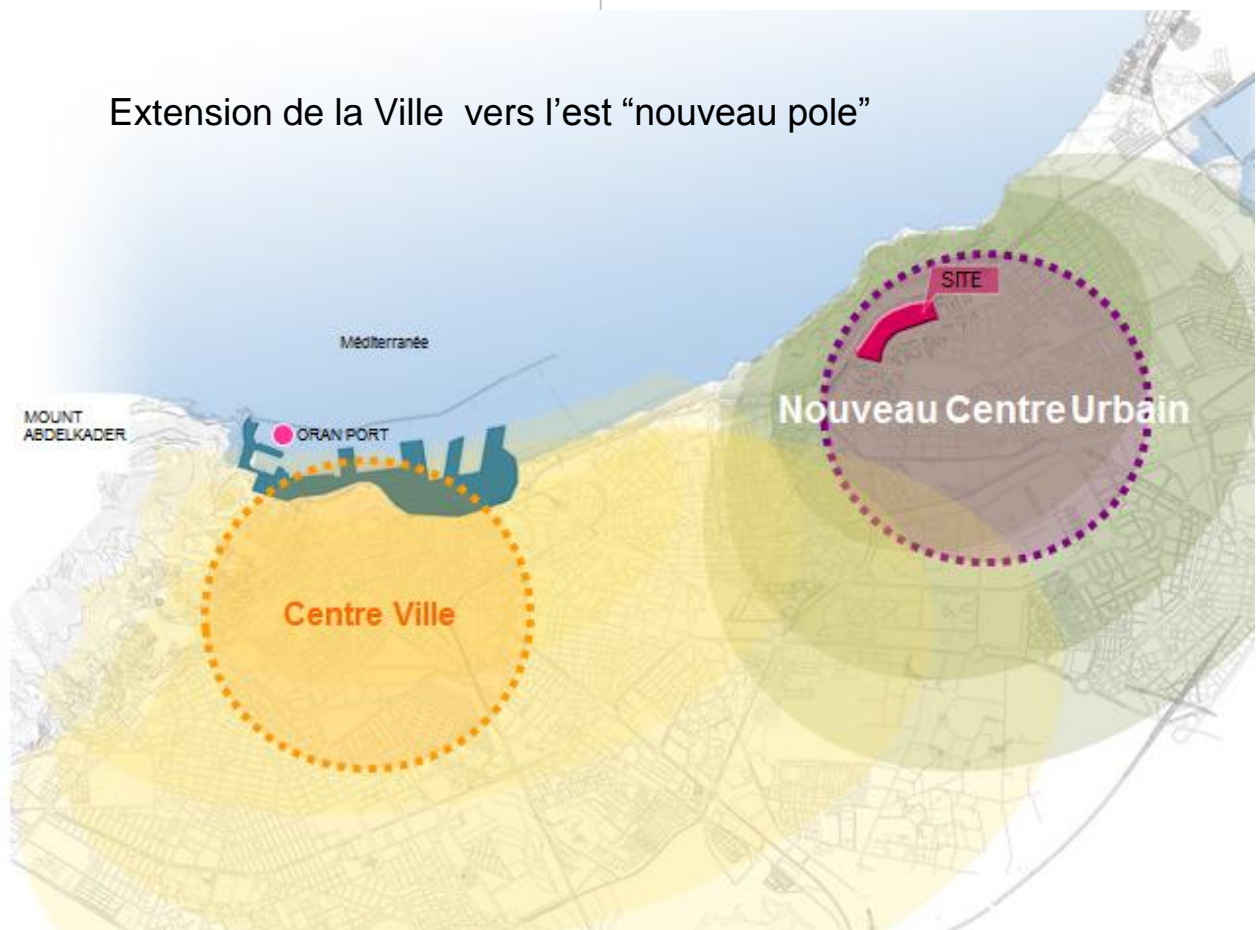




« Le grand défi des trente prochaines années est de transformer les périphéries en lieux urbains.»

Renzo Piano

Extension de la Ville vers l’est “nouveau pole”



- 3-Le quartier est limité par:
- la mer Méditerranée au nord.
 - le Bd millenium au sud.
 - le quartier fernand ville à l'est.
 - la cité des enseignants à l'ouest.

4-le terrain donne une vue sur la frange maritime et se trouve à proximité du centre de convention et le MERIDIEN

- 5-Le terrain est limité par:
- le chemin de wilaya 75 au nord.
 - le centre culturel islamique au sud.
 - le Bd Dubaï à l'est.
 - la cité des enseignants à l'ouest

Approche urbaine



Oran
Axes principaux



Présentation de la ville :

Oran est aujourd’hui la principale destination des populations de toute la région ouest du pays elle a multiplié son infrastructure routières qui a augmenté son nombre d’habitants.

La ville est déjà à son quatrième boulevard périphérique (figure 01), reliant Canastel (quartier de l’extrême Est de la ville) à l’extrême ouest (proximité misserghin) en contournant l’agglomération par le sud. La ville abrite à elle seule un peu plus du million d’habitant de même il est prévu le 5em boulevard périphérique.

l’Extension de la Ville d’Oran :

..Et la ZHUN de AKID LOTFI est intéressant parce qu’il semble intéresser une bonne partie des habitants d’Oran. Il représente l’une des façades de la ville, grâce à sa situation géostratégique qui donne sur la mer.

Il se trouve à une distance idéale par rapport au centre ville et aux zones immédiates tel que CANASTEL, BELGAYED, USTO, ESSIDIKIA, ... ce qui pourrait permettre de faire de cette zone un centre urbain.

La ville d’Oran a connu une croissance démographique assez importante. Par conséquent le centre-ville actuel n’est plus en mesure de répondre aux besoins de la ville d’Oran d’où la nécessité de trouver une solution à ce problème. La croissance urbaine de la ville d’Oran est orientée plus vers l’Est (figure 02) par la politique des grands ensembles (loi de 1974 concernant les ZHUN, une mutation vers la banlieue et la périphérie), leur but est de recevoir la population dans des logements urbains.

Approche urbaine



► Historique de la Ville d'Oran

Développement du port

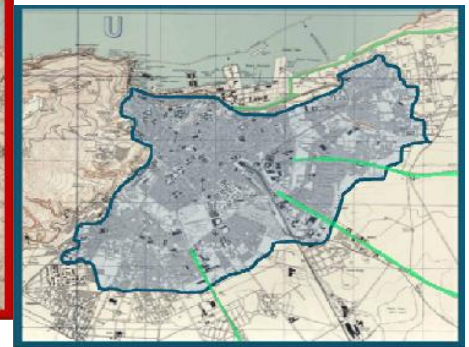
Première période urbaine, elle comporte essentiellement, le port, et la Casbah d'Oran



Création de place d'arme et militarisation



Développement Urbain de la périphérie



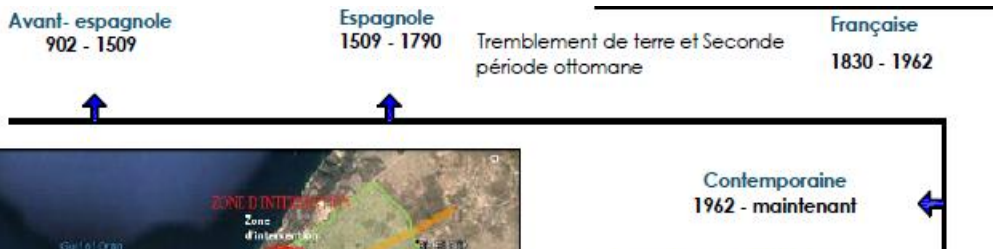
développement du Centre-ville

Fortification de la ville

création d'un pôle commercial

croissance continue : les extensions se font en prolongement directe des parties construites

ligne de croissance : selon les traces ruraux qui ordonnent de régler les croissance secondaire et les densification



Apparition des ZHUN dans les quartiers Périphériques, lors de l'expansion des années 70

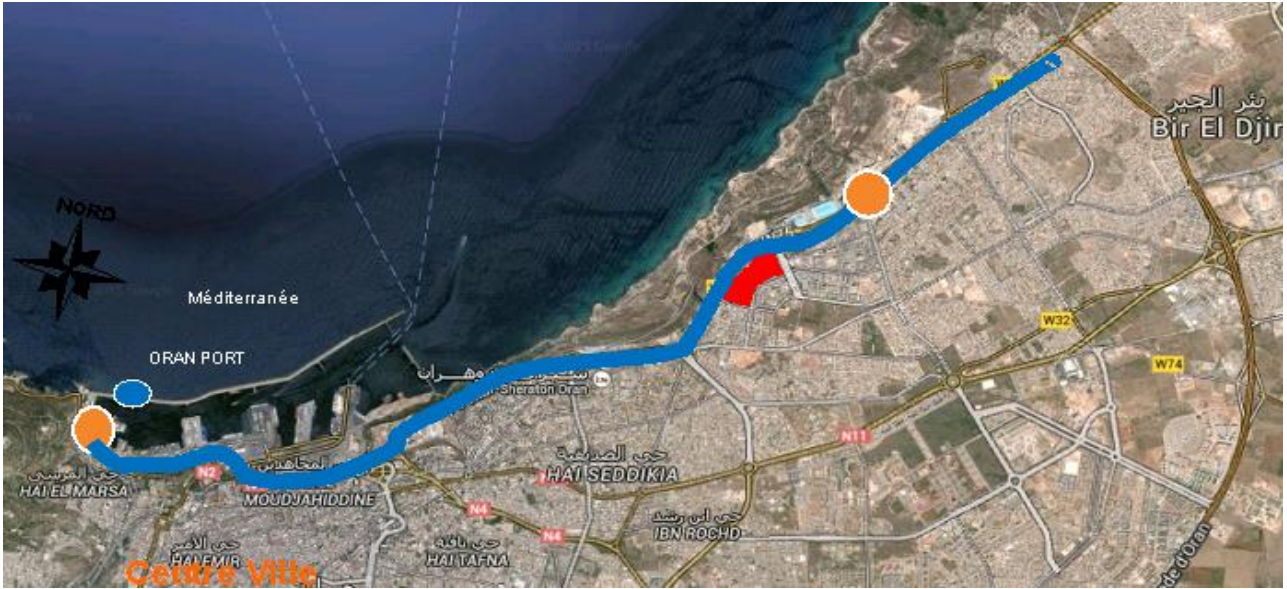
développement de la ville radio-concentrique (matérialisé par les pénétrantes)



- * croissance discontinue : des coupure végétales et agricoles entre les parties anciennes et les extensions
- * les lignes principale forment une fourche donne une croissance multidirectionnelle (tendu)
- * prolongement directe du noyau initiale
- * barrière de croissance qui s'oppose à la propagation du tissu en étant un obstacle géographique : nature de sol plus zone protégéer

Approche urbaine

► **Analyse l'Axe de l'interface Ville - mer CW75**



Notre axe d'étude L'axe Cw75 c'est un Boulevard de l'environnement : axe mécanique majeur pour rejoindre l'Est d'Oran avec le port Oran et aussi c'est un Axe de l'interface ville – mer.

Le front de mer



Le front de mer d'Oran est une conséquence des deux décisions importantes :

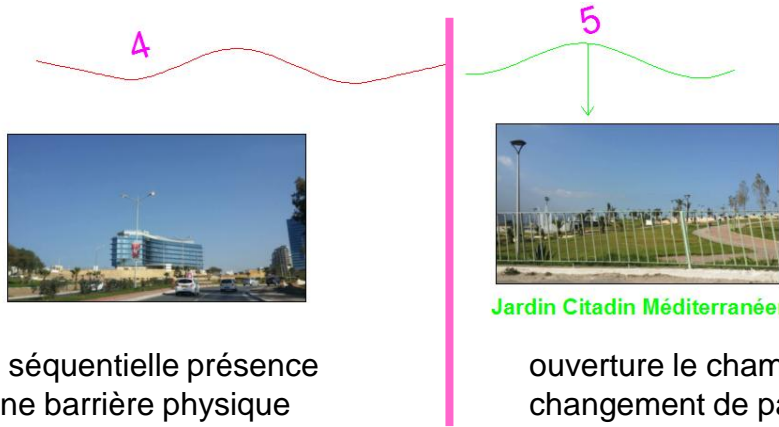
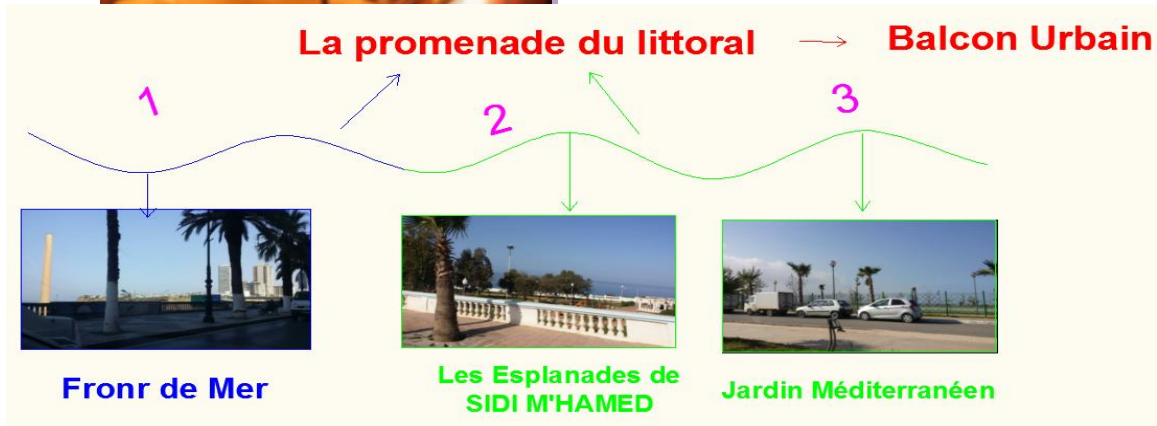
- Les plans d'alignements obligatoires décrétés en 1887.
- Le projet d'embellissement d'Oran Emile CAYLA 1906.

L'objectif d'un tel projet était alors la création d'un balcon sur mer, inspiré du front de mer d'Alger et la promenade des Anglais à Nice. Cependant plusieurs contraintes existaient à cette période notamment la présence de terrains militaires au niveau du FM, ainsi que les délais d'exécution imposés par l'administration étant donné les aléas des extensions et développements de la ville.

Approche urbaine



► Analyse séquentielle



Approche urbaine



1

2

3



On peut remarquer que le front de mer est un axe homogène de part son architecture mais aussi la continuité séquentielle ponctuée par des square public ponctuée dans les nœud qui permet la contnuite des séquences et champs visuelle de front de mer qui *présentent une cohérence esthétique*



4

5

6

7



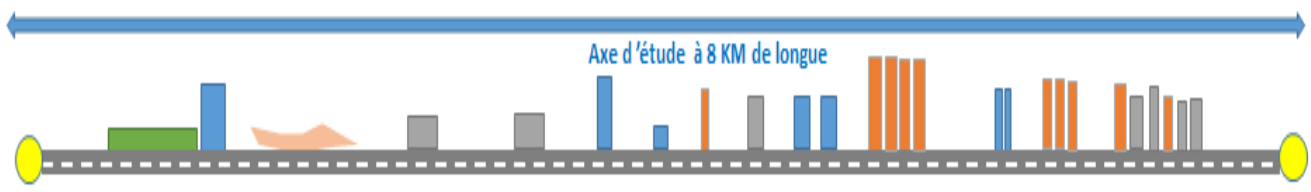
une transition séquentielle tout en restant dans la continuité visuelle

la rupture séquentielle commence par la présence de la résidence policière verticalité moins importante et mauvais qualité architecture .

Approche urbaine



► Façade urbain



Axe de l'interface ville - mer CW75 a vocation **TOURISME et **AFFAIRE** et **HABITAT HAUT STANDING**.**

Création à Oran d'un Nouveau type de mode de vie "haut de gamme" et d'un point de repère dans le bassin méditerranéen par des hauteur important.

- Axe d'étude CW 75
- Immeuble de bureau
- Palais des congrès
- hôtel
- Habitat collectif

La Façade Urbain de l'interface ville-Mer

Approche urbaine



► Analyse paysagère,

La dimension paysagère:

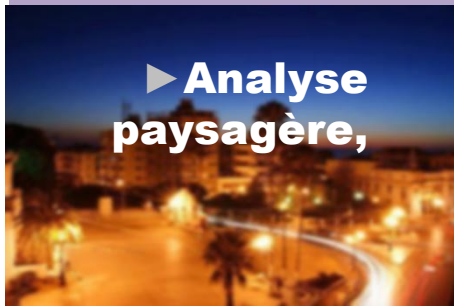
Pour cette phase analytique j'ai opté pour la méthode de KEVIN LYNCH développée dans son livre « l'image de la cité », parce que les principes qui caractérisent l'image de la ville selon K. LYNCH, peuvent mieux m'aider à faire ressortir les caractéristiques de l'image de la zone, le paysage urbain est constitué de 5 éléments : les parcours, les nœuds, les limites, les quartiers, et les points de repères.

a- Les points de repères :

Ce sont des références simples, qui permettent aux habitants de la ville de se guider, et dans la zone de AKID LOTFI sont : le complexe SONATRACH, l'hôtel Méridien.



Approche urbaine

**b- Les nœuds :**

Sont les point focaux intenses d'une zone, et les jonctions des voies où l'on doit prendre une décision, et dans la zone d'intervention il y a deux nœuds importants, le rond point Akid Lotfi, le rond point El Bahia.

**c- Les parcours :**

Ce sont ces chenaux le long desquels l'observateur se déplace habituellement, occasionnellement ou potentiellement, et la zone de Akid Lotfi abrite des parcours avec différents caractères : boulevard aux dimensions généreuses, c'est le boulevard Akid Lotfi ; la voie express : la route de Canastel (CW n°75) ; et le boulevard Millenium qui passe au sud de cette zone.

Approche urbaine

**c- Les parcours :**

Ce sont ces chenaux le long desquels l'observateur se déplace habituellement, occasionnellement ou potentiellement, et la zone de Akid Lotfi abrite des parcours avec différents caractères : boulevard aux dimensions généreuses, c'est le boulevard Akid Lotfi ; la voie express : la route de Canastel (CW n°75) ; et le boulevard Millenium qui passe au sud de cette zone.



