

4-720-873-ex-1

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEURE ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE



UNIVERSITE SAAD DAHLAB BLIDA -01-  
INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

**Mémoire de Master**



**OPTION : (A.Z.U.L) Architecture en Zone Urbaine Littorale**

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

**Intitulé : Améliorer les potentialités touristiques des villes littorales  
et le tourisme littoral**

**(Le cas de la ville : le front de mer de la ville de Tipasa)**

**Présenté par :**

TOUMI Yasmine

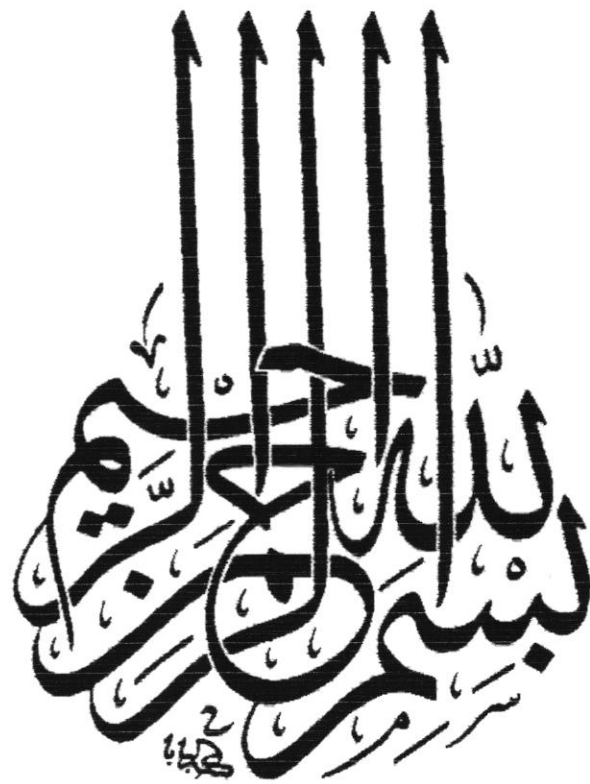
TALBI Imen

**Encadré(e)(s) par :**

MADAME ABDELMOULA.A

**Groupe : 04**

**Année universitaire : 2016/2017**



## REMERCIEMENT

*Tout d'abord, je remercie dieux ALLAH tout puissant de m'avoir guidé vers L'architecture et me donné le courage et la volonté et la patience pour pouvoir arriver à la finalité de ce modeste travail.*

*Je tiens a remercié mon enseignant d'atelier de projet madame ABDELMOULA pour ses efforts fournies, il m'a enseigné, encourager, guider, soutenu, et transmis beaucoup de savoir durant le cursus de master.*

*Je remercie les membres de jury de m'avoir honorée de leurs lectures et de vouloir évaluer ce travail.*

*Un grand remerciement à ma famille, qui ont toujours été là pour moi, m'ont soutenue, encouragée, pousser vers l'atteinte de mes rêves et la limite de mes capacités, qui ne cessent jamais de croire en moi.*

*Enfin je remercie MR. SELMANE.M, MR BENACHNOU.K, MR TEMAR.M MR .ASHA.M, et tous les enseignants de l'institut d'architecture et d'urbanisme de BLIDA qui ont assurés notre formation pendant les 5 années d'étude.*

## DEDICACE

Je dédie cet humble travail a :

*Mes chers parents ALI et NADIA*

*A ma mère, la personne qui crois en moi le plus, m'aime le plus, me soutien le plus et qui me pousse à être la meilleure version de moi-même que je peux être juste pour voir son regard de fierté, a la meilleur maman qui a jamais été. A mon père qui est et qui restera toujours mon idole et mon héros, le meilleur homme dans ce monde entier, je le remercie de ses sacrifices, son amour et son soutien et tout ce qu'il a fait et ce qu'il fait toujours pour nous.*

*A Mon cher frère DJAMEL.*

*A Ma chère sœur ZINEB.*

*AAMRANE ABDHALLA*

*A mes sœurs spirituelles KHALI Meriem, ZAOUI Amel*

*A tout la famille TOUMI ET TEBBAL*

# SOMMAIRE

## Plan de travail :

### Partie1 :

<b>Introduction générale .....</b>	<b>01</b>
<b>I-1-présentation de l'option (A.Z.U.L).....</b>	<b>02</b>
1-Choix et motivation de l'option.....	02
2-Nos objectifs .....	02
<b>I-2Présentation de la ville littorale.....</b>	<b>03</b>
1-Sur le plan urbanistique .....	03
Les caractéristiques géomorphologiques.....	03
a-Sites plat.....	03
b-Sites en pentes.....	03
2-Sur le plan architectural .....	04
Les caractéristiques climatiques.....	04
a -Le climat.....	04
b- L'ensoleillement.....	04
c- Le vent.....	05
d- L'humidité.....	06
e- La Pluie.....	06
f- Le rapport entre la forme architecturale et le climat.....	06
1-La métaphore .....	06
2- Les couleurs.....	07
3- Les ouvertures.....	07
g-Les risques naturels.....	07
L'érosion.....	07
Le séisme.....	08
Les solutions techniques .....	08
3-Sur le plan économique.....	10
a- Les activités portuaires.....	10
b- agriculture.....	10
c- Le tourisme.....	10
4-Sur le plan social .....	11
<b>I-3-Les particularités des villes algériennes.....</b>	<b>12</b>
1-Sur le plan naturel .....	12
2-Sur le plan social.....	12
3-Sur le plan économique .....	12
4-Sur le plan architectural et urbanistique.....	12
5-Sur le plan juridique.....	12
a -La loi littorale.....	12
b-Quelques lois du littoral.....	12
c-Instruments d'urbanisme liés au littoral .....	13
d- problématique.....	14
<b>Partie2 :</b>	
<b>II-Recherche thématique spécifique .....</b>	<b>15</b>
<b>II-1- Le tourisme en zone littorale.....</b>	<b>15</b>

Introduction.....	15
1- Définition de tourisme.....	15
2-Aperçu historique sur le tourisme dans le monde .....	15
3- Les différentes formes du tourisme littoral.....	16
4-Les différents types du tourisme littoral.....	16
5-Les différentes formes d'accueil touristiques des zones littorales.....	18
a -Les villages touristiques.....	18
Analyse Thématique Sur Les Villages Touristiques.....	18
1. Introduction.....	19
2- Comment concevoir un village touristique .....	20
3- Les Composants d'un village touristique.....	20
4-Analyse d'exemple : -village eldorado playa.....	23
- Village touristique Gammarth Marina ; Tunisie.....	26
b- les hôtels.....	27
Analyse Thématique Sur Les Hôtels.....	29
1-Introduction.....	29
2-Définition de l'hôtel.....	29
3-Les Composants d'un hôtel.....	29
4-Analyse d'exemple : Hôtel Lone (Croatie).....	30
<b>II-2- Le tourisme méditerranéen dans le monde.....</b>	<b>37</b>
1-Tourisme méditerranéen .....	37
a -Un bref historique.....	37
b- La typologie de tourisme méditerranéen .....	38
<b>II-3- Le Tourisme littoral en Algérie .....</b>	<b>38</b>
1. Introduction.....	39
2. Le potentiel touristique du littoral en Algérie.....	39
a - Le Potentiel Naturel .....	39
a-1 -le littoral Algérien .....	39
a-2 -les zones montagneuses.....	39
a-5 -les parcs nationaux touristiques .....	40
3-Le tourisme balnéaire en Algérie .....	41
a- Les pôles d'expansion touristique.....	41
b- Evolution du secteur touristique en Algérie .....	41
c- les stations balnéaires en Algérie.....	43
d- Problématique des stations balnéaires en Algérie .....	43
e-conclusion.....	43
<b>Conclusion générale.....</b>	<b>44</b>

## **LA PARTIE ANALYTIQUE**

# Références Bibliographiques

## Les Livres et les Revues :

- Alexandre MAGNAN ,2009 « *Le tourisme littoral en Méditerranée* » IDDRI sciences Po N°04
- Myriam maachi maïza, 2016 « *L'architecture de Fernand Pouillon en Algérie* »  
*Revue algérienne d'anthropologie et de sciences sociales*

## Documents :

- *Le programme européen pour l'aménagement intégré des zones côtières, office des publications officielles des communautés européennes, Luxembourg 92, p11*
- MAGHFOURKACEM, K.TABET AOUL ; intégration des spécificités du littoral dans documents d'urbanisme.
- M.MAGHFOURKACEM, K.TABET AOUL ; intégration des spécificités du littoral dans documents d'urbanisme.
- Walid Ben Cheikh Ahmed; Les formes du tourisme<sup>1</sup> Sylvie. Rudaz (2006): impacts du tourisme sur le territoire et la population: évaluation de la durabilité touristique
- Walid Ben Cheikh Ahmed; Les formes du tourisme<sup>1</sup>Dictionnaire Larousse

## Les Sites Web :

- Dictionnaire HACHETTE
- Définition de l'hôtel, dictionnaire LAROUSSE
- [www.tourismeculturel.net](http://www.tourismeculturel.net).
- [www.WIKIPEDIA.fr](http://www.WIKIPEDIA.fr).
- [www.Tourisme.com](http://www.Tourisme.com).
- [www.tourismealgerie.com](http://www.tourismealgerie.com)
- [www.andt-dz.org](http://www.andt-dz.org)
- [www.ont.dz](http://www.ont.dz)
- [www.appl.dz](http://www.appl.dz)
- <http://www.designagenda.me/dialogues/design-hotel-lone-by-maistra-and-3lhd>
- <http://creativehomeidea.com/lone-hotel-unique-design-in-rovinj-croatia-designed-by-3lhd/lone--hotel-unique-design-concept/>.
- Building Journal Hong kong China August 2007.
- <http://croatia.hr/fr-FR/>.
- [www.labaiedegammarth.com](http://www.labaiedegammarth.com)
- [www.labaiedegammarth.com](http://www.labaiedegammarth.com)
- [www.labaiedegammarth.com](http://www.labaiedegammarth.com).



**La thématique spécifique : Améliorer les potentialités touristiques des villes littorales et le tourisme balnéaire en Algérie**

**La thématique générale :**  
**Urbanisme et architecture des villes littorales**

## Introduction :

Les littoraux sont des interfaces ouvertes sur le monde : des zones de contact entre les espaces terrestres et les océans, à travers lesquelles circulent des flux, des échanges ...

L'attractivité des littoraux a logiquement augmenté avec le développement de la mondialisation. La révolution des transports maritimes et la croissance des échanges internationaux ont favorisé le développement des grands ports comme Rotterdam ou Shanghai. Le littoral algérien d'emblée séduit par la beauté de ses sites ; la mer lui confère notoriété et un rôle stratégique dans la perspective du développement ceci grâce à ces particularités paysagères, socio-économique et ses caractéristiques physiques et climatiques remarquables.

Le tourisme balnéaire s'est développé en Europe à partir du XIX<sup>e</sup> siècle, d'abord réservé à une élite, il s'étend ensuite à un tourisme de masse à partir des années 1960. C'est à partir de cette période que des littoraux touristiques sont aménagés dans les pays du Sud pour la clientèle du nord attirée par le soleil.

Les conséquences de cette évolution sont importantes pour l'aménagement des littoraux touristiques. Le tourisme balnéaire nécessite en effet des équipements spécialisés : ports de plaisance, marinas (station balnéaire aménagée autour d'un port de plaisance), hôtels, golfs, piscines, grands ensembles immobiliers... et infrastructures de transport (autoroutes, aéroports) pour faciliter l'accès des estivants.

L'option Azul (architecture en zone urbaine littorale) s'intéresse au rapport site /projet. Cela veut dire que le projet est relégué à la seconde plan, au contraire un bon projet dans cette option est celui qui s'intègre judicieusement dans son environnement naturel, social et économique.

Notre choix d'intervenir en zones urbaine littorale est motivé par les particularités significatives qui distinguent ces zones du reste du territoire. Ces particularités résident d'abord dans la qualité dont jouissent les villes du littoral tant sur le plan naturel (climat doux et ensoleillé, beaux paysages- la mer, les montagnes verdoyantes qui se baignent dans la mer ; etc...) sur le plan économique (l'hospitalité, des populations locales ; etc. ) et, sur le plan de la beauté du paysage bâti, ou les modèles d'architecture et d'urbanisme présentent des caractères originaux par rapport aux modèles urbains courants.

Le mémoire sera composé de deux chapitres entamés par une introduction générale et complétés par une conclusion générale.

La première partie se compose d'une présentation générale :

- de notre thème choisi
- de la thématique du master (le choix d'option, justification et leur objectif)
- des zones littorales dans le monde et en Algérie avec leur particularité urbaine et architecturale.

La deuxième partie, il s'agit d'une recherche bibliographique documentaire et sur net. Dans cette partie nous définissons les principaux concepts liés au tourisme littoral avec des différentes analyses d'exemples.

## **I-1-présentation de l'option (A.Z.U.L) :**

### **I-1-1-Choix et motivation de l'option:**

- Notre choix d'intervention en zones urbaines littorales a été motivé par des particularités significatives qui distinguent ces zones du reste du territoire.
- Ces particularités résident d'abord dans les qualités dont jouissent les villes du littoral sur les différents plans, où les modèles d'architecture et d'urbanisme présentent des caractères originaux par rapport aux modèles urbains courants.
- C'est à partir de ce constat que notre option AZUL travaille pour développer une approche qui prend en considération les particularités significatives de la ville littorale dans la manière de penser, de produire et d'organiser cet espace
- L'option AZUL (Architecture en Zones Urbaines Littorales) s'intéresse au rapport Site/Projet. Cela ne veut pas dire que le projet est relégué au second plan ; au contraire un bon projet dans notre option est celui qui s'intègre judicieusement dans son environnement naturel, social et économique. Les particularités d'un site donné, doivent être prises en considération dans notre manière de penser, de produire et d'organiser nos espaces de vie.

