

AM
ARCHITECTURE DU MAROC

revue bimestrielle

LES ESPACES COMMERCIAUX

La traduction Cheddadi reçue dans « *La Pléiade* »

Marjane de Marrakech

Le Mega Mall à Rabat

Alessi, le père noël des maisons

Le patrimoine rupestre du Haut-Atlas

OCTOBRE - NOVEMBRE 2003. PRIX : 100 DH / 20 € / 25 $ CAN / 20 $ US / 50 FS

13

Le Mega Mall
Quand loisir et commerce se conjuguent

Pour répondre aux exigences internationales de sécurité, le Mega Mall s'est doté d'équipements de qualité. L'envergure de ces derniers fera de ce complexe architectural une expression nouvelle de cette volonté d'aspirer au troisième millénaire. C'est ainsi que Rabat, capitale arabe de la culture en 2003, deviendra en 2004, avec l'ouverture du premier pôle commercial marocain d'une capacité de 5000 personnes, la capitale des échanges...



Projet : centre de commerce et de loisirs « Mega Mall »

Maître d'ouvrage : Sofia Mall SARL (filiale de « Over Sea LTD », Al Foujairah aux EAU)

Architecte : Said Bohsina

Architecte collaborateur : Mohamed Rachid Sbai

Situation du projet : Km 4,2. Avenue Imam Malik (route des Zaërs), Souissi - Rabat

Superficie du terrain : 17 500m^2

Superficie des planchers : 26 000m^2

Coût global de la réalisation : 220 000 000.00 dhs (y compris foncier et divers frais d'études, branchements, taxes...) - Investissement étranger en totalité

Date de démarrage des travaux : avril 2001

Date de fin des travaux : novembre 2003

Date d'ouverture du complexe : début 2004

Programme :

• Niveau -1 : espace de loisirs

Patinoire (piste de 800m^2), bowling de 12 pistes (extensibles à 16), Food Court de 14 self-services (fast-food), espace polyvalent de 2800m^2 (salle de jeux, expositions, animations culturelles et commerciales, spectacles...), cour anglaise de 1500m^2 (détente, jeux et extension de la restauration), locaux techniques, garage, approvisionnement.

• Niveau 0 et +1 : galerie commerciale

115 magasins de 25 à 220m^2 modulables, 6 restaurants et salons de thé, divers halls d'expositions, administration, parking de 400 places, jardins.

Eclairage du Mega Mall

Dans le projet du Mega Mall, Philips Eclairage Maroc a mis à la disposition des maîtres d'oeuvres et du maître d'ouvrage tout son savoir-faire en matière d'éclairage à la fois comme :

• concepteur lumière (création d'ambiances, mise en valeur, embellissement, illumination...),

• bureau d'études d'éclairage (calcul des niveaux d'éclairement et d'uniformité, réduction du degré d'éblouissement et des fréquences d'interventions pour l'entretien, garantie du confort visuel, optimisation de la consommation en électricité, calcul des coûts d'investissement et d'exploitation aussi bien en pièces de rechange qu'en consommation d'énergie),

• fournisseur, afin d'éviter les déconvenues à la réception du projet. Les luminaires et les lampes installés correspondront ainsi aux produits prescrits lors des études.

La sélection des produits a été faite à partir de la très haute gamme de Philips Eclairage et des nouvelles technologies en la matière aussi bien en intérieur qu'en extérieur.

Situé sur l'avenue Imam Malik, à proximité des quartiers résidentiels et de la rocade de contournement de Rabat, le Mega Mall se déploie en longueur sur un terrain de 7 hectares. S'élevant sur trois niveaux, le centre présente 26 000m^2 de plancher dont uniquement 6 000m^2 pour les espaces commerciaux.

Ce n'est pas un hasard si le choix des investisseurs s'est porté sur Rabat. Le promoteur a jugé bon d'implanter cette nouvelle forme de consommation dans un contexte urbain à forte présence d'expatriés. En effet, il existe à Rabat bon nombre de diplomates et de fonctionnaires (internationaux) habitués à ce type de consommation. Dans un premier temps, cette population permettra au centre d'assurer une survie financière.

Afin de ne pas encombrer la circulation, les trois accès réservés aux véhicules sont situés dans la rue perpendiculaire à l'avenue Imam Malik et dans la rue arrière.

Dirigeant les visiteurs de façon visuelle grâce à l'architecture, quatre entrées sont mises en valeur par des cylindres traités en verre. Cette signalétique spatiale des quatre halls d'entrée inscrits dans des cercles, casse la linéarité du bâtiment.