Approche urbaine



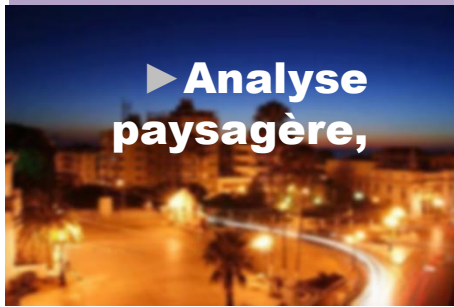
► Analyse paysagère,

e- Les quartiers :

Ce sont les parties de la zone d'une taille grandes et qui se reconnaissent parce qu'elles ont un caractère général qui permet de les identifier, et dans la zone d'intervention, ce sont l'ensemble des logements collectifs.



Approche urbaine

**d- Les limites :**

Ce sont les frontières entre deux phases, dans cette zone, on peut déterminer au nord la mer comme contrainte naturel.



Approche urbaine



► **Historique de quartier Akid ,**

1) Dimension historique :

Le but est de connaître les formes de l'évolution urbaine de la zone.

En 2001 : Décision de la projection de la cité Akid Lotfi



En 2005 : La zone a connu une évolution rapide avec des projets d'habitat collectif



En 2008 : Le complexe de Sonatrach, offrira 3000 places au niveau du palais de congrès, un hôtel de 300 chambres, et un palais d'exposition.



En 2017 : Le quartier Akid a été occupé (très dense) .
notre terrain est une réserve foncier



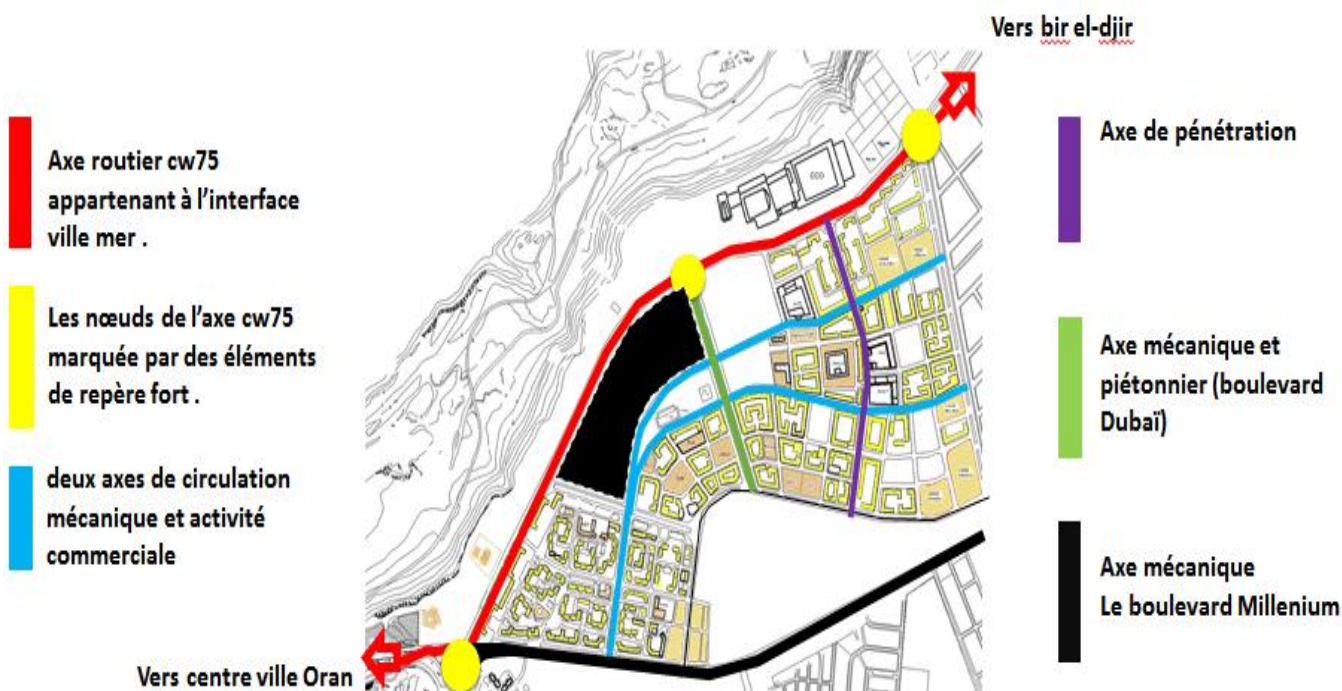
Approche urbaine



► Structure Urbain

Boulevard de l'environnement : axe mécanique majeur pour rejoindre l'Est d'Oran. Il est la continuité du front de mer.

Cette pénétrante est un axe structurant pour ce quartier; qui inclut principalement les commerces et services de base



Le boulevard Millenium délimite le quartier vers le sud, et est un axe mécanique très important pour rejoindre la partie est d'Oran

Ce sont deux axes très importants pour le quartier, en termes de circulation mécanique et activité commerciale

Axe méridien ; pénétrant le quartier Akid lotfi est très fréquenté pendant la saison estival. Ses dimension et les aménagements présents attirent les gens

Approche urbaine



► **Centralité Urbain**

Centre :

Le centre représente le « quartier central où sont concentrés les commerces et les principaux lieux d'activités »

Centralité :

Selon François Asher

1--Définition : « La centralité est la combinaison à un moment donné d'activités économiques, de fonctions politiques et administratives, de pratique sociale, de représentation collective, ayant un pouvoir d'attraction et l'accessibilité est une condition majeure ».

2-Les critères de la centralité du 20 siècle

- L'accessibilité est une condition majeur
- La mixité fonctionnelle ; commerce service, habitat
- La qualité Urbaine : porteuse de fréquentation



CCO

équipement a rayonnement métropolitain

Axe méridien

Axe vert aménager ; lieu de détente des Oranais

Axes commerciaux :

Participe a l'animation du quartier



Une centralité naissante a valoriser



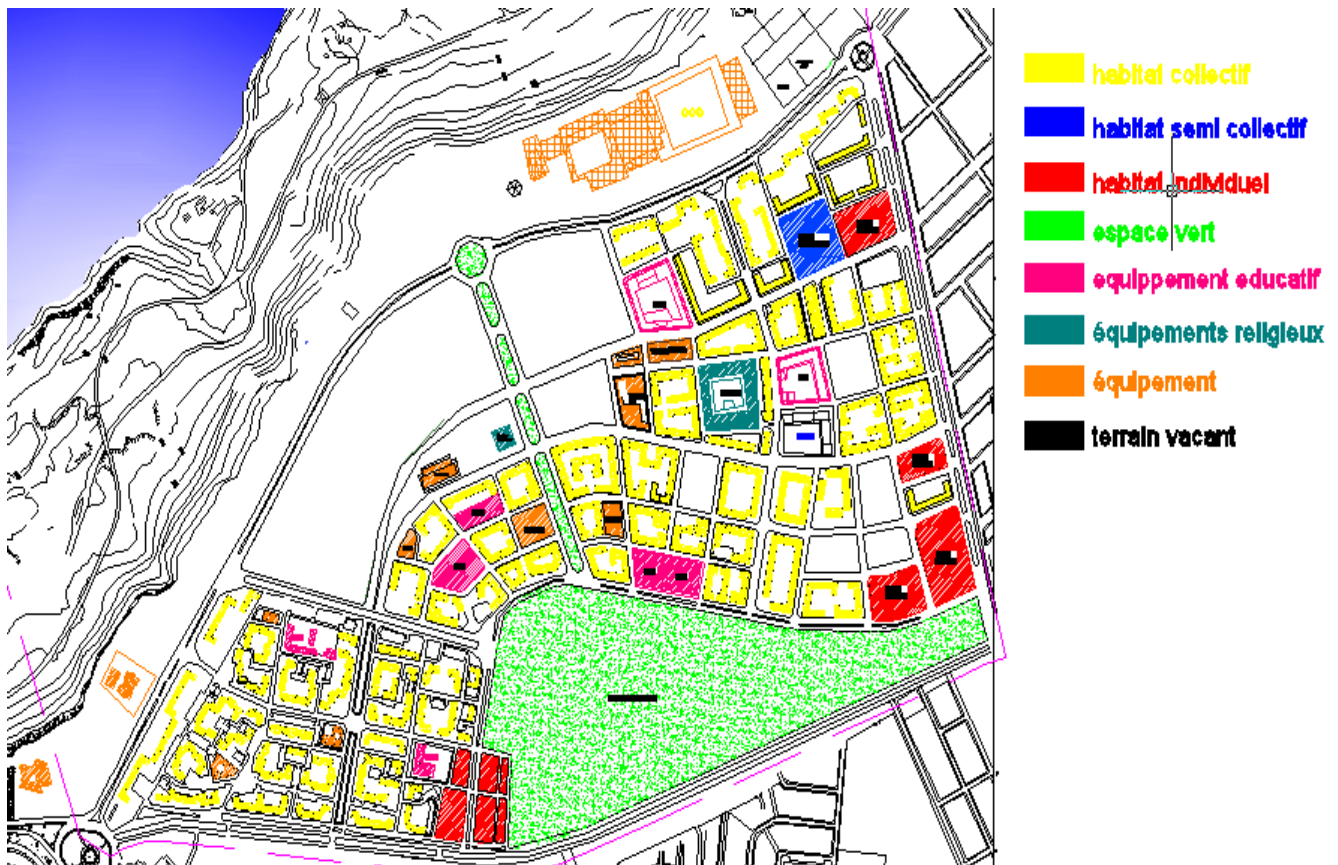
► Les fonctions urbaines

4-2. Les fonctions urbaines:

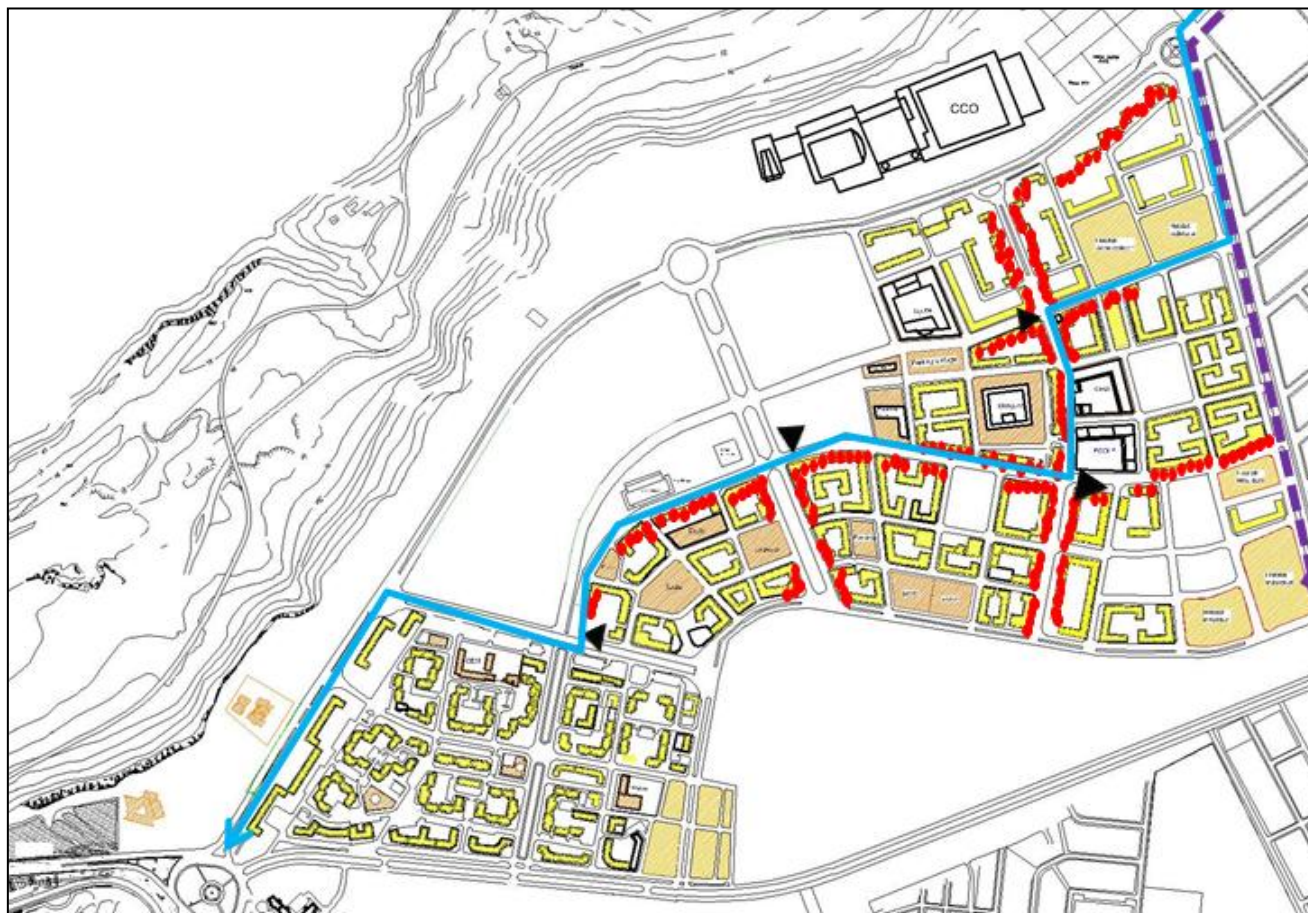
L'environnement de notre site d'intervention contient deux types de fonctions dominantes. Il s'agit de l'habitat et quelques autres fonctions d'accompagnements, qui peuvent être classifiées en plusieurs catégories.

Il s'agit:

- Des équipements scolaires (lycée, collège école primaire...)
- Un équipement de culte (une petite mosquée)
- Des équipements financiers et administratifs (centre de convention, sièges de sociétés, banques, bureaux...)
- Un équipement touristique (Hôtel Méridien)



Approche urbaine



Transport en commun



Itinéraire



Arrêt



Tramway projeté

Type de commerce



Base



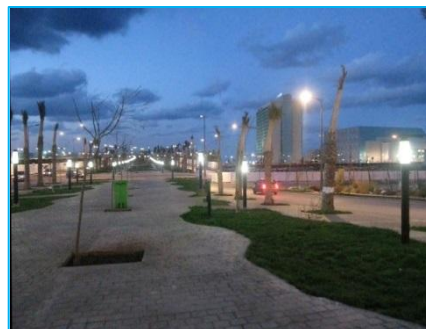
Service



Artisanal

Constat

- Importance du commerce dans l'animation du quartier

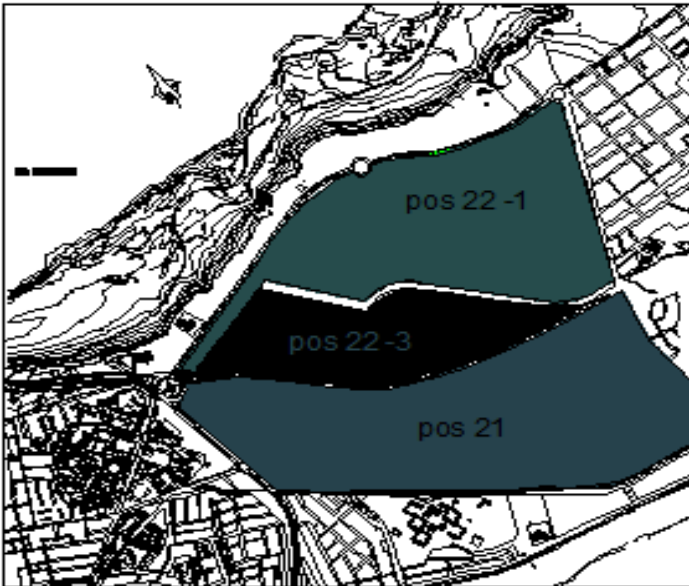


Axe Meridien

Approche urbaine



► L'Orientation de POS

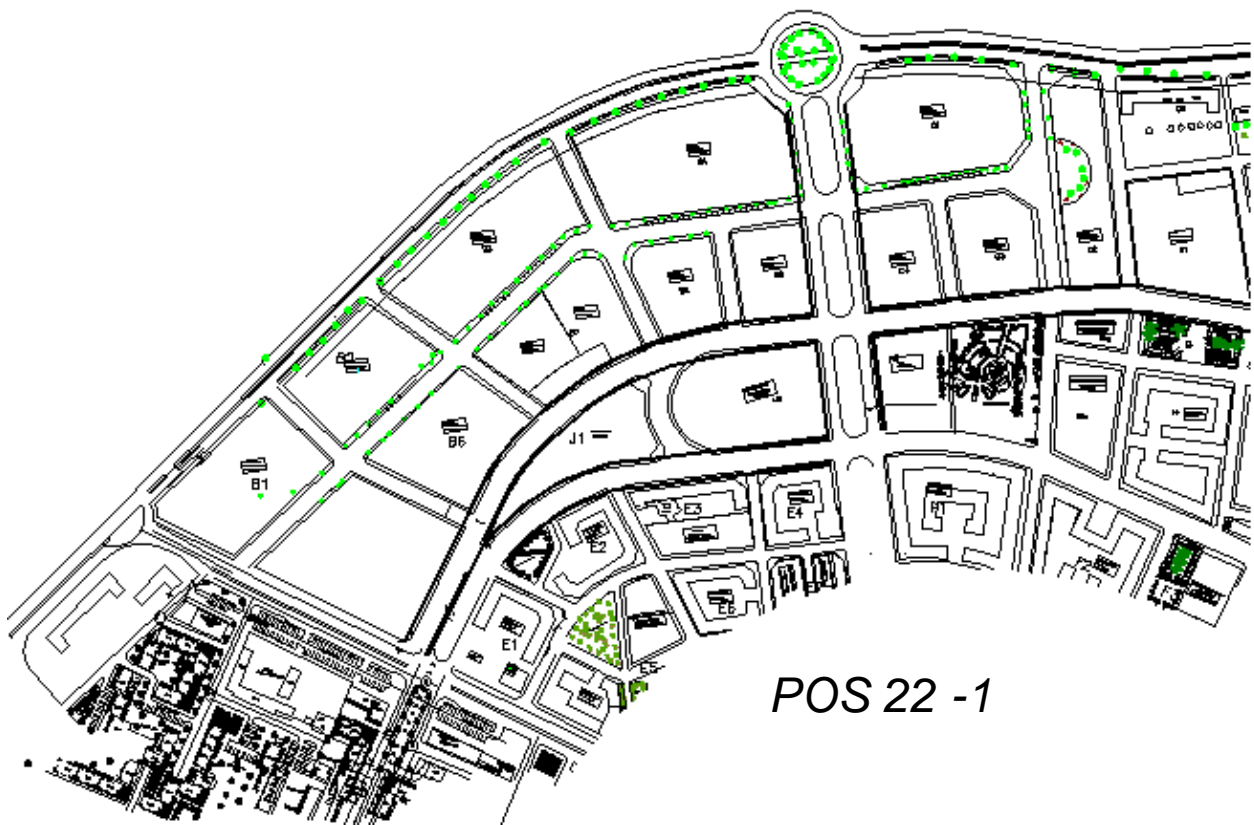


Notre site a préserver réserve financier

notre terrain se situe dans le pos 22-1 et la surface du POS 22 -1 = 22h

la fonction dominante du site et l'habitat collectif et individuel sauf quelque équipements :(équipement administrative, équipement sanitaire, mosquée