### **I-1-2 les objectifs sont :**Dans ce sens, notre objectif est d'arriver à:

- Identifier les 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.
- La compréhension de cette belle architecture et de ce bel urbanisme d'antan; et également à l'identification et à l'explication des problèmes que vivent aujourd'hui les villes du littoral en général – petites, moyennes et grandes-, et particulièrement sur le plan architectural et urbanistique.
- Une meilleure adaptation aux particularités du milieu littoral, dans notre manière de produire et d'organiser l'espace bâti.
- redonner à ces villes littorales leur image architecturale et urbanistique et, ainsi que la vie agréable dont elles jouissaient autrefois. Décisive, aujourd'hui, que notre pays exprime une volonté pour le développement du tourisme. Décisive également, aujourd'hui avec l'évolution des modes de vie, des comportements et l'avènement du tourisme de masse, dans notre société.

## **I-2-Présentation de la ville littorale :**

Qu'est-ce qu'une Ville littorale?

La zone littorale est définie comme « une bande terrestre et marine dont la largeur varie en fonction du milieu et des besoins de l'aménagement. Elle correspond rarement à des entités administratives ou de planifications existantes. Les systèmes naturels côtiers et les zones dans lesquelles les activités humaines sont liées à l'exploitation des ressources littorales peuvent donc s'étendre bien au-delà des eaux territoriales et à des kilomètres à l'intérieur des terres »<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Le programme européen pour l'aménagement intégré des zones côtières, office des publications officielles des communautés européennes, Luxembourg 92, p11  
Source photos: [www.google/images.com](http://www.google/images.com)

**-2-1-Sur le plan urbanistique :**  
**Les caractéristiques géomorphologiques:**

**a-Sites plats:**

L'urbanisation des Villes littorales sur un terrain plat se développe en général, parallèlement à la mer.  
C'est dans le but d'avoir une vue dégagée sur la mer  
Cas de la Tunisie (figure 1)

figure1 : exemple d'un site plat



figure2 :L'implantation du village  
Azzefoun perpendiculaire à la mer



Mais il y a des exemples d'exception ou des villes occupant ses sites plats se développent perpendiculairement à la mer à cause des obstacles (les terrains agricoles et les cours d'eau...)(figure 2)

figure3:exemple d'un terrain plat surélevé

Urbanisation des villes littorales sur un terrain plat surélevé dans ce cas la ville se développe généralement dans les deux directions, cas de la ville d'Oran (figure 3)



la figure 4 : exemple d'un site en pente

**b-Sites en pentes:**

Les villes occupant ce site en pente se développent généralement perpendiculairement et parallèlement à la mer. Parce que le souci d'avoir la vue dégagée sur la mer ne se pose pas. (Figure 4)<sup>1</sup>



Source photos: [www.google/images.com](http://www.google/images.com)

## **I-2-2-Sur le plan architectural :**

### **Les caractéristiques climatiques :**

#### **a -Le climat:**

Le climat du littoral se caractérise en général par l'ensoleillement, l'humidité et les vents. Dans le cas de la méditerranée, le climat se caractérise par un été chaud et un hiver doux et humide.

L'impact sur le bâti et voire même sur son organisation, est important. Nous avons donc jugé nécessaire d'en parler en tant qu'étudiant en architecture.

#### **b- L'ensoleillement:**

La lumière naturelle est l'un des caractères de base de toute conception architecturale. Élément librement disponible, elle est prise en compte prioritairement dans les programmes d'architecture son impact et comment suit:

figure1 : construction avec des balcons, des terrasses, et des grandes ouvertures

-Orientation des bâtiments pour mieux profiter des apports solaires. (Figure 1)



Figure 2

-L'architecture des bâtiments: on construit les ouvertures, les terrasses et les balcons pour profiter de l'ensoleillement. (Figure 2)<sup>1</sup>



Figure 3: utilisation des couleurs claires (blanc et bleu

-Les couleurs interviennent sur la réflexion et à la distribution de la lumière, d'où l'on préconise l'utilisation de couleurs claires, le bleu et le blanc, particulièrement dans le cas de la méditerranée. (figure3)



Source photos: [www.google/images.com](http://www.google/images.com)

Figure 1 : utilisation de panneaux solaire

-Pour exploiter cette énergie solaire il faut utiliser des éléments architectoniques comme les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques. (Figure 1)



Figure2

**c- Le vent:**

Est un phénomène particulier aux villes littorales, créé par les différences de pression atmosphérique dues aux différences de température de l'air.



L'impact d'exploitation du vent sur l'espace:

-La topographie du terrain et la forme de la toiture peuvent renforcer la différence de pression favorable à la ventilation naturelle, aérer, sécher et rafraîchir les milieux urbains. (figure2)

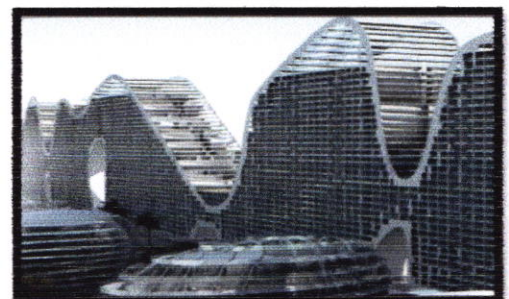
Figure3:Les barrières *brise-vent* naturelles

-Les barrières *brise-vent* naturelles et artificielles qui sont les rangées d'arbres (figure3)<sup>1</sup>



Figure4:l'utilisation des formes Aérodynamiques

-Traitement de la construction: réaliser des acrotères perforés au sommet des façades des bâtiments, l'utilisation des formes aérodynamiques plus que les formes rectilignes. (figure4)



Source photos: [www.google/images.com](http://www.google/images.com)

#### **d-L'humidité:**

Le taux d'humidité est élevé, particulièrement dans certaines parties de ces zones littorales, ce qui cause la détérioration de certains matériaux de construction), voire même pour la santé de l'être humain

Figure1 : l'impact de l'humidité sur les murs



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

1/ Sur le plan Architectural: L'injection de résine

2/ Sur le plan Urbanistique: La tendance actuelle

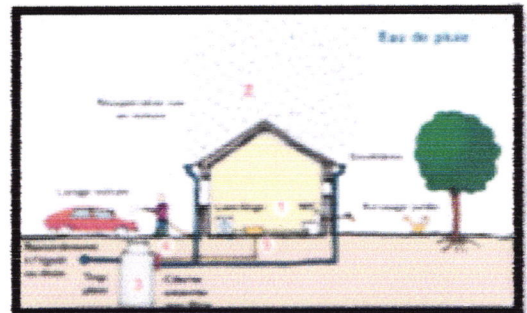
est de construire loin du rivage et en hauteur, si le site le permet.

#### **e-La Pluie :**

La pluie est une énergie qu'on peut récupérer (figure2), et c'est aussi une source de danger. Il faut donc que le tracé de la ville soit choisi de façon à éviter d'éventuels dangers dus à la pluie (inondation..).

- On peut récupérer des eaux de pluies par l'utilisation D'une cuve, elle fournit l'eau pour l'arrosage des espacesverts (figure2)

figure 2



#### **f-Le rapport entre la forme architecturale et le climat :**

##### **1-La métaphore :**

-Pour évoquer la mer; les architectes ont tenté d'adopter leurs constructions aux sites littoraux par des différentes formes

-On tente toujours à partir d'une forme dynamique et fluide inspirée du milieu naturel et la mer, de faire une continuité visuelle. (figure3, figure 4)<sup>1</sup>

Figure 4 : Métaphore d'un bateau  
(Opera de Sidney)



figure 3 : métaphore d'une vague  
(Hotellbordj el arabe dubai)



Source photos: [www.google/images.com](http://www.google/images.com)



## 2- Les couleurs

Un revêtement extérieur peint en couleurs claires tel que le blanc et bleu afin de diminuer la Quantité d'énergie solaire absorbée par les parois extérieures (figure 3-4)

Figure 1 : l'utilisation des couleurs claires



figure 2



La figure 3 : l'utilisation des grandes ouvertures (Hôtel de la motte, France)

## 3- Les ouvertures:

Doivent répondre à des fonctions parfois contradictoires, les performances à atteindre varient au cours de la journée et d'une saison climatique à l'autre

- Laisser pénétrer la lumière.
- Ventiler les espaces.
- Dissiper les chaleurs.
- Caractériser la façade.
- Permettre la vue vers l'extérieur et parfois vers l'intérieur. (Figure 3)<sup>1</sup>



## g- Les risques naturels:

**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.(figure 4)

L'érosion peut avoir des conséquences :

Directe : la disparition de surfaces terrestres.

Indirecte : augmentation du risque de submersion

Figure 4: phénomène d'érosion



Source photos: [www.google/images.com](http://www.google/images.com)

**Le séisme:** il peut provoquer le phénomène de tsunami (figure 1- figure 2)

Figure1 : le phénomène de tsunami

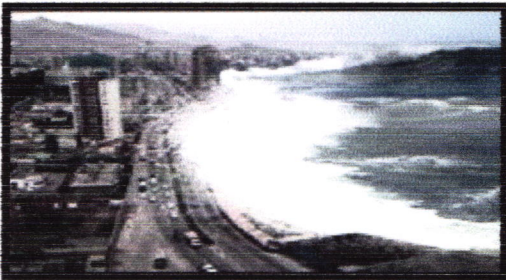


figure2 : le phénomène de tsunami



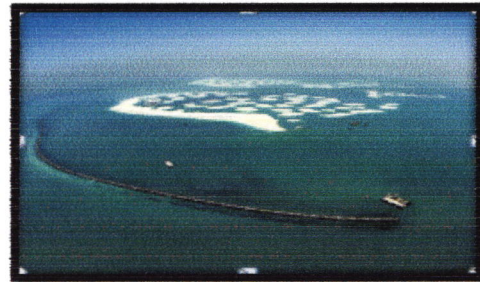
**Les solutions techniques :**

Pour se protéger de ces phénomènes naturels on opte pour:

figure 3



figure 4



-Les ouvrages longitudinaux de haute-les ouvrages longitudinaux de basse plage et petits fond  
Plage<sup>1</sup>

figure 5

-Les ouvrages transversaux aux épis



---

Source photos: [www.google/images.com](http://www.google/images.com)

### **I-2-3-Sur le plan économique**

Les activités liées à la proximité de la mer sont les activités portuaires, l'agriculture et le tourisme

#### **a- Les activités portuaires:**

##### **Activités de commerce et d'industrie:**

Leur rôle est de donner forme à un paysage sur un plan Architectural et Urbanistique, beaucoup plus commercial et/ou industriel, composée de Bâtiments commerciaux, d'entrepôts et d'aires de stockages. (Figure 1)

figure 1 : port de havre(France)  
a une vocation commerciale



**Activités de pêches :** cette activité a un impact sur l'Architecture et l'Urbanisme de la ville, car en plus d'aménager des espaces pour l'activité de pêche, on propose aussi des espaces de loisir et de distraction. (figure2)<sup>1</sup>

Figure 2 : port de pêche pont aven (France)



**Activités de plaisance:** son rôle est d'offrir un paysage composé d'infrastructures de Plaisance, de loisir et de distraction.(figure3)

Figure 3 : port de plaisance(Marseille)



Source photos: [www.google/images.com](http://www.google/images.com)

### **b- agriculture :**

Elle est connue comme étant une activité traditionnelle dans les villes littorales; les gens aménagent leurs écosystèmes pour satisfaire leurs différents besoins (le besoin alimentaire en premier lieu), et ceux de la société. En plus de ça, l'agriculture est un élément d'aménagement de l'espace, nous prenons les jardins comme exemple.

#### **- Son impact sur l'architecture et l'urbanisme:**

L'agriculture est considérée comme un obstacle, elle crée des coupures dans l'urbanisation, elle permet même d'orienter l'urbanisation des cotes dans certaines villes. (Figure 1, figure 2)<sup>1</sup>

Figure 1: champs agricole dans la région de Fadjana (Tipasa)



figure 2 : le quartier du chemin vert Boulogne



### **c -Le tourisme:**

Il est caractérisé par le développement d'une architecture et d'un urbanisme composés d'aménagements (*espaces de loisirs, de distraction, de consommation...*) et d'infrastructures beaucoup plus touristiques (*hôtels, restaurants, grands complexes touristiques, auberges, ....etc.*).

Figure 3 : la création des espaces publics



figure 4 : complexe touristique



Source photos: [www.google/images.com](http://www.google/images.com)

#### **I-2-4-Sur le plan social :**

Comme la population des villes littorales est connue pour être ouverte et accueillante, ceci a un impact sur l'Architecture et l'Urbanisme de celles-ci. Les villes littorales sont caractérisées alors par:

Figure1 : placette sahette chouhada a Alger

- des espaces extérieurs (*placettes, les complexes et lieux d'échanges économiques*). (figure 1)



Figure2: la ville de Marseille

-La population locale est hospitalière communicante et très accueillante, elle accepte les populations étrangères pour réaliser des affaires commerciales contrairement aux villes intérieures. (Figure 2)<sup>1</sup>



Figure3 : place gueydon à Bejaia

L'impact sur le plan spatial, on réserve et on aménage des espaces accueillants (*embellissement des restaurants..*). (Figure 3)



Source photos: [www.google/images.com](http://www.google/images.com)

## **I-3-Les particularités des villes algériennes :**

### **I-3-1-Sur le plan naturel :**

L'Algérie jouit d'un climat méditerranéen ensoleillé chaud et un hiver humide

### **I-3-2-Sur le plan social :**

La particularité d'une population communicante et accueillante

### **I-3-3-Sur le plan économique :**

C'est un pays en voie de développement riche par ses potentialités naturelles (littoral, pétrole....etc.)

### **I-3-4-Sur le plan architectural et urbanistique :**

L'Algérie a connu deux politiques d'aménagements qui ont été sur le plan urbanistique et architectural :

1-L'état a préféré s'intéresser aux grandes villes qui ont Alger, Oran , et quelques villes moyennes comme Skikda Bejaia et Mostaganem et au détriment des petites villes qui sont restées relativement délaissées ou en stagnation , ceci a engendré un déséquilibre sur le plan urbanistique ,les grandes villes ont connu une forte urbanisation (sur-urbanisées) par contre les petites villes qui sont sous- urbanisées.

2-les instrument d'urbanisme (PDAU et POS) ont les mêmes contenus, ils ne prennent pas en considération les particularités des villes littorales , donc on intervient de la même manière que pour les villes intérieures sur le plan architectural et urbanistique.

