

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR  
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE  
UNIVERSITE CONSTANTINE 3



FACULTE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME  
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE

N° d'ordre :

Série : 2020

Mémoire pour l'obtention de diplôme Master 2

Spécialité : Architecture

Option : Architecture, Environnement et Technologie

**UNE MEILLEUR GESTION ENERGETIQUE  
POUR UN EQUILIBRE HARMONIEUX AVEC  
L'ENVIRONNEMENT  
PROJET : UN CENTRE D'AFFAIRE A  
L'EXTENSION SUD DE LA VILLE  
NOUVELLE ALI MENDJELI.**

Présenté devant les membres du jury composé de :

- Président : MEROUCHE Chahrazade.
- Encadreur : Mme, ACHI Habiba.
- Examineur : Mme, DRIF Leila.

**Présenté par:**

LOUCIF Soulef

Année Universitaire: 2019/2020

Session : octobre2020

# Sommaire :

## Remercîment

## Dédicace

## Table des matières

INTRODUCTION.....	1
PROBLEMATIQUE.....	3
HYPOTHESES.....	4
OBJECTIFS.....	5
METHODOLOGIE DE RECHERCHE.....	5
<b>CHAPITRE I : LE TOURISME / LE TOURISME D'AFFAIRE</b>	
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>6</b>
<b>I. Le tourisme</b>	
I.1. Définition de tourisme.....	7
I.2. Définition du touriste.....	7
I.3. Définition de l'activité touristique.....	7
I.4. Aperçu historique sur le tourisme.....	7
I.5. Le rôle du tourisme.....	8
I.6. Les différents types du tourisme .....	8
I.6.A. Le tourisme balnéaire .....	9
I.6.B. Le tourisme urbain.....	9
I.6.C. Le tourisme des montagnes.....	10
I.6.D. Le tourisme saharien.....	10
I.6.E. Le tourisme d'affaires.....	11

I.6.F. Le tourisme culturel.....	11
I.6.G. Le tourisme religieux.....	11
I.6.H. Le tourisme de sante.....	12
I.7. Facteurs influents sur le tourisme.....	12
I.8. Le tourisme dans le monde.....	12
I.9. Le tourisme en Algérie.....	13
<b>II. Le tourisme d'affaire</b>	
II.1. Définition de l'affaire .....	13
II.2. Définition de tourisme d'affaires.....	14
II.3. Le touriste d'affaires.....	14
II.4.La naissance du tourisme d'affaires.....	14
II.5. Les composantes du tourisme d'affaires.....	15
II.5.A. Les congrès.....	15
II.5.B. Les conventions d'entreprises.....	16
II.5.C. Les foires.....	17
II.5.D. Les salons.....	17
II.5.E. Les incentives ou voyages de stimulation.....	17
II.6. Le rôle du tourisme d'affaires.....	18
II.6.A. un rôle économique.....	18
II.6.B. un rôle politique.....	18
II.6.C. un rôle social.....	18
II.6.D. un rôle culturel.....	18
II.7. Le tourisme d'affaires en Algérie.....	18

II.7.A. Stratégies de développement du tourisme d'affaire en Algérie.....	19
II.7.B. Les grands axes de l'aménagement du territoire.....	19
II.8. Le tourisme d'affaire à Constantine.....	19
 <b>CHAPITRE II : LE CENTRE D'AFFAIRE ET LE DEVELOPEMENT DURABLE</b>	
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>21</b>
 <b>I. Le centre d'affaire</b>	
I.1. Définition du centre d'affaire .....	21
I.2. Emergence et développement des centres d'affaires.....	22
I.3. Les types d'utilisateurs.....	23
I.3.A. Les utilisateurs permanents.....	23
I.3.B. Les utilisateurs temporaires.....	23
I.4. Les différents composants d'un centre d'affaire.....	23
I.4.A. Echange et communication.....	23
I.4.A. a. Sièges d'entreprise.....	23
I.4.A. b. Les fonctions libérales.....	23
I.4.A. c. Conférence et congrès.....	24
I.4. B. Gestion et logistique.....	24
I.4. C. Commerce.....	24
I.4. D. Détente et Loisirs.....	25
I.4. E. Hébergement.....	25
I.5. Les avantages des centres d'affaires.....	25
 <b>II. Le développement durable</b>	
II.1. Définition du développement durable.....	25
II.2. Les piliers du développement durable.....	26
II.2.A. Le pilier social.....	26
II.2.B. Le pilier économique.....	27