perimetre du pos de chaque zone



POS 22 -1

Approche urbaine



Nature

Richesse des éléments naturels existants au nord du Site,



■ Méditerranée ■ Falaises ■ Le fort

Urbain

Blocs urbains de géométrie régulière au Sud du Site



■ Typologie ■ Plot irrégulier ■ Tissu Urbain



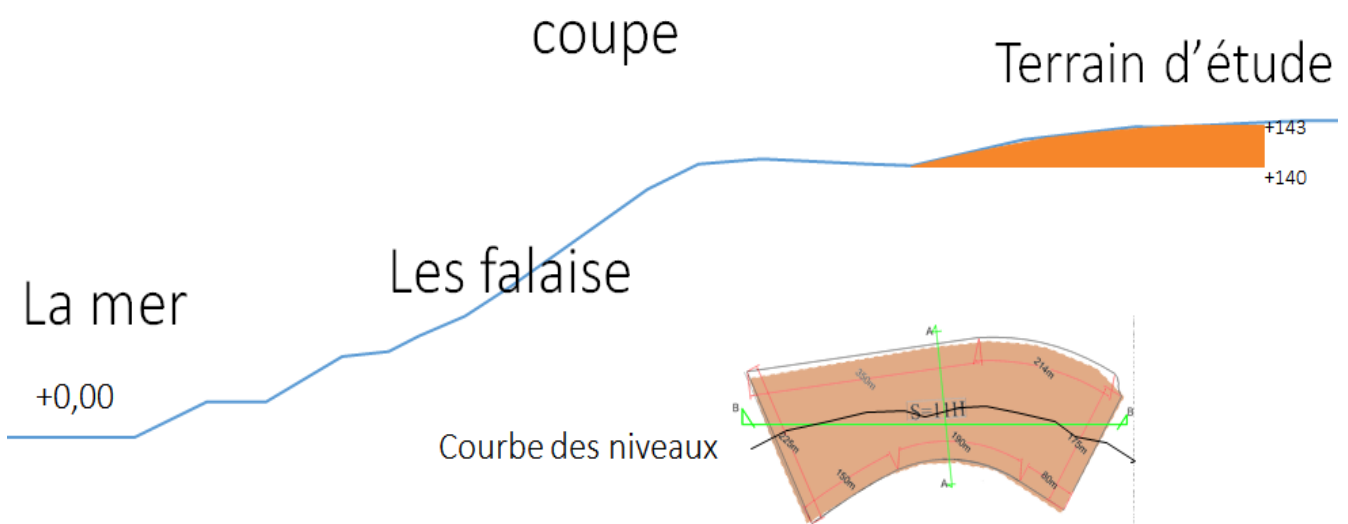


Accessibilité :

L’accessibilité du terrain est à partir du boulevard Akid Lotfi aux dimensions généreuses à l’Est, la route de Canastel au Nord, et un autre boulevard de son côté sud.



morphologie du terrain :

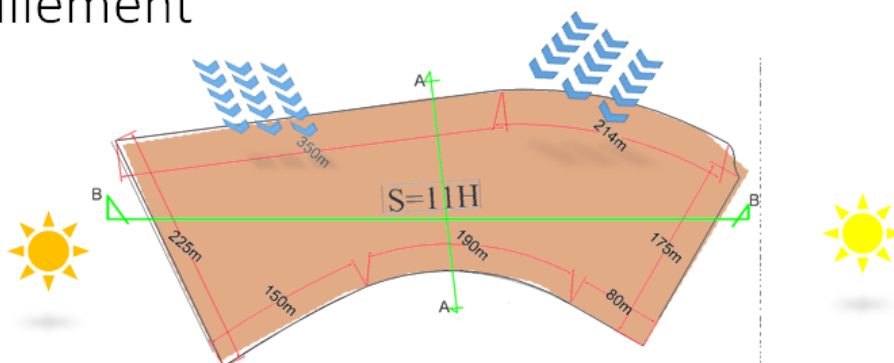


Climatologie du terrain :

L'ensoleillement

Les vents

Les vents dominants sont les vents du Nord et du Nord -Ouest, ils sont froids et humides.



La température, les moyennes annuelles dépassent les 18 °C .

les moyennes maximales observées en août dépassent les 28 °C.

la moyenne des minimums en janvier descend rarement au dessous de 8°C.



HPU

Approche Thématique

03

03\Approche thématique :

- ▶ introduction

- ▶ Définitions

- ▶ Les différents types du
tourisme

- ▶ Tourisme d’Affaire

Analyse des exemples

- 1- Marina à Casablanca
- 2- Contre Projet Cité De
La Mer

Approche Thématique

- ▶ Introduction,
- ▶ Définitions,

Le tourisme n'est ni une branche ni un secteur d'activités, c'est une industrie jeune, qui combine promotion du tourisme et environnement.

Introduction:

Le tourisme dans le monde est aujourd'hui de plus en plus considéré comme le moteur du développement durable par ses effets d'entraînement des autres secteurs (agriculture, artisanat, culture, transports, services, industrie....), il constitue un soutien à la croissance et une source de création de richesse, d'emplois et de revenus durables.

D'après la prévision de l'OMT, le tourisme devrait même devenir au début de ce millénaire la première activité économique à l'échelle de la planète.

Qu'est ce que le tourisme?**Selon le dictionnaire français:**

Tourisme, non masculin qui signifie l'action de voyager pour son plaisir l'ensemble des activités et services liés aux voyages et aux séjours d'agrément.

Le tourisme est considéré au vingtième siècle comme « l'action de voyager pour son agrément ». L'action s'est modifiée sous l'effet des changements sociaux et économiques pour devenir « l'art de satisfaire les aspirations les plus divers qui incitent l'homme à se déplacer hors de son univers quotidien ». Cette définition reste encore très vague, et peu opérationnelle. Elle n'apporte aucune indication de durée, qui considère comme tourisme « toute personne se déplaçant pour une durée d'au moins 24 heures dans un pays autre que son domicile habituel. Aujourd'hui le tourisme n'est plus considéré comme une activité uniquement d'agrément. Il peut comprendre l'idée de

déplacement à finalité professionnelle ou culturelle. On peut alors appréhender le tourisme comme « une personne qui se déplace par plaisir, par curiosité ou souci de la découverte, hors de sa résidence habituelle, ou qui profite d'un déplacement professionnel pour en tirer un agrément personnel ».

Selon OMT (organisation mondiale du tourisme):

Les formes très variées du tourisme rendent cette activité difficile à définir. Pour l'Organisation mondiale du tourisme, « le tourisme comprend les activités déployées par les personnes au cours de leurs voyages et de leurs séjours dans les lieux situés en dehors de leur environnement habituel pour une période consécutive qui ne dépasse pas une année, à des fins de loisirs, pour affaires et autres motifs ».

Journal officiel de la république algérienne N°11

L'activité touristique s'assimile ainsi à toute prestation de commercialisation, de voyage ou d'utilisation d'infrastructures touristique fournie à titre onéreux avec ou sans hébergements.

« le tourisme correspond à un ensemble d'occupation auxquelles l'individu peut s'ordonner de plein grés, soit pour se reposer, se divertir, développer son information de sincérité, sa participation sociale volontaire ou sa libre capacité créative après être dégager de sa liber profession familial »

► Types du tourisme,
► Formes du tourisme,

▣ **Tourisme d'agrément et de loisir :**

les déplacements effectués sont motivés par des raisons de loisirs et de vacances : c'est un tourisme récréatif, festif, culturel, sportif.....

▣ **Tourisme d'affaire :**

C'est un tourisme qui se pratique en toute saison il est à caractère professionnel et technique il peut être aussi scientifique, artistique, administratif ou commerciale il se matérialise par des missions, des participations à des congrès, séminaires, foires.....

▣ **Tourisme scientifique :**

Le tourisme scientifique est une forme de tourisme qui permet la participation à des richesses scientifiques dans des milieux naturels, en recensant la population floristique et faunistique, et en effectuant des études.

▣ **Tourisme de santé :**

C'est un tourisme récréatif prenant en charge les soins et le corps ainsi que la remise en forme.

Les trois principaux secteurs caractérisant cette forme de tourisme sont : le thermalisme, la thalassothérapie, et la remise en forme.

Forme du tourisme :

On peut distinguer plusieurs formes de tourisme selon des facteurs variés :

▣ **Selon le lieu où s'exerce le tourisme :**

- Tourisme Balnéaire
- Tourisme Urbain
- Tourisme Climatique

▣ **Selon le budget :**

- Tourisme D'élite (luxe)
- Tourisme social

▣ **Selon la durée :**

- Tourisme organisé (séjours)
- Tourisme « SHORT BREAKS » :
- Tourisme de court durée, typique de weekend ou de passage .

▣ **Selon le degré d'ascension de vacance (l'âge):**

- Tourisme Juvénile (des jeunes)
- Tourisme « Fitness » :

C'est un nouveau phénomène, où le touriste peut améliorer sa propre forme physique , en voyageant avec ses propres moyens de locomotion ou bien avec location d'autos. Le séjour se déroule dans des zones ravissantes et volontairement isolées, immergées dans des espaces verts .

▣ **Selon le mode d'hébergement :**

- Hôtellerie .
- Village de vacance.
- Résidence secondaire.
- Camping (camp de toile)

▣ **Selon la taille de groupe :**

-Tourisme de Masse : intéresse une tranche sociale extrêmement vaste et articulée, avec motivation privée ou de travail.

- Tourisme Ambient: c'est un tourisme pratiqué par des jeunes et des familles qui voyagent en général avec leurs propres moyens de locomotion et vont dans des structures d'agritourisme pour être en contact avec la nature, pratiquer des activités naturalistes, comme randonnées, safaris photographiques, itinéraires, d'études et recherches.

Approche Thématique

- ▶ Types du tourisme,
- ▶ Formes du tourisme,



Le tourisme d'affaires :

C'est un tourisme qui se pratique en toute saison il est a caractère professionnel et technique il peut être aussi scientifique artistique, administratif ou commerciale il se matérialise par des missions, des participations à des congrès, séminaire, foires.....

Tous les professionnels du secteur reconnaissent que la définition du tourisme d'affaires désigne les déplacements à but professionnel. Il combine les composantes classiques du tourisme (transport, hébergement, restauration) avec une activité économique pour l'entreprise.

et d'autre part, une fonction professionnelle ou sociale (prospection de clientèle, chantiers, négociations, rencontres de spécialistes, études, formation, visites techniques...).

Plus généralement, on considère que le tourisme d'affaires regroupe des déplacements individuels ou organisés, effectués pour des motifs professionnels et dont la durée est d'au moins 24 heures.

Le marché du tourisme d'affaires peut être divisée en **4 secteurs** :

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



- ▶ Types du tourisme,
- ▶ Formes du tourisme,

Définition d’affaires :

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

Les centres d’affaires, par définition systématique :

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

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



4. Les avantages d’un Tourisme d’affaires :

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

► Analyse des exemples,

Afin de comprendre et de maîtriser le projet dans tous ses aspects, une série d'exemples sera présentée. Ces exemples seront analysés, synthétisés dans le but d'avoir une première vision d'ensemble sur le fonctionnement intérieur et connaître les différentes relations entre les espaces et les diverses solutions données par les différentes conceptions. Ceci nous aidera par la suite à respecter les recommandations et élaborer le projet dans les normes. L'analyse des exemples ci dessous nous permet d'avoir une idée globale sur le Tourisme d’Affaire , de définir ses principales entités spatiales.

Pour cela, on va analyser deux exemples (nationaux et internationaux) :

- 1- Marina à Casablanca
- 2- Contre projet Cité De La Mer

Approche Thématique

- ▶ **Analyse des exemples,**
- Marina à Casablanca



Intitulé du projet : Projet Marina
Maître d’ouvrage : Al Manar – CGI
Situation du projet : Marina, Casablanca
Date de début des travaux : 2010
Date de fin des travaux : 2013

1-1) Situation du projet :
 Casablanca Marina représente la capitale économique du pays du Maroc. Le projet Casablanca Marina se situe au cœur de cette ville. Ce dernier a pour but de créer une façade maritime à l’échelle de l’extraordinaire position sur la mer avec une surface de 26 hectares (dont 12 ha gagnés sur la mer).

1-2) Objectifs du projet :

- Créer une architecture intégrée au climat local.
 - La réhabilitation des plages.
 - Variations des espaces publics.
 - Création des perspectives urbaines.
- Casablanca marina est structuré en 4 secteurs à vocations distinctes :
- Le secteur marina. (Showroom, Hôtel de luxe, Port de plaisance, Palais des congrès).
 - Secteur Ramblas. (Tour hôtel, Centre commercial).
 - Secteur portes océanes. (Centre d’affaires, Résidences).
 - Secteur jardins de la Mosquée. (Aquarium, Parc)

Approche Thématique

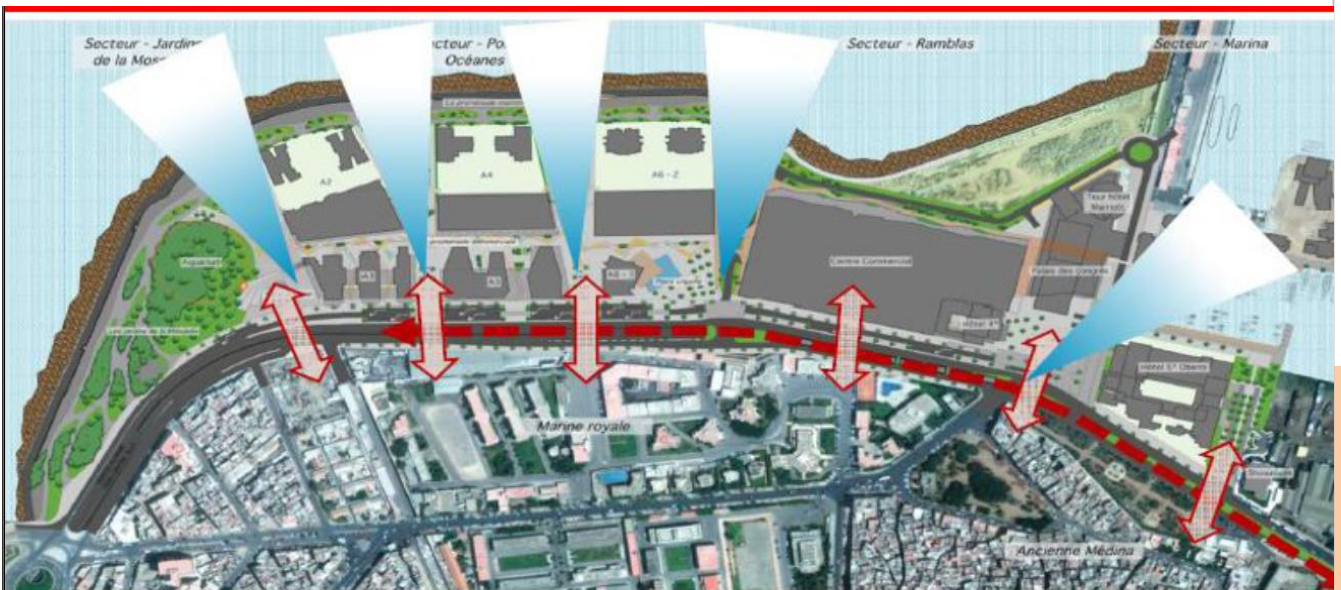
- ▶ **Analyse des exemples,**
- Marina à Casablanca

Le projet Casablanca Marina a un objectif global similaire à notre objectif, la création d'une relation forte entre la ville et son littorale.