### **I-3-5-Sur le plan juridique<sup>1</sup> :**

#### **a-La loi littorale:**

La loi littorale fixe une politique globale d'aménagement, de protection et de mise en valeur. La réalisation de cette politique d'intérêt général implique une coordination des actions de l'Etat et des collectivités locales, ou de leurs groupements. Ces lois ont pour but :

- Préserver le patrimoine culturel mais aussi naturel de la zone littorale.
- Encourager l'implantation des activités économiques.
- 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

#### **b-Quelques lois du littoral:**

**Loi n° 02-02 du 22 Dhou El Kaada 1422 correspondant au 5 février 2002 relative à la protection et à la valorisation du littoral.**

La présente loi a pour objet de fixer les dispositions particulières relatives à la protection et à la valorisation du littoral

**-Loi n° 03-02 du 16 Dhou El Hidja 1423 correspondant au 17 février 2003 fixant les règles générales d'utilisation et d'exploitation touristiques des plages**

La présente loi a pour objectifs :

-la protection et la valorisation des plages en vue de faire bénéficier les estivants de la baignade, de la détente et de toutes les prestations qui s'y rapportent,

---

<sup>1</sup> M.MAGHFOURKACEM, K.TABET AOUL ; intégration des spécificités du littoral dans documents d'urbanisme

-la réunion des conditions d'un développement harmonieux et équilibré des plages répondant aux besoins des estivants en matière d'hygiène, de santé, de sécurité et de protection de l'environnement,

-l'amélioration des prestations de séjour des estivants, - la définition d'un système de loisirs intégré et compatible avec les activités balnéaires.

**-Loi n° 03-03 du 16 Dhou El Hidja 1423 correspondant au 17 février 2003 relative aux zones d'expansion et sites touristiques.**

L'utilisation rationnelle et harmonieuse des espaces et ressources touristiques en vue d'assurer le développement durable du tourisme.

-L'intégration des zones d'expansion et sites touristiques ainsi que les infrastructures de développement des activités touristiques dans le schéma national d'aménagement du territoire

-La protection des bases naturelles du tourisme

-La préservation du patrimoine culturel et des ressources touristiques à travers l'utilisation et l'exploitation, à des fins touristiques, du patrimoine culturel, historique, culturel et artistique - La création d'un bâti harmonieusement aménagé et adapté au développement des activités touristiques et la sauvegarde de sa spécificité

### **c-Instrument d'urbanisme liés au littoral :**

#### **1-Le PAC :**

A pour objet de délimiter l'espace littoral. La proposition de délimitation de l'espace littoral s'est faite sur la base de critères physiques. 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.

#### **2-Le POS :**

C'est un instrument issu des orientations et prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. Il définit les droits d'usage des sols et de construction à la parcelle. Il précise :

- La forme urbaine et les droits de construction et d'usage des sols;
- La nature et l'importance de la construction;
- Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions;
- Les espaces publics, les installations d'intérêt général, les voiries et les réseaux divers;
- Les servitudes;
- Les zones, sites et monuments historiques, à protéger;(littoral, terre agricole)

#### **3-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.

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.

En Algérie, Le POS 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.<sup>1</sup>

### **La problématique générale des villes littorales :**

La mer est un espace de libération et un territoire de loisirs. Mais la majorité ignorent ou délaissent la pratique et la richesse maritime à cause de l'absence des moyens qui mettent en valeur cette richesse et l'insuffisance des endroits ludique et halieutique ;

- Comment faire intéresser les gens et faire découvrir cette culture ?

---

<sup>1</sup>M.MAGHFOURKACEM, K.TABET AOUL ; intégration des spécificités du littoral dans documents d'urbanisme

- Comment faire intéresser les gens et faire découvrir cette culture ?
- Comment arriver à combler le déficit en infrastructures touristiques notamment balnéaire tout en préservant la nature ?
- Quelles seront les infrastructures essentielles au bien – être du touriste et comment assurer leur fonctionnalité durant toute l’année ?
- Sur quel type de structure d’accueil faut – il se pencher.



## **Recherche thématique :**

### **Introduction :**

Les villes littorales algériennes possèdent une grande diversité paysagère et un climat favorable et une beauté naturelle qui attirent un grand nombre de touristes pendant toute l'année mais ces potentialités demeurent mal exploitées et sans aucune infrastructure d'accueil ni aucun aménagement.

Donc comment améliorer et mettre en valeur ces potentialités touristiques des villes littorales algériennes ?

Pour subvenir au besoin de ce touriste nous avons dirigé notre recherche vers le tourisme littoral (balnéaire) sous ses différentes formes et types d'accueil touristique.

### **I-Le tourisme :**

#### **I-1- Définition de tourisme:**

Le tourisme a connu une multitude de définitions relatives et variable selon le temps et le lieu, donc difficile à définir d'une manière précise car il existe une diversité de définition dont on a choisi :

1-Nom, masculin. Action de voyager pour son plaisir, ensemble des questions d'ordre technique, financier ou culturel que soulève dans chaque pays ou chaque région, l'importance du nombre de touristes »<sup>1</sup>

2-« Les activités des personnes qui se déplacent dans un lieu situé en dehors de leur lieu d'environnement habituel pour une durée inférieure à une limite donnée et dont le motif principal est autre que celui d'exercer une activité rémunérée dans le lieu visité »<sup>2</sup>

3-« 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 »<sup>3</sup>

4- Le tourisme correspond à un ensemble d'occupations auxquelles l'individu peut s'ordonner de plein grés, soit pour se reposer, se divertir, développer son information de sincérité, sa participation sociale volontaire ou sa libre capacité créative après être dégagé de sa libre profession familiale »<sup>4</sup>

#### **I-2-Aperçu historique sur le tourisme dans le monde :**

Le tourisme a connu une évolution remarquable car intimement liée 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).

Et nous voudrions dans ce compte site aborder les principes aux époques qui ont marqué l'évolution de tourisme :

#### **Les Grecs :**

---

<sup>1</sup>Dictionnaire Larousse

<sup>2</sup>Organisation Mondiale du Tourisme (OMT)

<sup>3</sup>Gérard Guibillito

<sup>4</sup>Selon Juffre-Dumas-Zedier

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 des foules de pèlerins.

#### **Au 17ème siècle :**

L'Angleterre voit la naissance véritable du tourisme et prémices de son évolution vers les formes actuelle ; ils vont posséder les moyens (nature, mer, archéologie, montagne).

#### **La Révolution Industrielle :**

Modifie 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.

#### **Au 20ème siècle :**

Une période de transition entre 1905 jusqu'à 1935, l'environnement politique va sa modifie, tout comme l'environnement économique, la clientèle va changer et le tourisme aristocrate va disparaître avec la classe des rentiers, le rythme saisonnier se modifie aussi.

Voir l'instauration des congés payés (en 1936), on observe alors un engouement pour le tourisme qui se trouve apprécie à sa juste valeur.

L'idée des clubs de vacances se matérialise à travers la création de complexe hôtelier offrant les services d'hôtellerie habituels mais également des espaces de loisirs et de détente « piscine ou plage, espace de jeux et sport...etc. ».

L'idée, du concept des vacances et des loisirs est définitivement acquise par les personnes grâce à la disponibilité des moyens qui permettent le passage à l'acte.<sup>1</sup>

#### **I- 4- Les différentes formes du tourisme:**<sup>2</sup>

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

##### **a-Selon le lieu où s'exerce le tourisme « l'emplacement » :**

**Tourisme Balnéaire:** généralement aménagé pour l'accueil des vacanciers offrant hébergement et différents services de loisir, située au bord de la mer.

**Tourisme Climatique (montagne, désert,...) :** située généralement au sommet des montagnes permettant des hébergements, offrant de bonnes conditions de vie et donnant la possibilité de pratiquer le différent sport d'hivers, invitant ainsi les gens pour un séjour prolongé.

##### **b-Selon la durée :**

**Tourisme Organisé (séjours):** grâce au tour opérateur, qui organise le séjour, le touriste arrive à connaître dans le complexe une certaine aire touristique.

**Tourisme « SHORT BREAKS » :** tourisme de court durée, typique de week-end ou de passage, ces voyages qui durent seulement quelques jours, souvent sont organisés de façon autonome par les visiteurs, concernant les principales villes d'art ou les régions intéressantes du point de vue touristique.

##### **c-Selon la taille de groupe :**

**Tourisme de Masse :** intéresse une tranche sociale extrêmement vaste et articulée, avec motivation privée ou de travail, il s'agit de la typologie touristique la plus considérable et pour les personnes qu'elle implique, pour les activités économiques qu'elle détermine et que pour les conséquences ambiantes qu'elle provoque.

**Tourisme Ambiant :** c'est tourisme pratique par des jeunes et des familles qui voyagent en général avec leurs propres moyens de locomotion et vont dans des structures d'agritourisme pour être en contact avec la nature, pratiquer des activités naturalistes, comme randonnées, safaris

---

<sup>1</sup> Sylvie. Rudaz (2006): impacts du tourisme sur le territoire et la population: évaluation de la durabilité touristique

<sup>2</sup>Walid Ben Cheikh Ahmed; Les formes du tourisme

photographiques, itinéraires, d'études et recherches, les destinations sont situées dans des zones non ambiantes, même dans les parcs naturels.

**d-Selon le budget :**

**Tourisme D'élite (luxe) :** c'est le tourisme qui fréquente des localités renommées, luxueuses et réservées, Utilisant des résidences et des moyens de transport privés, sans la nécessité de dépendre du personnel du secteur des lieux. Pratiqué par des personnes de revenu élevé, utilisant avions et hôtels de luxe et qui donnent privilège à la détente, l'évasion et la recherche du bien-être.

**Tourisme Social :** intéresse les activités touristiques à bas pris. Il s'agit en général de voyage « tout compris » qui utilise structures réceptives, économiques et services de transport en bus.

**e-Selon le degré d'ascension de vacances (l'âge) :**

**Tourisme Juvénile (des jeunes) :** Il s'agit d'un tourisme pour enfant et jeunes qui ne voyagent pas avec leur propre famille, où sont organisées des colonies de vacances, à la mer et en montagne pour offrir des vacances à prix contenus. Les plus longs séjours sont organisés dans les hôtels de la jeunesse, campings ou chambres pour étudiants.

**Tourisme « FITNESS » 3ème âge :** c'est un nouveau phénomène, ou le touriste (3ème âge) peut améliorer sa propre forme physique, en voyageant avec ses propres moyens de locomotion ou bien avec location d'autos. Le séjour se déroule dans des beauty ferme, située dans des zones ravissantes et volontairement isolées, immergées dans des espaces verts.

**f-Selon le mode d'hébergement :**

- Hôtellerie.
- Village de vacances.
- Résidence secondaire

**I- 5-Rôles du tourisme :**

Le tourisme quel que soit sa forme, est une branche importante dans le développement du pays, car il contribue à l'émancipation du peuple à travers les différents rôles qui se déclinent dans les aspects suivants :

**Aspect Social :**

- Le tourisme crée une atmosphère de détente et de décompression.
- Les activités liées au service du tourisme contribuent à la lutte contre le chômage en générant des nombreux emplois.
- Il permet l'échange culturel et la prise de conscience de la personnalité individuelle et collective.
- La possibilité d'échapper à un environnement de plus en plus agressif et pollué crée par l'implantation des industries et par la concentration des populations urbaine dans ce cas le tourisme révèle alors un caractère sécurisant et quiet pour la psychologie de l'individu
- L'épanouissement de l'individu et l'élargissement de ses connaissances

**Aspect Economique :**

- Le tourisme permet l'augmentation des échanges monétaires
- Faire l'équilibre des balances de paiement
- Favorise un aménagement de territoire plus équilibré.
- Le développement régional (décentralisation)

**Aspect Culturel :**

- Le tourisme est considéré comme un vecteur de dialogue qui produit la diversité culturelle
- Le tourisme permet de découvrir, les différentes civilisations des peuples à l'échelle mondiale et ceci à travers les vestiges, les ruines, que l'on peut y trouver
- La mise en valeur des potentialités du pays en matière de patrimoine historique et architectural...
- Le désenclavement des régions et des forces actives.

**Aspect médical :** Qui prend en charge les soins et les repos grâce aux stations thermales et autres

**Aspect écologique :** Est de sauvegarder l'environnement et les ressources naturelles

## **I-5-Les Différents types du tourisme:<sup>1</sup>**

### **a- Le tourisme balnéaire :**

Le charme des sites, le climat et la qualité de l'hébergement ont constitué les éléments initiaux du tourisme balnéaire.(figure1)

Figure 1 : station balnéaire Hawaii



Figure 1 : réserve naturelle d'Afrique

### **d-Le tourisme de nature**

Découverte des espaces naturels protégés particulièrement nombreux en zone littorale : Parc Naturel Régional, réserves naturelles, grands sites naturels classés.(figure1)



Figure 2: new York

### **f-Tourisme d'affaire :**

De nos jours, un voyageur prend la route pour des raisons professionnelles. Tout le secteur de ces voyages s'appelle le tourisme d'affaire (figure 2)



Figure 3

### **h-Tourisme de croisière :**

Les voyages par les fleuves et les rivières, permet de connaître les plus grandes et les plus remarquables villes. (figure3)



<sup>1</sup>Walid Ben Cheikh Ahmed; Les formes du tourisme

Figure 4: le colisée de Rome

**i-Tourisme culturel :**

Une autre forme de tourisme, qui présente des visages sans cesse plus variés. La visite des musées et la fréquentation des salles de spectacles en sont les formes traditionnelles. (Figure 4)<sup>1</sup>



**I-7-Les différentes formes d'accueil touristiques :**

**a- Les villages Touristiques:**

**1. Introduction:**

La conception d'un projet est l'affectation des composants d'un programme sur un site choisi, la même logique s'applique sur la conception d'un village touristique, il faut créer de bonnes relations fonctionnelles entre ces composants.