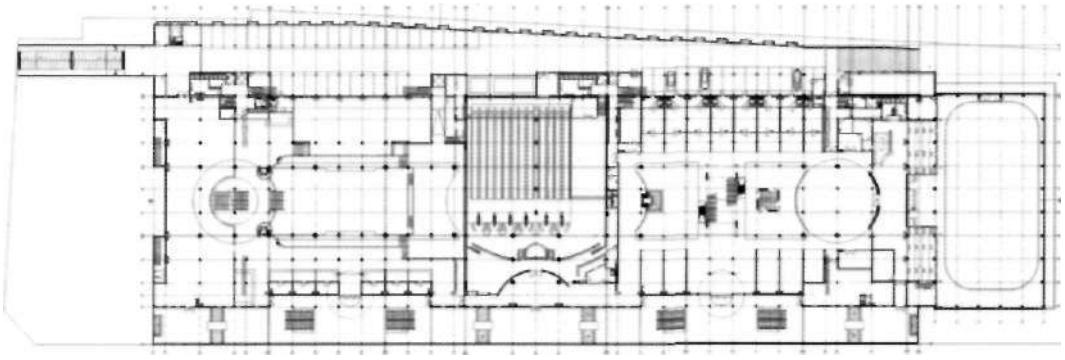
Pour optimiser la contrainte urbanistique qui impose un retrait de 70m par rapport à l'avenue Imam Malik, les deux architectes ont implanté un parking de 110 places. Un autre parking situé à l'Ouest accueillera 61 places.

L'idée de parking souterrain a été écartée afin de privilégier l'installation d'équipements de loisirs comme la patinoire et le bowling qui ne nécessitent pas d'éclairage direct.

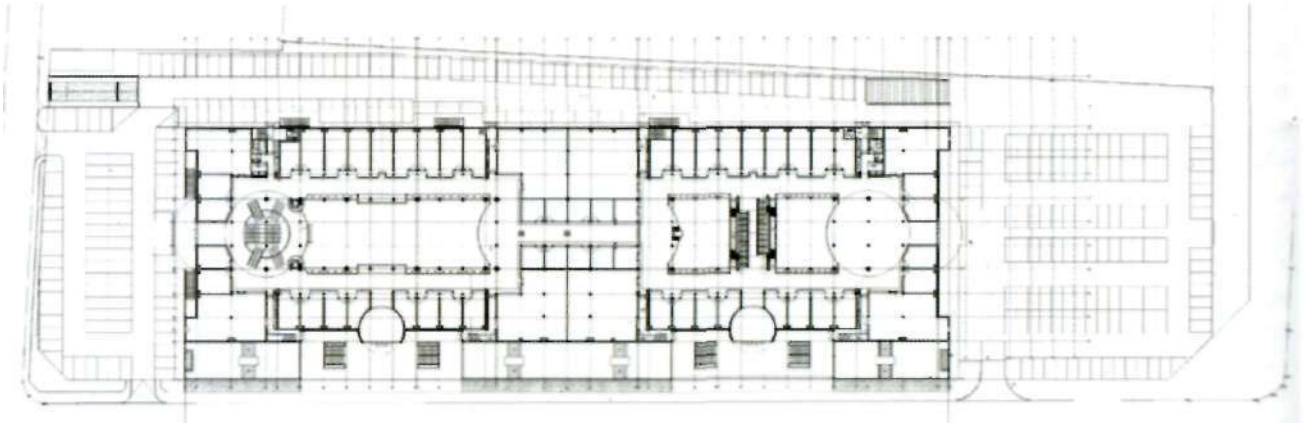
Ce projet est totalement introverti à l'image des premiers pôles canadiens ou ceux des régions arides des Etats-Unis ou des Emirats arabes du Golfe Persique. Pour des raisons climatiques, ces centres organisent la vie commerciale ou de loisir dans des espaces fermés dotés d'équipements de confort. Cette introversion s'exprime par des murs aveugles que les architectes du Mega Mall ont décidé d'alléger en utilisant de grands panneaux de verre permettant ainsi le marquage des accès. Tout en étant fermé, le centre s'ouvre sur le ciel grâce à trois skydômes géants qui agrémentent les trois niveaux par un éclairage naturel.



Image de synthèse. Volumétrie externe importante du Mega Mall, temple de la consommation



Plan du niveau -1



Plan du rez-de-chaussée

Grâce au retrait réglementaire, l'ensemble du sous-sol est éclairé naturellement par la façade Sud, rendant l'espace particulièrement agréable d'autant plus que les activités de loisirs y sont implantées.

Les circulations verticales sont de trois types. Outre les deux monte-charges de grande capacité, le complexe est équipé de deux escalators, de trois ascenseurs panoramiques et d'escaliers métalliques qui confèrent un caractère de contemporanéité à l'ensemble.

Deux espaces intermédiaires importants seront consacrés à l'événementiel : il s'agit du hall d'exposition et de l'espace polyvalent. Le hall d'exposition situé au 1er étage recrée l'esprit de la galerie marchande traditionnelle, *la Souika.* Il jouira ainsi d'une animation commerciale, de démonstrations artisanales ou d'expositions non permanentes. L'espace polyvalent au sous-sol fait près de 3000m^2 et peut accueillir grâce à son mini-théâtre des programmes culturels, ludiques ou commerciaux selon les besoins et les événements proposés (exposition commerciale, défilé de mode ou spectacles...). Cet espace est conçu pour être modulable.