1-3) Principes du concept :



▶ **1. Localisation des activités**



▶ **2. Intégration dans la ville**



Approche Thématique

- ▶ **Analyse des exemples,**
- Marina à Casablanca



▶ 3. Concept piéton

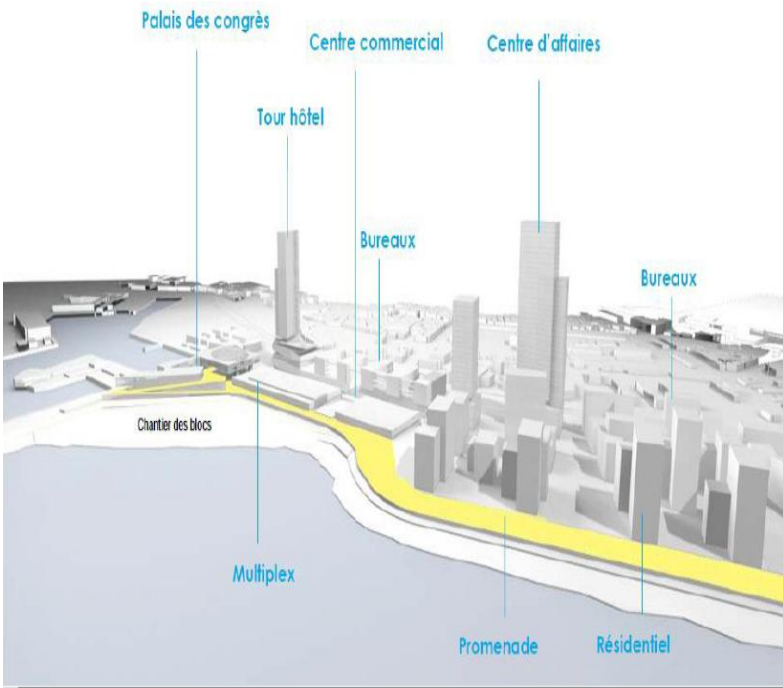


▶ 3. Locomotive du Concept piéton : Les Commerces

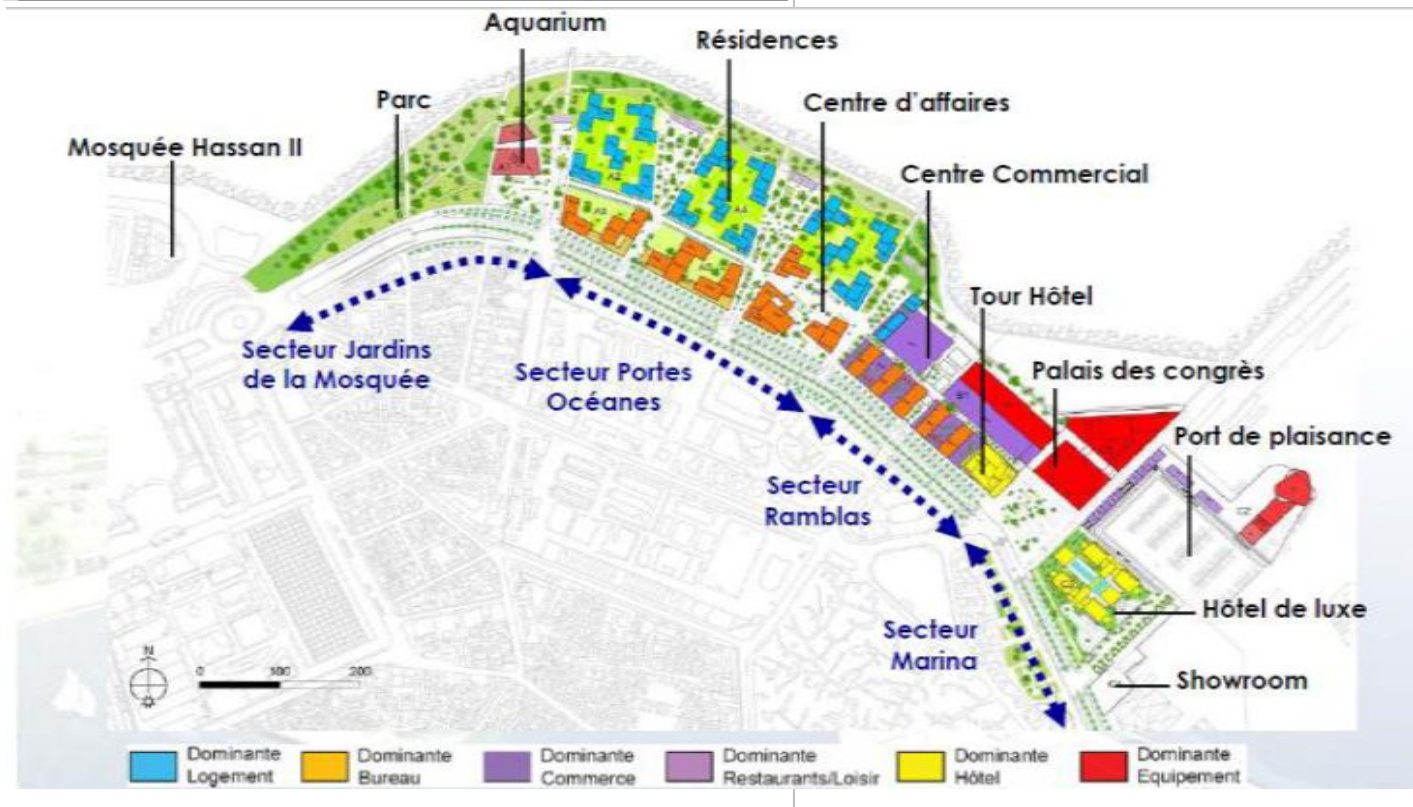


Approche Thématique

► Analyse des exemples, ▪ Marina à Casablanca



<u>Résidentiel</u>	<u>141000</u>	<u>30%</u>
<u>Bureaux</u>	<u>156400</u>	<u>33%</u>
<u>Commerces</u>	<u>70400</u>	<u>15%</u>
<u>Hôtels</u>	<u>56700</u>	<u>12%</u>
<u>Services / Equipements</u>	<u>13500</u>	<u>3%</u>
<u>Palais des congrès</u>	<u>28600</u>	<u>6%</u>
<u>Aquarium</u>	<u>10000</u>	<u>2%</u>
<u>Total</u>	<u>476600</u>	



Approche Thématique

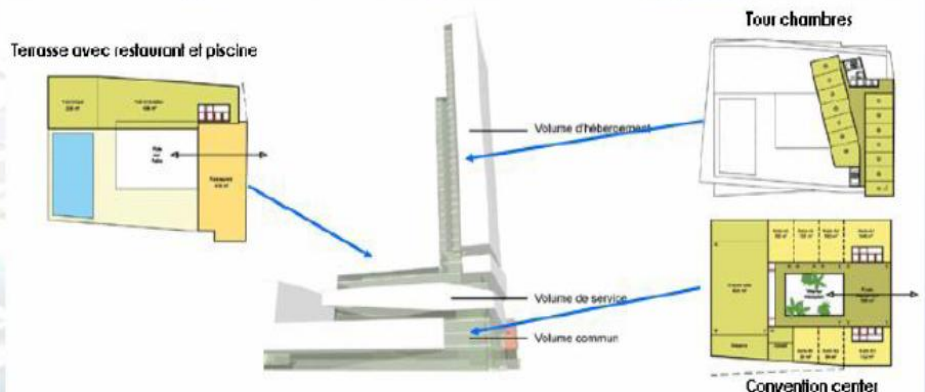
► Analyse des exemples, ▪ Marina à Casablanca

- ❑ Hôtel 5 étoiles luxe en R+3
- ❑ 150 clés : 136 chambres, 12 suites junior et 2 suites senior
- ❑ Centre d'affaires et de conférences
- ❑ SPA / Fitness
- ❑ Piscine
- ❑ Restaurants
- ❑ Planning de développement de l'hôtel :
 - Finalisation des études en 2008
 - Démarrage des travaux en début 2009
 - Livraison en 2011



- ❑ Port de plaisance de 130 anneaux, construit et équipé
- ❑ 7.500 m² disponibles autour du port, à développer en :
 - Activités de loisirs, de commerce, de restauration
 - Yacht club
 - Services techniques du port
- ❑ Planning de développement des 7.500 m² :
 - Finalisation des études en 2008
 - Démarrage des travaux en début 2009
 - Livraison en 2011

- ❑ Hôtel Affaires en R+35
- ❑ 350 clés
- ❑ Centre d'affaires et de conférences
- ❑ SPA / Fitness
- ❑ Piscine (terrasse 6^e étage)
- ❑ Restaurants
- ❑ Planning de développement de l'hôtel :
 - Finalisation des études en 2008
 - Démarrage des travaux en début 2009
 - Livraison en 2012



Approche Thématique

► **Analyse des exemples,**

▪ Contre projet cité de la mer

Contre projet Cité de la Mer

" cité de la mer " C'est un mégaprojet prévu par le promoteur immobilier saoudien SNASCO et le groupe sud-coréen "Kunwon "



Ce projet se situe dans notre site d'intervention à Akid Lotfi

En 2008 : La décision de projection de la cité de la mer



Projet	Cité de la Mer
Localisation	Oran, Algerie
Surface du terrain	15 Hectares
Hauteur	2 Sous sol, R+28, 110.2m
Thème	Tourisme Affaire
Nbre appartements	1,982
Commerces	65,255 m²
Parking	113,179 m² (2,994)
Total	590,598 m²

Objectif du projet

1. Nouveau pôle urbain.
2. Continuité de la façade Maritime.
3. Espace Piétonnier.
4. Résidentiel et centre d'affaire haut de gamme.

Urbain
Zone
Paysage
Architecture

Approche Thématique

► Analyse des exemples,

▪ Contre projet cité de la mer

Découpage des ilots



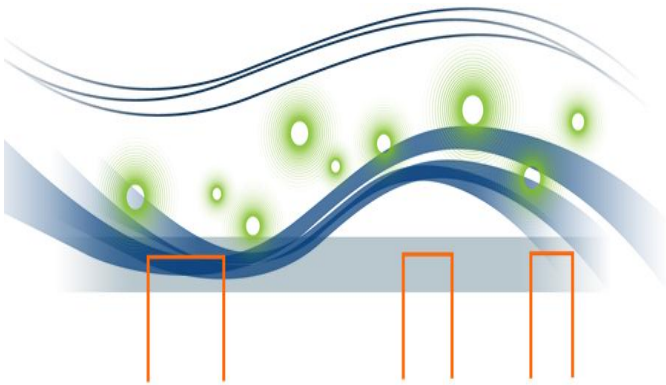
Phase 1.	Phase 2.	Phase 3.	Phase 4.	Phase 5.
Le Croissant	L'Etoile	La Forêt	L'Eau	L'Oasis
Community + Park+ Residence	Commercial+ Light Park + Residence	Commercial+ Water Park + Residence	Commercial+ Forest Park + Residence	Hotel affaire +bureau Commercial+ Park + Resic
Terrain 26,067 Surface Total 121,604 Appartement 552 Parking 718 Commerces 6 503	Terrain 22,448 Surface Total 122,258 Appartement 543 Parking 706 Commerces 8 540	Terrain 17,026 Surface Total 93,032 Appartement 434 Parking 564 Commerces 5 074	Terrain 19,051 Surface Total 92,879 Appartement 422 Parking 549 Commerces 5 754	Terrain 30,590 Surface Total 208,258 Appartement 340 Parking 442 Commerces 45 504

Approche Thématique

► Analyse des exemples,

▪ Contre projet cité de la mer

Proposition de nouveau prototype de développement dans le bassin Méditerranéen



Frange maritime

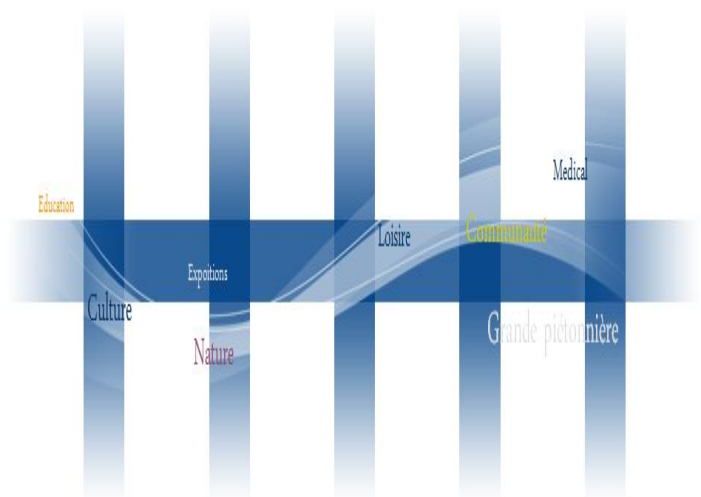
Stratégie du plan de masse

Harmonie avec l'environnement Naturel

Réponse au Contexte Urbain



Stratégie d'un nouveau concept de l'espace public



Région

Espace Piétonnier

Approche Thématique

► **Analyse des exemples,**

▪ Contre projet cité de la mer

Création d'une ambiance de la zone piétonne "nouveau front de mer"

Rue de la vague méditerranéenne

Les plus belles vues sur mer
Bouique de Luxe, Beauté, Bien-être

Création d'une ambiance de zone piétonne

Corridor Urbain

Adaptation à la situation du voisinage et la continuité du contexte urbain:
Petits magasins de voisinage

Création une ambiance de zone piétonne

Culture d'Arcades

Une liaison des places se situent au milieu des îlots . Proposition d'événements culturels
Magasin des marque, Café, Restaurant.

Approche Thématique

► **Analyse des exemples,**

- Contre projet cité de la mer

Place du Poème

- Conçu pour la culture et la littérature
- Fontaine poème...



4eme place

Place d'affaires



Place de la Musique

- Le place est conçue thématique de la musique
- Concert de la musique, Fontaine de la musique...



Place de la Musique

- Le place est conçue thématique de la musique
- Concert de la musique, Fontaine de la musique...



Approche Thématique

► Analyse des exemples,

- Contre projet cité de la mer

Jardin d'eau-Fraicheur

- Introduction de différents systèmes d'eau
- Contenu : Place d'eau, Fontaine, Fontaine de reflet, promenade bleu, Pont suspendu



Jardin d'Oasis – Enthousiasme

Jardin de Croissant

- Introduction du croissant comme le représentatif du Monde Arabe
- Contenu : Place de croissant, Fontaine, Pont suspendu



Jardin de la Forêt – Ombre

- Introduction de la nature algérienne
- Contenu : Place de la forêt, promenade, Pont suspendu, espace vert, Lit de fleur



Jardin d'étoile - Lumière

- Introduction de l'étoile comme élément principale
- Contenu : Place d'étoile, Voie lactée, pont suspendu, Eclairage au sol et poteaux



Approche Thématique

► **Analyse des exemples,**

- Contre projet cité de la mer

Organigramme hiérarchisation des espaces:



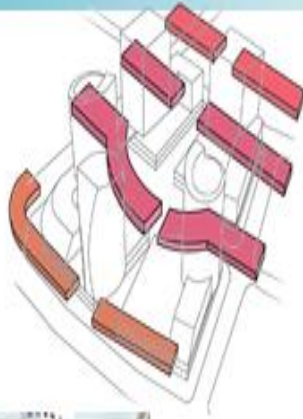
Approche Thématique

- **Analyse des exemples,**
- Contre projet cité de la mer

Commerce/Espace Commune

Vague de la mer

- Boutique de luxe
- Grande Marque, Beauté, Bien-être,
- Esthétique...



Corridor Urbain

- Magasin de Voisinage
- Supermarché, Coiffeur,
- Pharmacie, Blanchisserie...



Rue de la Culture

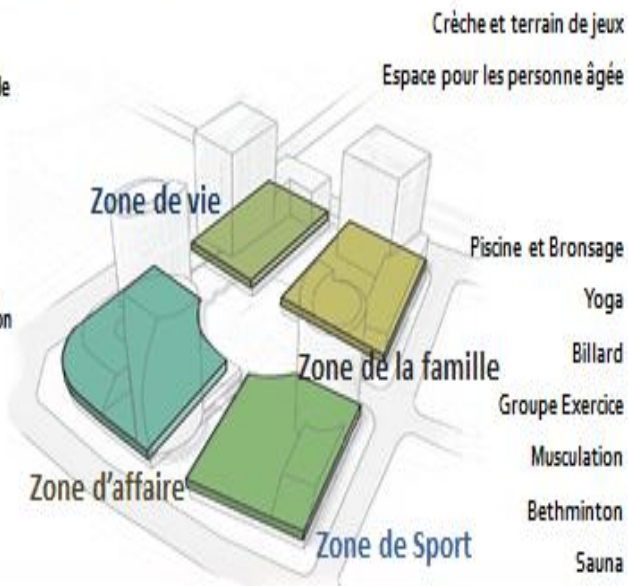
- Magasin Populaire
- Restaurant, Café, Mode, Multimédia...



Salle multi modale
Bibliothèque



Salle de réunion
Salle de présentation
Lounge
Cigare club
Business Suits



Approche Thématique

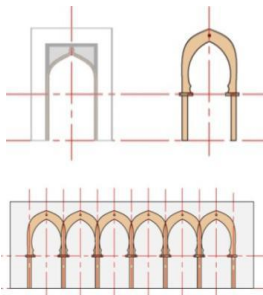
- ▶ **Analyse des exemples,**
- Contre projet cité de la mer

- Contrôler les surfaces de verre pour s'adapter au climat d'Oran
- Décider de la couleur principale : BLANC et BLEU
- Etude approfondie sur le motif traditionnel à introduire sur les façades pour la partie basse : L'arabo-mauresque



Elements islamiques traditionnels

- Arche pour les Arcades



Eléments Arabo-Moresque



Forme de vague

Forme oranique d'une bande + Arcade

Approche Thématique

► **Analyse des exemples,**

▪ Contre projet cité de la mer

centre d’affaire

Tour Voilier

- Etude de façon à adapter les éléments naturel et urbains aux façades
- Mélange de élément de la nature : Méditerranée



Les immeuble haut conserve son rôle de symbolisation du pouvoir (désormais économique)

Symbole du pouvoir économique et de la modernité urbaine

Un point de repère



Les 3 Tours du centre d’affaire en forme de voilier

Approche Thématique

▶ **Analyse des exemples,**

- Contre projet cité de la mer

SYNTHESE

- Vue à partir de la mer la baie d'Oran est marquée par un certain nombre de repère : SANTA CRUZ, LE PORT ET LE FRONT DE MER, le nouveau projet "cité de la mer " présentera l'avantage de créer une centralité secondaire "élément urbanistique absent dans l'espace Oranais depuis l'indépendance".

-Décongestionner l'ancien centre ville en offrant de nouvelles fonctions et de nouveau service.

-Ce projet va compléter le grand projet de CCO (centre des conventions d'Oran) de SONATRACH ainsi que l'hôtel MERIDIEN.

-Il va structurer l'espace d'Oran Est (El Akid Lotfi) L'axe Oran - CANASTEL.

-Il va devenir un nouveau repère pour la ville et une curiosité pour les étrangers qui visiteront Oran.

-Style architectural très moderne, qui apportera un plus au cadre bâti de la ville d'Oran.

