

République Algérienne Démocratique et Populaire  
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche  
Scientifique  
Université SAAD DAHLAB BLIDA  
Institut d'architecture et d'urbanisme



## **Mémoire de Master 2**

**Option : Architecture en Zone Urbaine Littorale  
Azul**

**Thème : tourisme d'affaire  
Projet joint en annexe**

**Enseignant porteur de Master : Dr. ICHBOUBEN Y**

**Réaliser par :**

- BENDRISS Chakib
- BENMIHOUB Mohamed Arezki

**encadré par :**

- Mr. ABBAS
- Mm. BENALIOUAD Hind
- Mr. DEBZ Kamal

2016/2017

## Sommaire

<b>I.</b>	<b>Phase introductive .....</b>	<b>5</b>
<b>I.I</b>	<b>Introduction générale.....</b>	<b>6</b>
<b>I.II</b>	<b>Présentation de l'option AZUL.....</b>	<b>8</b>
<b>I.III</b>	<b>Choix de l'option.....</b>	<b>8</b>
<b>I.IV</b>	<b>Objectifs de l'option.....</b>	<b>8</b>
<b>II.</b>	<b>Etat de connaissance.....</b>	<b>9</b>
<b>II.I</b>	<b>Phase : recherche thématique générale « AZUL ».....</b>	<b>10</b>
<b>II.I.I</b>	<b>Préambule.....</b>	<b>11</b>
<b>II.I.II</b>	<b>Présentation du littoral.....</b>	<b>11</b>
<b>II.I.III</b>	<b>La ville littorale.....</b>	<b>12</b>
<b>II.I.IV</b>	<b>Particularités de l'urbanisme en zones littorales.....</b>	<b>12</b>
<b>II.I.IV.I</b>	<b>Sur le plan urbanistique.....</b>	<b>12</b>
<b>II.I.IV.II</b>	<b>Sur le plan architectural.....</b>	<b>14</b>
<b>II.I.IV.III</b>	<b>Le rapport entre la forme architecturale et le climat.....</b>	<b>17</b>
<b>II.I.IV.IV</b>	<b>Les risques naturels.....</b>	<b>21</b>
<b>II.I.IV.V</b>	<b>Sur le plan socio-économique.....</b>	<b>22</b>
<b>II.I.IV.VI</b>	<b>Les problèmes actuels des villes littorales.....</b>	<b>25</b>
<b>II.I.V</b>	<b>La ville littorale Algérienne.....</b>	<b>25</b>
<b>II.I.V.I</b>	<b>Le littoral Algérien.....</b>	<b>25</b>
<b>II.I.V.II</b>	<b>Méthodologie d'intégration des spécificités du littoral dans les documents d'urbanisme.....</b>	<b>26</b>
<b>II.I.V.III</b>	<b>Les Instruments d'urbanisme liés au littoral.....</b>	<b>28</b>
<b>II.I.V.III.I</b>	<b>Le plan d'aménagement côtier (PAC).....</b>	<b>28</b>
<b>II.I.V.III.II</b>	<b>Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU).....</b>	<b>28</b>
<b>II.I.V.III.III</b>	<b>Le plan d'occupation des sols (POS).....</b>	<b>28</b>

II.I.V.IV Recommandations pour l'intégration des spécificités du littoral dans le PDAU.....	29
II.I.V.IV Recommandations pour l'intégration des spécificités du littoral dans le POS...	29
II.I.V.V Classification des villes littorales algériennes.....	30
II.I.V.VI Les problèmes de la ville littorale algérienne.....	30
II.II Phase : recherche thématique spécifique « le tourisme d'affaire ».....	32
II.II.I Choix Du Thème.....	32
II.II.II Les Objectifs Du Thème.....	32
II.II.III Introduction.....	32
II.II.IV Généralité sur le tourisme.....	33
II.II.IV.I définition du tourisme.....	33
II.II.IV.II Les flux touristiques.....	33
II.II.IV.III Définition du touriste.....	33
II.II.IV.IV Aperçu historique sur le tourisme.....	33
II.II.IV.V Classification du tourisme.....	35
II.II.IV.VI Les formes du tourisme littoral.....	36
II.II.IV.VII Les différentes formes d'accueil touristiques dans milieu littoral.....	37
II.II.IV.VIII L'impact du tourisme sur le développement architectural et urbanistique de la ville littorale.....	39
II.II. V Le tourisme d'affaire.....	41
II.II.V.I Définition du tourisme d'affaire.....	41
II.II.V.II Définition d'affaires.....	41
II.II.V.II Les différentes manifestations.....	41
II.II.V.III Les équipements de valeur.....	42
II.II.V.III.I Les centre d'affaires.....	42
II.II.V.III.II Particularité urbanistique et architecturale d'un centre d'affaire.....	43

<b>II.II.V.III.III Les Palais des congrès.....</b>	<b>43</b>
<b>II.II.VI L'Hôtellerie.....</b>	<b>44</b>
<b>II.II.VI.I Introduction.....</b>	<b>44</b>
<b>II.II.VI.II Définition.....</b>	<b>44</b>
<b>II.II.VI.III L'évolution de l'industrie hôtelière.....</b>	<b>44</b>
<b>II.II.VI.IV Les type d'hôtels.....</b>	<b>45</b>
<b>II.II.VI.IV.I Selon le site.....</b>	<b>45</b>
<b>II.II.VI.IV.II Selon les catégories des clients.....</b>	<b>46</b>
<b>II.II.VI.V Classification des hôtels.....</b>	<b>48</b>
<b>II.II.VI.VI Composantes de l'hôtel.....</b>	<b>50</b>
<b>II.II.VI.VI.I Les Parties de l'hôtel.....</b>	<b>50</b>
<b>II.II.VI.VI.II Les principales fonctions de l'hôtel et les activités correspondantes à chaque fonction.....</b>	<b>50</b>
<b>II.II.VI.VI.III L'analyse quantitative des différents espaces.....</b>	<b>51</b>
<b>II.II.VI.VI.IV L'analyse qualitative des différents espaces.....</b>	<b>54</b>
<b>II.II.VI.VI.V Circuits et circulations.....</b>	<b>56</b>
<b>II.II.VI.VI.VI Organigramme des locaux et des circulations d'un hôtel.....</b>	<b>57</b>
<b>II.II.VI.VII Etude d'exemples.....</b>	<b>57</b>
<b>II.II.VII Synthèse.....</b>	<b>61</b>
<b>III. Problématique générale.....</b>	<b>62</b>

# **I. Phase introductive**

## I.I Introduction générale

Le littoral est une bande de terre large située au bord de la mer. Riche en histoire depuis la nuit des temps, la bande côtière séduit d'emblée par la beauté de ses sites.

« **La mer nous fascine, la mer a toujours présenté à l'homme un mystère abstrait et des horizons à conquérir, une source d'espoirs et d'admiration** ». **Christophe COLOMB**. Attractive, la mer joue un rôle stratégique dans les perspectives de développement grâce à ses particularités paysagères, socio-économiques et ses caractéristiques physiques et climatiques remarquables.

Abritant un nombre indéfini d'écosystèmes parmi les plus complexes, les plus divers et les plus productifs de notre planète. Le littoral regorge de ressources et d'opportunités assurant ainsi un milieu idéal pour le développement de tous ses écosystèmes.

Or il est exposé aux pollutions, nuisances et autres dégradations dues au développement des activités économiques. Il est incontournable de mettre en valeur une politique qui a pour but de lutter Pour que le littoral conserve sa productivité et ses fonctions naturelles, il faut améliorer la planification et la gestion de son développement. 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 ses écosystèmes.

Sur le plan architectural et urbanistique certes, que chaque région a son architecture et son urbanisme spécifique, comme l'a évoqué l'architecte **Jean Nouvel** : '... , **chaque lieu, voire même chaque quartier, a son architecture**», mais il faut dire que les modèles d'architecture et d'urbanisme en zones littorale, présentent des caractères originaux par rapport aux modèles courants (**Pierre LABORDE, 1993**).

La ville littorale se distingue des autres villes situées dans l'arrière-garde d'un pays par des particularités spécifiques, sur le plan naturel (le climat doux et ensoleillé, et les paysages naturels.), et sur le plan social (la dynamique et l'hospitalité des populations locales.). Il faut dire que nombreuses études ont montré que les régions littorales ont été de tout temps le plus convoitées tant pour le développement de l'activité purement touristique que pour d'autres activités économiques (**Jacques MARCADON, 1999**). Elles sont de tout temps l'objet de conflits sévères en termes d'occupation de l'espace (**Francesco FRANGIALLI, 1994**).

Des études (**Annie Pinaud-Bonnellie, 1993**) sur l'urbanisation du littoral ont montré que c'est surtout sur les rivages que la progression du bâti est spectaculaire, accusant ainsi le tourisme d'être le principal responsable des mutations du paysage bâti dans les espaces à vocation touristique (Jérôme LAGEISTE, 2006).

En tant qu'espace complexe et vulnérable, aujourd'hui nombreuses villes du littoral vivent des situations de désolation - pression démographique, urbanisation galopante souvent difficile à contrôler, pollution, empiètements sur certains sites censés être protégés, etc.- (Samuel ROBERT, 2009).

Selon **Gérand Guibilito** « Les déplacements touristiques sont motivés par des raisons très diverses, voyages d'affaires, manifestation culturelles, recherche de détente...etc. l'ensemble de ces mouvements occupent une place de première plan dans l'économie de nombreux pays constituant ce qu'on appelle le tourisme ».

Parmi les secteurs du tourisme qu'on trouve dans l'Algérie, le tourisme littoral reste le plus répandue, souvent très primaire, loin de celui qu'on le trouve chez les voisins (Tunisie et le Maroc). L'Algérie ne manque surtout pas de potentialités avec une bande côtière de 1200km. C'est la qualité de services qui fait la différence, Aussi une infrastructure d'accueil très modeste, la voie du développement de l'Algérie dans ce domaine est très longue pour concurrencer les grosses écuries, les experts de la matière (Turquie, Maroc, Espagne ...).

Le tourisme a connu un développement très rapide depuis l'aire du tourisme balnéaire le plus primaire jusqu'au types de tourisme les plus récents

La raison principale du tourisme d'affaires peut être la profession, la réunion, le congrès, les conférences, la foire, etc. « Le visiteur réalise le voyage touristique pour les besoins de sa profession ou de l'activité économique de l'unité de production pour laquelle il travaille ; de plus, la décision de faire le voyage et son financement relèvent souvent de quelqu'un d'autre que la personne en déplacement pour affaires ».

On peut connaître le taux du développement touristique atteint à un pays par rapport à plusieurs facteurs, le plus important de tous est le facteur de disponibilité d'infrastructure d'accueil touristiques et la qualité de services fournie.

## **I.II Présentation de l'option AZUL**

L'option AZUL (Architecture en Zone Urbaine Littorale) s'intéresse au rapport site/projet ce qui signifie que les particularités du site doivent être prise en compte dans la manière de penser, de produire et d'organiser nos espaces de vie en vue d'une meilleure adaptation aux particularités du milieu local c a d par rapport au milieu littoral.

## **I.III Choix de l'option**

La mer a toujours attiré l'attention de l'être humain par de nombreuses raisons, cependant notre choix est basé sur le fait que cette option va nous permettre de comprendre plus les particularités qui sort du lot la ville littorale par rapport au reste du territoire. Ces particularités résident d'abord dans les qualités dont jouissent les villes du littoral tant sur le plan naturel (climat doux et ensoleillé, paysages tell que la mer, les montagnes verdoyantes qui se baignent dans la mer etc.), sur le plan social, sur le plan économique (très convoitées par nombreux acteurs économiques) et, sur le plan de la beauté du paysage bâti, où les modèles d'architecture et d'urbanisme.

## **I.IV Objectifs de l'option**

Notre objectif est d'arriver à identifier des indicateurs qui ont marqué la production architecturale et urbanistique en zones urbaines littorales, particulièrement dans le cas des petites et moyennes villes littorales, à travers leur développement en matière d'organisation et de production du paysage bâti. Nous nous intéresserons à la compréhension de cette magnifique architecture et de ce bel urbanisme d'antan et également à l'identification et l'explication des problèmes que vivent aujourd'hui les villes du littoral en général - petites, moyennes et grandes-, particulièrement sur le plan architectural et urbanistique. Ces indicateurs, sont aujourd'hui probablement peu connus, mais ils seront précieux pour nous les professionnels qui ont les compétences de les traduire dans notre démarche. Nos intentions à travers cela sont:

- Une meilleure adaptation aux particularités du milieu littoral, dans notre manière de produire et d'organiser l'espace bâti.
- Une réflexion dans une démarche de développement ceci pour une meilleure protection et une mise en valeur des potentialités de nos espaces littoraux, La finalité escomptée, est de redonner à ces villes littorales leur image architecturale et urbanistique et, ainsi que la vie agréable dont jouissaient autrefois. Une contribution a la volonté du pays pour l'amélioration du tourisme et également le développement de cadre bâti.



## **II. Etat de connaissances**

## **II.I Phase : recherche thématique générale « AZUL »**

### **II.I.I Préambule**

Afin de compléter nos connaissances sur la ville littorale en ce qui concerne l'aspect architectural et urbanistique de cette dernière, notre recherche sera consacrée à l'identification des indicateurs qui ont marqué la production architecturale et urbanistique des villes littorales.

« L'architecture est aujourd'hui comme, une formulation, un opérateur, un inventeur de relation. Le jeu de l'architecture n'est ni la fonction (l'usage), ni la forme (style), ni même toute adéquation entre fonction et forme, mais plutôt l'ensemble des combinaisons et permutations possibles entre différentes catégories d'analyses : espace, mouvement, événement, technique, symbole. L'architecture ce n'est pas composer, ou faire la synthèse des contraintes, mais c'est combiner, permuter, se mettre en relation, de façon manifeste ou secrète.»<sup>1</sup>.

Vu que l'être humain cherche toujours un lieu où il peut vivre pas juste y habiter, c'est donc l'architecture qui assurera l'intégration de ce dernier dans l'environnement qu'il entoure, de ce fait il nous arrive de trouver des lieux aussi vivants que l'homme y habite, animés par les places, les esplanades et les équipements publics...

Le littoral reste le milieu le plus attractif, il bénéficie d'une image favorable liée à la présence de la mer, et un milieu convoité par la population et les richesses naturelles.

En effet, Les zones littorales représentent à la fois un terrain essentiel d'activités humaines et économiques, mais aussi un potentiel vital de ressources naturelles que nous devons protéger.

### **II.I.II Présentation du littoral**

« Entre la mer et la cote, la bataille est engagée depuis 5000 ans, et c'est toujours la mer qui gagne, l'affrontement tourne parfois au drame. Ce genre de tragédie reste rare, mais le combat que livrent les vagues au rivage est permanent, centimètre après centimètre la mer ronge plages et falaises. »<sup>2</sup>.Le littoral est l'espace de contact, l'interface, entre terre et mer : il est constitué d'un rivage, d'un avant pays marin exploité, d'un arrière-pays dont les paysages, les aménagements et les activités sont fortement marqués par la présence de la mer.

---

1 Bernard Tschumi 1987, 2 Kacimi malika

### II.I.III La ville littorale

La ville littorale est une agglomération humaine de tailles variables qui occupe géographiquement une zone littorale, représentant ainsi des particularités économique et social, surtout conceptuel en matière architectural et urbanistique qu'on ne découvre guère dans les villes de l'intérieur du pays. Le rapport site- ville devient de plus en plus complexe et influe sur la production urbaine et architecturale. Ses relations environnementales, économiques et sociales sont étroitement liées à la mer... (figure1et2).



Figure1: le Roché, principauté de Monaco  
source : <http://wallpaperweb.org>



Figure2: Primorsko, Bulgarie  
source : <http://la-bulgarie.fr>

### II.I.IV Particularités de l'urbanisme en zones littorales

La mer, étant donné comme un élément majeur et une composante physique essentielle d'où la ville littorale se distingue par rapport aux autres villes, elle apporte un ensemble de particularités dont nous citons :

#### II.I.IV.I Sur le plan urbanistique

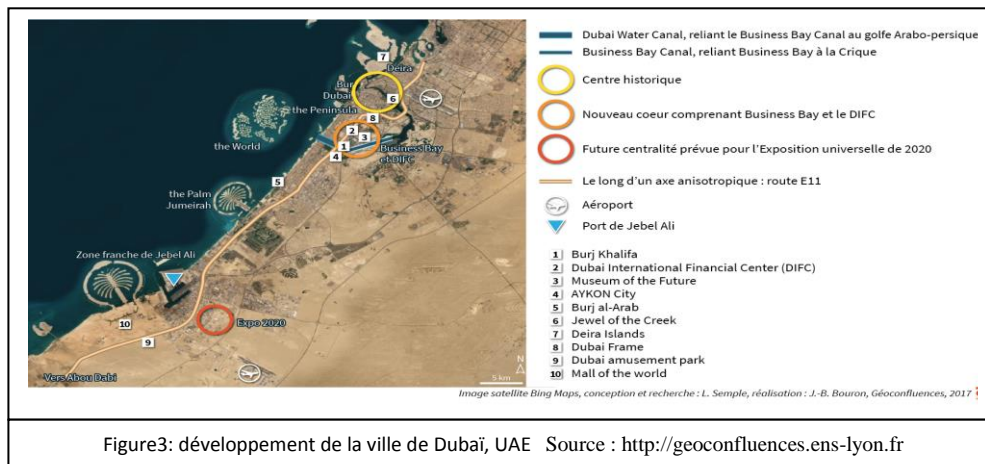
##### II.I.IV.I.I Formes de développement urbanistique

L'extension de l'urbanisation dans le littoral se réalise en continuité du tissu existant. Avec une histoire très ancienne, la plupart des villes côtières ont connue des transformations soit par le remplacement du tissu existant ou son extension. En grosso modo la structure urbaine se développe parallèlement ou perpendiculairement à la bande littorale.