Comme le village touristique se compose principalement d'unité d'habitation et équipements de loisir et de première nécessité il crée un microclimat de vie sociale et de relations humaines, donc il Ya certain paramètres à prendre en considérations tel que:

- Profiter le maximum du site et du paysages naturels qui l'entoure.
- Le choix d'un site calme si possible et ce n'est pas le cas une isolation phonique est préconiser.
- La création des activités et endroit de loisirs avec apport de nouveauté pour s'éloigner de la routine.
- la possibilité de communiqué avec d'autres personnes et de s'intégrer avec eux, tout en laissant la possibilité de gardé l'intimité de chaque individu.
- La disponibilité des espaces pour exercer du sport.
- Garder la possibilité aux hommes d'affaires de communiquer et atteindre l'ensemble de leurs exigences.

**2-Définition :**

Un village touristique est un ensemble d'hébergements faisant l'objet d'une exploitation globale à caractère commercial ou non, destiné à assurer des séjours de vacances et de loisirs, comportant la fourniture de repas ou de moyens individuels pour les préparer et l'usage d'équipements collectifs permettant des activités de loisirs sportifs et culturels. Les villages de vacances comprennent : des hébergements individuels ou collectifs et des locaux affectés à la gestion et aux services, des installations communes destinées aux activités à caractère sportif et aux distractions collectives. (Figure1)

---

<sup>1</sup>Source photos: [www.google/images.com](http://www.google/images.com)

Figure 1 : village touristique



### **2-Comment concevoir un village touristique ?:**

Il faut tout d'abord assurer la présence des équipements nécessaires pour le bon fonctionnement du village, tout en créant un espace équilibré avec le bon rapport entre l'espace bâti et l'espace non bâti pour avoir à l'œil du client une 'belle' vue de l'ensemble.

La réussite d'une conception d'un village touristique dépend des éléments suivants:

1 -le site :

- L'accessibilité.
- La forme du site.
- Le relief.
- La végétation.

2-Assurer au maximum le contact avec la nature quel que soit physique ou visuel ou les deux à la fois ce qui permet au touriste de profiter des éléments naturels qui l'entourent.

3-l'étude des relations fonctionnelles.

- Le choix des chemins et les pavés.

### **3- Les Composants d'un village touristique:**

**Les espaces de loisir** : espace vert- promenades- aires de jeux-équipements culturelles sportives...

**Les espaces de résidences** : hébergements, bungalows-gîtes au bord de mer- les hôtels

**Les espaces de l'achat** : des boutiques-restaurants ...)

**Annexes** : circulation (rues des véhicules des piétons) – parking, port, station public...

## **ANALYSE D'EXEMPLE:**

### **1-Village touristique:** Le village El Pueblo Eldorado Playa

**1-Situation :** le Pueblo Eldorado Playa est un grand village de vacances, plus de 30 hectares, au bord d'une plage de sable, en 1ère ligne de mer. Situé à environ 100Km au sud de Barcelone.  
(Figure 1- figure 2)

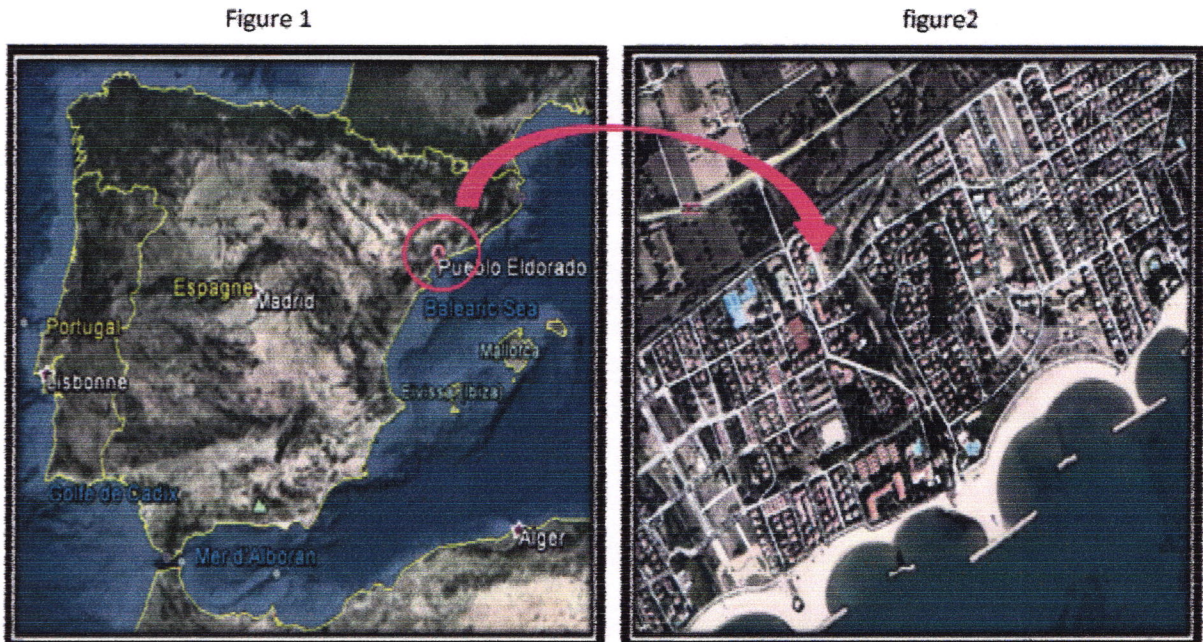


Figure 1: plan de masse de village playa

### **2-Programme du village :**

- Centre SPA
- Hôtel: (104 chambres)
- Bungalow type Cortijo pour (3 - 5 personnes): 10 unités
- Bungalow type Atrium (3 - 5 personnes): 32 unités
- Villas -(de 4 ou 6 personnes): 60 unités
- Centres sportifs; Club Nautique; Club Tennis; Bike Center; Baby-club. (figure1)<sup>1</sup>



Figure1 : photo aérienne du front espagnol ; source Google earth

Figure2 : photo aérienne du village; source Google earth

figure 1 : les hébergements de village playa



#### **4-Hébergements:**

##### **a- Les Atrium 4 + 1 pers :**

Environ 64m<sup>2</sup> + 45m<sup>2</sup> de patio. De construction typiquement méditerranéenne, ils sont situés tout près de la plage et du centre d'activités. Chaque logement a une cour intérieure privée qu'il faut traverser pour entrer chez soi; il comprend deux chambres (de deux lits simples), une cuisine, une salle d'eau avec douche et un salon-salle à manger ; chauffage, ventilateurs et coffre-fort (figure 1)

##### **b- Les Villas 4 ou 6 pers :**

Environ 75m<sup>2</sup> de surface de constructions diverses, elles ont toutes un jardin privé et se trouvent dans la zone résidentielle du Pueblo Eldorado Playa. L'aménagement, pour la plupart dans le style espagnol rustique, dépend du goût des propriétaires.

Les villas 6 personnes ont salon-living, trois chambres doubles, deux salles de bain, cuisine, terrasse, jardin privé et coffre-fort.(figure 4)

figure 2

##### **c-Villa Superior 2 chambres:**

Surface habitable 60-80 m<sup>2</sup>

Nombre maximum de personnes 4 personnes (figure 2)



Figure 3

##### **d-Villa Superior 3 chambres:**

Surface habitable 70-90 m<sup>2</sup>

Nombre maximum de personnes 6 personnes (figure 3)





**e-Bungalow Atrium 2 chambres :**

à 100m de la plage

Salon avec cheminée, cuisine équipée 2 chambres avec 2 lits, douche et WC séparé

Surface habitable 65 m<sup>2</sup>

Nombre maximum de personnes 4 personnes (figure1)

figure 1



**f-Hôtel: (104 chambres):**

Chambres doubles spacieuses avec climatisation, balcon

donnant sur la mer, Salle de bain équipée avec douche, double lavabo, WC séparé et sèche-cheveux.

D'autres services: coffre-fort, téléphone, mini-réfrigérateur, TV satellite.

Pour les familles, il dispose d'un nombre limité de chambres avec porte communicante

figure 2

**g-Equipements et services:**

Réception, Restaurant buffet avec terrasse, Bar nautique, Bureau d'Information, Bazar, Coin pour Internet, Service de blanchisserie,

Supermarché, Parking. Piscine Fun Pool avec espace pour les enfants et zone vert avec solarium. (Figure 2)

Piscine Ludique avec « río » d'eaux rapides, jacuzzi, cascade, et zone verte avec solarium

Parasols, chaises longues, et serviettes de bain. Zone WIFI, le Snack-bar, le Bar-plage, les piscines et les zones de baignade en plein air. Piscine extérieure: 100 m<sup>2</sup>

Piscine Intérieure:95 m



**h-Centre SPA:**

Entrée gratuite pour les clients séjournant au club. Bain relaxant avec jacuzzi, sauna et bain froid, bain de vapeur (hammam), cascades cervicales.

**i-Centres sportifs:**

Club Tennis, Club Nautique, Club de Golf , Centre de vélo, et Centre d'équitation (pour adultes et enfants).

**j-Bike Center:**

Tours organisés par l'intérieur de la région avec différents degrés de difficulté.

Location de différents types de vélos, aussi pour des professionnels.

**k-Pour les enfants:**

Baby-club. Garderie pour les enfants de 3 à 5 ans, 6 jours par semaine.

Mini-club pour les enfants de 6 à 9 ans, 6 jours par semaine.

Aire de jeux à l'extérieur, près de la plage.

Figure 3



## **2- Village touristique Gammarth Marina ; Tunisie**

### **a-Fiche technique :<sup>1</sup>**

Réalisation : fin 2007-2012.

Surface : 20 hectares.

Cout global : 250 millions de dollars.

Promoteur : Aziz Miled.

Maitre d'ouvrage : la société immobilière et touristique Marina Gammarth.

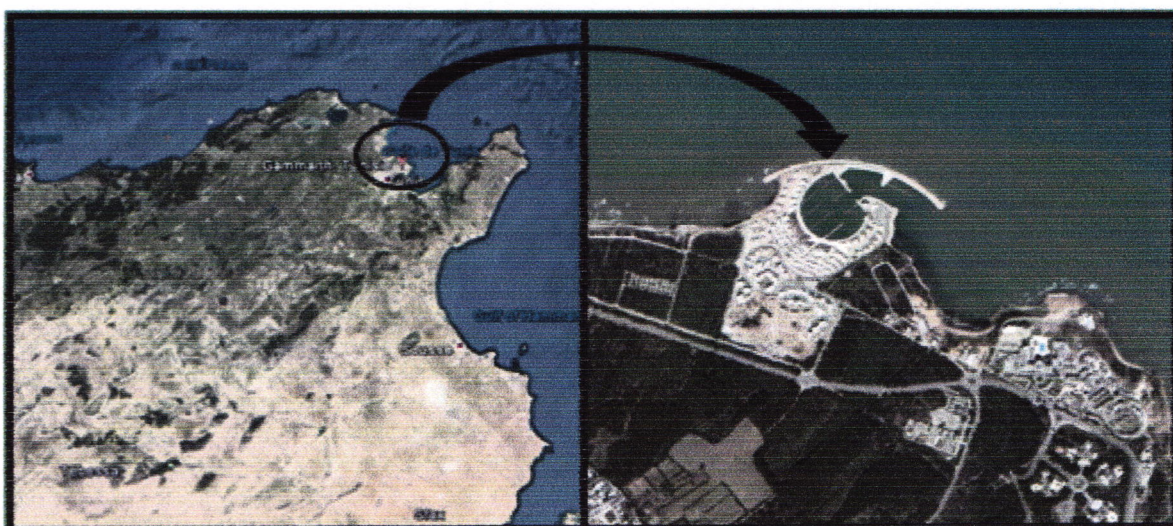
Maitre d'œuvre : Agora Architects.

### **b-Situation :**

Taillé dans une colline verdoyante et accessible par de grands axes routiers ; la baie de Gammarth jouit d'une situation idéale, à la fois proche de la marsa (5km) et de l'aéroport de Tunis Carthage (10km) tout en étant à une demi-heure du centre de Tunis (20km).

Figure 1 : photo aérienne du front tunisien

figure 2: photo aérienne de la baie Gammarth



### **c-Plan de masse:**

Figure3 : plan de masse du village



<sup>1</sup>-Présentation prise du site officiel : [www.labaiedegammarth.com](http://www.labaiedegammarth.com)

Figure1 : source Google earth

Figure2 : photo aérienne de la baie Gammarth

Figure3 :source site officiel :[www.labaiedegammarth.com](http://www.labaiedegammarth.com).

#### **d-Programme du village :**

Le complexe comprend 374 résidences de luxe dont des villas et des appartements et un port.

#### **Hébergements:**

##### **Les Appartements :**

250 appartements repartie en :

- Résidences du forêt.
- Résidences de la mer.

Situés à l'intérieur des zones privatives, les appartements, conçus dans des immeubles ne dépassant pas 4 niveaux (R.D.C + 3 étages) et respectant les normes de confort actuelles, sont spacieux, luxueux et fonctionnels.

Evitant toute surcharge, chaque entité offre un maximum de 2 appartements par palier, conférant à la fois intimité et convivialité aux résidents. Inondés de lumière naturelle, les appartements sont proposés dans des versions différentes au niveau des dimensions et des programmes.

Les superficies varient entre 120 m<sup>2</sup> et 210 m<sup>2</sup> , hors terrasses et servitudes . Ils sont présentés en plusieurs configurations : S + 2, S + 3 et S +4.

Dans le souci d'une gestion optimale de l'espace et d'un maximum de confort et de fonctionnalité, des placards et des dressings ont été prévus en nombre suffisant pour faciliter les rangements. Pour les appartements configurés S + 3 et S+ 4, une chambre de service est ajoutée. Ceux situés au rez-de-chaussée bénéficient chacun, d'un jardin privatif qui vient se fondre dans la forêt naturelle.

Bon nombres d'appartements ont une vue dégagée sur la mer.