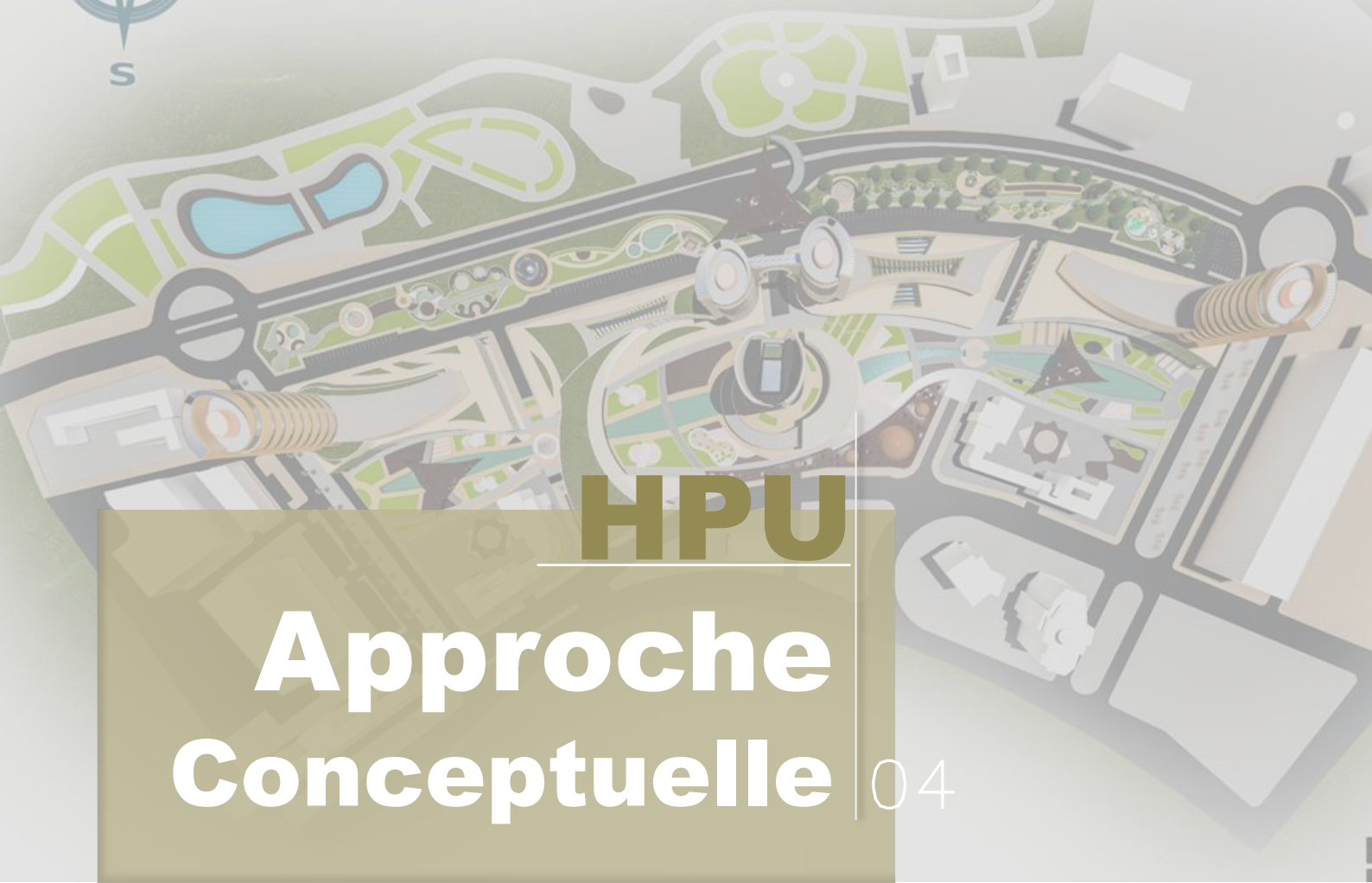
-L'ensemble du projet représente une parfaite harmonie et cohésion urbanistique.

Ce dernier propose une promenade alternée offrant au visiteurs plusieurs espaces thématiques en liaison avec l'environnement général (des places et des jardins : Le croissant, l'étoile, la forêt, l'eau, l'oasis).

-Ces types de jardins sont agrémentés et arborisés interrompus par des chemins pédestres très bien projetés.

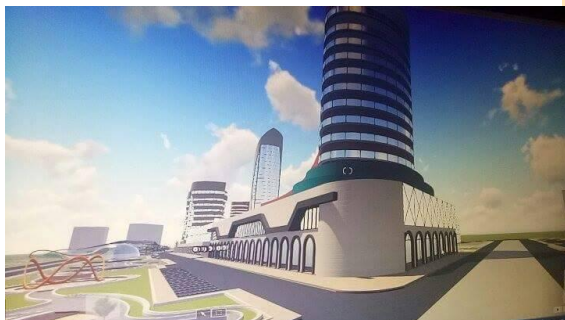
-Au rez-de-chaussée : les arcades rappelant le style de l'ancien front de mer.

-Du premier jusqu'au quatrième étage : des barres servant à des bases pour les tours.



HPU

Approche Conceptuelle 04



04Approche conceptuelle :

- ▶ Schéma de principe
- ▶ Découpage des Ilots
- ▶ Principale Affectation Du Programme
- ▶ Impact De Notre Intervention
- ▶ Description De Notre intervention
- ▶ 3D Du projet

► Schéma de principe

La genèse de L'intervention:

Etape 1



Etape 2

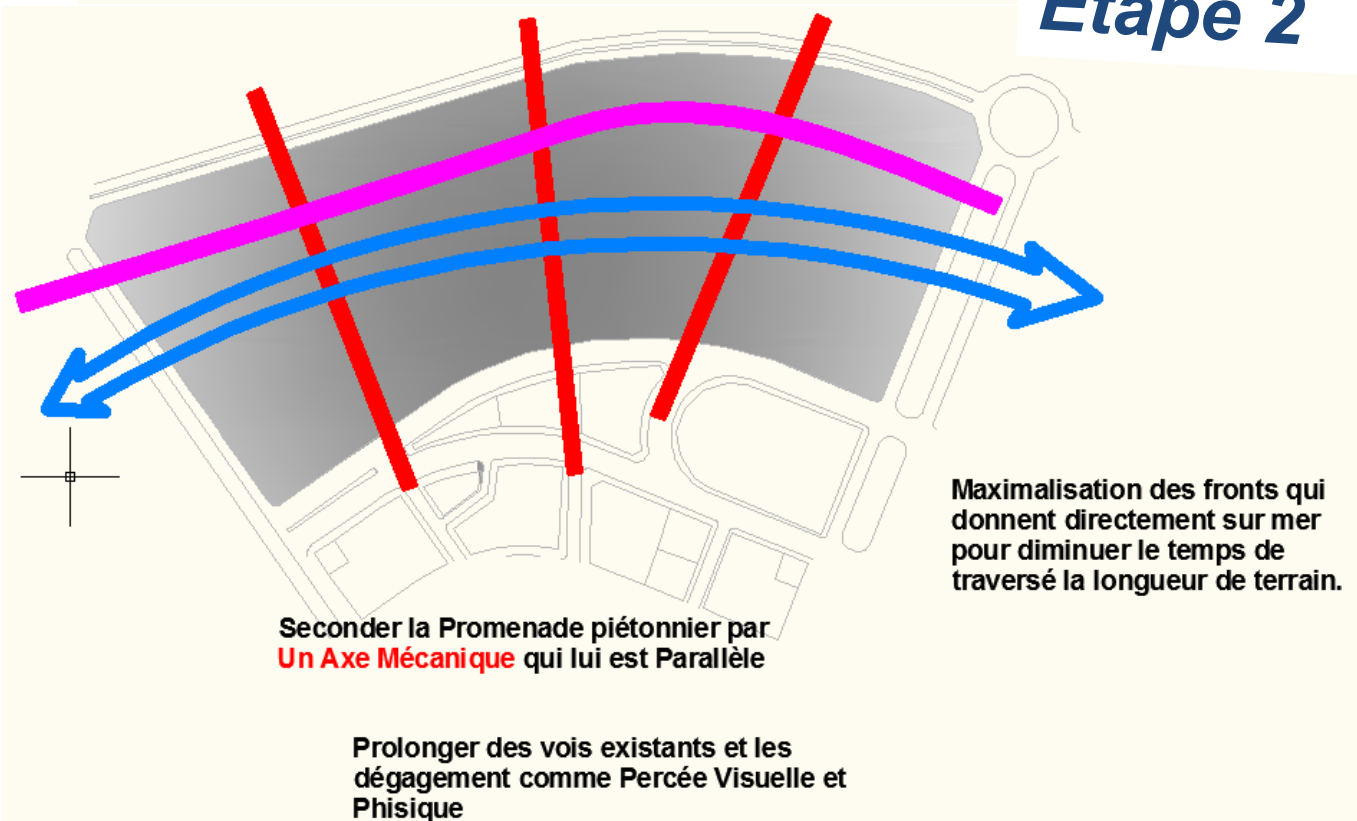
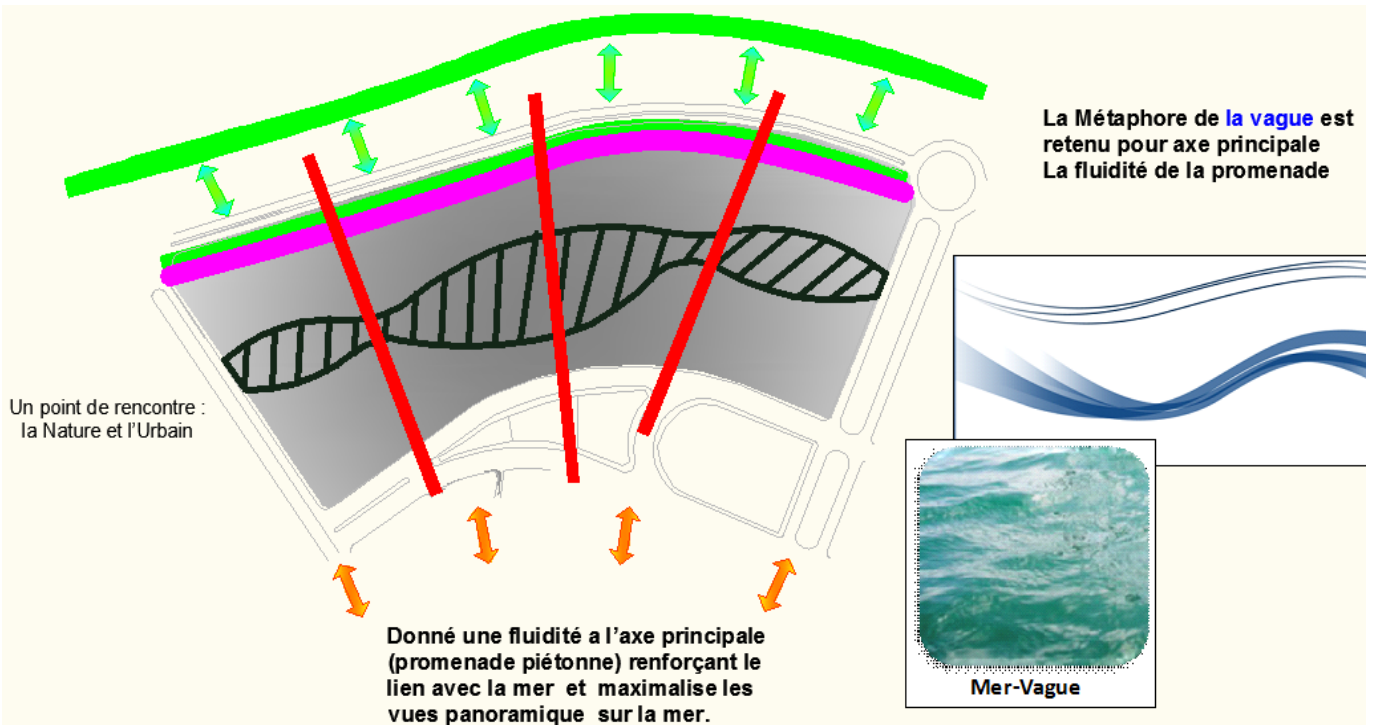


Schéma de la structure

Approche Conceptuelle

► Schéma de principe

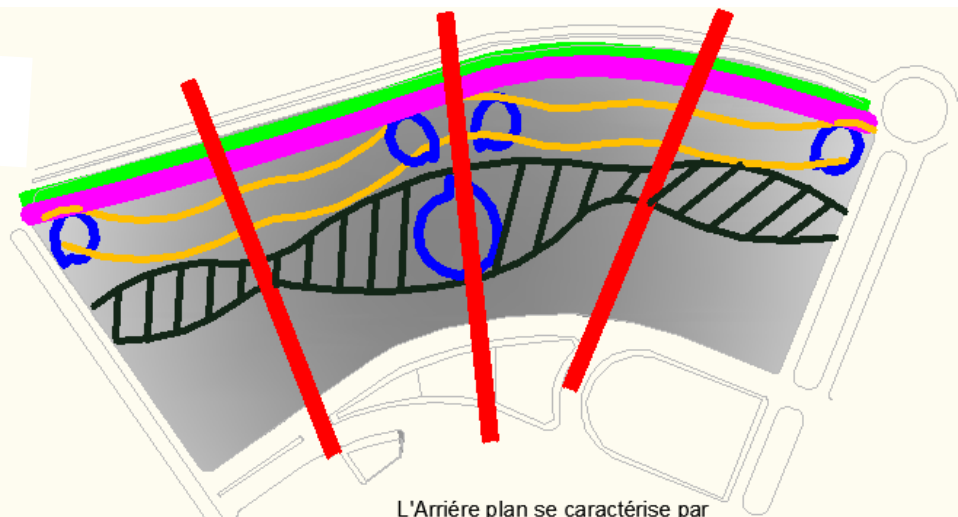
3 étape



Etape 4



La Métaphore de la goutte d'Eau est retenu pour les volume et des Tours Projeter



Etape 5

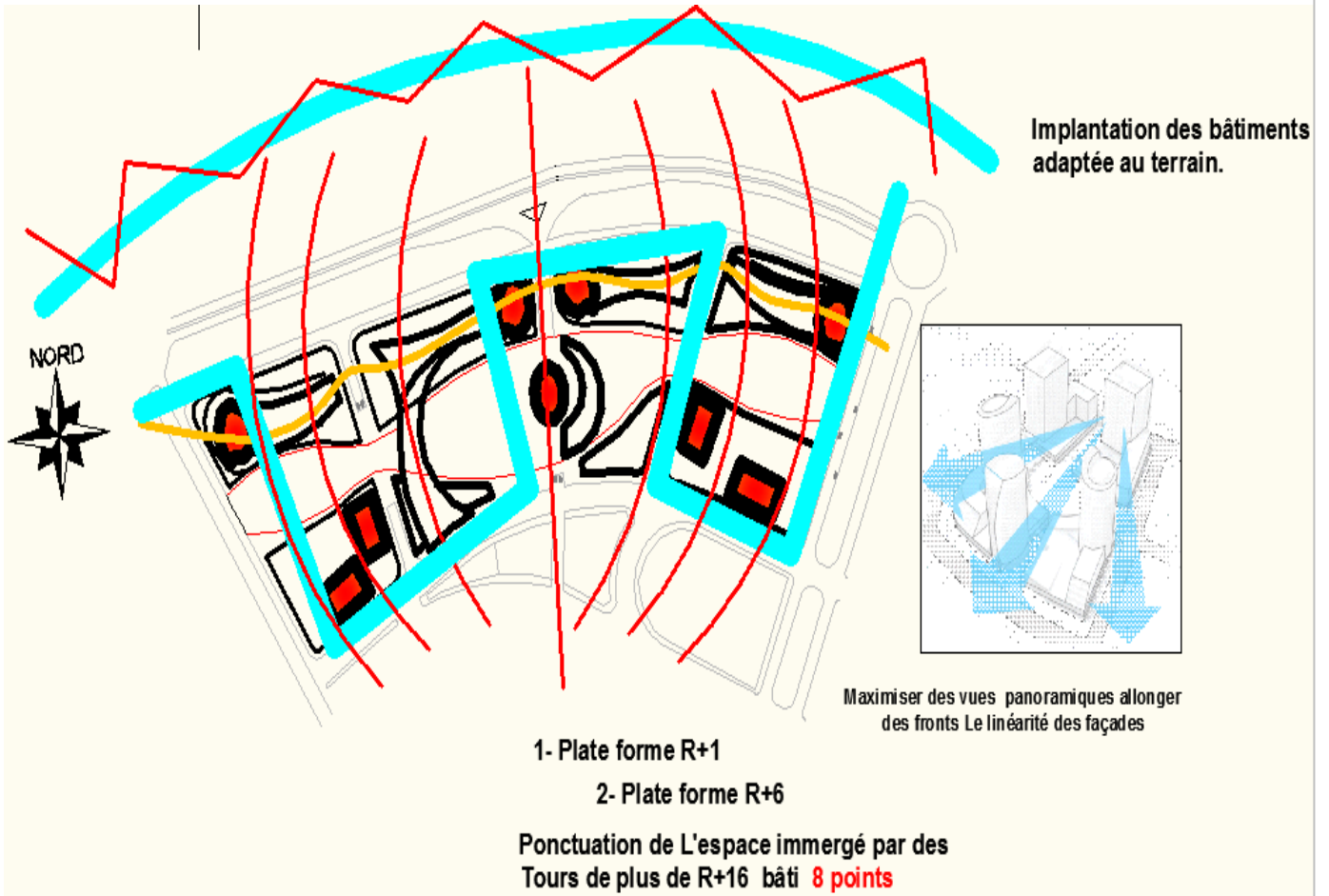
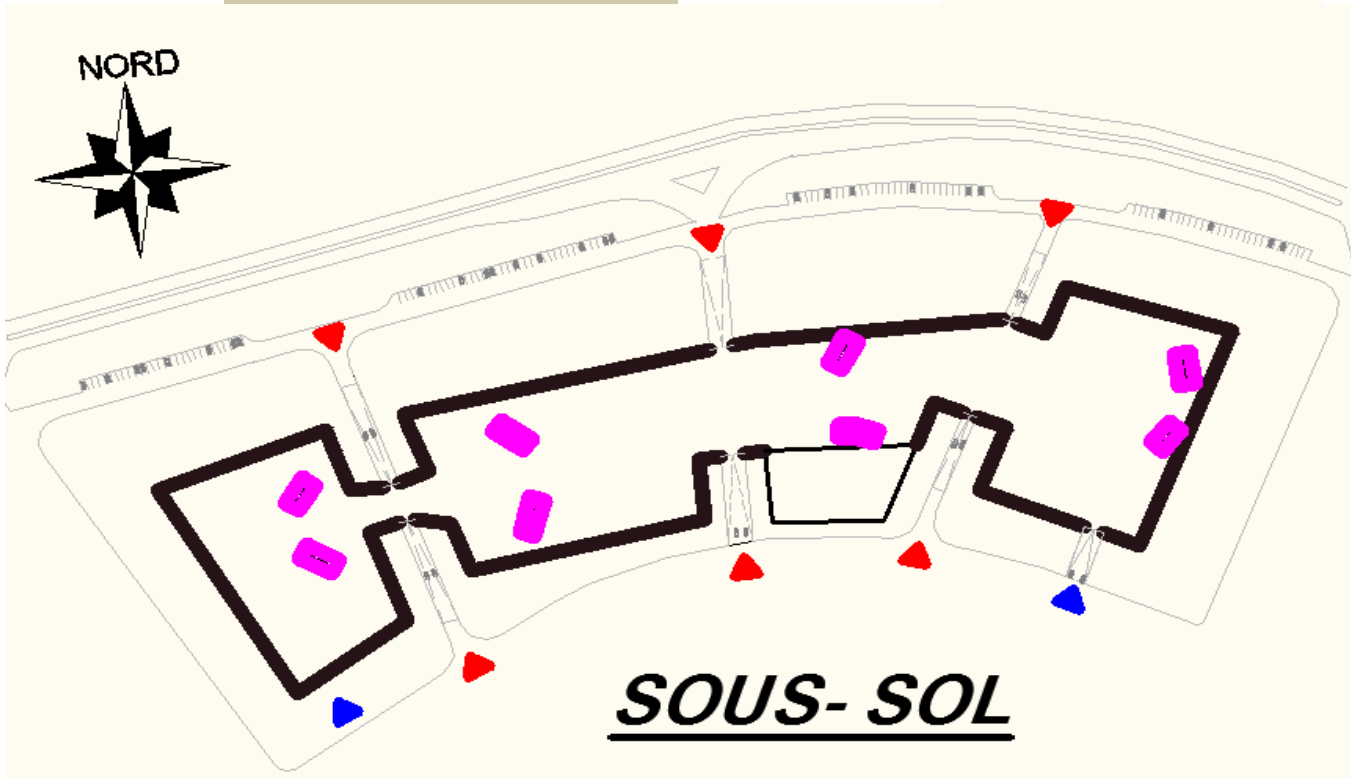