##### ➤ Développement parallèle à la mer :

La proximité de la mer constitue un avantage pour l'économie des villes littorales sur un terrain plat (dominance des activités balnéaire) ; l'image de la ville est directement liée avec la mer, présentant un atout pour le tourisme et la qualité de vie (Un lieu de détente et de promenade). Pour bénéficier de cette vue sur la mer, la croissance de la ville se fait parallèlement à la cote en adoptant un tracé linéaire avec la création des percées

perpendiculaires ; pour garder les liens visuels vers la mer .Ceci influera sur l'architecture par le type et l'orientation des ouvertures (les terrasses et les balcons)...(figure3).



➤ Développement perpendiculaire à la mer :

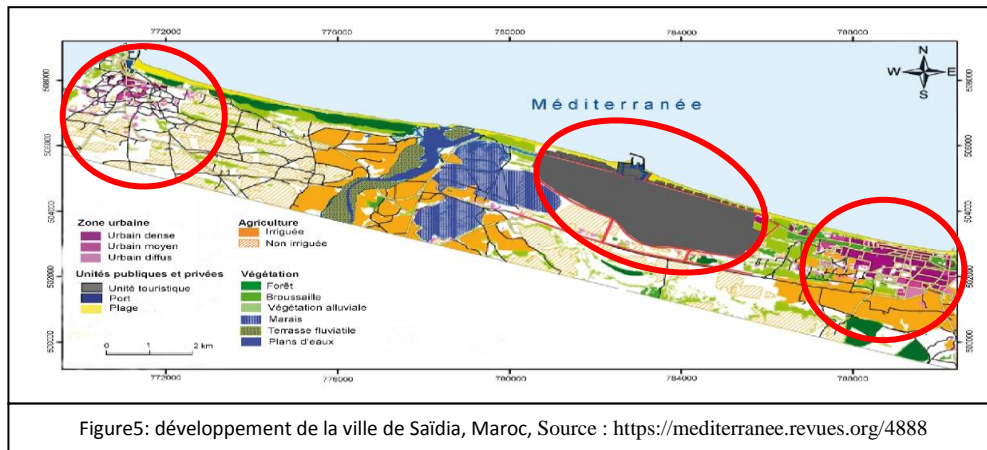
Les villes qui se développent perpendiculairement à la mer se situent généralement sur des sites accidentés ou presque montagneux, ou encore présentant des obstacles de part et d'autre par rapport à la direction mer. L'implantation sur ces sites assurent une bonne protection naturelle contre l'humidité, le vent, les inondations, tsunami.

Le tracé urbain suit la morphologie du site ce qui en résulte une vue panoramique sur la mer et sur tout paysage urbain... (figure4).



➤ Développement satellitaire :

Ce genre d'évolution est fait d'une manière aléatoire à cause des obstacles qui bloquent l'évolution et engendre l'apparition de plusieurs pôles de développement. Ces obstacles sont généralement naturels (montagnes, terres agricoles, cours d'eau). (**Facteur naturel**) Ce qui a causé cette forme particulière... (figure5).



### II.IV.I.II Les aménagements urbains spécifiques

On distingue trois entités dont ils composent la ville littorales :

La ville ou la partie arrière.

La mer ou la partie avant.

L'interface, or le front de mer d'où il représente le point d'articulation entre les deux parties (la ville et la mer)... (figure6).



-Le front de mer est considéré comme un espace public non-appropriable, ainsi il comprend les axes de mobilité majeur de la ville... (figure7).

-Mais également, le front de mer demeure comme distance de sécurité pour le cadre bâti contre les aléas dus à la mer... (figure8).



Figure7: front de mer, Alicante Espagne,  
source : <https://www.thesun.co.uk>



Figure8:front de mer, Bastia, la corse, France  
source : <http://www.corsenetinfos.corsica>

### Les vues et les percées visuelles

- l'organisation du bâti et le non bâti (places publics) parallèlement à la mer.
- le développement de la ville est généralement parallèle à la mer.
- le dégagement des percés et des vues sur mer.

Tout cela est afin de garder un maximum de contact et de vue avec la mer pour mieux ancrer la relation ville-mer, et cela au plus profond de cette dernière, ce phénomène est appelé la **Maritimisation** de la ville littorale... (figure9).

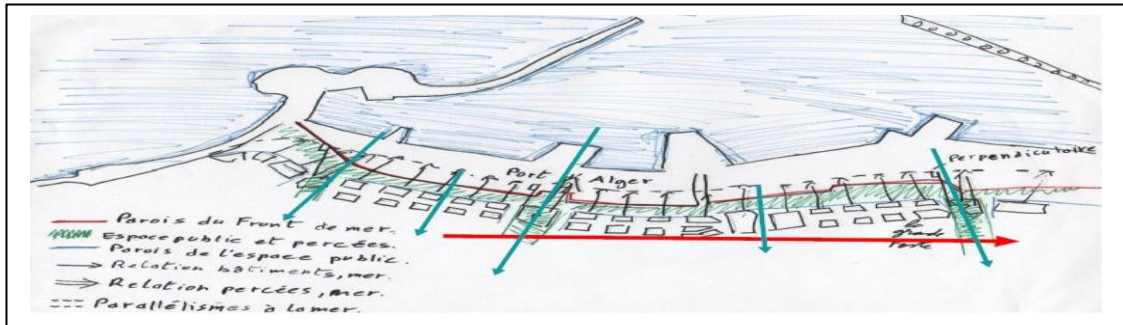


Figure9:schéma explicatif, la ville d'Alger, source : typologie urbaine en zone littorales (2015/2016)

### Les espaces publics

-Organisation des espaces et places publiques sur le front d'eau, avec ouverture d'une paroi sur la mer (forme un balcon urbain)... (Figure 10).



Figure10: square port Saïd, Alger

source : <http://algerie.voyage.over-blog.com>

## II.I.IV.II Sur le plan architectural

### II.I.IV.II.I Particularités architecturales

#### II.I.IV.II.I.I Facteur naturel

##### A. Le climat :

Comme tous ses particularités le littoral est doté d'un climat spécifique à lui, caractériser par des étés humides et chauds et des hivers doux et pluvieux, il reste toutefois un climat de nature agressive ce qui nécessite des précautions techniques à prendre en considération, causant ainsi un impact directe sur l'architecture et l'urbanisme de la ville littorale.

➤ L 'ensoleillement :

« L'architecture est le jeu savant, correct et magnifique des volumes assemblés sous la lumière. Les éléments architecturaux sont la lumière et l'ombre, le mur et l'espace»<sup>3</sup>.

La lumière naturelle est un élément important dans une conception architecturale. Élément librement disponible, elle est prise en compte prioritairement dans les programmes d'architecture. Les relations entre l'intérieur et l'extérieur d'un bâtiment sont modulées par les ouvertures. La pénétration de la lumière est un élément essentiel de l'usage et de l'ambiance dans un projet.

- On peut profiter du soleil par :
  - Orienter les bâtiments afin de mieux profiter des apports solaires.
  - profiter de la lumière naturelle grâce à des aménagements tel que les grandes baies vitrées, les terrasses, les balcons... (figure11).
  - Pour exploiter cette énergie solaire il faut utiliser des éléments architectoniques comme les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques.
  - On préconise l'utilisation de couleurs claires pour les revêtements extérieurs des bâtiments parce que la couleur extérieure du revêtement a une influence sur la partie du rayonnement solaire. Les couleurs claires en revêtement des façades renforcent la protection solaire. Tel que le blanc pour les murs et le bleu pour la menuiserie... (figure12).



Figure11 : utilisation des baies vitrés  
source : <https://www.orion-menuiseries.com>



Figure12 : l'utilisation des couleurs claires pour les revêtements extérieurs. Source : <https://blogtevasion.com>

- On peut se protéger du soleil par :

- ❖ Les protections définitives :

- Les casquettes solaires ou brise-soleil: Il s'agit d'une protection localisée qui n'occupe pas tout le mur d'une construction, mais une simple protection au-dessus de la baie plein sud du salon... (figure13).

- Les pergolas: Positionnées sur le terrain, elles assurent un ombrage l'été en plus d'un espace terrasse... (figure 14).



Figure13 : utilisation des brises soleil  
source : <https://www.pinterest.fr>



Figure14 : protection avec pergola  
Source : <https://www.houzz.fr>

- ❖ Les protections temporaires :

L'utilisation des écrans végétaux ainsi que l'eau, par l'implantation des piscines et des fontaines, rafraichissent directement l'air ambiant.

- Le vent

Le vent est un phénomène naturel que l'on trouve au milieu littoral, créé par les différences de pression atmosphérique dues aux différences de température de l'air.

- ❖ Comment profiter du vent ?

Le vent, une source d'énergie renouvelable. L'utilisation des éoliennes transforme cette énergie en électricité.

L'implantation sur le terrain-là où le vent a le plus de potentiel à circuler librement afin de favoriser une ventilation naturelle.

- ❖ Comment se protéger du vent ?

- Planter des barrières de brise-vent naturelles (écrans végétaux)... (figure15).

- Les constructions au bord de la mer ne doivent pas être en exposition directe avec les vents, la forme adaptée doit assurer l'aération des espaces.





Figure15: haie de charmilles source : <http://www.lemurvegetal.com>

#### ➤ L'humidité

Le territoire littoral se caractérise par un taux d'humidité parfois très élevé. C'est le résultat de l'évaporation des surfaces des océans, des surfaces humides, de la végétation et des petites masses d'eau, l'air est moins sec que dans l'arrière-pays, ce qui cause la détérioration de certains matériaux de construction, voire même pour la santé de l'être humain.

#### ❖ On se protège de l'humidité par :

-Injection des produits hydrofuges (la peinture, l'enduit anti humidité, hydrofuge de surface.).

-Pose d'une membrane d'étanchéité et vérifier que le drain de fondation fonctionne.

-construire loin du rivage et en hauteur, si le site le permet.

#### ➤ La pluie

La pluie est une énergie qu'on peut récupérer, et c'est aussi une source de danger.

#### ❖ On se protège de la pluie par :

-l'installation des gouttières pour récupérer les eaux de la pluie afin d'alimenter le jardin.

-le filtrage et le stockage de l'eau de la pluie fournit de l'eau pour des usages domestiques (lavage des voitures, arrosage des espaces verts).

### **II.IV.III Le rapport entre la forme architecturale et le climat**

L'architecture en zone littorale caractérisée par : l'implantation et la volumétrie de ses constructions, le traitement des façades avec l'utilisation des matériaux de constructif on qui sont très particuliers à cause des qualités spécifiques du littoral, (on donne plus d'importance à l'espace extérieur que l'espace intérieur) l'espace accessoire (balcons, terrasses, jardins, etc.).

#### II.IV.III.I La forme de construction

Pour évoquer la mer, des architectes ont tenté d'adapter leurs constructions aux sites littoraux par la forme.

➤ La métaphore d'un voile de bateau

L'hotel W de Barcelone est une merveille d'architecture dont les formes symbolisent un voile gonflée Par le vent... (figure16). Opéra de Sydney ; Australie, centre artistique ouvert sur la baie de port-Jackson, dont la forme de la toiture inspirée des voiles déployées d'un bateau toute en permettant de réduire l'effet des vents... (figure17).



Figure16: hotel W , Barcelone  
source : <https://www.byhours.com>



Figure17: Opéra de Sydney, Australie  
source : <https://www.classictic.com>

La forme architecturale renvoie à un volume défini par sa configuration géométrique d'une part, et ses propriétés visuelles, sa métaphore (telles que la couleur, les propriétés, les textures) d'autre part, mais encore le rapport avec l'environnement.

➤ La métaphore d'une vague

Le choix d'une forme dynamique inespéré par la mer pour créer une continuité entre la mer et son environnement (figure 18 et 19).

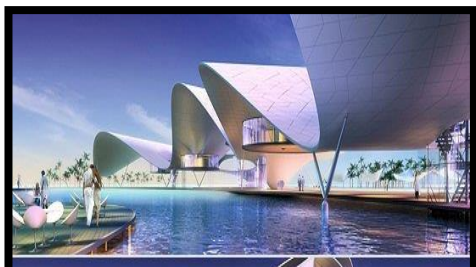


Figure18: La métaphore d'une vague  
source : Google image

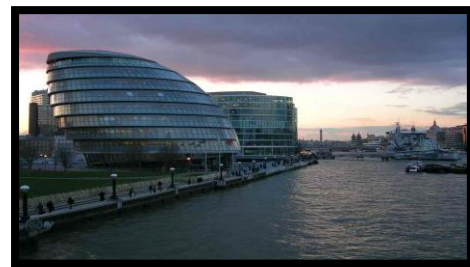


Figure19: Hôtel de ville de Londres  
source : Google image

➤ L'adaptation a la direction des vents

la forme architecturale doit être adaptée avec la direction des vents (figure20 et 21).

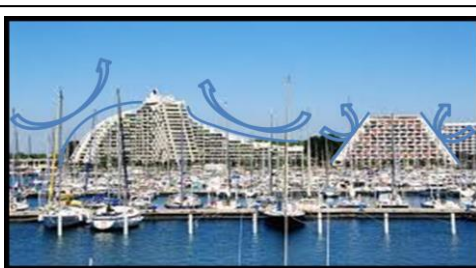


Figure20: La Grande Motte, la Hérault, France  
source : <http://www.easyvoyage.com>



Figure21: l'adaptation de la direction du vent.  
source : Google image

➤ Le traitement de la construction

réaliser des acrotères perforés au sommet des façades des bâtiments pour se protéger au vent, des décrochements pour bénéficier de l'ombre et des terrasses pour profiter de la vue dégagée sur la mer et le soleil, c'est l'impact des facteurs naturels, la mer et l'ensoleillement sur le bâti... (figure 22,23).



Figure22: le décrochement dans la volumétrie, La Grande Motte, France, source : <http://www.easyvoyage.com>



Figure23: terrasse d'un hôtel, Grèce, source : <https://blogtevasion.com>

On doit choisir aussi la forme du toit et le traitement des terrasses (l'étanchéité) pour éviter l'impact de la pluie sur le bâtiment... (figure24).



Figure24 : l'opéra de Sydney, Australie source : <https://www.classictic.com>

II.I.IV.III.II Les ouvertures

Utilisation des grandes ouvertures et baies vitrées et pour contribuer à refroidir les pièces en soirée avec leurs protection du rayonnement solaire ; on utilisant des éléments de protection (moucharabiehs, pare-soleil horizontal, pare soleil vertical)... (figure25, 26).

- Pare-soleil verticaux : protègent de murs extérieurs de l'ensoleillement direct permettent une ventilation par convection le long de la paroi extérieur du bâtiment.
- Pare-soleil horizontaux : permettant l'ombrage des façades orientées au midi, ils sont inefficaces sur les façades orientées à l'Est et à l'Ouest.

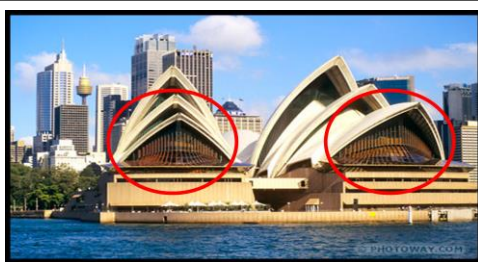


Figure25 : les grandes ouvertures, opéra de Sydney, Australie, source : <https://www.classictic.com>



Figure26 : l'utilisation des moucharabiehs, source : mémoire fin d'études 2015/2016

### II.I.IV.III.III Les couleurs

On préconise l'utilisation de couleurs claires pour les revêtements extérieurs des bâtiments parce que la couleur extérieure du revêtement a une influence sur la partie du rayonnement solaire.

Les couleurs claires en revêtement des façades renforcent la protection solaire. Tel que le blanc pour les murs et le bleu pour la menuiserie ... (figure27).



### II.I.IV.III.IV L'orientation de la construction

Dans la conception d'une construction au bord de mer, il faut prendre en considération la vue vers l'extérieur, les vents, et l'orientation des bâtiments pour mieux profiter les apports solaires, ainsi l'utilisation de combinaison des protections horizontales et des protections verticales pour se protéger de l'ensoleillement (l'ombrage des façades)... (figure28).

-l'orientation Sud est favorisée: la protection du rayonnement solaire se fait par des éléments horizontaux (auvents, balcons, pergola, brise soleil.....).

-l'orientation ouest est à proscrire.