Les 113 magasins se situent dans la galerie commerciale, au rez-de-chaussée et à l'étage. N'ayant pas de façade sur la rue, ils présentent une vitrine à l'intérieur et participent ainsi à l'animation de la galerie.

L'espace de restauration se décline sous plusieurs formes. Il offre ainsi deux restaurants et deux salons de thé classiques au niveau de la galerie marchande et 14 comptoirs de vente type *Fast Food* au sous-sol gravitant autour d'un espace commun : le *Food Court.* Ainsi, l'atrium, éclairé par deux skydômes, recevra des tables et des chaises et se développera également sur la cour anglaise dont une partie sera à ciel ouvert.

Enfin une patinoire à Rabat...

La patinoire sur glace se situe au-dessous du parking Est et occupe 800m^2 avec une piste qui peut recevoir des compétitions amateurs de patinage ou de hockey ainsi que des spectacles. Son entrée s'inscrit dans un hall circulaire qui permet la distribution vers d'autres espaces. Des techniques spécifiques ont permis de réaliser la piste de 20m de large sur 40m de long. Sa dalle froide est équipée d'un treillis dans lequel circulera un liquide réfrigéré permettant d'obtenir une couche de 4cm de glace. Cet équipement est relié à quatre compresseurs de grande capacité pour la production de froid. Du point de vue maçonnerie, la dalle de la piste est assez particulière puisqu'elle a été coulée d'un seul tenant sans joint de rupture. L'entreprise a dû faire appel à un sous-traitant portugais spécialisé dans ce type d'ouvrage breveté. Un autre défi à relever fut la réalisation d'une surface nivelée avec une tolérance maximale de 1cm, ce qui **a**

nécessité un suivi par laser au moment du coulage de la dalle. Au niveau du plafond, il a été possible d'obtenir une portée de 22m grâce à huit poutres préfabriquées en pré-contraint à Casablanca. Ce qui a nécessité toute une logistique en termes de transport et de circuit à raison d'un camion par poutre.

Mais aussi un bowling

Le bowling situé dans la partie centrale du sous-sol dispose d'un accès indépendant, grâce au retrait latéral de la cour anglaise. L'inscription de son hall d'entrée dans un demi-cercle reprend la signalétique du complexe. Il s'agit d'un bowling de 12 pistes pouvant en accueillir 16, conforme aux normes de sécurité et d'usage. Il peut d'ailleurs recevoir les compétitions olympiques internationales.

Du point de vue sécurité incendie, le complexe est équipé d'une bâche à eau de 120m^3 sous le parvis de l'entrée Ouest. Cette réserve permanente constitue une deuxième source d'eau qui assure une sécurité supplémentaire puisqu'elle permet l'alimentation des tuyaux à incendie pendant deux heures et demie.

La particularité et la force de cet ouvrage, c'est d'abord cette équipe pluridisciplinaire qui a élaboré le projet depuis le départ. En effet, les architectes ont travaillé depuis le début avec le bureau d'étude ce qui a permis à l'équipe de créer la synergie nécessaire pour anticiper la résolution des problèmes habituels sur le chantier.

Nadia Jebrou
Architecte



Le chantier en cours est propre et sa rationnalité permet d'envisager le respect du délai impose : 24 mois



Cet enchevêtrement d'escalators, de galeries, de skydômes donne un effet de foisonnement de matériaux propice à la consommation

Gestion du complexe de commerces et de loisirs

La gestion sera assurée par la société Mega Mall qui assumera l'entretien et la sécurité, l'animation des espaces intermédiaires comme l'espace polyvalent, le hall d'exposition ou le *Food Court* ainsi que l'exploitation commerciale de la patinoire et du bowling. Elle se chargera également du suivi des contrats de location qui vont lier le promoteur avec les futurs occupants des espaces commerciaux (magasins et restaurants).

Voilà de quoi nous rassurer !

24 mois de chantier exemplair

L'introduction de la construction métallique, au niveau des escaliers mais aussi au niveau des skydômes a imposé à l'équipe de travailler au millimètre près ce qui a été facilité par le travail d'équipe pluridisciplinaire. Par souci d'optimisation, l'entreprise a été encouragée à introduire la fabrication en site. Ainsi tout est construit en pré-dalle. Par ailleurs, malgré l'expérience du promoteur dans ce domaine dans les pays du Moyen Orient, la conception globale en termes de répartition des espaces est le fruit du travail des deux architectes. Outre le fait que l'ensemble de l'ingénierie et de la conception a été réalisé par cette équipe marocaine, un des points positifs fut la volonté du maître d'ouvrage d'appliquer les normes internationales. C'est pour cette raison que la climatisation et le sprinklage sont généralisés. C'est aussi pour cela que l'ensemble des 102 lots a été adjugé de façon transparente par appel d'offre public au profit de 17 entreprises. L'exigence de qualité du promoteur a aussi été animée par le fait qu'il sera également gestionnaire du complexe.