Schéma d'implantation

Approche Conceptuelle

► Principale Affectation Du Programme (ZONING)

-  Parking
-  centre de convention
-  Accée Mécanique Privé pour les habitants
-  Accée Mécanique Public
-  Centre de convention

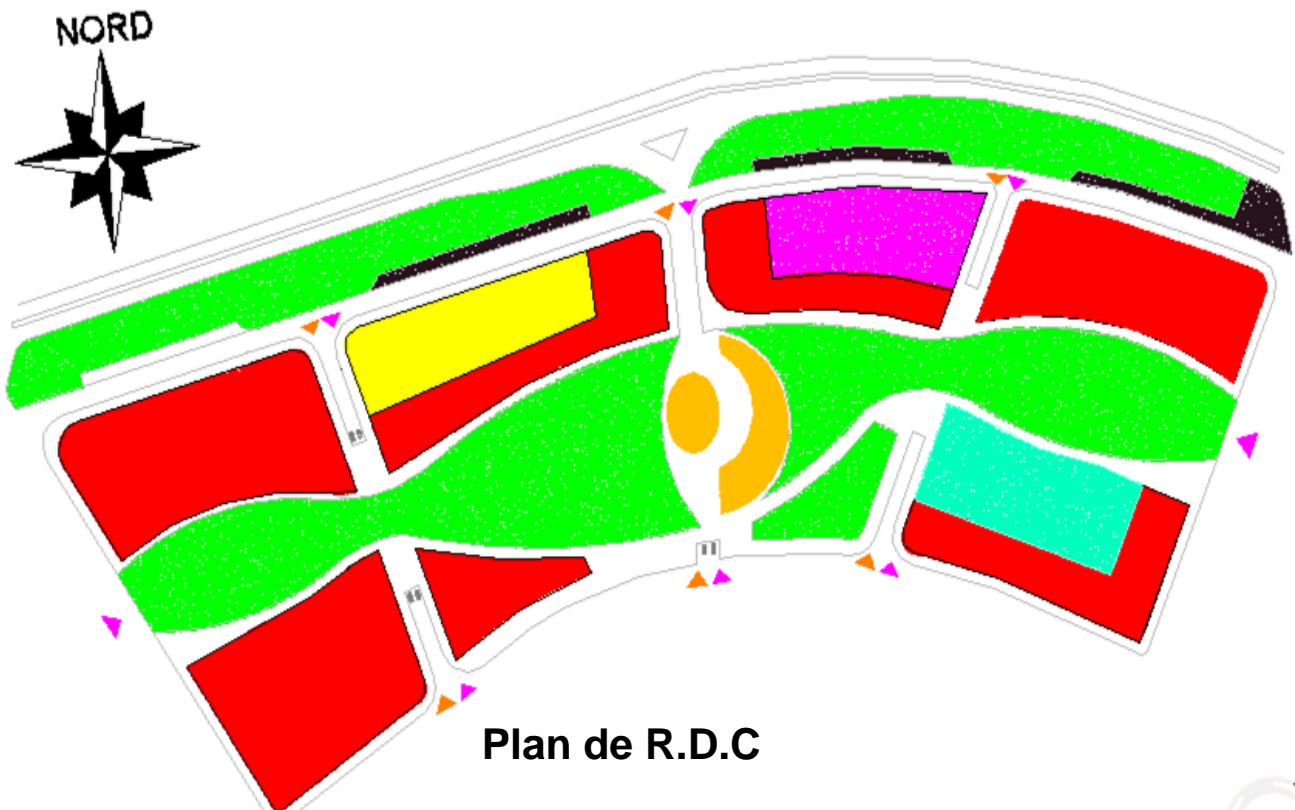


**Accée Mécanique au Sous-Sol
(une trémie)**

Approche Conceptuelle

► Principale Affectation Du Programme (ZONING)

- ▲ Accée mécanique
- ▲ Accée piéton
- Air de Stationnement et Parking
- Détente et loisirs
- Service _Commerce
- Les foires Temporaire
- Show room
- Un centre socioculturel
- Hôtel d'Affaire



Plan de R.D.C



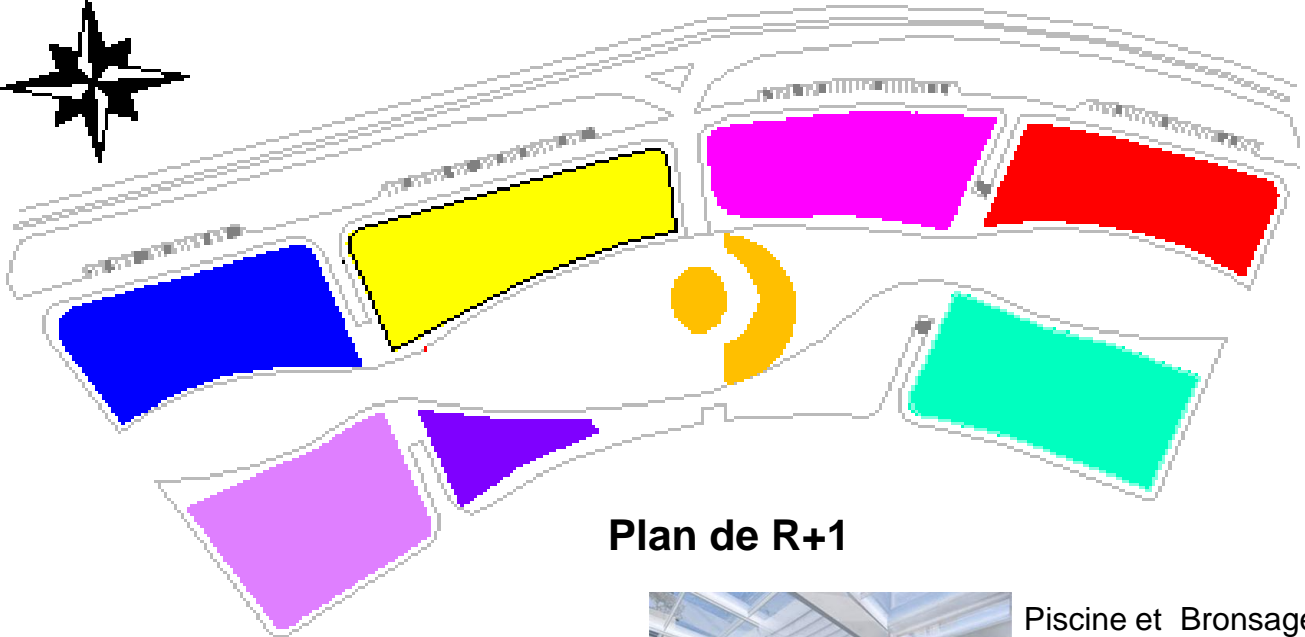
Détente et loisir
Espace vert.
Aire de jeux.
Espace libres (placette, esplanade)



Approche Conceptuelle

► Principale Affectation Du Programme (ZONING)

- Service _Commerce
- Les Salons Temporaire
- Show room
- Aquarium
- Un centre socioculturel
- Hôtel d'Affaire
- zone de la Famille
- zone de sport



Plan de R+1

Salle de réunion
Salle de présentation
Lounge
Cigare club
Business Suits



Piscine et Bronsage
Yoga
Billard
Groupe Exercice
Musculation
Bethminton
Sauna



Un centre socioculturel

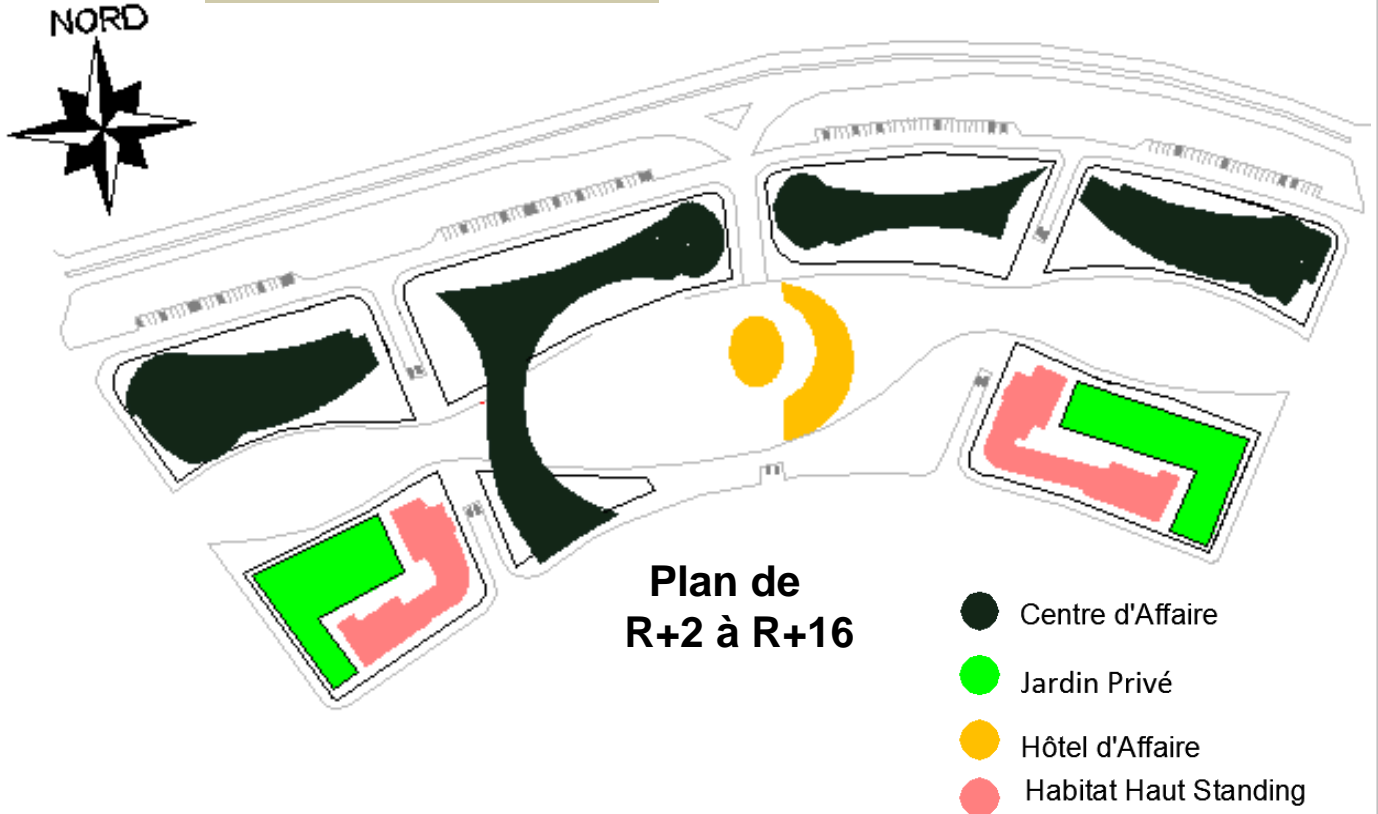


Crèche et terrain de jeux
Espace pour les personne âgée

Bibliothèque
Multimédia
Animation
Salle de spectacle
Galerie d'exposition
Créations

Approche Conceptuelle

► Principale Affectation Du Programme (ZONING)



1) Services Communs

- Salles de conférences
- Salles de commissions
- salles de cinémas
- salles d'expositions
- salles de projection
- club de langues
- club de photographie
- médiathèque

Centre d'Affaire

2) Gestion du centre

- Bureau du directeur
- Bureau du secrétaire
- Bureau de comptabilité
- Bureau réception
- Bureau gestion
- Bureau conseil financier
- Salle de réunion
- Bureau de conseil technique
- Archives ,Stockage

3) La Logistique

a) Agences

- agences bancaires
- agences publicitaires
- agences voyages
- agences d'assurances
- agences postales
- agences immobilières

b) Profession libérale :

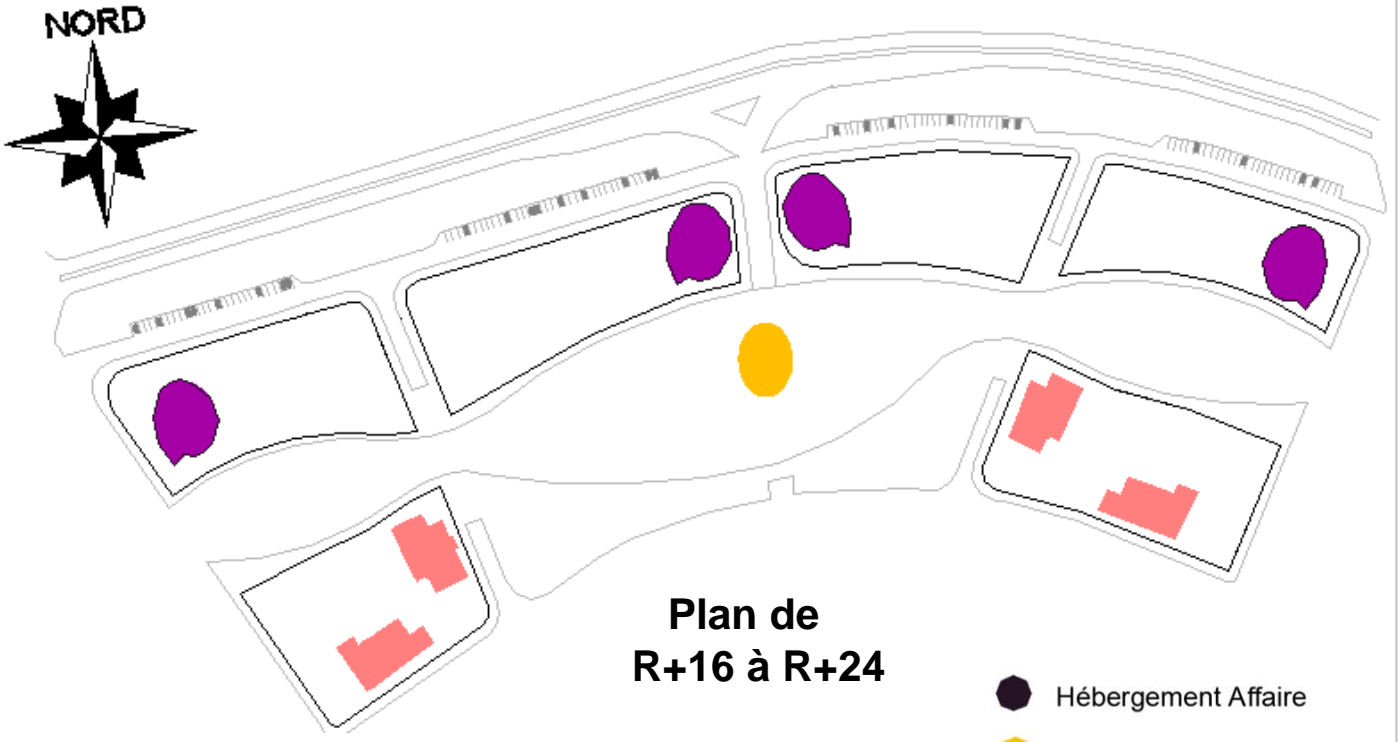
- bureaux d'avocats
- bureaux de notaires
- bureaux comptables
- bureaux import export
- bureaux d'études
- bureaux de location divers