-les orientations Est et Sud-est sont recommandées: la protection du rayonnement solaire se fait par la combinaison d'éléments horizontaux et verticaux.



Figure28 : l'orientation de chaque bâtiment par rapport aux conditions favorables, source : mémoire fin d'étude 2012/2013

### II.IV.III.V Le choix des matériaux

-La nature agressive du climat de ces villes défavorise certains matériaux et nécessite des précautions et des techniques à prendre en considération de ces dernières.

-On recommande d'utiliser la brique, le béton, les agglomérés d'agréats creux, les panneaux isolés, verre de faible émissivité.... ainsi il faut prendre en considération l'épaisseur de ces matériaux pour assurer la résistance thermique requise c.à.d. la protection solaire induite par le facteur d'ensoleillement, aussi pour le facteur d'humidité (la détérioration de certains matériaux de construction c.à.d. le fait de corrosion).

-La corrosion est due au fait d'humidité et d'aire saliné de littoral.

-La corrosion constitue un phénomène naturel spécifique et remarquable pour les constructions des villes littorales.

-La corrosion se produire en raison de certaines actions extérieures sur une surface, c'est la destruction l'altération des matériaux par des réactions et chimiques (contact avec l'humidité et d'oxygène dans l'atmosphère)... (figure 29).

-Pour empêcher la corrosion une couche de protection est appliquée sur la surface du matériau qui vient constamment en contact avec l'atmosphère... (figure30).



Figure29 : effet de corrosion.  
source : Google image

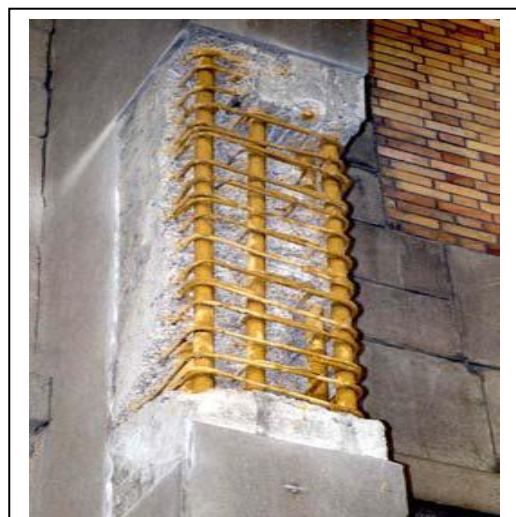


Figure30 : protection des armatures  
source : Google image

### II.IV.IV les risques naturels

#### ➤ Les changements climatiques

Les conséquences du changement climatique sur les océans et le littoral est sur l'élévation du niveau de la mer, de sa température acidification des océans et le climat des vague.

#### • Remontée des eaux

Elle se produit lorsque de forts vents marins poussent l'eau des surfaces des océans, laissant ainsi un vide où peuvent remonter les eaux de fond avec une quantité importante de nutriments, c'est ce qu'on appelle le phénomène de ras de marais.

- Mouvements géomorphologiques naturels (Tsunami):

il est causé par un tremblement de terre sous-marin comme il peut également être engendré par une éruption volcanique sous-marine.

- L'érosion:

C'est l'élévation du niveau de la mer du au changement climatique qui est la cause principale de ce phénomène d'érosion, il peut avoir des conséquences :

Directe : la disparition de surfaces terrestres.

Indirecte : augmentation du risque de submersion.

## **II.I.IV.V Sur le plan socio-économique**

### **II.I.IV.V.I Aspect social**

Depuis l'antiquité l'homme a cherché de vivre en communauté, de ce fait il a occupé toute sorte de territoire, là où il trouve des conditions de vie qu'ils lui conviennent. Le territoire littoral a toujours été son premier choix par rapport à plusieurs facteurs (climat favorable, terres fertiles, la pêche...), ce qui justifie le nombre important des populations littorales par rapport à d'autres populations qui occupent l'arrière garde du pays. de nos jours une grande partie de la population mondiale, vit près des côtes, afin de tirer profit des ressources marines et pour participer au commerce international.

La mer est facteur encourageant du développement urbain du littoral, devenant ainsi une attraction aux populations.

Pratique sociale de l'espace comprend les activités concrètes : travail, consommation fréquentation...etc. qui influencent la vie quotidienne et elle s'exprime à travers la pratique de l'espace.

- Particularités des habitants du littoral:

« L'espace est engendré à partir de principe actif, il exprime d'abord le résultat d'une ou de plusieurs activités, il désigne une manière d'être ou un état habituel »<sup>4</sup>.

- Mode de vie :

C'est la façon dont une personne ou un groupe vit. Les habitants du littoral sont des gens ouverts décontractés, et aventuriers, ils aiment vivre en plein air (le climat est à l'origine). Nous observons des activités saisonnières.

- Comportements :

Les comportements des habitants du littoral se distinguent par une sociabilité appréciable et une hospitalité envers le touriste. Car le tourisme est la principale source de revenu (pour certains pays). Ils sont de ce fait serviables, agréables et passionnés par la mer.

- Aspiration :
  - Désir constant d'être en face de la mer.
  - Penchant pour le regroupement : les habitants aiment se réunir
- L'impact sur l'architecture et l'organisation du bâti :
  - La relation entre ce type de comportement il ressort par la présence des maisons à patio les maisons avec perron et les terrasses suivant les traditions et religion de chaque région.
  - La polyvalence de l'espace favorise l'appropriation et la familiarisation des lieux.
  - Dans les petites villes, on remarque une absence d'auberges et d'hôtel car il y a un autre type de tourisme qui est le tourisme chez l'habitant donc il y a dans les maisons un espace d'accueil.
  - Les villes du littoral se développent parallèlement à la mer avec des échappées visuelles vers la mer.
  - Terrasses vers la mer et front de mer (lieux de rencontre et d'échange culturel).

#### II.IV.V.II Aspect économique

Les activités économiques d'une ville ont toujours été le baromètre du développement de celle-ci, surtout dans les villes littorales où ces activités ont un impact dans tout développement de la ville dans différents domaines.

##### ➤ Le tourisme :

Les plages, les ports de plaisances présentent une destination très fréquentée pour les gens, notamment en saisons estivales, ce qui présente la base économique pour certains pays (Tunisie, Brésil, Espagne, West Coast aux états unis...etc.).

« On appelle tourisme l'ensemble d'activités des personnes qui se déplacent dans un lieu situé en dehors de leur lieu d'environnement habituel pour une durée inférieure à une limité donné et dont le motif principale est autre que celui d'exercer une activité rémunérée dans le lieu visité »<sup>5</sup>.

Rattaché aux loisirs et à la santé, le tourisme englobe désormais également l'ensemble des activités économiques auxquelles la personne fait appel lors d'un déplacement inhabituel (transports, hôtels, restaurants, etc....)

Les principaux types de tourisme que connait la ville littorale sont : Tourisme de santé, balnéaire, d'affaires, vert et culturel... (figure 31).



Figure31 : station balnéaire de Tenerife, Espagne  
source : <https://www.maritim.com/fr>

### ➤ Les activités portuaires

L'économie mondiale a toujours été animée par les échanges maritimes, de ce fait plusieurs villes ont vu le jour à cause de la présence d'un port.

Le port est l'ensemble des espaces terrestres, eaux maritimes ou fluviales, des infrastructures réunissent les conditions physiques et d'organisation permettent l'accueil des navires. Il exige la présence d'une population active pour faire fonctionner cet ensemble et une autorité portuaire pour gérer, investir et réglementer.

Le port peut être de commerce, pêche, de plaisance, pétrolier, industriel, ou de plusieurs activités à la fois... (figure 32).



Figure32 : Port de croisière de Miami, USA  
source : <http://www.cruiseportofmiami.com>

### ➤ L'agriculture

En raison de la morphologie spécifique du bassin méditerranéen, l'activité agricole est pratiquée de façon intensive en conséquence de l'assèchement des terres humides. Mais cette activité est en voie de déclin à cause de l'empiètement et l'extension tentaculaire urbaine sur les terres agricoles. L'agriculture désigne l'ensemble des savoir-faire et



activités ayant pour objet la culture des terres, et, plus généralement, l'ensemble des travaux sur le milieu naturel.

➤ La pêche

Elle a été de tout temps la source primaire d'alimentation et la base du commerce de ces villes. Plusieurs aménagements ont été effectués par les pêcheurs pour pratiquer leurs activités.

### **II.IV.VI Les problèmes actuels des villes littorales**

Certaines villes littorales vivent des problèmes qui sont:

- Forte urbanisation.
- L'empiètement sur des sites protégés qui sont:
  - Les terres agricoles.
  - Domaine maritime public.
  - Occupation des plus beaux sites tels que les complexes touristiques.
- Saturation de certains services et commerce en période festival (particulièrement les villes à vocation touristique).
- Certaines formes de pollution:
  - Pollution visuelles (les villes industrielles).
  - Pollution d'air.
  - Pollution des ressources sous terraines (les villes agricoles).
- Dégradation de certains sites touristiques et disparition des sites archéologiques.

## **II.I.V La ville littorale Algérienne**

### **II.I.V.I Le littoral Algérien**

Le littoral algérien fait partie du bassin méditerranéen, il est estimé à 1200 km de côtes, pétri de sites naturels d'une beauté splendide, il est également un lieu riche en histoire. Il présente un écosystème fragile et constamment menacé de dégradation en raison de la concentration de la population (2/3 de la population sur 4% du territoire seulement). Des activités économiques et des infrastructures le long de la bande côtière<sup>6</sup>.

Soumis à la pression de la population permanente (2/3 de la population algérienne occupe 4% du territoire national celui du littoral)<sup>7</sup>, le littoral Algérien accueille une population supplémentaire dans période estivale avec aucune politique visant à gérer et à promouvoir le tourisme balnéaire.

Le développement économique et social en Algérie a négligé l'environnement marin ce qui a engendré de graves atteintes à l'environnement, favorisées par une réglementation générale<sup>8</sup> qui ne tient pas compte des spécificités des régions.

---

6 Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement (M.A.T.E.), (2000), Rapport sur l'état et l'avenir de l'environnement.

7 (Source : ordre national des statistiques RGPH, 2007).

8 Avant la promulgation de la loi spécifique au littoral en février 2002, le littoral n'était connu sur le plan juridique que sur la base de l'article 44 de la loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme, selon cette loi, «toute construction sur une bande du territoire de 100 mètres de large à partir du rivage est frappée de servitude de non aedificandi», malgré cela beaucoup de personnes continuent à édifier des constructions dans cette zone. Ces dépassements

Actuellement, on assiste à une prise de conscience de la part des pouvoirs publics : les thèmes «environnement, aménagement du territoire et développement durable du tourisme» sont au cœur des débats. La loi relative à la protection et à la valorisation du littoral a été promulguée en février 2002, son application effective nécessite l'élaboration de 11 textes Juridiques.<sup>9</sup> Le littoral en Algérie est donc confronté à des problèmes multiples. On constate l'absence d'une prise en charge effective et d'une gestion appropriée.

### II.I.V.II Méthodologie d'intégration des spécificités du littoral dans les documents d'urbanisme

Le littoral est présenté comme étant un milieu fragile qui nécessite une protection spécifique, pour ceci l'Algérie prévoit une loi qui assure la protection de ces zones afin de les remettre en valeur.

#### ➤ Au niveau international :

L'Algérie a adhéré à la convention de Barcelone de 1976 en janvier 1980. De même, le protocole relatif à la protection de la mer méditerranée contre la pollution d'origine tellurique ratifié en 1982 est entré en vigueur en 1983.

#### ➤ Au niveau national :

La loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme est le premier texte ayant défini en « disposition particulières à certaines parties du territoire » l'espace littoral. Cette loi touche en particulier les îles, îlots ainsi qu'une bande de terre d'une largeur minimale de 800 mètres longeant la mer et incluant l'intégralité des zones humides et leurs rivages sur 300 mètres de largeur de laquelle une partie de ces zones est en littoral. Or, selon la loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme, selon cette loi, « toute construction sur une bande du territoire de 100 mètres de large à partir du rivage est frappée de servitude de non aedificandi », Les dispositions de cette loi n'ont pas empêché l'urbanisation de s'étendre dans les zones proches du rivage. Ces espaces connaissent également une dégradation importante due à l'extraction non autorisée du sable et à la fréquentation anarchique des plages. Ce n'est qu'en février 2002 qu'une loi spécifique au « littoral » a été promulguée. Il s'agit de la loi 02-02 du 05 février 2002 relative à la protection et à la valorisation du littoral.

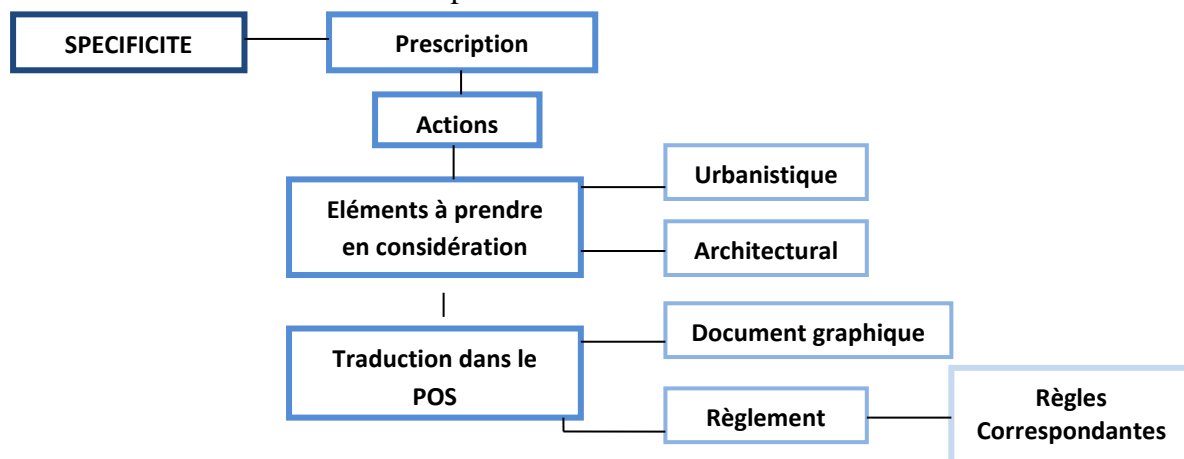


Figure 33: schéma d'intégration des spécificités du littoral dans les documents d'urbanisme.

Source : Meghfour KACEMI. M. p.71

<sup>9</sup> La loi « littoral » a été promulguée suite au constat des dégradations. Une fois la loi votée, la pression se relâche et les décrets tardent à venir. Ainsi la loi « littoral » nécessite pour son application effective pas moins de 11 décrets. De même pour la loi 90-29 qui a prescrit la zone inconstructible des 100 mètres, « toutefois, les constructions nécessitant la proximité de la mer sont autorisées » le décret spécifiant ces activités n'a pas été promulgué à ce jour. Cette « brèche » dans la loi 90-29 a permis bien des abus. En l'absence de textes clairs la loi est plus contournée qu'appliquée strictement.

La loi du 02-02 du 05 février 2002 délimite trois bandes dans le littoral comme le définit l'article 07 dans lesquelles sont édictées des restrictions relatives à l'urbanisation.<sup>10</sup>... (figure34).

➤ **Bande 1 :**

Il s'agit de la bande inconstructible dont la largeur peut atteindre 300 mètres à partir du rivage pour des motifs liés au caractère sensible du milieu côtier. Cette bande inclut le rivage naturel dans lequel sont interdits la circulation et le stationnement des véhicules (sauf les véhicules de service, de sécurité, de secours, d'entretien ou de nettoyage des plages).

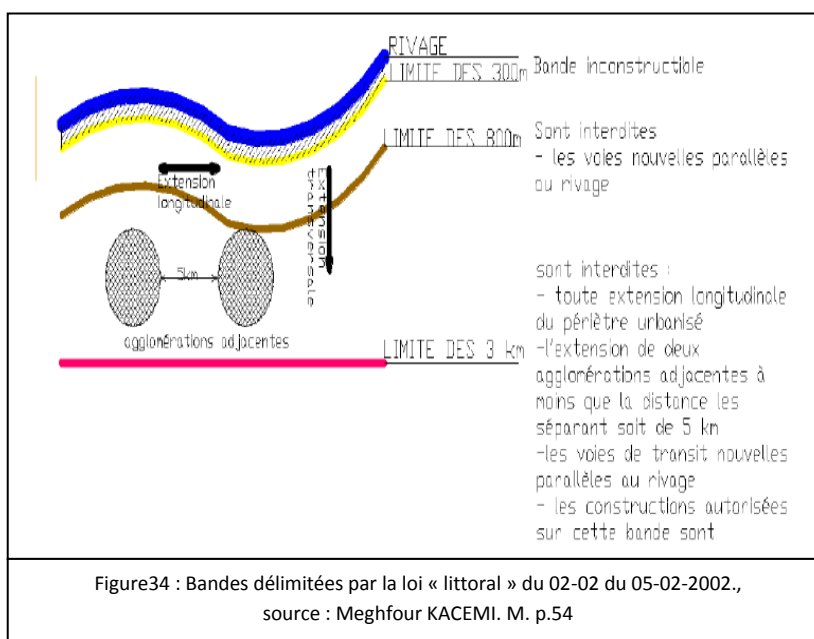
➤ **Bande 2 :**

D'une largeur de 800 mètres ou sont interdites les voies carrossables nouvelles parallèles au rivage. Toutefois, en raison de contraintes topographiques de configuration des lieux ou de besoins des activités exigeant la proximité immédiate de la mer, il peut être fait exception à cette disposition.