#### **la Résidence de la foret :**

Figure1 : zoom sur les résidences du foret<sup>1</sup>



<sup>1</sup>source site officiel :[www.labaiedegammarth.com](http://www.labaiedegammarth.com)

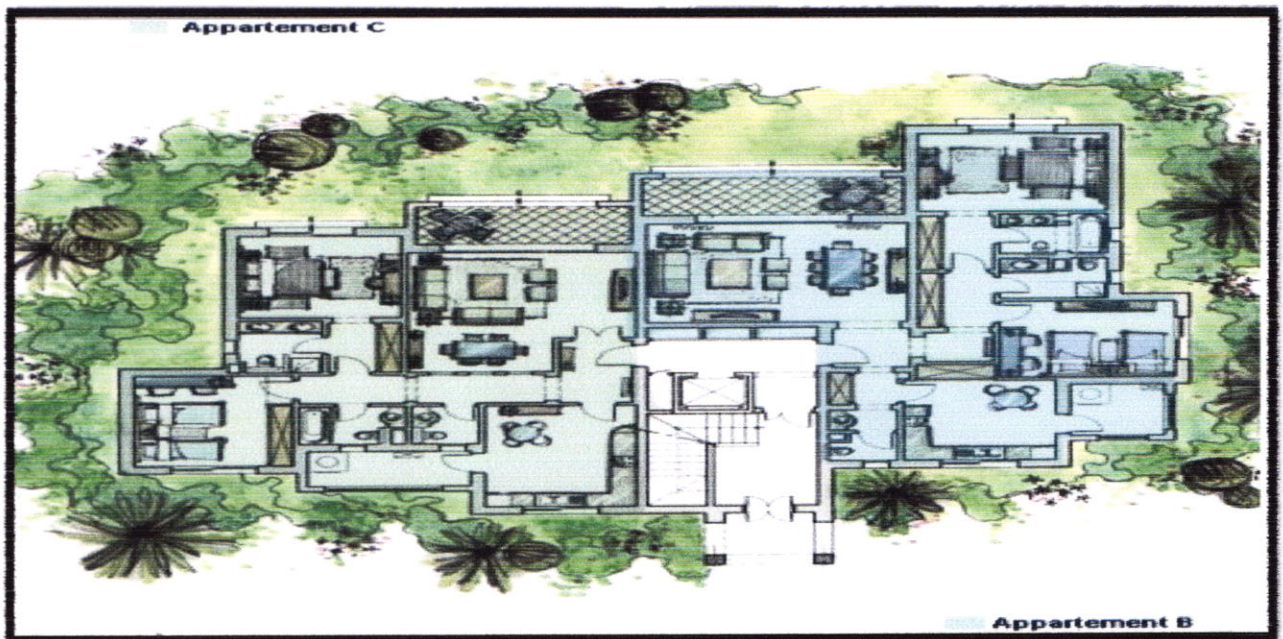
**Appartement type C**

- Surface : 130 m<sup>2</sup>
- Surface jardin privatif (au RDC) : 110 m<sup>2</sup>

**Appartement type B**

- Surface : 124 m<sup>2</sup>
- Jardin privatif (au RDC) : 100 m<sup>2</sup>
- Cuisine
- Séchoir couvert
- Salon & Salle à manger
- Salle d'eau
- Chambre Parentale & salle de bain
- Chambre(s) d'enfants
- Salle de Bain

Figure 1 : plan appartements C, B



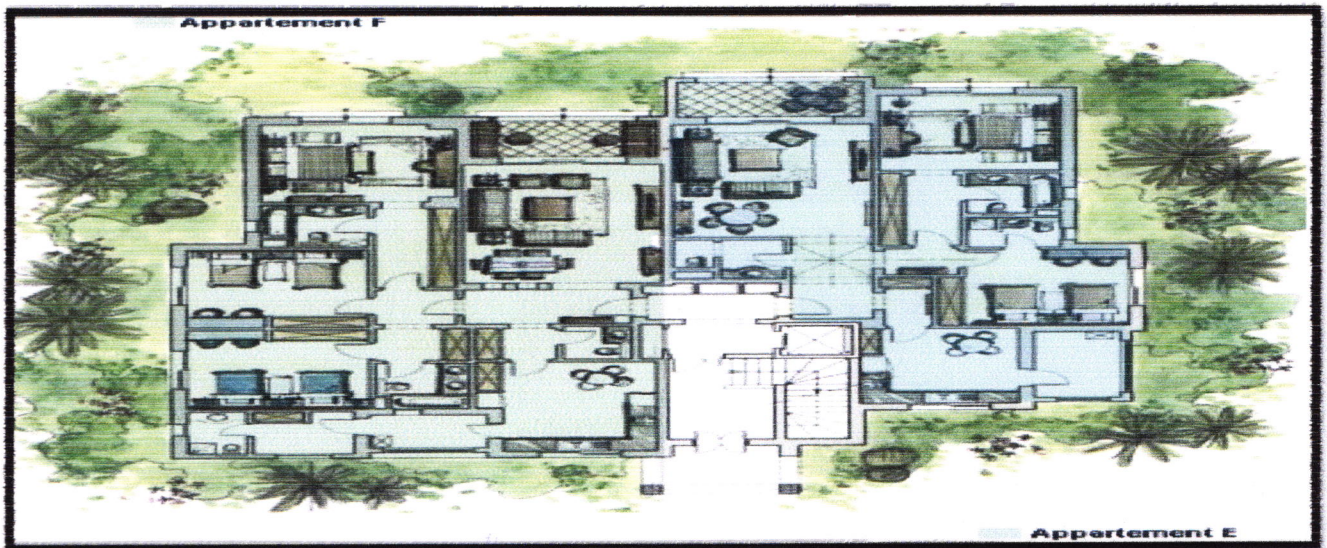
**Appartement type F :**

- Surface : 169 m<sup>2</sup>
- Surface jardin privatif (au RDC) : 244 m<sup>2</sup>

**Appartement type E :**

- Surface : 128 m<sup>2</sup>
- Surface jardin privatif (au RDC) : 201 m<sup>2</sup>
- Cuisine
- Séchoir couvert
- Salon & Salle à manger
- Salle d'eau
- Chambre Parentale & salle de bain
- Chambre(s) d'enfants
- Salle de Bain

figure1 : plan appartement F, E



**Résidences de la mer :**

**Les villas :**

(Résidences de la mer/villa ; Résidences des quais/Villas ; Les hameaux de la mer/Villas ; Les hameaux du port/Villas)

Les villas, situées en bordure du port de plaisance, sont implantées dans des terrains dont la superficie varie entre 470 m<sup>2</sup> et 1100 m<sup>2</sup>.

A étage ou sans étage, chaque habitation revendique une certaine unicité de par son architecture et ses vues panoramiques sur la mer. Une décoration personnalisée et adaptée à chaque demeure apportera à chacun le « plus »

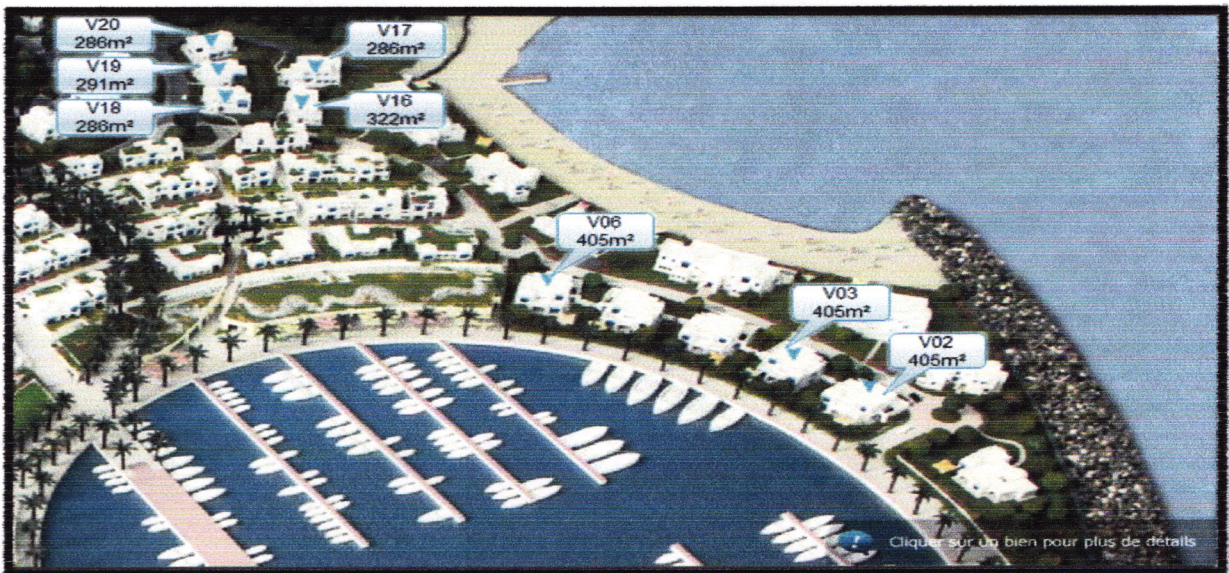
**Résidences de la mer/villa**

Figure2 : zoom sur les résidences de la mer<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Figure1 : source site officiel : [www.labaiedegammarth.com](http://www.labaiedegammarth.com)

**Les hameaux de la mer/Villas :**



**Les hameaux du port/Villas :**

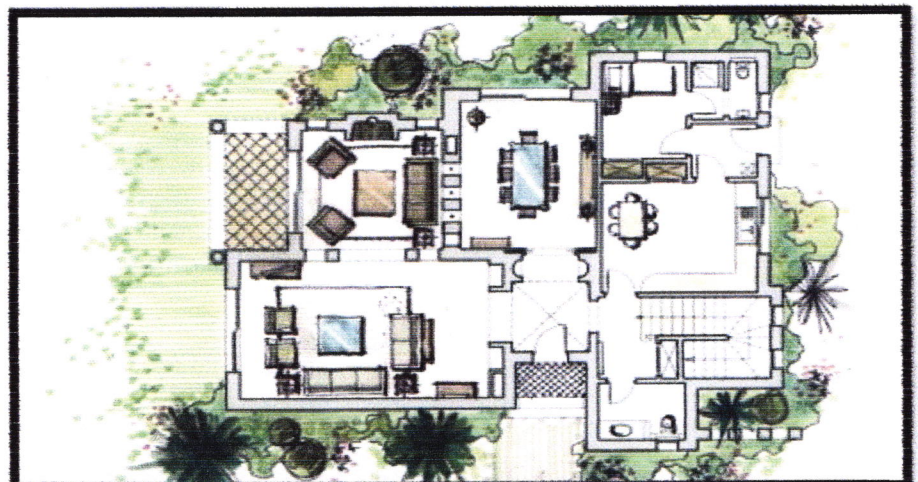


**Villas V20**

Surface : 286 m<sup>2</sup>

Surface jardin : 470 m<sup>2</sup>

Un abri pour 2 voitures

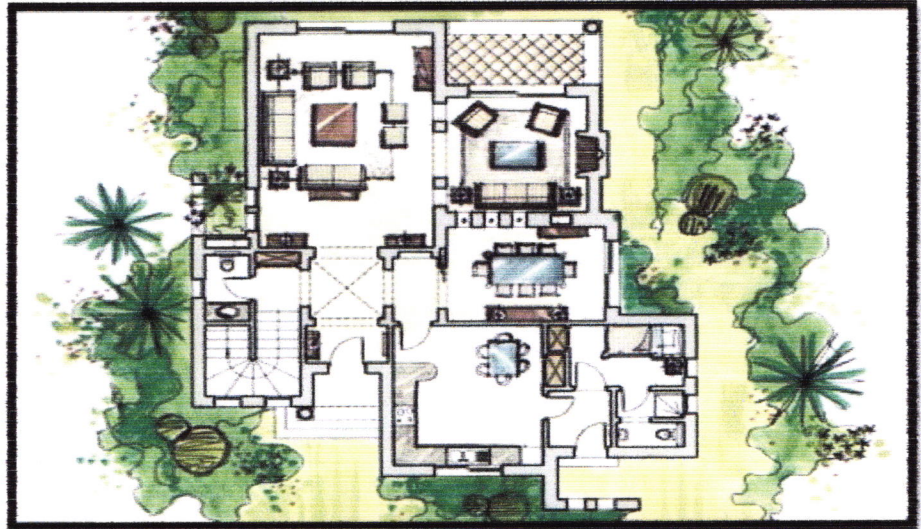


### VillasV35

Surface: 291 m<sup>2</sup>

Surface jardin: 503 m<sup>2</sup>

Un abri pour 2 voitures



### b- Les hôtels :

#### 1-Introduction:

Une autre forme d'Hébergement destiné à plusieurs catégories de clientèles qui peuvent être des touristes, des hommes d'affaires, des passages...etc. et c'est en fonction de la localisation de l'hôtel et la demande de la clientèle, d'où on trouve plusieurs type d'hôtel tel que:

L'hôtel touristique, les hôtels d'affaires, les hôtels de ville,...etc. qui sont eux même classé selon des catégories de l'ordre de 1 à 5 en fonction du niveau de confort et des services fournis.

#### 2-Définition de l'hôtel:

-non, masculin, établissement où l'on peut louer une chambre meublée pour une nuit ou plus.<sup>1</sup>

-établissement commercial qui met à la disposition d'une clientèle itinérante des chambres meublées pour un prix journalier.<sup>2</sup>

-l'hôtel de tourisme est un 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 caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. il peut comporter un service de restauration. il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. il est dit « hôtel saisonnier » lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes.<sup>3</sup>

#### 3-Les Composants d'un hôtel :

Un hôtel est principalement composé de trois grandes parties :

**Partie publique :** une partie destinée aux clients et aussi aux publics. Elle offre plusieurs services, tels que la réception la restauration, l'animation, les loisirs et d'affaires. C'est Cette partie de l'hôtel qui est capable d'augmenter sa rentabilité en diversifiant et en améliorant la qualité des différents services et activités offertes.

**Partie privée :** c'est une partie réservée exclusivement aux clients. Elle est composée de chambres simples, doubles, triples, quadruples, de suites et d'un salon de détente avec un service d'étage pour un maximum de confort et de sensation de bien-être.

**Partie interne :** c'est une partie indispensable au bon fonctionnement de l'hôtel. Elle comporte l'administration pour la gestion et les finances, et les locaux techniques pour une bonne fluidité des activités et une rapidité des services

<sup>1</sup>Définition de l'hôtel, dictionnaire HACHETTE

<sup>2</sup>Définition de l'hôtel, dictionnaire LAROUSSE.