II.2.C. Le pilier environnemental.....	27
II.2.D. Le pilier de la gouvernance.....	27
II.3. Le développement durable et le tourisme d'affaire.....	27
II.4. Définition des concepts liés au développement durable.....	27
II.4.A. L'écologie.....	27
II.4.B. L'architecture écologique.....	28
II.4.B.a. Définitions.....	28
II.4.B.b. Les lignes directrices de L'architecture écologique.....	28
II.4.B.c. Les Avantages de l'architecture écologique.....	29
II.5. Le développement durable en Algérie.....	29
II.6. Les Réglementations du développement durable en Algérie.....	29
II.7. La démarche HQE.....	30
II.7.A. Définition et objectifs de La HQE.....	30
II.7.B. La genèse de la démarche HQE.....	30
II.7.C. Les 14 cibles de la démarche HQE.....	31
II.7.C.a. Les cibles de maîtrise des impacts sur l'environnement extérieur.....	32
II.7.C.b. Les cibles de création d'un environnement intérieur satisfaisant.....	33
II.7.D. Les objectifs de la démarche HQE.....	34
II.7.E. Un bâtiment de haute qualité environnementale.....	35
II.8. Les cibles choisies pour le projet.....	36
II.8.A. Les matériaux écologiques.....	36
II.8.A.a. définition d'un éco matériau.....	36
II.8.A.b. Les éco matériaux du bâti.....	37
II.8.A.c. Les éco matériaux d'isolation.....	37
II.8.A.d. Les éco matériaux de revêtement.....	37
II.8.A.e. Les matériaux d'enveloppe écologiques et durables.....	38
II.8.B. La Façade climatique intelligente.....	39

II.8.B.a. Définition.....	39
II.8.B.b. Les avantages de la façade double-peau.....	40
II.8.B.c. Le mode de fonctionnement de la façade double-peau.....	40
II.8.B.d. L'éco façade : une facade intelligente absorbe le CO <sub>2</sub> .....	42
II.8.C. L'atrium.....	42
II.9. Nouvelles technologies et tendances actuelles.....	45
II.9.A. Les murs interactifs.....	45
II.9.B. Les sols interactifs.....	45
II.9.C. La fenêtre intelligente.....	46
II.9.D. Les murs aspirateurs.....	46
II.9.E. Parking intelligent.....	47
II.9.F. La façade autonettoyante.....	47
II.9.G. Les gradins escamotables des salles polyvalentes.....	48
II.9.G.a. Gradins escamotables horizontalement.....	48
II.9.G.b. Gradins escamotables verticalement.....	48
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>49</b>
<b>CHAPITRE III: ANALYSE DES EXEMPLES</b>	
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>50</b>
<b>I. Exemple01 : centre d'affaire cœur défense de paris</b>	
I.1. Présentation du centre d'affaire.....	51
I.2. Situation.....	51
I.3. Environnement immédiat.....	52
I.4. Accessibilité.....	52
I.5. Aspect volumétrique et formel.....	53
I.5.A. L'idée principale du projet.....	53
I.5. B. La composition formelle.....	53
I.5. C. La composition volumétrique.....	54

II.5. D. La Façade.....	55
I.6. Aspect fonctionnel.....	55
I.6. A. Les accès.....	55
I.6. B. Les nœuds.....	56
I.6. C. L'organisation spatiale.....	56
I.7. Aspect technique.....	58
I.7. A. Une démarche environnementale forte.....	58
I.7. B. La technologie.....	59
I.7. C. Le système constructif.....	59
I.8. Le programme.....	59
 <b>II. Exemple 02 : water tower place</b>	
II.1. Présentation du centre d'affaire.....	61
II.2. Situation.....	62
II.3. Environnement immédiat.....	62
II.4. Accessibilité.....	63
II.5. Aspect volumétrique et formel.....	63
II.5.A. L'idée principale du projet.....	63
II.5. B. La composition formelle.....	63
II.5. C. La composition volumétrique.....	63
II.5. D. La Façade.....	64
II.6. Aspect fonctionnel.....	64
II.6. A. Les accès.....	64
II.6. B. Les nœuds.....	65
II.6. C. L'organisation spatiale.....	65
II.7. Aspect technique.....	68
I.7. A. La durabilité.....	68
I.7. B. Le système constructif.....	68

I.8. Le programme.....	68
------------------------	----

### **III. Exemple03 : Centre d'affaires El Qods**

III. 1. Présentation du centre d'affaire.....	69
III.2. Situation.....	69
III.3. Environnement immédiat.....	69
III.4. Accessibilité.....	70
III.5. Aspect volumétrique et formel.....	70
III.5.A. L'idée principale du projet.....	70
III.5. B. La composition formelle.....	70
III.5. C. La composition volumétrique.....	70
III.5. D. La Façade.....	71
III.6. Aspect fonctionnel.....	71
III.6. A. Les accès.....	71
III.6. B. Les nœuds.....	72
III.6. C. L'organisation spatiale.....	72
III.7. Aspect technique.....	74
III.7. A. Le système constructif et les matériaux de construction.....	74
III.8. Le programme.....	74

### **IV. Le tableau comparatif :**

## **CHAPITRE IV: ANALYSE PROGRAMMATIQUE**

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>82</b>
I. Etude des espaces principales des centres d'affaires	
I.1. L'Accueil.....	82
I.2. L'administration.....	83
I.2.A. Bureau directeur.....	83
I.2.B. Secrétariat.....	83
I.2.C. Salle de réunions/ commissions.....	84