➤ **Bande 3 :**

Dont la largeur est de trois kilomètres, dans cette bande sont interdites :

- Toute extension longitudinale du périmètre urbanisé.
- L'extension de deux agglomérations adjacentes situées sur le littoral à moins que la distance les séparant soit de cinq (5) kilomètres au moins.
- Les voies de transit nouvelles parallèles au rivage.
- Les constructions et les occupations du sol directement liées aux fonctions des activités économiques autorisées par les instruments d'urbanisme dans la bande des trois kilomètres sont réglementées.



10 Meghfour Kacemi M. 2004 Recommandations pour l'élaboration des PDAU et des POS dans les zones littorales. Editions Dar El Gharb.

### **II.I.V.III Les Instruments d'urbanisme liés au littoral**

#### **II.I.V.III.I Le plan d'aménagement côtier (PAC)**

Le PAC a pour objet de délimiter l'espace littoral et d'identifier les différentes sources et formes de pollution et d'érosion. La proposition de délimitation de l'espace littoral s'est faite sur la base de critères physiques<sup>11</sup>. Ainsi au niveau des zones des falaises il a été retenu une profondeur de 800 mètres et au niveau des espaces relativement plats, il a été retenu une profondeur de 3 km. Il a été intégré les espaces forestiers (forêts et maquis dégradés) dans leur intégralité, les plaines littorales, les terres à vocation agricole, les zones humides et les sites historiques.

#### **II.I.V.III.II Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)**

Le PDAU fixe les orientations fondamentales de l'aménagement des territoires concernés, il détermine la destination générale des sols, la nature et le tracé des grands équipements d'infrastructure<sup>12</sup>. Le PDAU doit être compatible avec les orientations de la loi 02-02 du 05-02-2002 relative à la protection et à la valorisation du littoral et fixer les termes de référence des POS.

#### **II.I.V.III.III Le plan d'occupation des sols (POS)**

En Algérie, Le POS<sup>13</sup> est un instrument de gestion et de planification urbaine dont la finalité est un règlement de détail, procédant d'une politique de protection (notamment par l'interdiction de construire). Dans le respect des dispositions du PDAU, Le POS fixe de façon détaillée les droits d'usage du sol et de construction pour le secteur concerné. Le POS en tant qu'instrument d'urbanisme réglementaire de détail doit normalement permettre de mieux cerner les critères de spécificité des lieux. La plupart des communes du pays sont actuellement dotées aujourd'hui de PDAU, et une quantité non négligeable de POS a été élaborée ou en cours d'élaboration. Cependant certaines insuffisances ont été constatées<sup>14</sup>, parmi lesquelles on cite l'absence de relation entre la spécificité des régions telle que définie par la loi relative à l'aménagement du territoire<sup>15</sup> (littoral, zones steppiques, zones montagneuses...etc.) Et les aspects fortement homogénéisant de la réglementation des PDAU et des POS.

---

11 En France les pouvoirs publics ont décidé de définir le littoral à partir de critères juridiques internes de nature administrative, à savoir les limites des circonscriptions administratives existantes. Pour plus de sécurité juridique, la liste des 1130 communes concernées est fixée par décret [1] Becet, J-M. (2002), Le droit de l'urbanisme littoral, les Presses Universitaires Rennes.

12 Décret exécutif 91-177 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents.

13 Décret exécutif 91-178 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan d'occupation des sols et le contenu des documents y afférent.

14 La synthèse des travaux du regroupement avec les bureaux d'études, les maîtres d'ouvrages et les élus locaux, organisé à Alger par le ministère de l'habitat et de l'urbanisme le 16 octobre 1999 et consacré à l'évaluation des instruments d'urbanisme a permis de dresser un constat préliminaire riche d'enseignement après dix ans d'existence de ces instruments.

15 La loi 87-03 du 27-01-1987 abrogée par la loi 01-20 du 12-12-2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire.

#### **II.I.V.IV Recommandations pour l'intégration des spécificités du littoral dans le PDAU**

A l'échelle de la planification (PDAU), l'intégration des spécificités du littoral consiste essentiellement à rechercher les principales zones de conflit d'usage, et l'impact des pollutions et nuisances de toutes natures.

Le découpage du périmètre du PDAU conformément à la loi relative au littoral (loi 02-02 du 05-02-2002) en trois bandes permet de constater les incohérences présentes dans l'aménagement et d'énoncer les recommandations correspondantes pour remédier à la situation :

- Les projets de réalisation des ZET dans la zone des 300 mètres empiètent généralement sur les espaces naturels (dunes de sable, plages, falaises, etc.). L'implantation de la ZET doit prendre en compte le caractère sensible et paysager du site.
- L'activité agricole doit limiter et contrôler l'utilisation des engrais et des produits chimiques qui constituent une source de pollution du milieu marin.
- Les activités industrielles qui sont situées à la limite de la bande des 800 mètres doivent être déplacées au-delà de la limite de la bande des 3 km.
- Le projet de réalisation des voies de transit dans la bande des 3 km ainsi que les extensions longitudinales des périmètres urbanisés dans la bande des 800 mètres et dans la bande des 3 km sont en contradiction avec la loi «littoral».

#### **II.I.V.IV Recommandations pour l'intégration des spécificités du littoral dans le POS**

Les zones urbanisées et à urbaniser : Il s'agit de la bande des 3 km. Les recommandations proposées intègrent l'aspect de durabilité et l'impératif de protection des espaces sensibles. L'aménagement du littoral doit s'établir en profondeur et le découpage des zones homogènes<sup>16</sup> doit être superposer au découpage prescrit par la loi «littoral».

L'intégration des spécificités du lieu (géomorphologiques, physiques, climatiques et potentialités économiques),

Les zones naturelles : Il s'agit des zones naturelles à protéger en raison de l'existence de risques et de la qualité des sites. Ces zones peuvent néanmoins accueillir certaines activités à caractère touristique ou de loisir. Elles comprennent :

- Les secteurs (1) correspondant aux sites naturels remarquables ou caractéristiques du littoral. Dans le POS ce sont des aires classées et frappées de servitude de non aedificandi. Si ces secteurs sont menacés d'érosion et de recul, ils seront classés en zones critiques, et feront l'objet d'une réhabilitation et d'une restauration.
- Les secteurs (2) ou peuvent être autorisées les activités de loisirs ou autres (ces activités seront définies par voie réglementaire),

---

<sup>16</sup> Le territoire couvert par un POS est découpé en zones homogènes délimitées sur les documents graphiques. Ces zones homogènes correspondent aux zones urbaines (dans lesquelles les capacités des équipements publics existant ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement ou à des échéances variées des constructions) et aux zones naturelles (zones à protéger en raison de l'existence de risques ou de nuisances d'une part et d'autre de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt) [7].

Le décret exécutif 91-178 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan d'occupation des sols et le contenu des documents y afférents ne définit pas les zones homogènes.

## II.I.V.V Classification des villes littorales algériennes

Selon la loi (loi 06-06 de 2006) les villes sont classé juridiquement et typologiquement par rapport au nombre d'habitant :

ville moyenne : l'agglomération urbaine dont la population est comprise entre cinquante mille(50.000) et cent mille (100.000) habitants.

-Petite ville : l'agglomération urbaine dont la population est comprise entre vingt mille (20.000) et cinquante mille (50.000) habitants.

De ce fait on distingue que le littoral algérien comprend trois types de villes :

-La grande ville littorale, Alger, Annaba et Oran... (figure35).

-La ville moyenne littorale, Mostaganem, Jijel, Bejaia, Skikda... (figure36).

-La petite ville littorale, Cherchell, Tipasa, Ténès, Boumerdes, Dellys, Azeffounne, Béni Saf, Aokas, Etc... (figure37).



Figure35 : la ville d'Oran, Algérie  
source : <http://www.lematindz.net>



Figure36 : la ville de Bejaia, Algérie  
source : <http://djazair.club/-Bejaia/>



Figure37 : la ville d'Azzefoun, Algérie  
source : <http://dziriya.net>

## II.I.V.VI Les problèmes de la ville littorale algérienne

-Dégradation du cadre bâti; effacement d'un front de mer et de la façade maritime ... (figure38)

-Les nouveaux pôles urbains construisent dans l'urgence afin de rependre a une pression sociale cela implique la perte de l'identité de la ville côtière ou on trouve aucune particularité typologique vis-à-vis au contexte littoral ni sur le plan urbanistique ou architectural... (figure39).

-dégradation de l'aspect naturel de ces villes du a la forte pollution de l'environnement causé par plusieurs circonstances... (figure40).



Figure38 : Erosion du front de mer, Bousmail, Algérie, source : Google image



Figure39 : perte d'identité littorale bousmail, Algérie, source : Google image



Figure40 : rejet des eaux usées, Ain Beniane , Algérie, source : Google image

➤ Solutions proposées

- la protection des équilibres biologiques et écologiques, la préservation des sites, des paysages et du patrimoine culturel et naturel du littoral.
- la préservation et le développement des activités économiques à proximité de l'eau.
- Encourager la recherche et les découvertes en ce qui concerne les ressources littorales.
- Mettre en place des lois qui interdisent l'empiétement sur des zones naturelles ou patrimoniales.
- La mise en œuvre d'un effort de recherche et d'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral.

## **II.II Phase : recherche thématique spécifique « le tourisme d'affaire »**

### **II.II.I Choix Du Thème**

Vue que notre périmètre d'étude est concentré sur le milieu littoral particulièrement sur les villes littorales car elles possèdent une richesse et une diversité tant sur le plan naturel, social, culturel, économique et leurs impact sur le produit architectural et urbanistique. C'est le manque d'équipements d'accueil dans notre pays qui a été l'une des motivations pour le choix du thème du tourisme d'affaire, l'une des formes nouvelles du tourisme auquel nous pouvons compter pour préserver notre patrimoine environnemental, culturel et renforcer l'infrastructure du pays pour une économie plus solide.

### **II.II.II Les Objectifs Du Thème**

Les objectifs de notre option sont:

- Rendre aux villes littorales ses attractivités économiques, en répondant aux besoins particuliers d'une classe sociale particulière tout en respectant l'espace littoral.
- Réfléchir une démarche de développement, ceci pour une meilleure protection et une mise en valeur des potentialités de nos espaces littoraux.
- Penser un projet qui s'intègre judicieusement dans son environnement et doter ce dernier avec des services et les équipements nécessaires qu'ils l'entourent.

### **II.II.III Introduction**

Par sa situation stratégique, son climat modéré et la beauté de ses paysages, l'Algérie possède des atouts indéniable pour constituer un pôle d'attraction pour le tourisme en méditerranée, et en vue d'assurer la continuité dans l'effort accompli des années précédentes dans la promotions de ce secteur et de sa prémunie contre les aléas, les autorités doivent donner à ce secteur une impulsion nouvelle en programmant des projets de grandes envergures sur un conception nouvelle qui consiste à offrir un produit riche et diversifié adapté avec demandes locales et même étrangères.

En effet, en passe de devenir la branche économique la plus importante à l'échelle mondiale, le secteur du tourisme jouit dorénavant en Algérie d'une prise en charge conséquente dans le cadre stratégique de référence<sup>1</sup>.

Le tourisme est considéré comme une structure de développement et de croissance, et un Domain très fort de création d'emplois et de revenus durable. Il influence d'une façon directe sur les autres secteurs : agriculture, économie, culture, industrie, service, transport, artisanat, travaux publique, emplois, revenus, développement local, développement de la communication, d'échange, et permis l'ouverture sur le monde.

---

**1 défini par « le Schéma Directeur d'Aménagement Touristique (SDAT)**



Le tourisme joue un rôle très important sur la création d'emplois, et la redynamisation d'investissement locale. De ce fait le tourisme d'affaire présente la forme du tourisme qui prend en charge un classe sociale particulière (tourisme de classe), c'elle de l'élite qui se déplace pour des raisons purement professionnelles.

## **II.II.IV Généralité sur le tourisme**

### **II.II.IV.I définition du tourisme**

« un ensemble d'activités déployées par les personnes au cours de leurs voyages et de leurs séjours dans des 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 ou pour d'autres motifs. »<sup>2</sup>.

De cette définition, on peut dire que « Le tourisme » est le fait de voyager à un lieu autre que celui où l'on vit habituellement, pour divers buts (plaisir de découvrir d'autres lieux, loisir, santé ou raisons professionnelles).

### **II.II.IV.II Les flux touristiques**

Permet l'évaluation des fréquentations au travers de filtres des mouvements de voyageurs, ainsi de mesurer les mouvements de voyageurs à destination et au départ du territoire, quel que soit le mode de transport utilisée.

### **II.II.IV.III Définition du touriste**

Le touriste a été défini par la Commission des Statistiques des Nations Unies comme suit :

« Le visiteur, toute personne qui se rend dans un autre pays que celui où elle a son lieu de résidence habituelle, pour toute autre raison que celle d'y exercer une profession rémunérée dans le pays même »<sup>3</sup>

### **II.II.IV.IV Aperçu historique sur le tourisme**

Depuis la nuit des temps le tourisme ne cesse de se développer, prenant ainsi une marge de croissance parallèle à celle des progrès scientifiques, technologiques et de développement socio-économique des différentes régions ou pays du monde.

Durant la civilisation antique, deux (02) conditions lorsqu'elles sont réunies, donnaient à des déplacements des séjours d'agrément :

- La sécurité et facilité des communications (les premiers systèmes routiers romains).
- L'existence d'une classe riche (facilitée par l'existence de l'esclavage).

---

**2 La Commission des Statistiques des Nations Unies, en 1993**

**3 Girard CGUBILATO; Economie touristique**

- Les Grecs :

Proche de mer, ils apprécient le voyage d'agrément, le thermalisme fait est apparition généralisée, en outre, la présence de sanctuaires célèbres attire vers la grasse antique des foules de pèlerins... (figure41).



Figure41 : les-balaneions-grecs  
source : <http://www.preti-france.com>

- Au 17ème siècle :

Au 17ème siècle les voyages se multiplient et les Anglais font preuve d'une grande mobilité, ils étaient les premiers à donner le nom « de grand tour » au voyage initiatique à leur éducation, le but était la rencontre des vestiges des civilisations redécouvertes et mises en valeur de la renaissance (les sites archéologiques grecs et romains).

- La Révolution Industrielle :

Au 19ème siècle et dans la première moitié du 20ème siècle, le tourisme connaît son réel développement, une filière économique se met progressivement en place et le tourisme se traduit par une multitude d'aménagement qui bouleverse le milieu local et crée de nouvelles dynamiques. Modifiant ainsi profondément la société, l'architecture du tourisme se voit orientée vers plus de modernité grâce à la conjugaison des facteurs suivants :

- Amélioration des moyens du transport.
- Accroissement des revenus.
- Changement des mentalités.