<sup>3</sup>GLOSSAIRE DES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES (Actualisation mai 2006).

## **ANALYSE D'EXEMPLE:**

### **Hôtel Lone (Croatie)<sup>1</sup>**

#### **1-Fiche technique :**

- **Architect:** Croatian architects from 3LHD studio.
- **Situation:** à Rovinj –Croatie.
- **L'année de construction :** septembre 2010-2011.
- **Catégorie :** Hôtel pour les voyages d'affaires et de loisir.
- **Nombre de chambres :** 248chambres.
- **Confort :** Hôtel 5 étoiles.

#### **2-Situation :**

Cet hôtel est situé dans la zone la plus attrayante à Rovinj, il est à 200mètre de la mer au milieu de la Golden cap parc forestier protégé adjacent à l'hôtel Monte Mulini. (Figure 1, figure 2)

Figure 1

figure 2

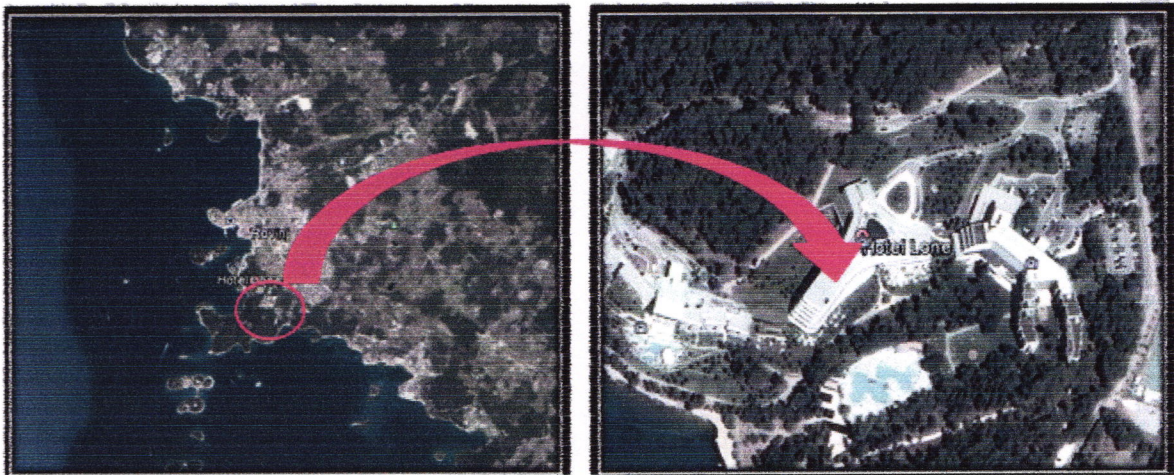
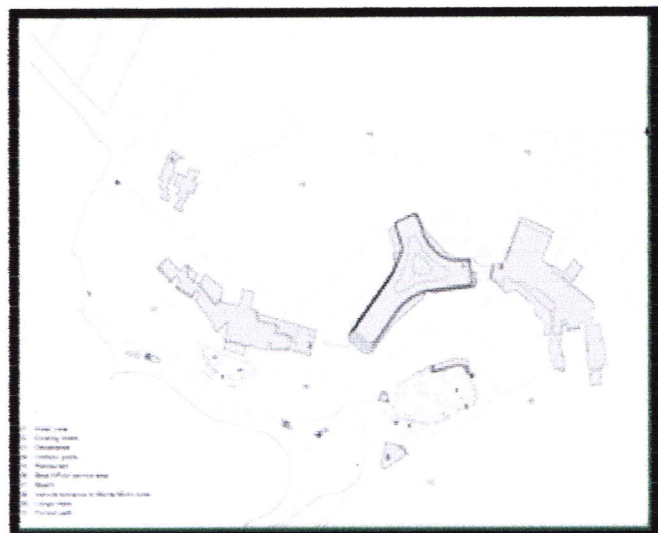


Figure3 : Plan de Masse de l'Hôtel

#### **3-Présentation du projet:**

Lone est l'hôtel le plus récent de Rovinj et la destination la plus originale dans la région pendant toute l'année pour des voyages d'affaire et de loisir avec une combinaison immaculé de la beauté, le style et le patrimoine culturel, il a été conçu pour les clients qui ne sont pas satisfaits de la moyenne, mais qui veulent une expérience nouvelle et unique.

Le nom de l'hôtel est associé avec le nom de la baie à côté de l'hôtel<sup>2</sup>



<sup>1</sup>Building Journal Hongkong China August 2007.

Figure1 : photo aérienne du Croatie; source Google earth.

Figure2 : photo aérienne du Hôtel Lone (Croatie); source Google earth.

<sup>2</sup>Site web: <http://croatia.hr/fr-FR/>.



#### **4-Hébergement<sup>1</sup> :**

L'hôtel propose 236 chambres spacieuses et équipées et 12 suites conçues et sophistiquées de telle façon que chaque chambre dispose d'une vue sur la mer ou sur les riches couronnes de la forêt environnante de pin du cap d'or.

**Premium rooms:** 33m<sup>2</sup>

**Grand rooms:** 37m<sup>2</sup>

**Jazz room:**37 m<sup>2</sup>

**Family rooms:** Les chambres Premium peuvent être reliés pour former des chambres familiales qui sont adaptés pour accueillir des familles avec enfants.

**Suites:**

**Gallery suite:**52 à 57 m<sup>2</sup> ; Disposent de grands balcons offrant une vue sur la mer et la baie de Lone.

**Bay suite:**65 à 72 m<sup>2</sup>

**Deluxe suite Lone:** 129 m<sup>2</sup>; le luxe présidentielle Lone suite est la plus grande et la plus luxueuse suite

#### **5-Restauration :**figure 1

L'hôtel dispose de 3 restaurants L, ON et E au choix, deux bars et un night-club.

**Le restaurant L :** est situé dans un espace attrayant qui s'ouvre en direction du pré entourant la piscine de l'hôtel.

**Le restaurant ON :** son atmosphère est définie par l'esthétique de s'écouler à travers tout l'hôtel, grâce à une combinaison de service classique de cuisson spectacle et un buffet généreux.

**Le restaurant E :** est situé dans l'atrium, c'est l'endroit parfait pour un déjeuner léger ou un sac de fruit de mer gastronomique.

**Le bar de conférence :** est situé juste à côté de la salle de conférence principale.

#### **6-Réunions et événements:**

Un confort supérieur et une atmosphère cosy font les salles de conférence et de réunion de Maistra Hôtel Lone un choix idéal pour l'organisation de divers événements.

**Les Salles:**



Figure 2 : hall de conférence de l'hôtel lone

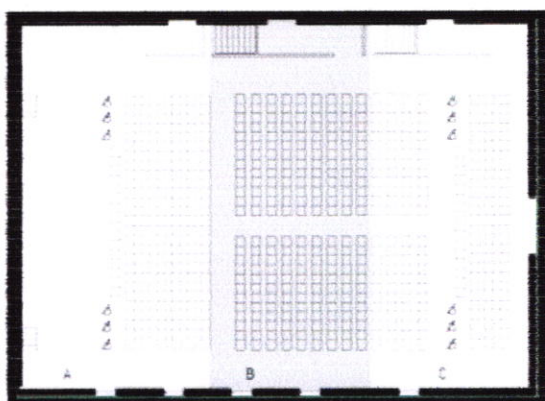
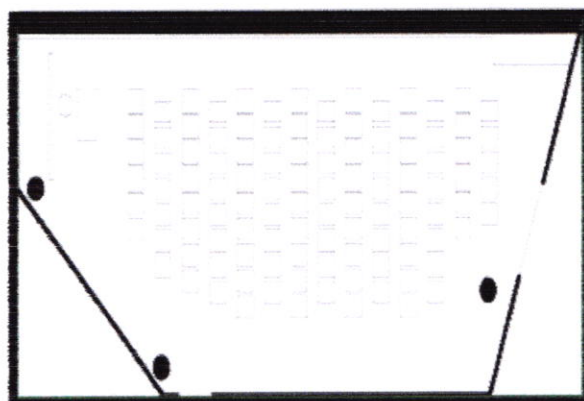


figure 3 : salle de conférence de l'hôtel lone



<sup>1</sup>Site officiel: [www.lonehotel.com](http://www.lonehotel.com).

## **7-Loisir:**

**a- La zone du night-club:** est multifonctionnelle hautement équipée est conçue comme un lieu de concert de jazz, le club comprend un bar servant une large sélection de boissons et cocktail.

**b-Bien-être et SPA :** 1700 m<sup>2</sup> bien être et spa propose également des saunas revitalisantes et des salles submergées.

**c-Piscine interne:**169 m<sup>2</sup> profondeur 130 cm.

La piscine intérieure à l'eau chlorée offre une vue sur les environs et le parc forestier Zlatnirt protégée à Rovinj.

**d-Whirlpool chambres:** Une gamme d'effets de hydro-massage avec de l'eau chauffée à 37 ° C dans une ambiance fourni par lumières tamisées et les sons de cascades de guérison.

**e-Saunas:** Est entièrement noire avec seulement la lumière qui émane de l'intérieur des saunas, la température du sauna est soulignée par les tons chauds rouges

**f-La piscine extérieure:**

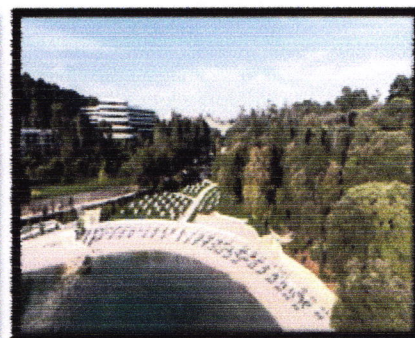
Figure 1



figure2



figure 3



la zone comprend un complexe de piscines, terrasses de bain de soleil, un restaurant, un bar de la piscine et un stade d'été

Plus de 1035 m<sup>2</sup> de surface de l'eau au total

Divers effets de l'eau comprennent tourbillons, cascades, geysers, des massages d'eau et une piste de 25 m de natation, remplis d'eau de mer

La terrasse ensoleillée est 2350 m<sup>2</sup> avec 200 grandes chaises longues sur six niveaux avec vue paisible de Lone Bay

Piscine pour enfants en plein air: 78,50 m<sup>2</sup>

Une courte promenade mène à la plage la plus proche qui est à seulement

**Gym:** La salle de gym à l'Hôtel dispose d'un équipement cardio et de musculation haut de gamme

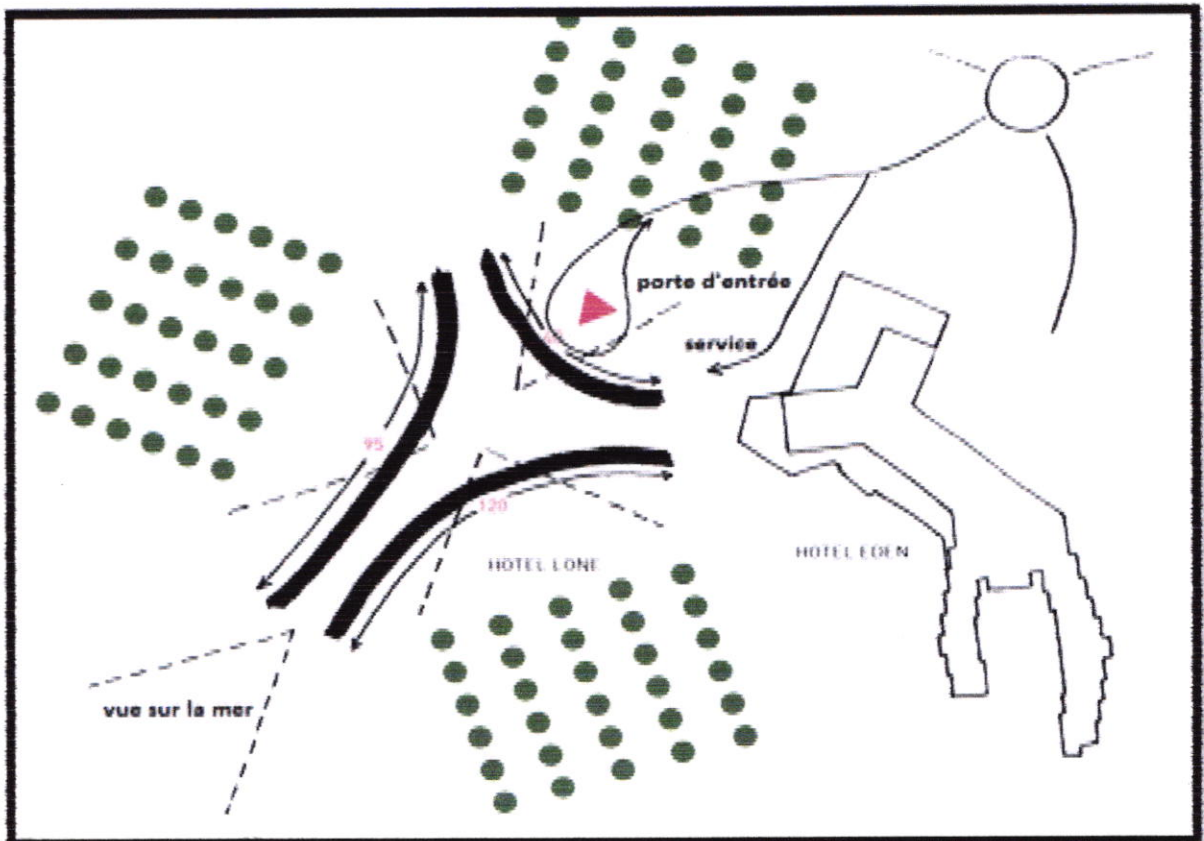
### **-Architecture de l' hôtel**

Basé sur des études de terrain et le désir d'avoir une vue sur la qualité de toutes les pièces, la forme de Y spécifique a été conçue avec un hall central vertical qui rendent les clients se sentent à l'aise tout au long de l'année.