c) Bureaux des entreprises

- Bureaux des entreprises
- Moyennes entreprises
- Grandes entreprises

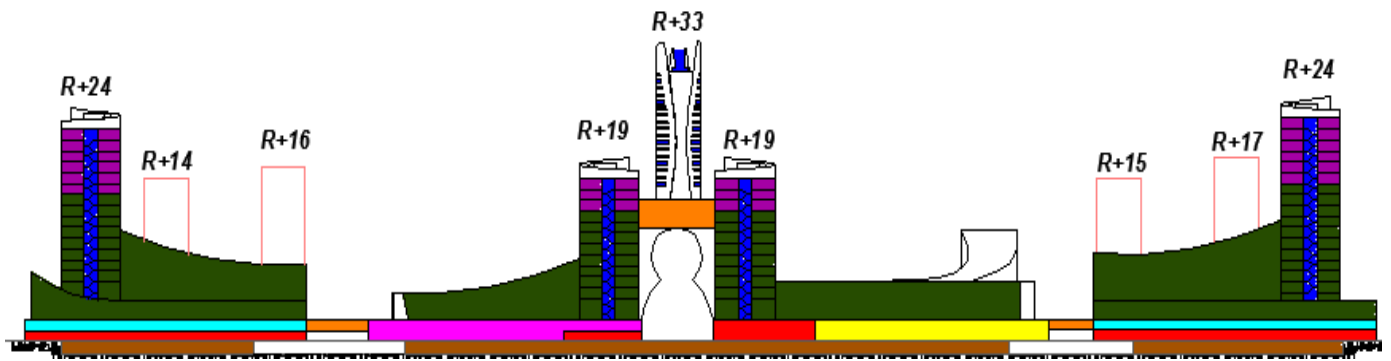
Approche Conceptuelle

► **Principale Affectation Du Programme (ZONING)**



Plan de R+16 à R+24

- Hébergement Affaire
- Hôtel d'Affaire
- Habitat Haut Standing



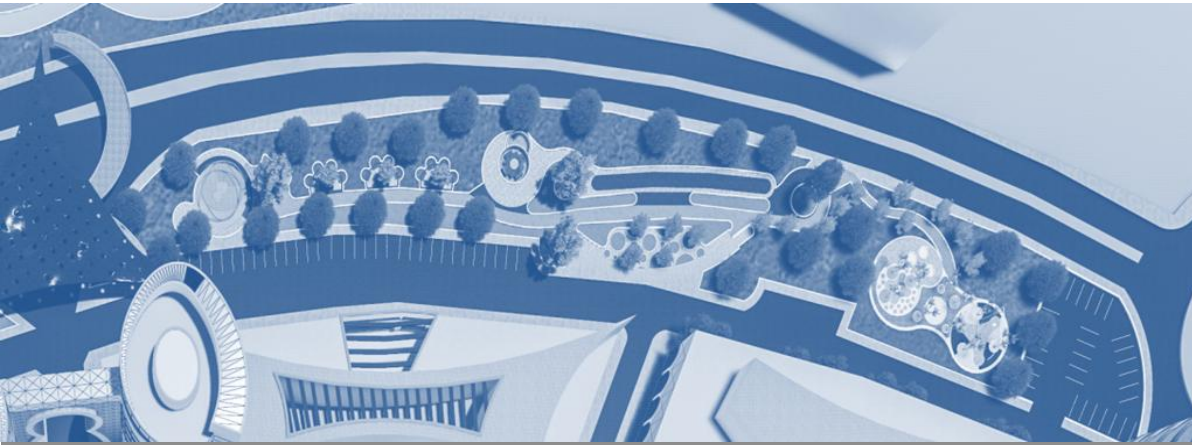
- | | | |
|---|--|---|
| ● Service _Commerce | ● Centre d'Affaire | ● Hébergement Affaire |
| ● Les Salons Temporaire | ● zone de la Famille | ● Hôtel d'Affaire |
| ● Showroom | ● zone de sport | ● Habitat Haut Standing |
| ● Aquarium | | |
| ● Un centre socioculturel | | |

► **Découpage des ilots**

Phase 1.

1

Air de stationnement , Parking , Espace vert , Aire de jeux , Espace libres (placette, esplanade).

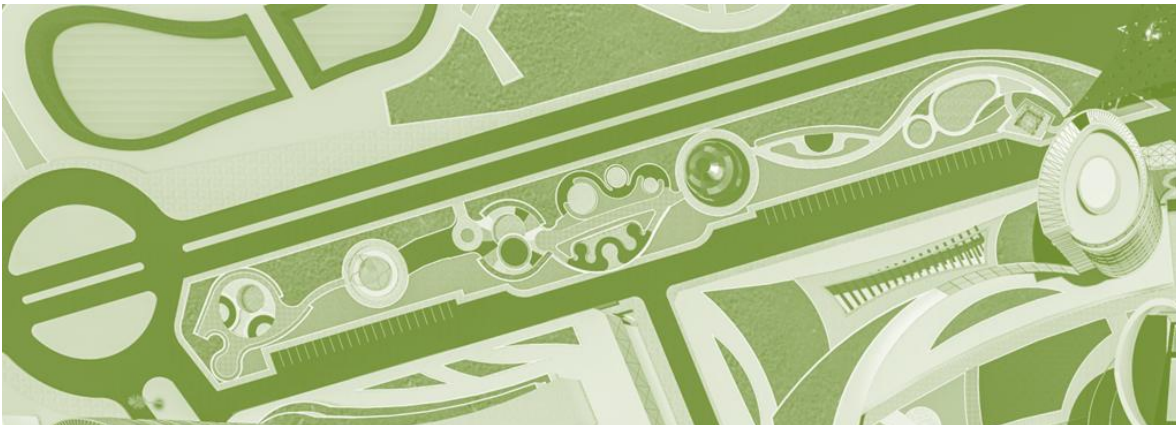


Terrain :	6610 m ²
Aire de stationnement :	70 Place

Phase 2.

2

Air de stationnement , Espace vert , Aire de jeux, Espace libres (placette, esplanade).



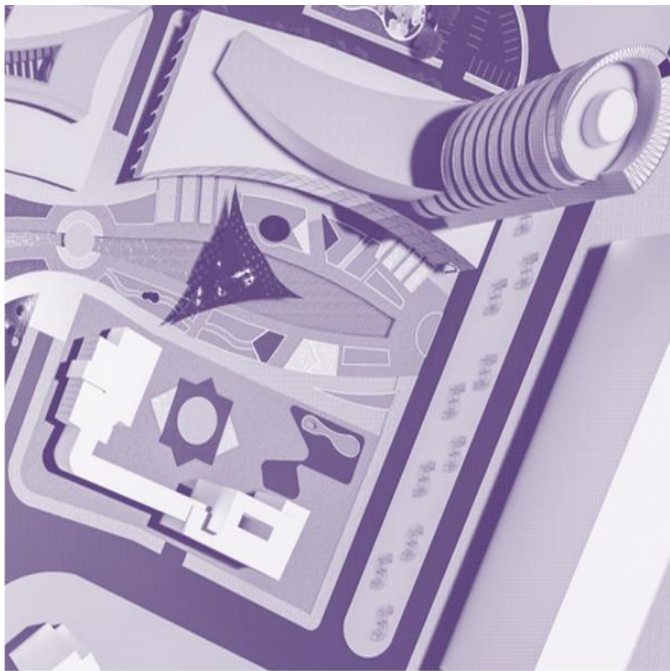
Terrain :	6116 m ²
Surface Total :	400 m ²
Aire de stationnement :	50 Place

► **Découpage des Ilots**

Phase 4.

3

Esplanade(placette, Espace vert)+Commerce+Service + communauté+ Affaire+ Residence(Habitat Haut Standing) +Parking Sous Sol



Terrain : 24860 m²
 Surface Total : 84,879 m²
 Parking : 229 Place

Phase 3.

4

Esplanade(placette, Espace vert)+Commerce+Service communauté + Affaire+Hotel+Parking Sous Sol



Terrain : 19192 m²
 Surface Total : 47,032 m²
 Parking : 144 Place

Approche Conceptuelle

► Découpage des Ilots

Phase 5.

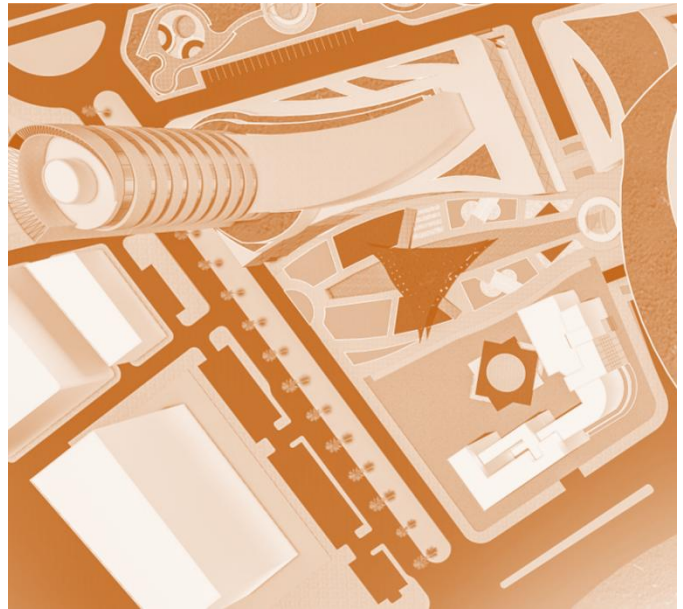
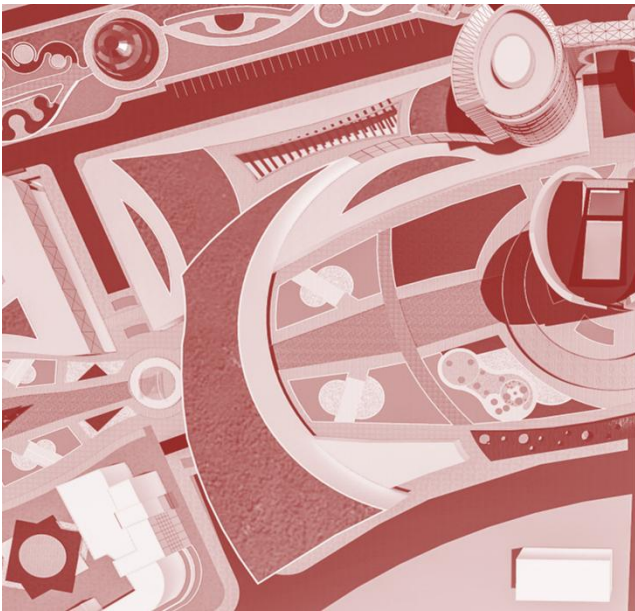
Phase 6.

5

6

Esplanade(placette,Espace vert)+Commerce+Service + communauté+ Affaire+ Parking Sous Sol

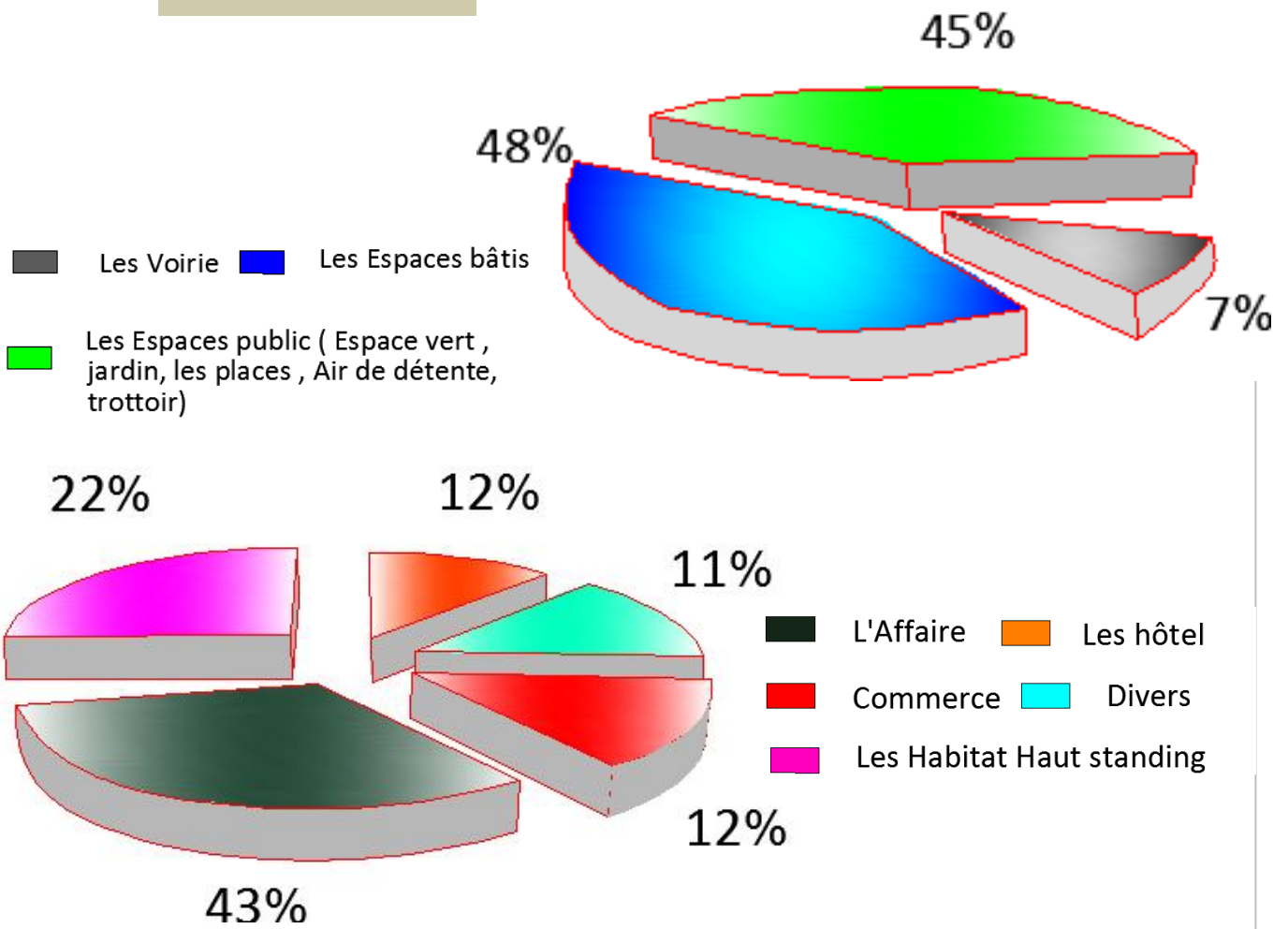
Esplanade(placette,Espace vert)+Commerce+Service + communauté+ Affaire+ Residence(Habitat Haut Standing) +Parking Sous Sol



Terrain : 24030 m²
 Surface Total : 66,032 m²
 Parking : 244 Place

Terrain : 22971 m²
 Surface Total : 86,879 m²
 Parking : 229 Place

► Impact De Notre Intervention

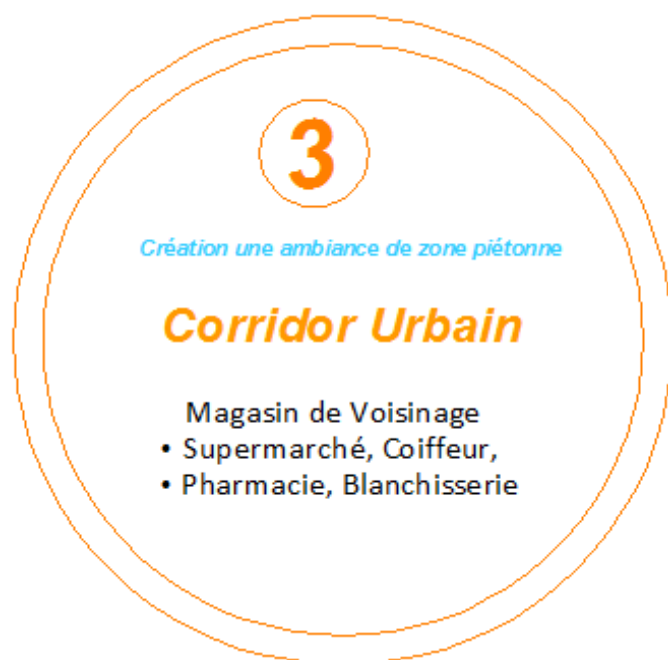
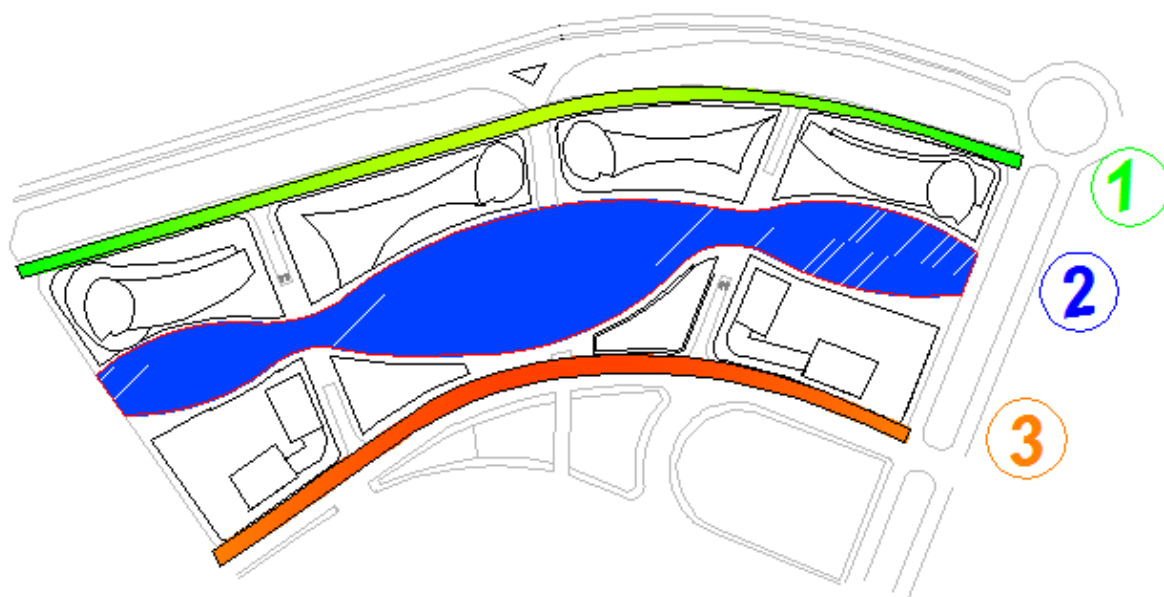


Fonction de Base	Surface
L’Affaire	118500 m ²
Commerce	35000 m ²
Les hôtel	36000 m ²
Les Habitat Haut standing	62000 m ²
Divers	33000 m ²