- Le tourisme aujourd'hui :

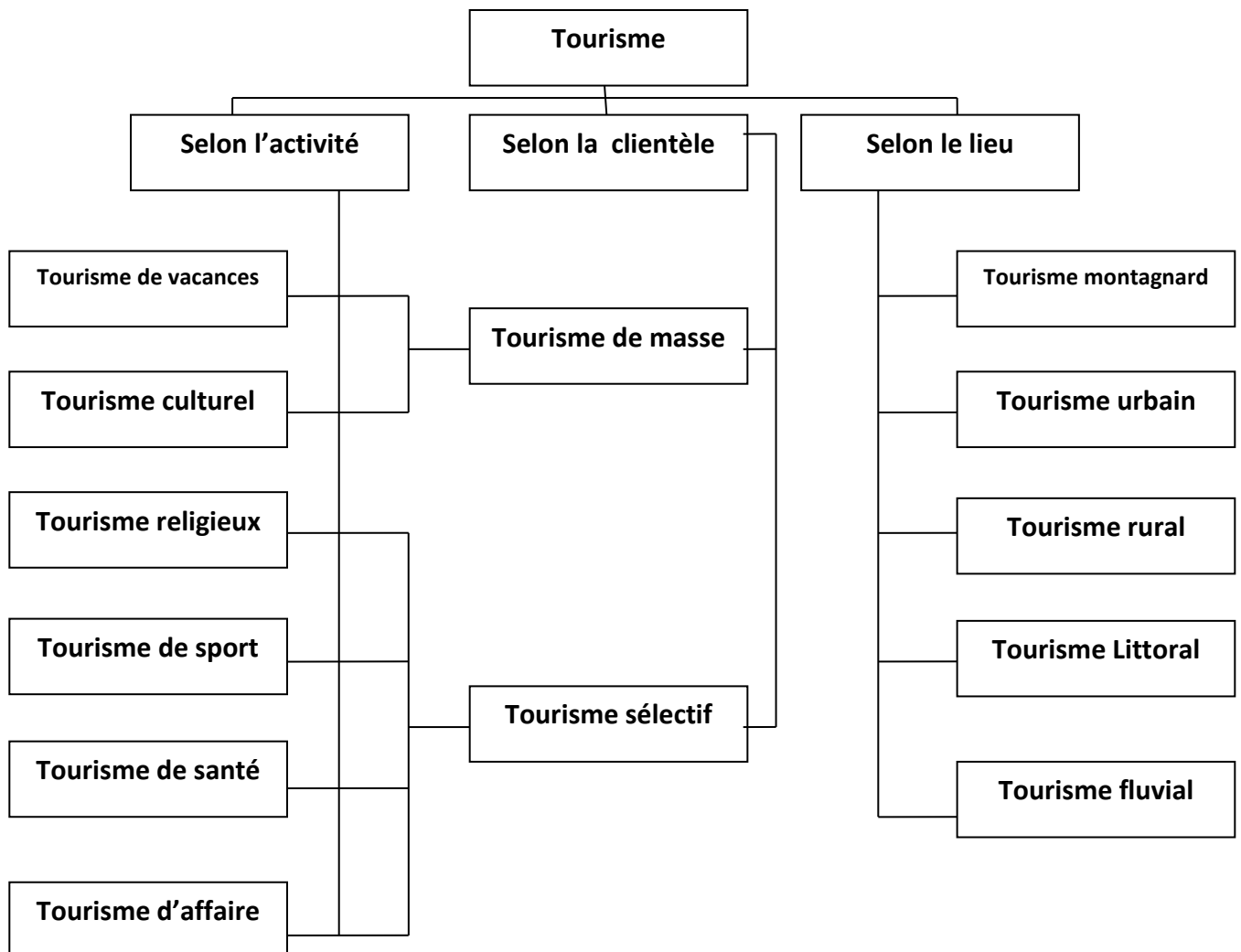
Aujourd'hui le tourisme est devenu l'un des secteurs économiques à la croissance la plus rapide du monde, les arrivées de touristes internationaux sont augmentées de 4% en 2012 pour atteindre 1,035 milliard d'arrivées, avec 39 millions de touristes internationaux supplémentaires par rapport aux 996 millions enregistrés en 2011 <sup>4</sup>.

Année	1950	1970	1990	2000	2010	2011	2012
Nombres des arrivées internationales (millions d'arrivées)	25	166	436	674	940	996	1,035 milliard

Figure42: Tableau d'évolution des arrivées touristiques internationales depuis 1950  
source : organisation mondiale du tourisme

Ce tableau fait ressortir que le tourisme international est en permanente évolution, ce qui est dû à l'amélioration du niveau de vie des populations mais aussi au développement d'équipements d'accueil, de loisir, culturels et de moyens de transport à l'échelle internationale.

#### II.II.IV.V Classification du tourisme



## II.II.IV.VI Les formes du tourisme littoral

Les principaux types de tourisme qu'on trouve dans les villes littorales sont

### ➤ Le tourisme balnéaire :

Le tourisme balnéaire constitue la première forme touristique apparue et la forme la plus répandue dans le monde ; il s'agit de passer des vacances au bord de la mer et de profiter de la plage, de la côte et du soleil. On remarque la présence de stations balnéaires au niveau des villes littorales qui sont essentiellement aménagées en vue de favoriser le bon déroulement des vacances au bord de la mer... (figure43).



Figure 43 : station balnéaire, Antalya, Turquie  
source : <http://www.thrmagazine.info>

### ➤ Tourisme de santé :

Cette forme a connu de grandes évolutions. Le thermalisme, promu déjà par les romains, a connu un grand essor au XIXe siècle dans beaucoup de pays européens. Depuis une vingtaine d'années, les stations ont mené une vigoureuse campagne de rénovation des installations thermales et de l'hôtellerie et ont créé de nouvelles formules, comme les cures de rajeunissement ou les séjours diététiques, antitabac ou anti-stress. La thalassothérapie est la chance de bien des littoraux... (figure44).



Figure44 : centre de thalassothérapie sidi Fredj, Algérie  
source : <http://placesmap.net/DZ>

### ➤ Le tourisme culturel

Une forme de tourisme qui présente des visages plus variés. Visité des musées et la fréquentation des salles de spectacles en sont les formes traditionnelles. Ces activités,

engendrent des flux touristiques massifs mais la curiosité touristique ne connaît pas de limites : intérêt pour le folklore, l'artisanat, les vestiges ou les fêtes locales... (figure45).



Figure45 : musée maritime de Barcelone, Espagne  
source : <http://www.spainisculture.com>

#### ➤ Le tourisme d'affaire

Il désigne les déplacements professionnels. Il combine les composantes classiques du tourisme : transport, hébergement, restauration. Avec une activité économique pour l'entreprise. Avec de nouveaux dispositifs qui facilitent l'exercement de cette activité... (figure46).



Figure46 : quartier d'affaires Lisbonne, Portugal,  
source : <https://start.lesechos.fr>

### II.II.IV.VII Les différentes formes d'accueil touristiques dans milieu littoral

#### ➤ Les stations balnéaires

Une station balnéaire (du latin statio, destare : «se tenir debout» et de balnearium, de balneum : «bain») est un lieu de séjour situé en bord de mer ou tout autre endroit présentant des bains et aménagé pour l'accueil des vacanciers <sup>5</sup>.

Les activités principales dans une station balnéaire sont : le tourisme, les bains de mer, le thermalisme, la balnéothérapie, la thalassothérapie,...

Les stations balnéaires font apparition avec une architecture et un urbanisme dit balnéaire.

---

**5 Définition de stations balnéaires, Larousse1998**

Cela leur affecte une typologie particulière; elle est basée essentiellement sur la proximité physique et fonctionnelle avec la mer... (figure47).



Figure47 : station balnéaire la grande Motte, la Hérault, France  
source : <http://www.midilibre.fr/>

➤ Stations thermales

Situées près des sources thermales offrant des services médicaux ainsi des services de détente...(figure48).

En ce qui concerne les thalassothérapies la préséance à proximité de la mer est indispensable vu que les soins se déroulent avec les eaux traitées de la mer.



Figure48 : centre thalassothérapie, Espagne  
source : <https://www.barcelo.com/fr>

➤ village de vacances

C'est un ensemble d'hébergement faisant l'objet d'une exploitation globale à caractère commercial, pour assurer des séjours de vacances et de loisirs selon un prix forfaitaire, il peut être bâti en dur ou sous tente avec des locaux de service et de loisir commun.

➤ Les hôtels

Établissement commercial d'hébergement classé, qui offre des chambres ou des

appartements meublés en location à une clientèle de passage ou à une clientèle qui effectue un séjour à la journée, à la semaine ou au mois... (figure49).

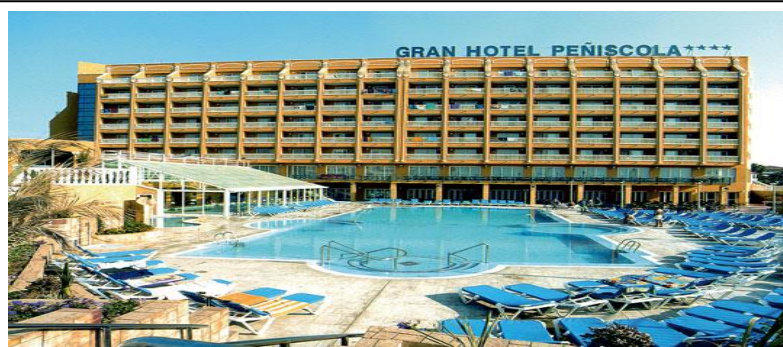


Figure49 : Grand Hôtel Pensacola, Espagne  
source : <http://www.vivalacosta.fr>

#### ➤ Auberges

Établissements hôteliers de petites dimensions en générale de 08 à 10 chambres au confort modeste. Dont la clientèle se recrute parmi les familles modestes essentiellement... (figure50)



Figure50 : auberge du Thaïs, Bejaïa  
source : <http://www.s2stravel-algerie.com>

### **II.II.IV.VIII L'impact du tourisme sur le développement architectural et urbanistique de la ville littorale**

- Du point de vue positif

Le tourisme est souvent une ressource économique locale ; mais il peut générer des impacts sur le plan socioculturel, architectural et urbanistique :

- Le développement rapide des infrastructures et de l'hébergement.
- La création de structures d'accueil et d'aménagement urbain qui valorisent leur vocation touristique comme la création d'esplanades, ballades, parcs et jardins pour permettre aux touristes l'exploitation optimale de toute la richesse littorale.

- Du point de vue négatif

Le tourisme engendre aussi des effets néfastes sur la ville littorale car le tourisme a souvent raté l'intégration de ses structures dans le milieu naturel et contraste lourdement avec l'architecture locale, d'où le terme « **pollution architecturale** » :

- Une mauvaise gestion de l'aménagement d'une ville touristique crée une rupture entre les zones de tourisme et la ville elle-même.
- La surexploitation du foncier par le tourisme et tout ce qui en découle le rend inaccessible pour la population autochtone.

- Impact économique

- L'obtention du devis et l'augmentation du volume des activités économiques
- Moyen d'apport de devise, de création d'emplois
- La contribution directe du tourisme au P.I.B <sup>6</sup> mondial est de l'ordre de 3,1 %. <sup>7</sup>

Cette estimation concerne la somme des valeurs générées par les industries touristiques telles que définies par le compte satellite du tourisme de l'OMT. Ces industries sont l'hébergement de visiteurs, la restauration, les agences de voyage, le transport de passagers, les activités culturelles et le commerce de détail de biens caractéristiques du tourisme.

Il est également possible de calculer la contribution « totale » du tourisme à l'économie en incluant ses effets économiques indirects et induits. Ceux-là concernent les consommations intermédiaires effectuées par les entreprises du secteur touristique, c'est-à-dire les biens et les services que les entreprises touristiques achètent auprès de leurs fournisseurs (bâtiments, avions, carburant, nourriture, etc.) tandis que ceux-ci concernent les dépenses effectuées par les employés du secteur touristique pour leur propre consommation. Ainsi, la contribution « totale » du tourisme au PIB mondial est de 9,8 %(2). C'est plus que la contribution de l'industrie automobile, de l'industrie pétrolière ou de l'industrie agro-alimentaire.

Par ailleurs, toujours d'après cet organisme, le tourisme contribue à hauteur de 9 % à l'emploi dans le monde, ce qui représente 274 millions d'emplois. <sup>8</sup>

---

**6 Produit Intérieur Brut**

**7 L'organisation mondiale de tourisme (OMT)**

**8 World Travel & Tourism Council**



## **II.II. V Le tourisme d'affaire**

### **II.II.V.I Définition du tourisme d'affaire**

Tous les professionnels du secteur reconnaissent que la définition du « tourisme d'affaires » est imprécise tant au niveau national qu'international. Le tourisme d'affaires associe d'une part, le tourisme c'est-à-dire les déplacements et la consommation nécessaires aux personnes en déplacement (hébergement, restauration, accueil, transferts et parfois loisirs...) et d'autre part, une fonction professionnelle ou sociale (prospection de clientèle, chantiers, négociations, rencontres de spécialistes, études, formation, visites techniques...)<sup>9</sup>

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 regroupe quatre (4) secteurs :

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

### **II.II.V.II 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.

### **II.II.V.II Les différentes manifestations :**

#### ➤ Les voyages d'affaires

Ce sont des trajets réalisés de manière individuelle ou en petits groupes dans un but strictement professionnel, tel qu'un rendez-vous d'affaire dans une autre ville ou un autre pays, un déplacement pour rencontrer les interlocuteurs d'une entreprise cliente ou encore une réunion internationale entre plusieurs partenaires.

#### ➤ Les congrès

Le terme « congrès » est employé aujourd'hui soit au sens strict, c'est une réunion de personnes qui se rassemblent pour échanger leurs idées ou communiquer les résultats de leurs études<sup>10</sup>. Désigner les différents types de manifestations professionnelles, comme les conventions d'entreprises les lancements de produits, les symposiums, les colloques, les conférences, les « road show », les journées d'études, etc...<sup>11</sup>.

---

**9 Source : Les congrès et les autres secteurs du tourisme d'affaires, rapport de M. Perrion présenté lors de l'assemblée des Chambres de Commerce et d'Industrie françaises en 1991**

**10 Source : J.O. 1992 Arrêté du 30/06/92 relatif à la terminologie du Tourisme NOR TOUR 9204540A**

**11 Source : Les congrès, Conventions et Salons - Conseil National du Tourisme, 2000**

➤ Les conventions d'entreprise

La convention est une réunion interne d'un organisme particulier qui peut avoir une ampleur nationale ou internationale suivant les objectifs partagés par le groupe. La possibilité d'y participer est limitée aux membres de cet organisme et réunit soit l'ensemble du personnel, soit les cadres ou la force de vente.

➤ Les séminaires

Il s'agit de groupes de travail, ouverts à des spécialistes d'une certaine discipline, organisés par des professionnels pour parfaire la formation spécifique des participants en développant le travail en équipe. Si on exclut les séminaires internes aux entreprises, ce genre de réunion est ouvert à tous les intéressés, qui sont d'ailleurs sollicités et qui payent une contribution pour l'ensemble de la session (une à deux semaines)<sup>12</sup>.

➤ Les foires et salons

• Les foires :

Les foires sont constituées par le regroupement périodique d'exposants dans le but de présenter aux acheteurs professionnels ou au grand public des échantillons de produits ou de services dans l'intention d'en faire connaître les qualités et d'en provoquer l'acquisition<sup>13</sup>.

• Les salons :

Lorsque ces foires sont consacrées plus spécialement à une catégorie déterminée de marchandises, elles sont qualifiées de salons. Les salons spécialisés s'adressent à un secteur, à une activité voire à un groupe de secteurs d'activités plus précis. Certains sont ouverts au grand public mais la plupart sont des salons spécialisés professionnels, non accessibles au grand public.

### **II.II.V.III Les équipements de valeur**

#### **II.II.V.III.I Les centres d'affaires**

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 laquelle les opérateurs se sont regroupés, 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... (figure51).

---

**12 Source : France-Congrès, R. Costa de Beauregard – 1976**

**13 Source : Les congrès, Conventions et Salons - Conseil National du Tourisme, 2000**



Figure51 : centre d'affaire, quartier de la défense, Paris, France  
source : <http://www.archidesignclub.com>

### II.II.V.III.II Particularité urbanistique et architecturale d'un centre d'affaire

- Le centre d'affaire est une référence pour la ville par sa hauteur dynamique et sa forme.
- La tour s'intègre à son environnement par sa forme et sa fonction.
- Une bonne distribution verticale des fonctions suivant le flux.
- Sa dominance et sa simplicité architecturale.
- Accès pour bureaux bien marqué sur la voie principale du projet et par rapport au gros flux.
- Accès calme pour le cotés hébergement et sur la seconde voie.
- le traitement des façades bien étudié suivant l'orientation.

### II.II.V.III.III Les Palais des congrès

Le palais des congrès est un édifice qui accueille des assemblées, conférences de chefs d'états d'ambassadeurs de délégués de divers pays, au-delà de sa fonction initiale, un ensemble de services composé d'une galerie commerciale, de restaurants et d'un parking souterrain. De haute qualité environnementale le Palais des Congrès regroupe salles de commissions modulables et un amphithéâtre au minimum... (figure52).



Figure52 : Palais des Congrès d'Antibes, France  
source : <http://www.archidesignclub.com>

Or en trouve d'autres équipements complémentaires tel que les centres de conférences, le parc des expositions, les show-rooms,

Par contre le membre le plus important dans le tourisme d'affaire est celui qui prend en charge l'hébergement d'une clientèle bien définie (hommes et femmes d'affaires, personnes de haut importances...), L'hôtel d'affaire reprend parfaitement aux exigences de cette partie sensible de la communauté mondiale.

## **II.II.VI L'Hôtellerie**

### **II.II.VI.I Introduction**

Le bâtiment dans les entreprises hôtelières, surtout dans celles d'hôtellerie proprement dites, constitue l'élément de base d'une activité qui par sa nature fait profession d'hébergement, avec l'évolution de cette industrie hôtelières, les hôtels ne se limite pas seulement sur l'hébergement mais elle engendre plusieurs activités qui les rendent un espace vivant où l'homme peut se distraire. En effet l'équipement hôteliers quel que soit sa forme, il s'adresse aux diverses personnalités.

### **II.II.VI.II Définition**

« L'hôtel est un établissement commercial d'hébergement classé, qui offre des chambres ou des appartements meublés, en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui n'y pas domicile, il est occupé durant toute l'année ou pendant une ou plusieurs saisons »<sup>14</sup>.

« L'hôtel est un établissement commercial conçu pour mettre à la disposition d'une clientèle itinéraire des chambres ou des appartements meublés pour un prix journalier. »<sup>15</sup>.

« L'hôtel, à l'origine une activité d'hébergement et de restauration aux ambiances particulières et variées, est de nos jours une entreprise de prestation de services avec un large spectre de possibilités (congrès, villégiature, détente) »<sup>16</sup>.

Donc l'hôtel est un établissement d'hébergement pour les voyageurs afin de séjourner a une durée limitée ayant le maximum de confort.