Les chambres sans vue sur la mer ont une vue sur le magnifique parc forestier Monte Mulini ce qui rend l'endroit si unique. (Figure 4)

La façade de l'hôtel qui se rétrécit vers le haut est basée sur la volonté de le rendre aussi entrelaçant avec ses environs que possible. C'est pourquoi le concepteur a utilisé différentes surfaces réfléchissantes sur les plafonds et les murs de tirer de verdure à l'intérieur.<sup>1</sup>

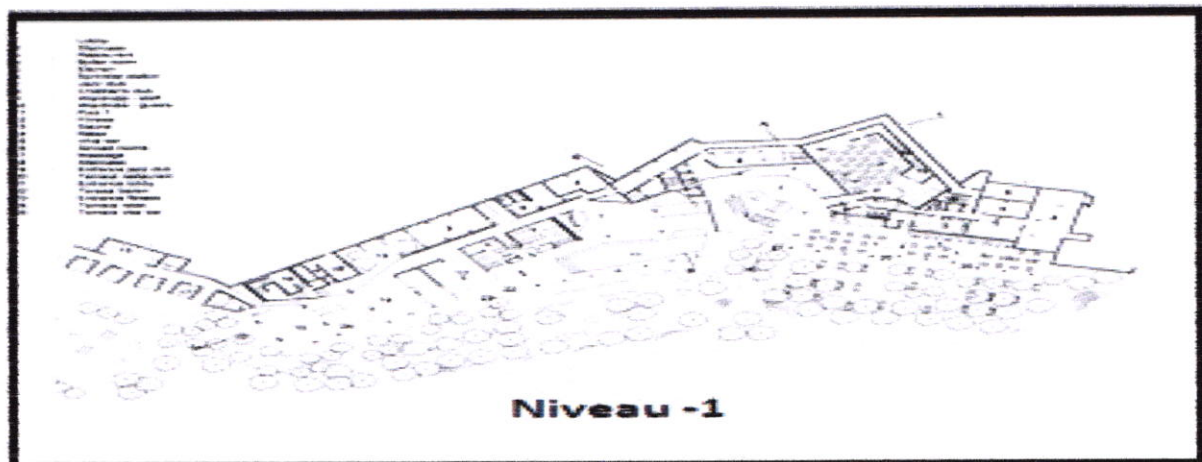
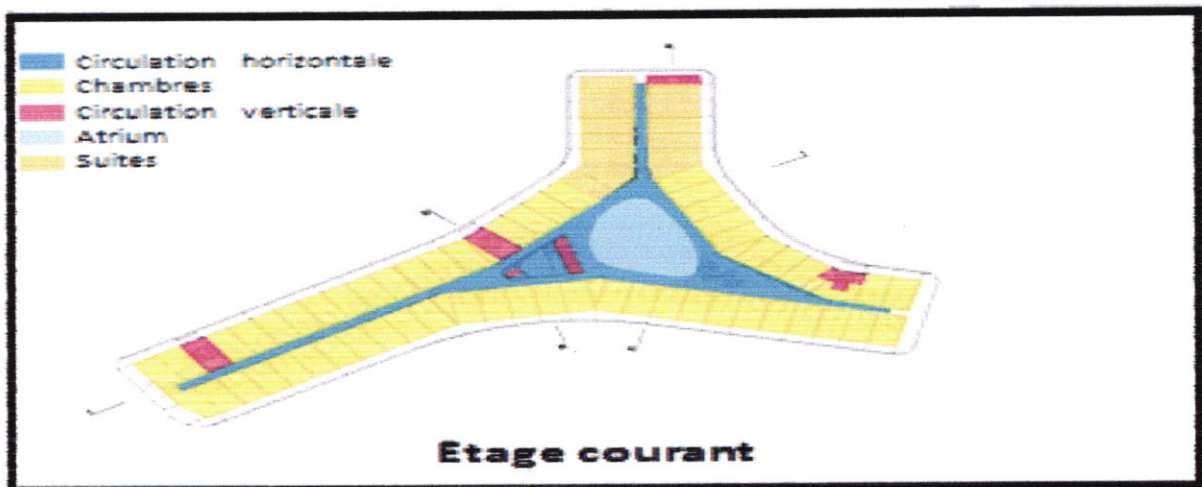
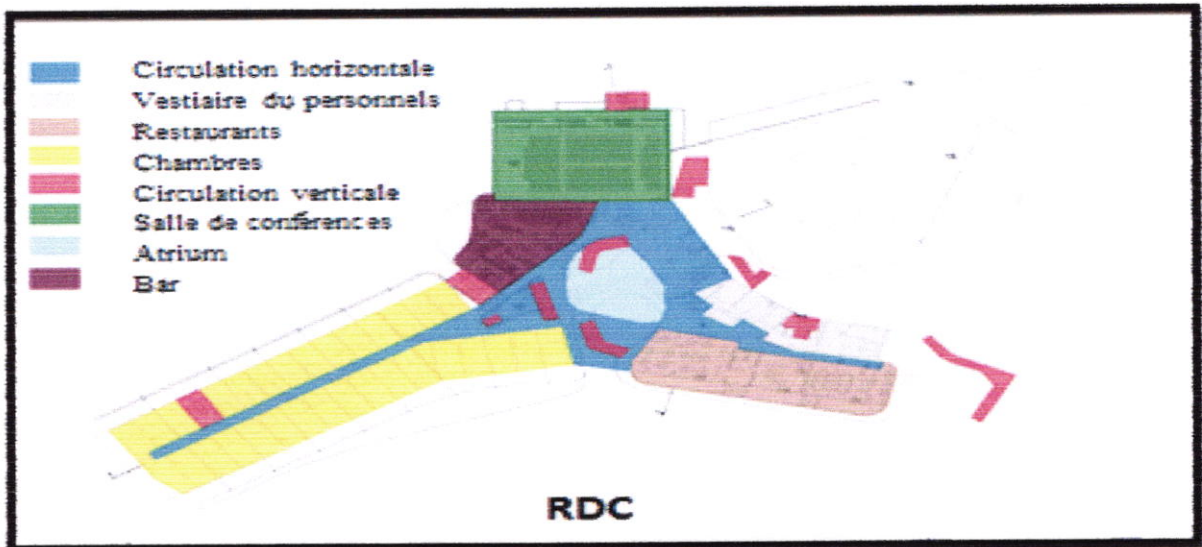
Figure 4 : plan de masse de l'hôtel lone

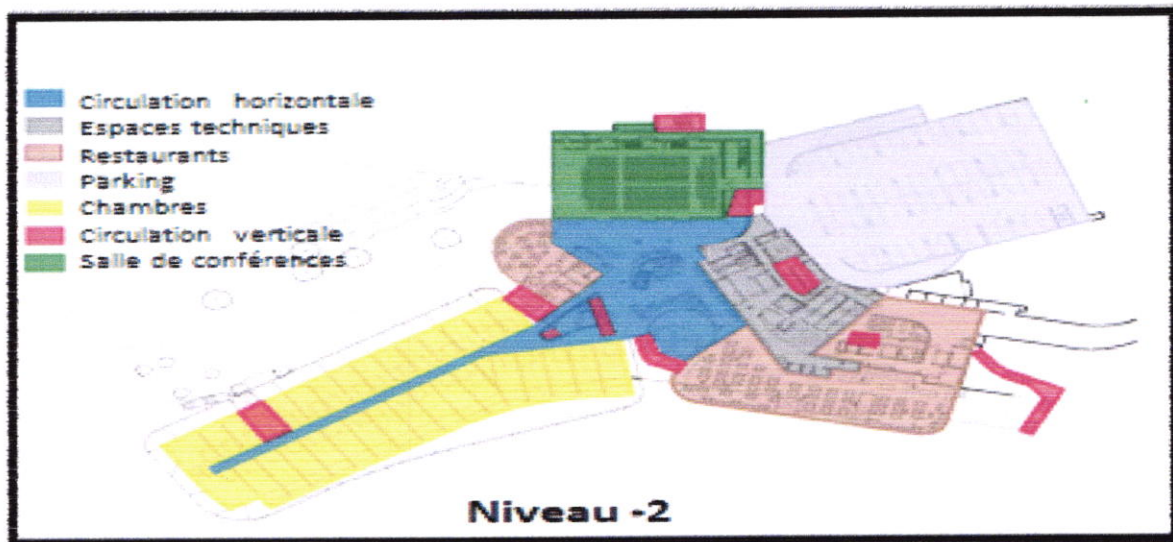


<sup>1</sup><http://www.designagenda.me/dialogues/design-hotel-lone-by-maistra-and-3lhd>

Figure 4: Site web: <http://creativehomeidea.com/lone-hotel-unique-design-in-rovinj-croatia-designed-by-3lhd/lone-hotel-unique-design-concept/>.

9-Les plans:





**Les coupes :**

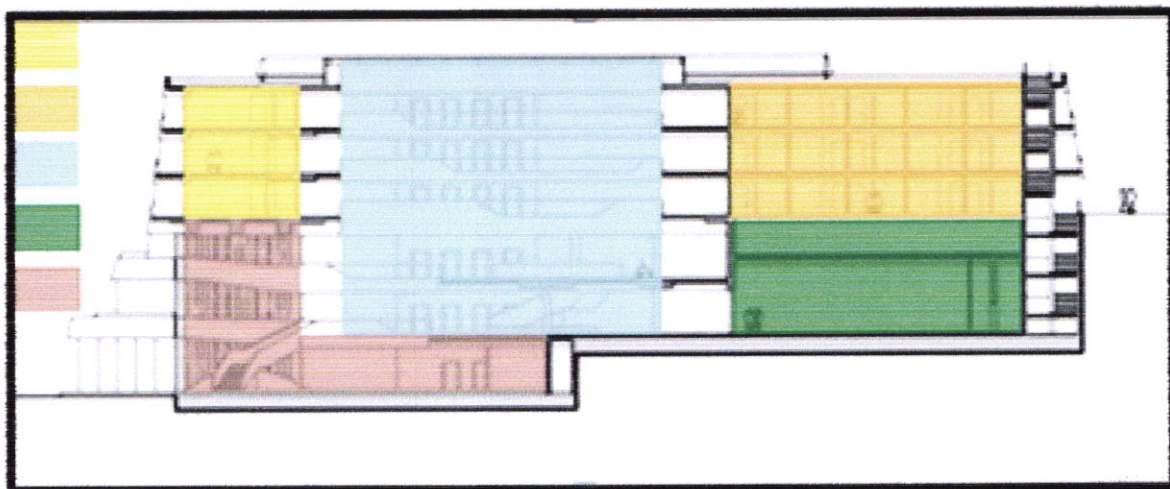


figure1

**c-Stations thermales :**

Situées près des sources thermales offrant des services médicaux ainsi des services de détente. (figure1)



**d-Le caravanning :**

Est un véhicule ou un élément de véhicule équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité. Il a en permanence un moyen de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction (figure2)

figure 2



## **II- Le tourisme dans le monde :**

« Le tourisme international a connu un développement spectaculaire depuis la seconde guerre mondiale qui fait de lui l'un des principaux secteurs exportateurs du monde aux côtés du pétrole, et de l'industrie aéronautique. En **1995**, L'organisation mondiale du tourisme (**OMT**) à estimer que les recettes au titre du tourisme international sont passées à **372.5** milliards de dollars, employant 212.2 millions de personnes. En **1997** : **610** millions de touristes internationaux. L'**OMT** en prévoit 1.6 milliard en **2020**, **130** millions d'emplois nouveaux en **1995/2005**. Ce secteur pèse ainsi aujourd'hui de façon notable sur les grands équilibres économiques emploi, investissement, équilibre des échanges extérieurs qui constituent autant de facteur essentiel de la croissance. D'après les prévisions de l'**OMT**, le tourisme devrait même devenir au début de ce millénaire la première activité économique à l'échelle de la planète, dépassent le commercement des denrées énergétiques et des biens manufacturés. »

La consommation touristique mondiale est constituée de consommation internationale (Séjour sur les territoires nationaux).

- Le tourisme mondial qui fait de lui un des principaux secteurs exportateurs du monde.
- Les revenus de l'activité touristique sont très inégalement répartis à l'échelle internationale.

### **1-Tourisme méditerranéen :**

Le bassin du méditerranéen est une des plus importantes macros aire touristique au monde, Environ un quart (%) de tout le tourisme mondial se concentre dans l'aire du basin méditerranéen.

#### **a-Un bref historique :**

##### **Les années 60 :**

- Presque exclusivement Rive Nord.
- Relation commerciale normale

##### **Les années 70 :**

- 37% des arrivées de touristes internationaux mondiaux.
- Rive Nord (plus évoluée) opposée à Rive Sud, mais destinations uniques.
- Il n'existe pas l'idée de méditerranéenne sur le plan politique.

##### **Les années 80 :**

- L'optique européenne privant aux destinations uniques.
- Rédaction du plan Bleu pour la défense ambiante de la méditerranée.