Approche Conceptuelle

► Description De Notre intervention,

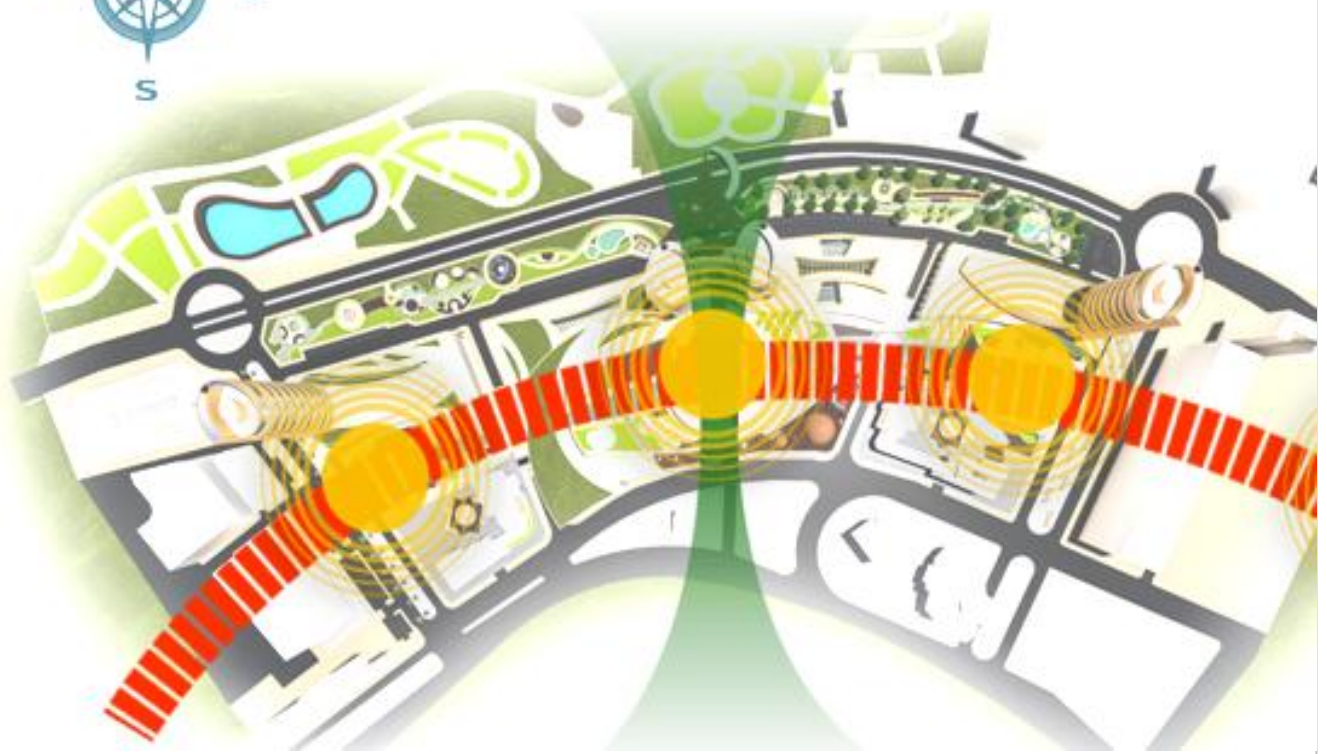
Création d'Ambiance



Approche Conceptuelle

► Description De Notre intervention,

Promenade Piétonne



Place

Places avec thème



Magasins sur rue

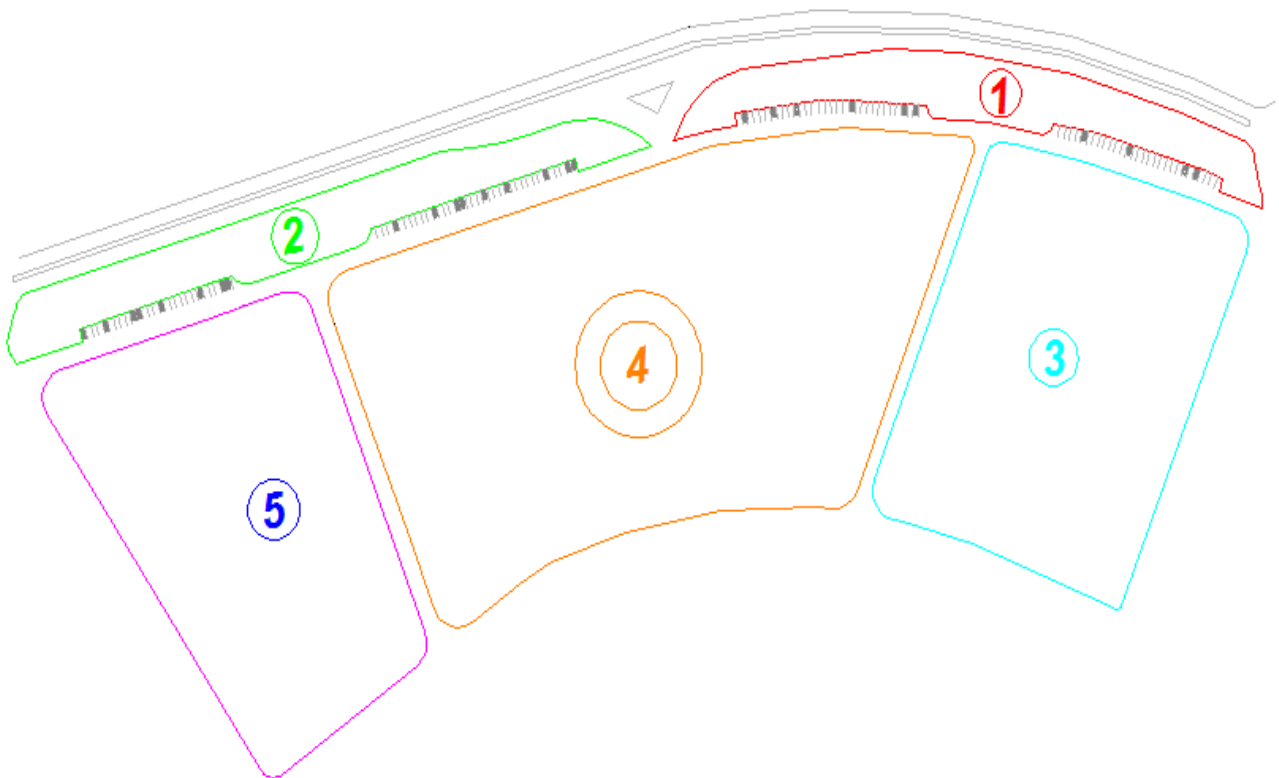
Arcade et Magasins



Articulation Verte

Porte urbaine entre la mer et la ville,
Entrées principales du projet

► Description De
Notre
intervention,



- ① Jardin Du Palmier ② Jardin de la Mer
- ④ La Place d'Affaire ⑤ la Place de vie
- ③ La Place de la Culture

Places avec thème

Identifié chaque îlot par sa forme et son jardin

Approche Conceptuelle

► Description De
Notre
intervention,

1) Jardin Du Palmier



Approche Conceptuelle

► Description De
Notre
intervention,

2) Jardin De La Fontaine



► Description De
Notre
intervention,

3) La Place de la Culture



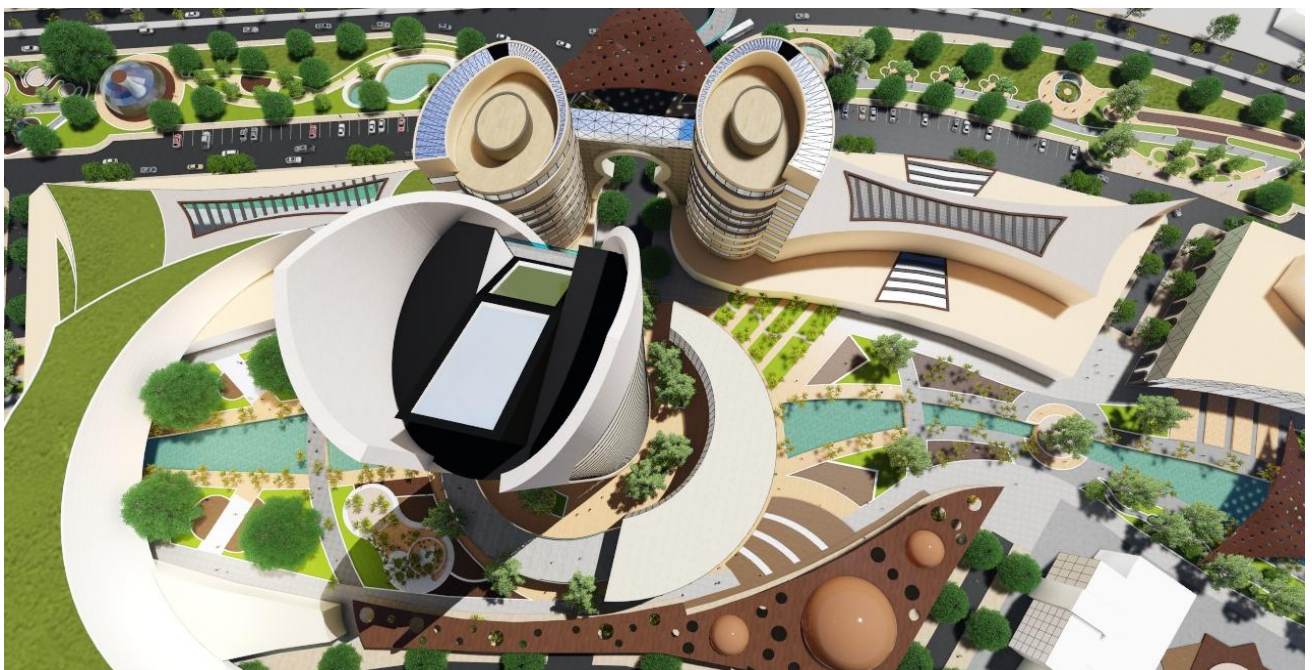
Approche Conceptuelle

► Description De
Notre
intervention,

4) La Place d'Affaire



[Habitat & Projet Urbain]



Approche Conceptuelle

► Description De
Notre
intervention,

5) *la Place de La vie*



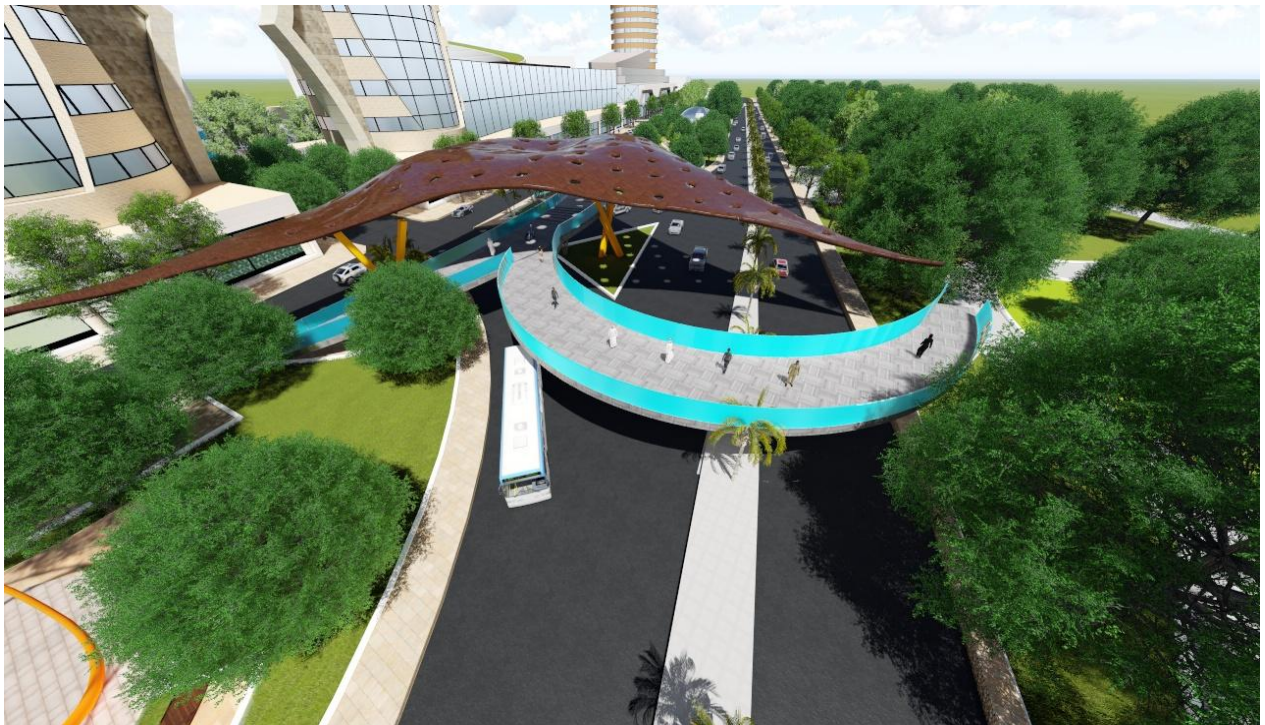
[Habitat & Projet Urbain]



► Description De
Notre
intervention,

Articulation Verte

- Intégrer le projet dans une continuité urbaine.
- créer une passerelle entre le Jardin Méditerranéen Existant et Notre projet (**Jardin Du Palmier** , **Jardin De La Fontaine**) pour Renforcer La continuité entre Les jardins et Les espaces publics.



Approche Conceptuelle

▶ 3D Du projet



Approche Conceptuelle

► 3D Du projet



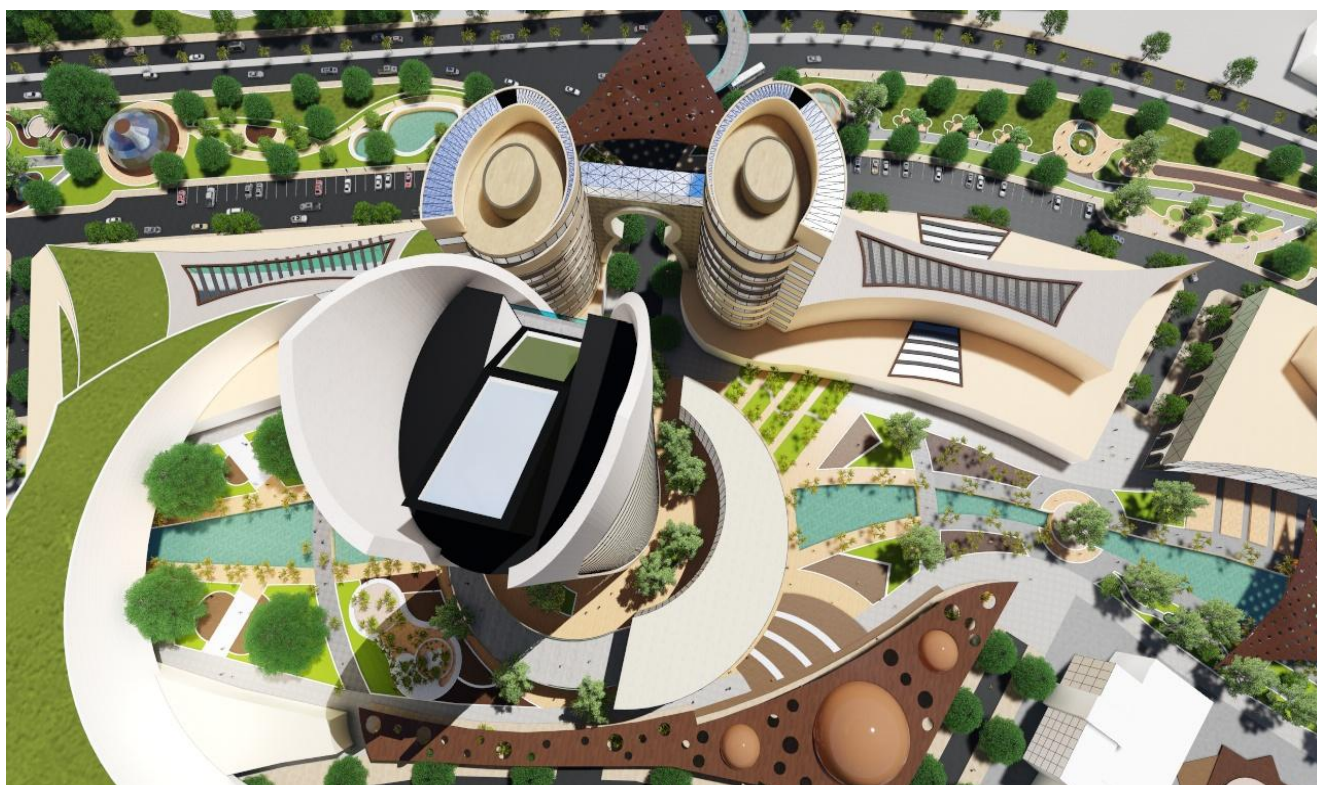
Approche Conceptuelle

► 3D Du projet



Approche Conceptuelle

► 3D Du projet



Approche Conceptuelle

► Schéma
d'implantation,



Approche Conceptuelle

▶ 3D Du projet



Bibliographie

Sources (direction ou organisme)	Ressources			
	intitulé du document	type (graphique ou écrit)	Nature du document (numérique ou non)	format du document
La Direction d'urbanisme, d'architecture et de construction(DUAC)-bir eljir-	Pos 22 rapport-	Graphique+écrit	Numérique	*.doc *.dwg
La Direction d'urbanisme, d'architecture et de construction(DUAC)-bir eljir-	rapport du PDAU d'Oran	Graphique+écrit	Numérique	*.doc *.dwg
www.oran-dz.com	/			/
www.Archi-Mag.com	/	écrit	Numérique	/
Mémoire: Projet : centre d'affaire -Oran-	/	écrit	Numérique	*.doc
www.Casablancamarina.ma/le projet actualites	/	écrit	Numérique	*.doc
Revus : Vie des villes	/	écrit	Numérique	/
Revus : Urbanisme N°209 : (Jardin de ville)/septembre 1985	/	écrit	Numérique	/
Livres : Aménager les espaces publics	/	écrit	nn	/
Livres : Espaces extérieur. Le moniteur	/	écrit	nn	/
a-gazette-de-daniele.over-blog.com/2014/03/les-toursmodernes.html	/	écrit	Numérique	/
Revus : Etude waterfronts (A l'interface Ville-Mer, quelles reconversions pour les anciens sites portuaires) Avril 2008	/	écrit	Numérique	/