### **II.II.VI.III L'évolution de l'industrie hôtelière**

La diversification de l'activité hôtelière est la deuxième prés-tendance de cette branche d'activités. En effet celle-ci ne se limite plus à l'hébergement et à la restauration.

Le tourisme d'affaire comprend une clientèle aux besoins spécifiques, comme les salles de réunions ou des congrès. On partant de cette demande, les hôteliers diversifient les activités vers des secteurs d'« animation », ainsi se développent les services annexes, qui débordent le cadre de l'hôtellerie traditionnelle au sens strict tels que tennis, piscine et dans certains cas discothèque et club divers.

---

**14 Le moniteur hôtellerie**

**15 Larousse encyclopédie édition 2012**

**16 Neufert 9eme édition**

En effet, elles s'adressent à l'homme d'affaire ou au touriste et de plus en plus ces deux catégories se confondent, les réalisations modernes conçus pour le plaisir des usagers l'emportent de loin sur celles qui répondant à des exigences purement fonctionnelles, on note d'ailleurs qu'au désir de la profession hôtelière d'attirer simultanément la clientèle d'affaire et celles des loisirs répond chez les usagers détermination d'appartenir à ces deux catégories. L'industrie hôtelière et précisément la chaîne hôtelière a définitivement conquis le droit de mettre, pas seulement en lieux de séjours commode, mais également une réalisation architectural que l'on peut admirer, voir et visiter. Les nouveaux hôtels sont étudiés pour éveiller l'attention des usagers et les satisfaire de telle façon qu'ils conservent de leur séjour un agréable souvenir.

## **II.II.VI.IV Les type d'hôtels**

### **II.II.VI.IV.I Selon le site**

On distingue trois types :

➤ Hôtels urbains (figure53)

Situés en milieu urbain, consacrés aux travaux de service général. Ce sont des hôtels qu'on trouve au centre de la ville et/ou au bord de la mer, Les activités qui se déroulent :

- Partie d'hébergements
- Partie d'affaire
- Activités Culturelles
- Activités Commerciales



Figure53 : Hôtel de la communauté, dunkerque, France  
source : <http://compiegnephotos.canalblog.com>

➤ Hôtels semi-urbains (figure54)

C'est les hôtels qui se trouvent à la périphérie des villes, Les activités qui s'y déroulent :

- Partie d'hébergements
- Partie de la distraction
- Partie d'affaire
- Activités Commerciales



Figure54 : hôtel continental Provence Alpes cote d'azur, France  
source : [www.inter-hotel.com/annuaire-hotel-thematique-littoral](http://www.inter-hotel.com/annuaire-hotel-thematique-littoral)

### Hôtels dans les sites naturels (figure55)

Ce sont des hôtels touristiques situés en milieu naturel, généralement en dehors de la ville, à caractère de sport et de loisirs Situés dans des sites qui présente des potentialités touristiques : au bord de mer, à côté des forêts, des falaises ou des montagnes, là où le paysage est beau, Les activités qui s'y déroule :

- Partie d'hébergement
- Activités Culturelles
- Activités Commerciales
- Activités sportifs et de loisirs

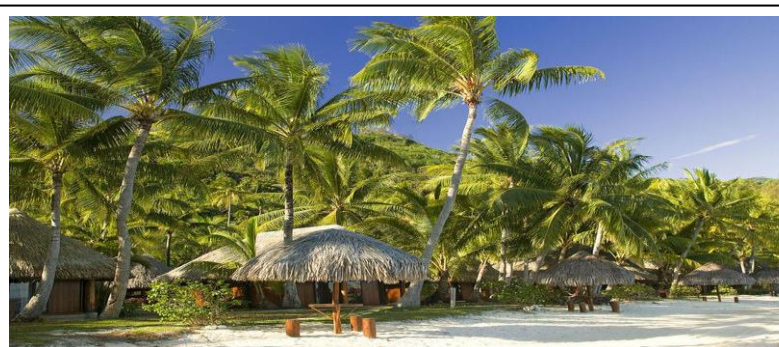


Figure55 : hôtel Sofitel, les iles Bora Bora, Tahiti  
source : <https://destinia.fr/>

### **II.II.VI.IV.II Selon les catégories des clients**

On distingue également 3 types d'hôtels

#### ➤ Hôtel balnéaire

Généralement occupés par les touristes et situés en milieux naturels, sont définis comme des établissements homologués par le ministère du tourisme répondant aux normes techniques imposées par la réglementation... (figure56).



Figure56: hotel Lara titanic Antalya, Turquie  
source : <https://www.tripadvisor.co.uk>

### Hôtel des affaires

Un hôtel d'affaire par définition est le lieu des échanges et de concentration des différents opérateurs économiques, qui prend en charge les activités du secteur tertiaire en favorisant les échanges, les négociations, la représentativité dans les meilleures conditions de présentation de services. Les clients concernés sont des hommes d'affaires, des femmes d'affaires et les clients d'agrément... (figure57).



Figure57 : salle de réunion, hôtel burdj El Arab d'affaires, UAE  
source : <http://www.dubailime.com/dubai-7-star-hotel/>

### ➤ Hôtel de santé

Situés en milieu naturel réserves pour les occupants des services de soin et de repos qui prend en charge les activités de bien être tell que la balnéothérapie, la remise en forme, la thalassothérapie et le thermalisme... (figure58).

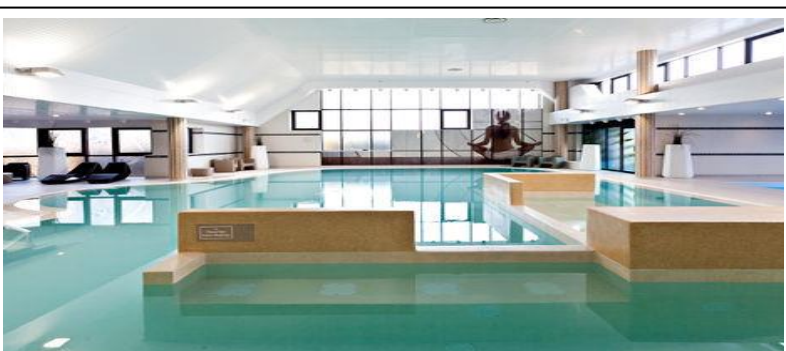


Figure58 : piscine riva Bella hôtel-thalasso, la Normandie, France  
source : <http://www.vacancesthlasso.com>

**Remarque** : On peut trouver un hôtel qui peut accueillir tous types de clientèle (touristes, des gens d'affaires et les occupants des services de soin) Par exemple : On peut avoir un hôtel type touristique qui offre des services de santé (services des soins).

## **II.II.VI.V Classification des hôtels**

Les hôtels sont classés en cinq catégories en fonction des normes de confort:

➤ Hôtel 1\* : les engagements clés de l'hôtellerie économique

- Les établissements de cette catégorie offrent un équipement minimal fonctionnel, adapté pour accueillir essentiellement une clientèle qui cherche le prix avant tous.
- L'accueil est garanti au minimum 8 heures par jour.
- En termes d'équipement, la surface du hall de réception et des salons offre un espace d'au moins 20 m<sup>2</sup>. La surface minimum d'une chambre double est de 9 m<sup>2</sup> (hors sanitaires). Les sanitaires peuvent être privés ou communs.

➤ Hôtel 2\* : les engagements clés de l'hôtellerie milieu de gamme

- Le niveau de confort et d'équipement offert est plus important qu'en catégorie 1\*.
- L'accueil est garanti au minimum 10 heures par jour par un personnel.
- En termes d'équipement, la surface du hall de réception et des salons offre un espace d'au moins 30 m<sup>2</sup>. La surface minimum d'une chambre double est de 9 m<sup>2</sup> hors sanitaires.

➤ Hôtel 3\* : les engagements clés de l'hôtellerie milieu de gamme

- Le niveau de confort et d'équipement offert est plus important, et adapté à une clientèle internationale.
- En termes d'équipement, la surface du hall de réception et des salons offre un espace d'au moins 30 m<sup>2</sup>. La surface minimum d'une chambre double est de 13.5m<sup>2</sup> sanitaires compris.
- En outre, la gamme de services offerte à la clientèle est plus importante (accès à internet dans les espaces communs, service boissons...) ainsi que des espaces de vie plus spacieux, d'un minimum de 50m<sup>2</sup>, offrant notamment un espace salon.

➤ Hôtel 4\* : les engagements clés de l'hôtellerie haut de gamme

- La catégorie 4\* offre un accueil et une attention particulière au client.
- Les espaces communs atteignent au moins 70 m<sup>2</sup>, et la chambre double offre un minimum de 16 m<sup>2</sup> sanitaires compris.
- Les chambres sont équipées de tout le confort nécessaire (internet, accès à des chaînes internationales, bureau, climatisation...), et sont toutes climatisées.
- Pour les hôtels de plus de 30 chambres, l'accueil est assuré 24h/24.



➤ Hôtel 5\* : les engagements clés de l'hôtellerie très haut de gamme

La catégorie 5\* offre un accueil et une attention particulière au client, adaptés à la clientèle internationale à forte contribution.

En matière d'aménagement, les espaces de vie sont plus importants (offrant au moins 90 m<sup>2</sup>) et les chambres sont plus spacieuses, proposant au moins 24m<sup>2</sup> sanitaires compris en chambre double.

Les chambres sont équipées de tout le confort nécessaire (climatisation, internet, accès à des chaînes de télévision internationales, bureau...), et offrent une prestation en phase avec les grands standards internationaux, tout en permettant l'expression de la personnalisation, de la créativité d'aménagement et de décoration.

Pour les hôtels de plus de 30 chambres, l'accueil est assuré 24h/24.

Les hôtels 5\* proposent un accompagnement et un service personnalisés au client (room service 24h/24, accompagnement dans l'installation, service de voiturier, conciergerie, coffre-fort disponible dans les chambres et à la réception, peignoir dans la chambre, etc.), et la possibilité de dîner à l'hôtel.

Les établissements 5\* doivent offrir un certain nombre de services optionnels à la clientèle: piscine, possibilité de massage détente, tennis, coiffeur, spa, animateur dans la salle de remise en forme ...

Ce classement se fait en fonction de :

1-Le degré de confort (conditions de climatisation)

2-Le nombre de chambres et surfaces minimum pour chaque types(double-individuelle-suite)

3-La diversité et la qualité des services

4-Les équipements offerts

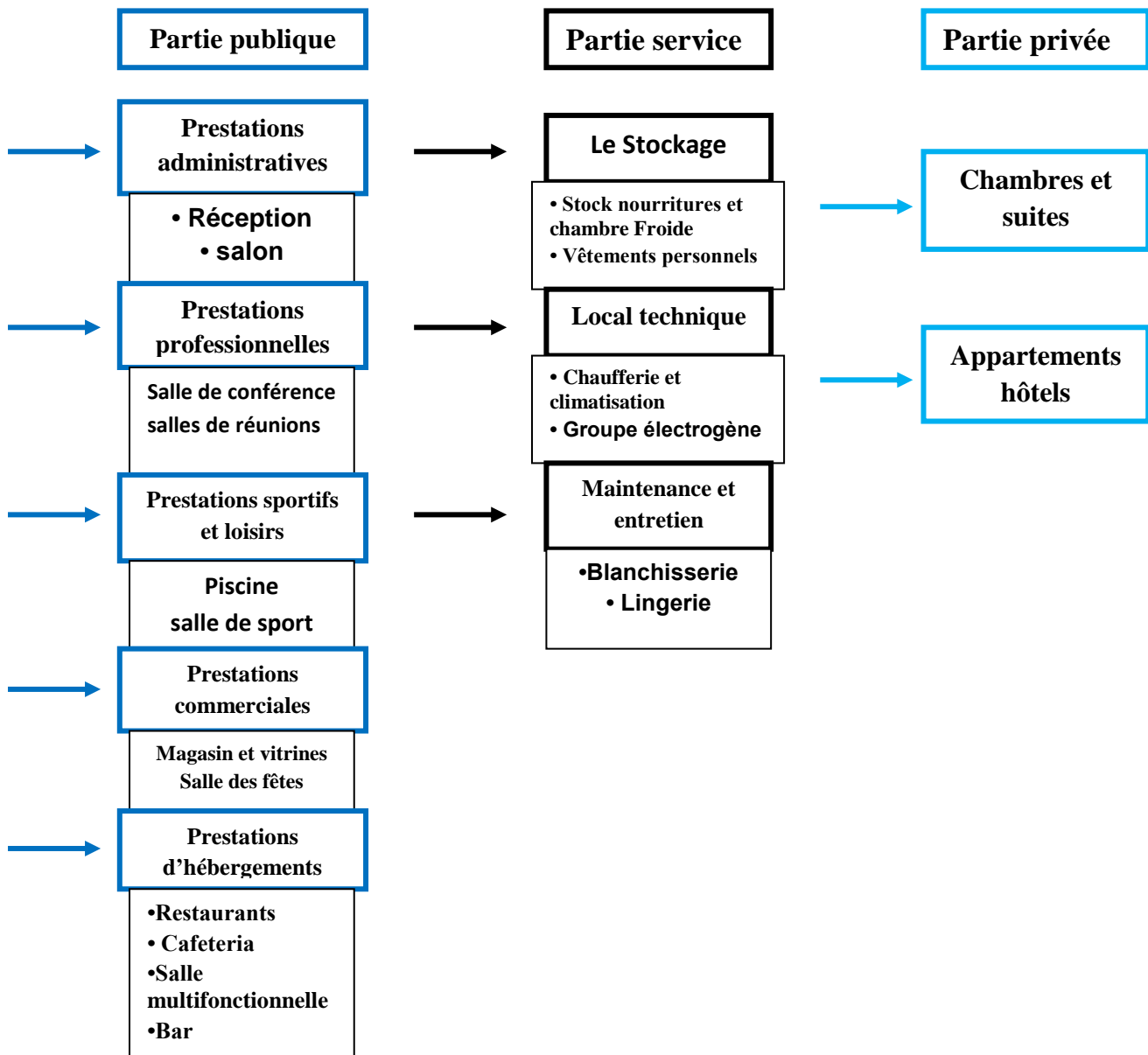
5-Les formes de propriété

6-La forme de gestion et de commercialisation, clientèle visée, localisation et taille du projet.

Le but de ce classement : c'est d'informer le voyageur sur la catégorie et le niveau de qualité et de confort offert par l'hôtel en fonction du nombre d'étoiles qui lui ont été décernées.

## II.II.VI.VI Composantes de l'hôtel

### II.II.VI.VI.I Les Parties de l'hôtel:



Les hôtels sont des établissements recevant du public (ERP) ce qui implique une diversité des services offerts au public afin de répondre le maximum aux besoins de ce dernier.

### II.II.VI.VI.II Les principales fonctions de l'hôtel et les activités correspondantes à chaque fonction:

#### ➤ Accueil et service :

L'aspect de l'accueil est extrêmement important, car il va conditionner son appréciation par « le visiteur ». Il constitue l'articulation entre le dedans et le dehors qui sont en général impliqués simultanément et constitue ainsi, le premier contact que prend le visiteur ou le client avec l'hôtel.

➤ La restauration :

Dès l'entrée, il est essentiel que le client éprouve une impression de confort, d'agrément et de détente. La présence de ce service peut assurer le maximum de confort pour les clients. La restauration comprend tous les espaces de préparation des divers repas ainsi que leurs annexes. L'aspect de l'accueil est extrêmement important, car il va conditionner son appréciation par « le visiteur ».

➤ Affaires, communication et échange:

Cette fonction qui a comme rôle le regroupement et l'échange entre clientèle d'affaires à travers des conférences en deux formes. Sous forme de petit cercle. Sous forme de grands débats.

➤ L'hébergement :

L'hébergement est la mise à disposition d'un logement provisoire, l'hébergement peut être en chambres simples, doubles, suites....

Après avoir conquis le client par l'accueil et par l'attrait des parties communes, la tâche la plus difficile qui reste à accomplir : le retenir et le faire revenir.

➤ La gestion :

Un hôtel n'est pas seulement un équipement de résidence, mais c'est aussi un établissement public comportant des services qui veillent au bon fonctionnement de l'hôtel.

➤ La sécurité :

Pour assurer le bon déroulement des activités de notre hôtel, et afin d'avoir plus de clients rassurés, la sécurité de notre équipement est vivement recommandée.

➤ Détente et loisirs :

Afin d'assurer le maximum de confort pour les clients une équipe d'animation sera en disposition pour organiser et contrôler les diverses activités de restauration, de sport, d'hébergement et l'aménagement des espaces extérieures.

## **II.II.VI.VI.III L'analyse quantitative des différents espaces**

### **II.II.VI.VI.III.I Les services publics :**

➤ L'hébergement :

- les chambres : les surfaces sont déterminées la surface partit de deux sources :
  - « l'équipement hôtelier » : qui donne pour un hôtel de 4 étoiles il faut une surface de 26 m<sup>2</sup>
  - « le journal officiel de la république Algérienne » :

Des surfaces utiles pour un hôtel de quatre étoiles et qui sont les suivant :

- La surface de la chambre (à l'exclusion de l'entrée, des balcons et des sanitaires) est égale à 16m<sup>2</sup>

La surface moyenne est de 30m<sup>2</sup>.