I.3. les bureaux.....	84
I.3.A. Les sièges des entreprises.....	84
I.3.B. Concepts d'aménagements des espaces de travail.....	85
I.3.B.a. Bureaux cloisonnés.....	85
I.3.B.b. Bureaux paysagers «Open space».....	85
I.3.B.c. bureaux semi cloisonnés (alvéolés).....	85
I.3.B.d. Bureaux combinés.....	86
I.3.C. Bureaux des fonctions libérales.....	86
I.3.C.a. Un bureau D'avocat.....	86
I.3.C.b. Un cabinet médical.....	87
I.3.C.c. Un bureau d'architecture.....	87
I.4. Les agences (bancaire, publicitaire, immobilière...)	87
I.5. La salle de conférence.....	88
I.6. Le commerce.....	89
I.7.L'hébergement.....	90
I.8. L'organigramme fonctionnel et spatiale des composantes principales.....	90
II. Programme retenu.....	91
<b>Conclusion.....</b>	<b>94</b>

## **CHAPITRE V : ANALYSE DU SITE**

<b>Introduction.....</b>	<b>94</b>
I. La wilaya de Constantine.....	94
II. Les villes satellites de la ville de Constantine.....	96
III. La ville nouvelle Ali Mendjeli.....	97
III.1. Les équipements dans la ville nouvelle Ali Mendjeli.....	100
III.1.A. Les équipements administratifs.....	100
III.1.B. Les équipements des affaires.....	100
IV. l'extension sud de la ville nouvelle Ali Mendjeli.....	101

V. Présentation et situation du POS13.....	101
VI. Analyse du terrain d'implantation .....	102
VI.1. Justification du choix du terrain .....	102
VI.2. Situation et localisation du terrain.....	103
VI.3. Accessibilité.....	103
VI.4. Environnement immédiat et limites.....	103
VI.5. Géométrie.....	104
VI.6. Topographie.....	104
VI.7. Conditions climatiques.....	105
VI.7.A. L'ensoleillement.....	105
VI.7.B. Les vents dominants.....	105
<b>Conclusion</b> .....	105

## **CHPITRE VI : APPROCHE ARCHITECTURALE**

<b>INTRODUCTION</b> .....	106
I. Les concepts de base.....	106
I.1. Les concepts urbains.....	106
I.2. Les concepts formels.....	106
I.3. Les concepts spatiaux .....	107
II. Schéma de principe .....	107
III. Les différentes esquisses.....	108
<b>Conclusion générale</b> .....	110

### **Bibliographie**

### **Résumé**

## Résumé

L'Algérie a connu ces dernières années un développement économique remarquable marqué par la grande ouverture sur le marché mondial et la liberté frappante de divers échanges économiques, qui lui ont permis d'accueillir un grand nombre de visiteurs et de congrès internationaux, et donc de s'intéresser davantage au tourisme d'affaires , en particulier dans les grandes villes.

Constantine est considérée comme la capitale de l'Est algérien, l'une des plus grandes villes, la 3ème métropole en Algérie, et symbole mythique de la culture et de l'histoire à travers le temps, c'est aussi une ville touristique et structurelle par excellence dans l'économie algérienne. Elle a vu l'émergence des deux villes nouvelles, parmi eux: la nouvelle ville d'Ali Mendjeli.

La nouvelle ville Ali Mendjeli étant un centre économique et dynamique très important car elle occupe une position exceptionnelle et remarquable par rapport à la ville de Constantine, la réalisation d'un centre d'affaires dans l'extension sud de cette ville selon les normes de développement durable et de la haute qualité environnementale contribue à renforcer leur attractivité et leur statut économique.

**Mots-clés :** tourisme d'affaires, Constantine, la nouvelle ville d'Ali Mendjeli, développement durable, la haute qualité environnementale.

## ملخص

عرفت الجزائر في الأعوام الأخيرة تطور اقتصادي ملحوظ تميز بالانفتاح الكبير على السوق العالمي و الحرية الملقطة في مختلف التبادلات الاقتصادية ما سمح لها باستقبال عدد كبير من الزوار و المؤتمرات الدولية، و بالتالي أصبحت أكثر اهتماما بسياحة الأعمال خاصة في المدن الكبرى

قسنطينة، عاصمة الشرق الجزائري، ثالث أكبر المدن، رمز أسطوري للثقافة و التاريخ في الجزائر، كما أنها مدينة سياحية و هيكلية بامتياز في الاقتصاد الجزائري، شهدت نمو أكبر المدن الجديدة ، من بينها: المدينة الجديدة علي منجلي.

بناء مركز أعمال في التوسع الجنوبي للمدينة الجديدة علي منجلي وفقا لمعايير التنمية المستدامة و الجودة البيئية العالية يساهم في تعزيز المكانة الاقتصادية لهذه المدينة نظرا لكونها مركز اقتصادي نشيط ذو كفاءة وامكانية عالية فهي تحتل موقع استثنائي و بارز بالنسبة لمدينة قسنطينة.

**الكلمات المفتاحية:** سياحة الأعمال ، قسنطينة ، المدينة الجديدة علي منجلي ، التنمية المستدامة ، الجودة البيئية العالية.