La cellule chambre se compose de : espace sommeil, espace de détente, espace sanitaire, espace rangement, espace circulation.

- Suite :

Elle se compose d'une cellule Les surfaces :

- chambre de 30m<sup>2</sup>
- Un séjour de 30m<sup>2</sup>.

- La restauration :

Le nombre de chambre multiplié par deux donne le nombre de convive assis que l'hôtel devrait pouvoir servir simultanément, et la surface de la cuisine doit correspondre à peu près à la moitié de la surface de restauration<sup>17</sup>.

Soit par exemple  $280 \times 2 = 560$  couverts

D'après l'ouvrage «équipement hôtelier », il est nécessaire de majorer le nombre de place dans le restaurant de l'ordre de 20%, celle-ci tiendra compte des personnes de passage venant se restaurées dans l'établissement, ce qui donne :  $560 \times 20/100 = 108$  couverts

Au total nous aurons :  $540 + 112 = 652$  couverts

Pour la détermination des surfaces, nous avons consulté : les éléments de projet de construction «E.Neufert ». Le ratio 1,5m<sup>2</sup> par personne pour le restaurant donc :  $652 \text{ couverts} \times 1,5 = 978 \text{ m}^2$

La surface de la cuisine correspond à peu près à la moitié de la surface du restaurant. La surface de la cuisine est de 450 m<sup>2</sup>.

Pour la cafétéria et le bar le ratio est de 0,75m<sup>2</sup> par personne

$S = 200 \times 0,75 = 150 \text{ m}^2$ . Salon de thé :

Pour 200 personnes dont la surface est de 200 m<sup>2</sup>

Pour la pizzeria pour 200 personnes la surface est  $200 \times 0,75 = 150 \text{ m}^2$

- Les loisirs :

On définit habituellement le loisir comme un libre choix des activités, une libre disposition du temps, par opposition à l'occupation obligée, c'est à dire à la contrainte, et l'on pense à la contrainte sociale.

Le loisir c'est le dégagement d'une contrainte actuelle, d'une obligation d'une monotonie, d'une lassitude qui vient de la permanence des excitations.

- Discothèque : Pour 200 personnes, le ratio est de 1,5m<sup>2</sup> par personne surface = 300m<sup>2</sup>

- Salle de jeux ..... 140 m<sup>2</sup>

- Salle de remise en forme ..... 280 m<sup>2</sup>

---

17 MAURICE LAPIDUS (Architecte)

- Salle des banquets ..... 240 m<sup>2</sup>
- Boutiques et agences .....10 x 25 = 250 m<sup>2</sup>
- salle d'exposition temporaire .....130 m<sup>2</sup>
- salon de coiffure..... 2 x35 = 70 m<sup>2</sup>

➤ activités professionnelles :

Une salle de conférence de 300 personnes, le ratio est de 1,2

M2/personne.....300 x 1,2 =360m<sup>2</sup>

Foyer :..... 180 m<sup>2</sup>

Hall, espace de circulation :..... 50 m<sup>2</sup>

**II.II.VI.VI.III.II les services administratifs :**

➤ Administration

Bureau du directeur.....50 m<sup>2</sup>

Bureau secrétaire..... 25 m<sup>2</sup>

Salle de réunion..... 50 m<sup>2</sup>

Bureau de compatibilité ..... 25 m<sup>2</sup>

Réception.....30 m<sup>2</sup>

Coffre-fort..... 20 m<sup>2</sup>

Économat.....20 m<sup>2</sup>

Totale :.....220 m<sup>2</sup>

➤ Caves et réserves :

D'après «l'équipement hôtelier » la surface de ces dernières est égale au double de cellule de la cuisine. Surface : 450 x2=900.m.

➤ les locaux techniques :

Regroupant la chaufferie, la centrale à climatisation, la centrale électrique, le groupe électrogène, bache à eau.

Les normes donnent 1,5m/chambre.

Donc une surface : 280 x 1,5 = 420.m<sup>2</sup>

Atelier de réparation : Nous avons un ratio de 0,4m<sup>2</sup>/chambre Surface : 280 x 0,4= 112m<sup>2</sup>

Lingerie 140 m<sup>2</sup> Local de climatisation et de chaufferie..... 60. m<sup>2</sup>  
 Service de maintenance .....70 m<sup>2</sup>  
 Dépôt .....150 m<sup>2</sup>  
 Poste incendie .....50 m<sup>2</sup>  
 Bâche à eau .....70 m<sup>2</sup>  
 Groupe électrogène .....50 m<sup>2</sup>  
 Local poubelles .....50 m<sup>2</sup>

### II.II.VI.VI.IV L'analyse qualitative des différents espaces

<b>Espace</b>	<b>description</b>	<b>Recommandations</b>
<p><b>Entrée de l'hôtel</b></p>	<p>L'aspect de l'accueil est important car il va conditionner son appréciation par « le visiteur ».</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Elle doit être attirante et accueillante.</li> <li>- Elle doit être ou paraître vaste et bien éclairée.</li> <li>- La porte est la plus part du temps transparente.</li> <li>- Un auvent prolonge si possible l'entrée vers l'extérieur et assure la protection des clients contre les intempéries.</li> </ul>
<p><b>Le hall d'accueil</b></p>	<p>Il constitue l'articulation entre le dedans et le dehors</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Donner un traitement particulier et des dimensions suffisantes.</li> <li>- Un aménagement et une organisation qui permette une distribution nette et aise aux services.</li> <li>- L'impression d'ampleur, peut être renforcée par de larges ouvertures sur les différents services du rez-de-chaussée : (restaurant, salon, cafeterias...), par des miroirs, ainsi que par des éclairages judicieux</li> </ul>

<p><b>Le restaurant</b></p>		<p>De préférence situé au rez-de-chaussée. Il doit être d'un accès facile et très attractif, et vue de l'extérieur. Leur éclairage doit être excellent le jour comme de nuit, et créer une ambiance paisible, gaie et intime. Le restaurant est équipé de tables fixées ou non, rectangulaires ou rondes et de chaises généralement en bois et tissu.</p>
<p><b>La cuisine</b></p>		<p>La cuisine est souvent positionnée au R-D-C, ce qui lui permet un approvisionnement et des livraisons aisées, peut aussi être considéré comme stratégie commerciale.</p>
<p><b>La chambre</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- La chambre d'hôtel doit réunir les caractéristiques suivantes : le confort, l'intimité et la sécurité.</li> <li>- La chambre est généralement peut être équipée d'une salle de bain.</li> <li>- L'éclairage des chambres doit contribuer à créer une ambiance chaude et chaleureuse.</li> <li>- Il faut essayer au maximum de bénéficier de l'éclairage naturel pour les chambres.</li> <li>- Le lit doit être placé le plus loin possible de la porte, de telle manière à voir l'entrée de la chambre en étant allongé.</li> </ul>
<p><b>La salle de conférence</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cet espace doit être équipé de meubles commodes et déplaçables, d'installation multimédia, d'amplificateurs de son et d'un régulateur de température.</li> <li>- l'éclairage doit être artificiel en raison des projections.</li> </ul>

## II.II.VI.VI.V Circuits et circulations

### ➤ Accès

Différencier les accès selon les types des utilisateurs :

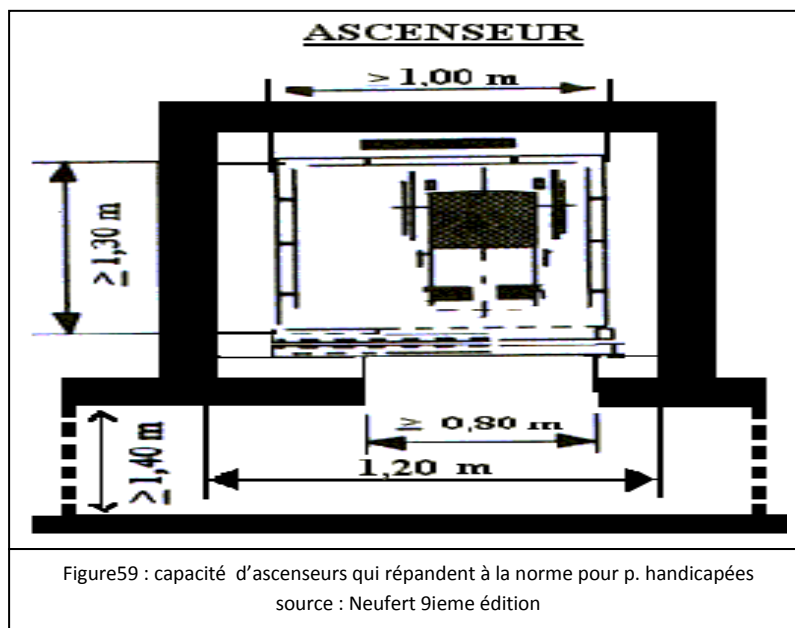
- Accès principal pour les clients.
- Accès secondaire pour restaurant (parfois en trouve des accès dédié au personnel).
- Accès pour les fournisseurs et livreurs se trouve généralement au niveau sous-sol.

### ➤ Circulation

Elle comprend la circulation verticale et circulation horizontale conçue de manière à limiter et à faciliter le déplacement des clients, du personnels et des objets (bagage, plats, petit déjeuners...).

La circulation verticale est assuré par :

- Les escaliers de distribution.
- les escaliers de secours en cas d'incendie.
- les rompes pour les personnes handicapées.
- les ascenseurs avec normes pour personnes handicapées (de 800kg jusqu'à 2500kg)... (figure59).
- les monte-charges pour le déplacement des objets



Ainsi que les exigences d'accessibilité des personnes handicapées qui vont déterminer les dimensions de circulation, soit l'ascenseur ou escaliers.



## II.II.VI.VI.VI Organigramme des locaux et des circulations d'un hôtel

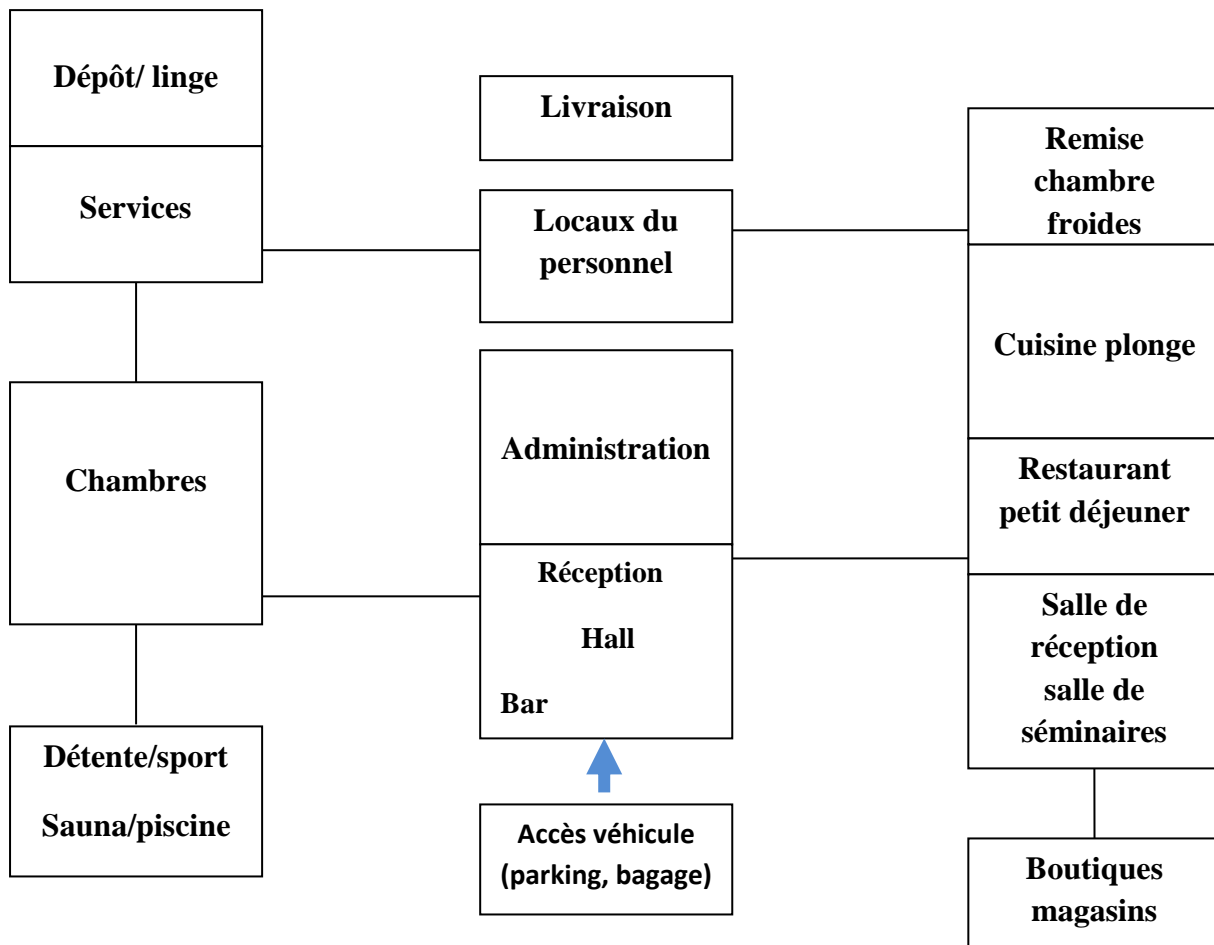


Figure60 : Organigramme des locaux et des circulations d'un hôtel  
source : Neufert 9ieme édition.

## II.II.VI.VII Etude d'exemples

### II.II.VI.VII.I Hôtel Hilton Alger

➤ Fiche technique

Maître d'ouvrage: Société d'Économie Mixte SAHLI

Maître d'œuvre: SAC International (Séoul) avec la Collaboration de l'ENET Sidi – Fredj.

Réalisation : DAEWOO Corporation (Séoul)

Délai de réalisation: 54 mois.

Surface totale: 37.341m<sup>2</sup> (bâtie)

Entreprise du projet : 45.000m<sup>2</sup>

Age : 26 ans



Figure61 : Photo aérienne de l'hôtel Hilton, Alger

source : Google Earth modifié par Auteur

➤ Présentation de l'hôtel

L'hôtel Hilton se trouve au nord de la commune El Mohammedia, limiter par la mer au nord, le palais des expositions au sud, la forêt de pins maritimes à l'est et par le futur parcours de golf à l'ouest. Il est constitué d'une tour de 13 étages comprenant 410 chambres dont 40 suites. C'est un hôtel de haut standing international (5étoiles luxe). L'accès se fait par voie mécanique alimentée par l'autoroute de l'est.

➤ La forme

L'hôtel représente un effet de barre brisée on n'a pas voulu reprendre la barre telle quelle est mais il prend la forme de L avec une légère cassure.

➤ L'ornementation

Le concept de la lisibilité et flexibilité de l'espace s'affirme au niveau du RDC où on remarque une bonne lisibilité des espaces par l'effet de la transparence. Une ornementation musulmane au niveau des chambre (décoration des balcons avec de la mosharabia) pour affirmer le concept de l'espace intime (voir sans être vu).

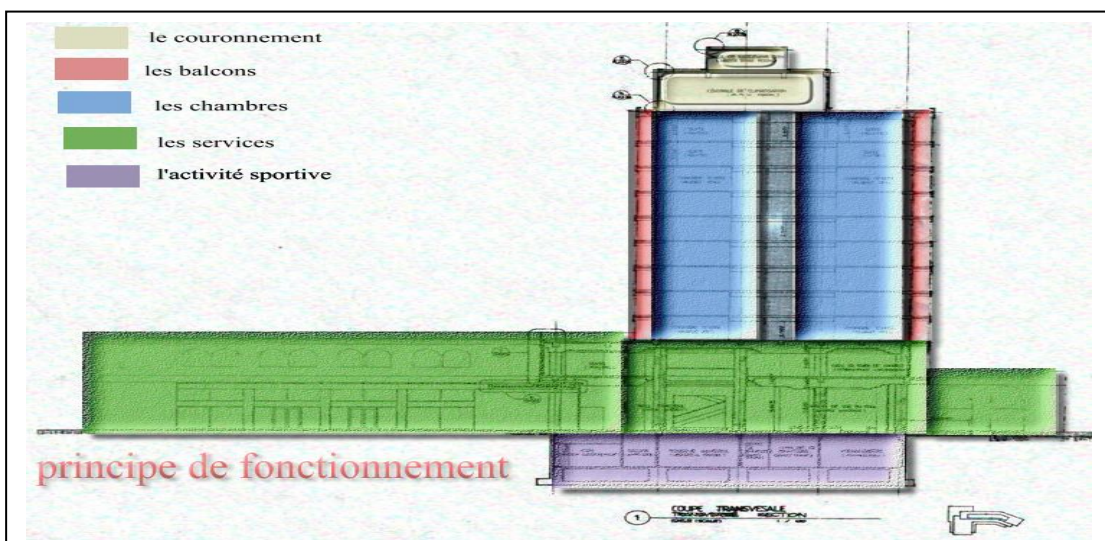


Figure62 : coupe schématisé

source : mémoire fin d'études 2012/2013.

➤ Programme :

L'hôtel se compose de 6 entités :

a) l'accueil :

Réception, réception VIP, conciergerie, salon Tassili, Bal room, des boutiques.

b) la restauration :

L'hôtel se compose de 4 restaurants assurant ainsi toutes les saveurs et les plats internationaux

Le Sara restaurant gastronomique, Le Tamina coffee shop (petit déjeuner), II Ponte restaurant spécialité Italienne, Et Le Lobby Louange Kantara : Salon de thé. , Mini bar indépendant.

c) Fitness :

Centre de remise en forme, sauna, salle de gymnastique, Hammam, Grande piscine, Une cour de tennis.

d) administration et les locaux techniques sont rejetés en dehors de l'hôtel sous forme de blocs indépendants.

e) hébergement :

- chambres simples :.....370 chambres

- les suites :

- suites junior.....30 suites
- suite prestige .....4 suites
- suites exécutives.....4 suites
- suites présidentielles.2 suites

f) le centre d'affaire :

• il se compose de plusieurs bureaux d'entreprise et des agences de voyage ainsi qu'une grande salle d'auditorium d'une superficie de 629 m<sup>2</sup>.

➤ Répartition des espaces à l'intérieur de l'hôtel :

En visitant l'hôtel on remarque que la position des espaces est bien pensée une très bonne ambiance dans les espaces publics (le Hall, les restaurants et les bureaux) cela est due au fait que la clientèle de cet hôtel sont des hommes d'affaires plus que des touristes. Le seul espace qui est complètement vide l'hors de notre visite était le sous-sol c'est-à-dire l'activité sportive ».

Au RDC :

Le RDC regroupe toutes les activités d'information et consommation et de détente avec une piscine ouverte au public en été.

Le 1er étage :

Il est consacré aux bureaux et aux salles de conférences c'est un espace d'affaire calme avec quelques boutiques.

L'étage courant :

L'étage courant représente les chambres, il s'étale sur 10 niveaux rassemblant ainsi un étage non-fumeur, des suites de haut prestige, des suites présidentielles, suites juniors et des chambres simples.

La qualité des espaces :

L'hôtel est classé 5 étoiles par des normes internationales donc la qualité des espaces est bien étudiée pour accueillir une catégorie bien précise de clientèle et des personnalités importantes.

## **II.II.VI.VII.II Grand Hotel Esplanade de Berlin**

### ➤ Fiche technique

Maître d'ouvrage: société immobilière (Hohenlohe, Fürstenberg et Henckel Von Donnersmarck) aujourd'hui appartient à la série d'hôtellerie mondiale Sheraton.

Maître d'œuvre: Otto Rehnig.

Cout de l'hôtel 23 millions de reichsmarks

Délai de réalisation: 1907/1908 (détruit entre 1945 à cause de la guerre mondiale) restaurer 1950.

Surface totale: 34.700m<sup>2</sup> (bâtie) doté d'un jardin de 1 600 m<sup>2</sup>, dessiné par Willi Wendt

### ➤ Présentation de l'hôtel

Le Grand Hôtel Esplanade, construit dans l'ancien Berlin-Est le long des berges du Landwehr canal, bénéficie aujourd'hui d'une situation privilégiée au cœur du grand Berlin

### ➤ Forme

La forme de cet imposant édifice découle directement de son implantation sur une parcelle triangulaire bordée par trois rues. Le nouveau bâtiment, conçu à l'extérieur sur le modèle de l'ancien hôtel Esplanade de Berlin, est caractérisé par un aspect strictement moderne, servi par le grand luxe de ses aménagements.

### ➤ Aspect architectural

Les façades, qui reposent sur une composition classique avec soubassement et attique, sont en pierre naturelle et granit poli gris, rythmées par des ouvertures identiques (deux mètres sur trois) aux huisseries noires et aux vitrages - miroir.

L'espace triangulaire défini par les deux ailes de l'hôtel est entièrement couvert par une immense verrière, à la structure tridimensionnelle en acier noir, dont le débord sur la rue d'accès assure la transition entre le dehors et le dedans.

L'espace de transition entre la rue et l'intérieur de l'hôtel est à la fois ouvert et couvert en toiture par une verrière, il permet d'abriter les voitures stationnant momentanément.



Figure63 :l'hôtel de l'esplanade Berlin, Allemagne  
source : [www.hôtelEsplanade/officiel website.org](http://www.hôtelEsplanade/officiel website.org)

Le hall et les espaces conviviaux - restaurant, etc... . S'étendent dans la partie centrale en forme de triangle du rez-de-chaussée tandis que les chambres se répartissent dans les deux bâtiments latéraux de cinq et six étages. Les quatre cent deux chambres sont desservies par deux batteries d'ascenseurs et offrent des typologies diversifiées.



Figure64 : la salle de conférence de l'hôtel de l'esplanade Berlin, Allemagne  
source : [www.hôtelEsplanade/officiel website.org](http://www.hôtelEsplanade/officiel website.org)

## II.II.VII Synthèses

D'après l'étude théorique du concept du tourisme d'affaire et leur équipement d'accueil on constate que pour pouvoir développer l'image de cet équipement il faut une bonne étude basée sur la qualité des espaces et leurs fonctionnements afin de répondre aux exigences du tourisme d'affaire cela inclus d'autres critères tell que la région, la culture et la nature des activités qui vont être exercées par une communautés très exigeante. Afin d'arriver à une animation, une organisation et une attraction de l'hôtel d'affaire.

➤ Du côté Urbain

L'hôtel d'affaire :

- Doit être à proximité d'équipements économiques et affaires (un quartier d'affaire) pour optimiser sa rentabilité.
- S'inscrire dans son environnement pour le revitaliser et le dynamiser.
- Doté d'une bonne accessibilité.
- Repérable, implanté à proximité d'un ou plusieurs édifices de grands ampleurs.

➤ Du côté Architectural

- La composition spatiale doit suivre son fonctionnement et son organisation spatiale.
- Doté d'une Volumétrie distinctive du tissu urbain et indique la nature du projet.
- Le projet doit avoir des façades qui enrichissent la façade urbaine.
- Il doit suivre des dispositions spatiales bien étudiées.
- IL doit suivre les schémas et les organigrammes fonctionnels.
- Il doit avoir une disposition spatio-fonctionnelle bien organisée.
- Un programme assez riche (hébergement, affaires, commerces, détente, divertissement).
- Matérialisation des différents aspects environnementaux dans son architecture.

### **III. Problématique générale**

« un projet avant d'être un dessin est, un processus c'est-à-dire, un travail de réflexion basé sur la recherche des réponses d'un ensemble de contraintes liées à l'urbanisme, au site, au programme, et au thème, ce qui veut dire qu'il est difficile de dissocier le processus de création future et la phase de programmation car l'ensemble constitue l'acte de créer »<sup>18</sup>.

Après une étude approfondie sur le territoire littoral, ses villes et leurs particularités, le tourisme littoral et ses formes, le tourisme d'affaire et leur équipement d'accueil, l'hôtellerie et ses caractéristiques (formelles, spatiales et fonctionnelles), comment peut-on faire une jonction entre tous ces connaissances afin de ressortir avec un projet rentable qui va répondre à tous ces critères ?

---

18 Richard Meier

## Liste des abréviations

- **OMT** : Organisation Mondiale du Tourisme.
- **ONT** : Office National du Tourisme.
- **ONS** : Office National des statistiques.
- **PAC** : Plan d'Aménagement Côtier.
- **PAEDT** : Plan d'Aménagement et d'Embellissement pour le Développement Touristique.
- **PDAU** : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.
- **POS** : Plan d'Occupation des Sols.
- **SDAT** : Schéma Directeur d'Aménagement Touristique.
- **ZET** : Zone d'Extension Touristique.
- **M.A.T.E** : Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement.
- **C.S.N.U** : Commission des Statistiques des Nations Unies.
- **CNT** : Conseil National du Tourisme (français).

## Liste des figures

- Figure1 : Le Roché, principauté de Monaco, source : <http://wallpaperweb.org>.....11
- Figure2 : Primorsko, Bulgarie, source : <http://la-bulgarie.fr>.....11
- Figure3 : développement de la ville de Dubaï, UAE, Source : <http://geoconfluences.ens-lyon.fr>.....12
- Figure4 : développement de la ville de Barcelone, Espagne, Source : <https://www.123rf.com>.....12
- Figure5 : développement de la ville de Saïdia, Maroc, Source : <https://mediterranee.revues.org>.....13
- Figure6 : schéma explicatif, Copacabana Brésil, source : Google Map modifié par l'auteur.....13
- Figure7 : front de mer, Alicante Espagne, source : <https://www.thesun.co.uk>.....13
- Figure8 : front de mer, Bastia, le corse, France, source : <http://www.corsenetinfos.corsica>.....13
- Figure9 : schéma explicatif, la ville d'Alger, source : typologie urbaine en zone littorales (2015/2016)....14
- Figure10 : square port Saïd, Alger, source : <http://algerie.voyage.over-blog.com>.....14
- Figure11 : baies vitrés, source : <https://www.orion-menuiseries.com>.....15
- Figure12 : les couleurs, Source : <https://blogtevasion.com>.....15
- Figure13 : brises soleil, source : <https://www.pinterest.fr>.....16
- Figure14 : pergola, Source : <https://www.houzz.fr>.....16
- Figure15 : haie de charmilles, source : <http://www.lemurvegetal.com>.....17
- Figure16 : hotel W , Barcelona, source : <https://www.byhours.com>.....18
- Figure17 : Opéra de Sydney, Australie, source : <https://www.classictic.com>.....18
- Figure18 : La métaphore d'une vague, source : Google image.....18
- Figure19 : Hôtel de ville de Londres, source : Google image.....18
- Figure20 : La Grande Motte, la Hérault, France, source : <http://www.easyvoyage.com> .....18
- Figure21 : l'adaptation de la direction du vent, source : Google image.....18
- Figure22 : le décrochement dans la volumétrie, La Grande Motte, source : <http://www.easyvoyage.com> .....19
- Figure23 : terrasse d'un hôtel, Grèce, source : <https://blogtevasion.com>.....19
- Figure24 : l'opéra de Sydney, Australie, source : <https://www.classictic.com>.....19
- Figure25 : les grandes ouvertures, opéra de Sydney, Australie, source : <https://www.classictic.com>.....19
- Figure26 : l'utilisation des moucharabiehs, source : mémoire fin d'études 2015/2016.....19
- Figure27 : Santorin, Grèce, source : <https://blogtevasion.com>.....20
- Figure28 : l'orientation de bâtiment, source : mémoire fin d'étude 2012/2013.....20
- Figure29 : effet de corrosion, source : Google image.....21
- Figure30 : protection des armatures, source : Google image.....21
- Figure31 : station balnéaire de Tenerife, Espagne, source : <https://www.maritim.com/fr>.....24

- Figure32 : Port de croisière de Miami, USA, source : <http://www.cruiseportofmiami.com>.....24
- Figure33 : schéma d'Intégration des spécificités du littoral dans les documents d'Urbanisme. Source : Meghfour KACEMI. M. p.71.....26
- Figure34 : Bandes délimitées par la loi « littoral » du 02-02 du 05-02-2002., source : Meghfour KACEMI. M. p.54.....27
- Figure35 : la ville d'Oran, Algérie, source : <http://www.lematindz.net>.....30
- Figure36 : la ville de Bejaïa, Algérie, source : <http://djazair.club/-Bejaia/>.....30
- Figure37 : la ville d'Azzefoun, Algérie, source : <http://dziriya.net>.....30
- Figure38 : Erosion du front de mer, Bousmail, Algérie, source : Google image.....30
- Figure39 : perte d'identité littorale Bousmail, Algérie, source : Google image.....30
- Figure40 : rejet des eaux usées, Ain Beniane, Algérie, source : Google image.....30
- Figure41 : les balnéaires-grecs, source : <http://www.preti-france.com>.....34
- Figure42 : Tableau d'évolution des arrivées touristiques internationales, source : OMT.....35
- Figure43 : station balnéaire, Antalya, Turquie, source : <http://www.thrmagazine.info>.....36
- Figure44 : centre de thalassothérapie sidi Fredj, Algérie, source : <http://placesmap.net/DZ>.....36
- Figure45 : musée maritime de Barcelone, Espagne, source : <http://www.spainisculture.com>.....37
- Figure46 : quartier d'affaires Lisbonne, Portugal, source : <https://start.lesechos.fr>.....37
- Figure47 : station balnéaire la grande Motte, la Hérault, France, source : <http://www.midilibre.fr/>.....38
- Figure48 : centre thalassothérapie, Espagne, source : <https://www.barcelo.com/fr>.....38
- Figure49 : Grand Hôtel Pensacola, Espagne, source : <http://www.vivalacosta.fr>.....39
- Figure50 : auberge du Thaïs, Bejaïa, source : <http://www.s2stravel-algerie.com>.....39
- Figure51 : centre d'affaire, quartier de la défense, Paris, source : <http://www.archidesignclub.com>.....43
- Figure52 : Palais des Congrès d'Antibes, France, source : <http://www.archidesignclub.com>.....43
- Figure53 : Hôtel de la communauté, dunkerque, France, source : <http://compiegnephotos.canalblog.com>.....45
- Figure54 : hôtel continental, France source : [www.inter-hotel.com/annuaire-hotel-thematique-littoral](http://www.inter-hotel.com/annuaire-hotel-thematique-littoral)...46
- Figure55 : hôtel Sofitel, les îles Bora Bora, Tahiti, source : <https://destinia.fr/>.....46
- Figure56 : hôtel Lara Titanic Antalya, Turquie, source : <https://www.tripadvisor.co.uk>.....47
- Figure57 : salle de réunion, hôtel burdj El Arabe, source : <http://www.dubailime.com/dubai-7-star-hotel/>.....47
- Figure58 : piscine riva Bella hôtel-thalasso, la Normandie, source : <http://www.vacancesthalasso.com>.....47
- Figure59 : capacité d'ascenseurs, norme pour p. handicapées source : Neufert 9ième édition.....56
- Figure60 : Organigramme des locaux et des circulations d'un hôtel, source : Neufert 9ième édition.....57
- Figure61 : Photo aérienne de l'hôtel Hilton, Alger, source : Google Earth modifié par Auteur.....58
- Figure62 : coupe schématisé, source : mémoire fin d'études 2012/2013.....58
- Figure63 : l'hôtel de l'esplanade Berlin, Allemagne, source : [www.hotelEsplanade/officiel\\_website.org](http://www.hotelEsplanade/officiel_website.org).....64
- Figure64 : la salle de conférence de l'hôtel de l'esplanade source : [www.hotelEsplanade/officiel\\_website.org](http://www.hotelEsplanade/officiel_website.org).....64



## Références bibliographiques

### Articles

- Malika Kacemi, « Protection et valorisation du littoral en Algérie : législation et instruments : Le cas des communes littorales d'Oran », Études caribéennes [Online], 20 | Décembre 2011, en ligne depuis 15 Décembre 2011, connexion on 28 Septembre 2017.
- Hotel Esplanade (Berlin) ([https://de.wikipedia.org/wiki/Hotel\\_Esplanade\\_\(Berlin\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Hotel_Esplanade_(Berlin))).
- Meghfour Kacemi M. 2004 Recommandations pour l'élaboration des PDAU et des POS dans les zones littorales. Editions Dar El Gharb.
- Avis du Conseil économique et social présenté par M. Bernard Plasait, rapporteur au nom de la section du cadre de vie < LE TOURISME D'AFFAIRES : UNATOUT MAJEUR POUR L'ÉCONOMIE >. MANDATURE 2004-2009, Séance des 26 et 27 juin 2007
- PANORAMA DU TOURISME D'AFFAIRES : Synthèse réalisée par Bénédicte de SÈZE pour le groupe de travail sur le tourisme d'affaires constitué par la Direction du Tourisme, Maison de la France, France-Congrès, l'Observatoire Régional du Tourisme d'Ile-de-France et l'Observatoire National du Tourisme. Septembre 2002.
- Les engagements clés du classement hôtelier, [www.classement.atout-france.fr](http://www.classement.atout-france.fr).

### Ouvrages

- Les éléments des projets de construction, 9ième édition Ernest NEUFERT
- industrialisés" TOURAB Abdelghani, université de Souk Ahras.
- COURS II : LES FORMES DU TOURISME docteur WALID BEN CHEIKH AHMED.
- Cours master1, TYPOLOGIES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN MILIEU LITTORAL, Mr AOUISSI K.B (Architecte, Urbaniste & Doctorant) année 2015/2016.

### Thèses

- Mémoire de Magister "Rationalisation et développement des systèmes constructifs.
- Mémoire master académique Impact de l'attractivité du tourisme balnéaire sur le développement urbain du littoral de la wilaya de Tizi-Ouzou (Cas de la daïra de Tizirt) option « Développement local, tourisme et valorisation du patrimoine » Présenté par M<sup>elle</sup> MESSAOUDI Fatma année 2012/2013
- Mémoire fin d'étude « Thème : Le tourisme d'affaire, Projet : centre d'affaire –Oran » réaliser par « BENAMAR AMMAR & GEUNINECH SIDI MOHAMED » université de « Abou Ba Bakr Belkaid– Tlemcen » année 2011/2012.