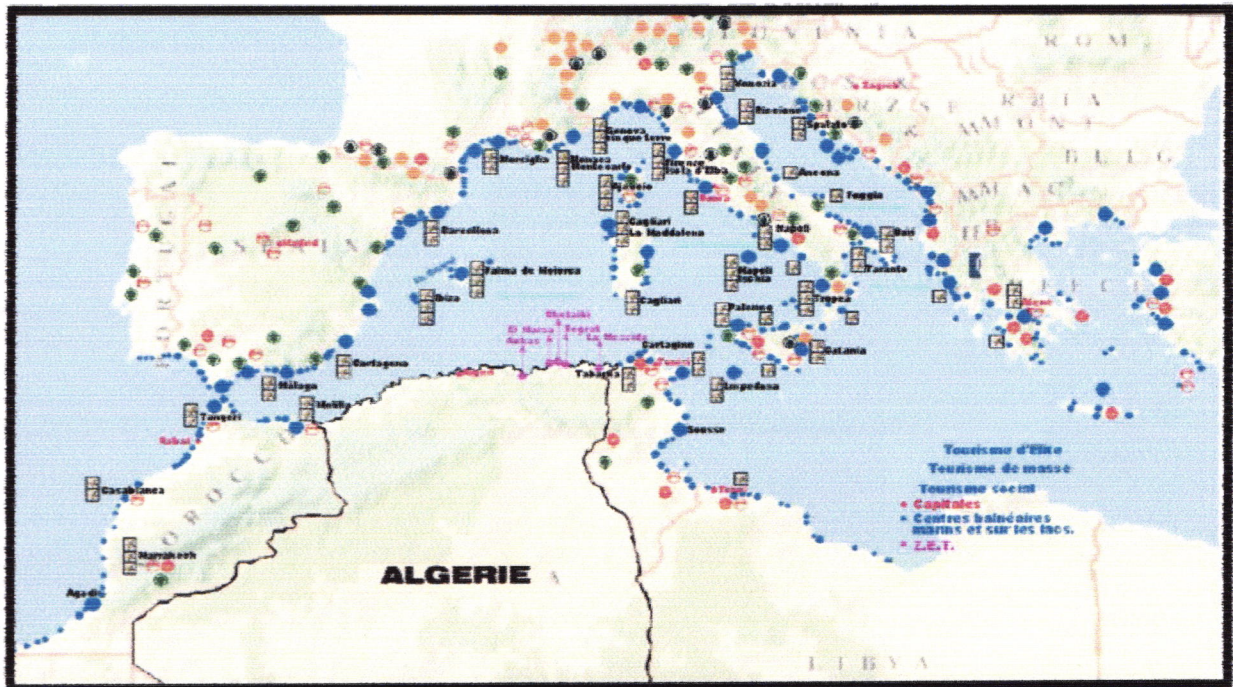
##### **Les années 90 :**

- 34% des arrivées de touristes internationaux mondiaux.
- Redécouverte des politiques méditerranéennes.
- L'opposition entre pays du centre européen et méditerranéens.
- Le rôle de comité des régions (1994).

##### **Les années 2000 :**

- 27% des arrivées de touristes internationaux et mondiaux (2000).
- Espagne, France et Italie recueillent environ le 75%du tourisme international et méditerrané
- Turquie, TunisieetEgypte36% du tourisme international de la Rive sud,
- 70% avec le Maroc.

**b-La typologie de tourisme méditerranéen :**



**LEGENDE :**

- |  |  |
|--|--|
|  <b>Tourisme d'Elite</b>  |  <b>Capitales</b>                                     |
|  <b>Tourisme de Masse</b> |  <b>Centres Balnéaires<br/>Marins et sur les lacs</b> |
|  <b>Tourisme Social</b>   |  <b>Z.E.T.</b>  |

**-Tourisme d'élite :** C'est le touriste qui fréquente les localités renommées, luxueuses utilisant résidences et moyens privés.

**-Tourisme de masse :**

il s'agit d'une typologie plus considérable et pour le nombre de personnes qu'elle implique, pour les activités économique qu'elle détermine et pour les conséquences ambiantes qu'elle provoque

**-Tourisme Social :** Comprend les activités touristiques à bas prix, il s'agit en général de voyages « tout compris » qui utilisent structures réceptives, économiques et services de transport en autocar.



## **II. Le Tourisme en Algérie:**

### **1. Introduction:**

L'Algérie est classé le premier pays le plus vaste du continent Africain et le 11<sup>ème</sup> pays le plus grand au monde avec une superficie estimée à plus de deux millions de kilomètres carrés. En effet, l'Algérie est un pays riche qui dispose d'un gisement touristique riche et diversifié. Elle a la vocation de devenir une destination de tourisme littoral avec 1200 Km de cote ensoleillés toute l'année et une trentaine de caps et tant de plages, une destination de tourisme vert et de montagne avec des plaines, des forêts, des sommets et des hauts plateaux, une destination exotique avec le deuxième plus grand déserts au monde et quelques dunes de sables (oasis), et bien sur une destination de tourisme culturel et historique avec ses villes qui possèdent un patrimoine remarquable et un passé particulièrement riche et diversifié. Elle regorge de richesses historiques, archéologiques et de paysages naturels à découvrir passionnément. Elle est, après l'Italie, le pays le plus riche en vestiges somptueux de l'époque romaine.

Mais malheureusement, combien de plages discrètes, de forets splendides, de vieux villages et des lieux chargés d'histoire restent ignorés de nos jours non seulement par les touristes mais souvent négligée par les habitants eux-mêmes.

Ce pays possède les atouts d'une destination à part entière : un climat exceptionnel, un capital touristique inédit et une position géographique idéale, mais contrairement aux autres pays du pourtour méditerranéen, l'Algérie n'a pas encore accordé au secteur du tourisme un rôle important dans ses différentes politiques de développement.

### **2. Le potentiel touristique en Algérie :**

L'Algérie se caractérise par d'importantes potentialités touristiques riches et diversifiées, dont:

#### **a- Le Potentiel Naturel :**

##### **a-1 le littoral Algérien:**

L'Algérie baigne sur 1200 Km de côtes, se caractérise par son altitude et sa composition rocheuse. Il se compose de plusieurs espaces touristiques, tel que: El Kala, Sidi Fredj, Tness, Béni Saf, El beldj,...etc.<sup>1</sup>

##### **a-2 les zones montagneuses:**

L'Algérie compte de nombreuses chaines de montagnes, du nord au sud du pays. L'Atlas tellien, avec la fameuse station d'hiver de Chréa, l'Ouarsenis et la cédraie de tissemsilt, le Djurdjura et le mont de Lalla Khadīdja et les stations de Tikijda, les Aurès avec le mont Chelia, et les balcons du Rhoufi jusqu'au sud ou se trouve les majestueux Hoggar et Tassili. A l'ouest du pays, les Béni Chougrane, a l'Est les monts Babors et les gorges de Kherrata et les fameuses portes de fer, les Nememcha et l'Edough.<sup>2</sup>

##### **a-3 les stations thermales:**

Le nombre de sources thermales officiellement recensées et enregistrées est de 202, se concentrent au Nord du pays. Parmi les stations les plus connues: Hammam Righa (Ain Defla), Hammam Bouhnifia (Mascara), Hammam Guergour (Sétif), Salhine (Média)<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Office national du tourisme: Algérie Balnéaire guide touristique.

<sup>2</sup>Office national du tourisme: Algérie mémoire et miroirs guide touristique.

<sup>3</sup>Office national du tourisme: Algérie sources thermales guide touristique.

#### a-5 les parcs nationaux touristiques:

On peut résumer l'ensemble des parcs nationaux dans le Tableau suivants<sup>1</sup>:

Dénomination du parc	Superficie (hectares)	localisation	Caractéristiques
<b>Parc d'El Kala</b>	<b>78.000</b>	au nord de pays Wilaya de Taref	-03 plages - 03 aires protégées -50 espèces d'oiseaux et d'autres animaux
<b>Parc de Djurjura</b>	<b>50.018</b>	atlas Tellien A 50 km de la capitale Alger	-la neige du mois de décembre à février
<b>La cédraie de Theniet El had</b>	<b>6.163</b>	sur la chaine d'Ouarsenis à 3 km de la ville de Theniet El Had	
<b>Parc de Tassili</b>	<b>100</b>	<b>Tassili</b>	-Site monumental et archéologique

-Jardin de ben Aknoun: 304 hectares.

-Jardin de Binam: se trouve au nord-ouest de la capital Alger, occupe une superficie de 500 hectares.

-Il Ya d'autres parcs tels que:

-Belezmet: 600 hectares, Batna

-Taza: 300 hectares, Jijel

<sup>1</sup>Site web du ministère du tourisme

### **3-Le tourisme balnéaire en Algérie :**

La situation géographique du pays avec un littoral de 1200 Km place le tourisme balnéaire comme produit touristique dominant pour la demande interne et externe. C'est pour cette raison, le développement de ce type de tourisme est impératif, pour permettre à notre pays

de bien se positionner par rapport aux autres destinations méditerranéennes. Ce tourisme interne constitue actuellement le premier marché, très loin devant les autres formes de tourisme. L'activité a créé 16.000 emplois durant les quatre mois de la saison estivale. L'application de la réglementation relative à la concession des plages aura certainement pour effet d'impulser des investissements en matière d'aménagement des espaces et de renforcement des équipements balnéaires. Par ailleurs, l'amélioration de la qualité des équipements existants et des prestations ainsi que le développement de nouvelles infrastructures adossées à des actions de promotion adéquates permettront de conquérir des parts du marché international sur le produit balnéaire.

On observe certaines réalisations de type balnéaire composées de résidences secondaires édifiées par les colons pour leurs besoins propres ; jusqu'en 1966 le tourisme Algérien n'a vécu que sur l'héritage laissé par la colonisation et aucune réalisation nouvelle n'est venue enrichir ce patrimoine. Dès 1967 le gouvernement entreprend des études qui tendent à dégager les sites à protéger et déterminer les zones d'exploitation MORRETI, Zéralda, les Andalouses

Actuellement le tourisme balnéaire constitue un vecteur de développement tant du tourisme international. La destination « mer » est prépondérante dans le choix des nationaux en période estivale ainsi que de notre communauté établie à l'étranger

#### **a-Les pôles d'expansion touristique :**

Pôle	Nombre wilaya
Nord-Est	(6)Skikda-Guelma-Annaba-El Taraf-Souk Ahras-Tipaza
Nord-Centre	(1)Alger
Sud-Est	(3)Ghardaïa-Biskra-El Oued
Sud-Ouest	(2) Bechar Adrar
Grand sud	(1) essentiellement dans la wilaya d'illizi
Grand sud	(1) au tour de la wilaya de Tamanrasset
Nord-Ouest	(7)Oran-Ain Témouchent-Tlemcen-Mostaganem-Mascara-Sidi Bel Abbes-Rélizane

Tableau 7: Répartition des pôles d'excellences touristiques en Algérie (source ONT)

## **b-Evolution du secteur touristique en Algérie:**

Le secteur touristique a connu beaucoup de mutation depuis sa création jusqu'à la période actuelle, son évolution est parfois rapide et d'autres fois ralentie, on se qui suit, on souligne les périodes qui ont marqué l'évolution du secteur touristique en Algérie :

### **avant 1944 :**

-L'Algérie attirait déjà de nombreux touristes étrangers à la recherche des paysages inconnus et d'un climat tempéré en hiver.

### **après la 2<sup>ème</sup> guerre mondiale :**

-Le tourisme qui était jusque-là de type luxe se décline peu à peu, et une nouvelle clientèle surgit à la suite de la législation sociale favorable aux loisirs.

-Suite à l'augmentation du flux des touristes, un programme d'extension de l'équipement touristique a été retenu dans le plan de Constantine de 1958

### **1962-1963 :**

- Création de l'ONAT en 1962

Prise en main de la gestion des structures hérités et le lancement du programme des ZET (Région Ouest d'Alger, région Oranaise, Région Est)

-Création du ministère du Tourisme

### **1966-1967 :**

-Adoption de la 1ere charte du tourisme

-La politique touristique a été intégrée aux plans nationaux de développement.

### **1976 :**

-l'Algérie est devenue membre de l'Organisation mondiale du tourisme O.M.T

### **1980 :**

-La politique du tourisme a subi des mutations en raison des changements socio-économiques et politiques qui avaient pour but:

-la satisfaction des besoins nationaux en matière de détente

-La promotion du tourisme international en tant que générateur de surplus de devise

-l'intégration de l'Algérie au marché international du tourisme

- établissement du SDAT

### **1883 :**

-Le secteur du tourisme procède à la restructuration de ses entreprises pour améliorer le taux d'investissements, de la consolidation, de la rentabilité, de l'outil de production et de l'offre d'un produit qui répond aux motivations de la clientèle.

### **1986 :**

-Une nouvelle loi a été établie. Elle concerne la fin du monopole de l'état sur le tourisme, pour céder la place au secteur privé qui disposera d'avantages fiscaux et de financement au profit de nouvelles dispositions concernant la promotion des infrastructures touristiques

### **1990 :**

-Les événements tragiques du début des années 1990 ont retardé le développement des infrastructures et découragé un bon nombre de touristes d'y séjourner.

### **1997 :**

-de nouveaux objectifs en matière de développement touristique ont été définis et consistent en des stratégies à court et moyen terme.

### **Horizon 2030 :**

La nouvelle politique touristique poursuit cinq (05) objectifs majeurs :

Faire du tourisme l'un des moteurs de la croissance économique ;

Impulser par un effet d'entraînement, les autres secteurs économiques (l'agriculture, le BTPH, industrie, artisanat, services) ;

Combiner la promotion du tourisme et l'environnement ; Promouvoir le patrimoine historique, culturel et cultuel ; Améliorer durablement l'image de l'Algérie.

### **c- Les stations balnéaires en Algérie :**

Evoquer les stations balnéaires en Algérie implique la citation de l'Architecte Français Fernand POUILLON (1912-1986), En novembre 1965, Jacques Chevallier, alors président de la Chambre de commerce d'Alger, fit l'intermédiaire auprès des autorités algériennes pour organiser le retour de Pouillon en Algérie. En décembre 1965, ce dernier fut nommé architecte en chef pour l'aménagement touristique de tout le territoire algérien. En mars 1966, la Charte du tourisme est publiée dans le journal officiel. A Moretti, les chantiers du village de vacances de Moretti, comprenant l'hôtel Minzah, des villas et des bungalows, démarrent.

L'architecture hôtelière de Pouillon présente des références architecturales multiculturelles mais aussi une grande richesse compositionnelle puisque le modèle est la ville méditerranéenne avec ses rues, ruelles, impasses, portes urbaines, placettes.... C'est pourquoi, on y retrouve certaines formes d'urbanité. Le choix des références reflètent bien la vaste culture de l'architecte et son sens de l'humour, voire de l'ironie. On sourit en remarquant des encorbellements métalliques (référence à la Casbah), des palmiers sur une toiture terrasse (à Diar Es Saada). Jean Jacques DELUZ écrit : « dans sa démarche "historiciste" avant la lettre, il faut discerner des limites d'artificialité ». En fait, Fernand Pouillon fabrique volontairement de l'artificialité et il en joue, puisque l'objectif est de satisfaire les aspirations du touriste en mal de pittoresque. Enfin, cette œuvre algérienne où se mêlent influences romaine, ottomane, andalouse, française..., n'est-elle pas une manière de proposer des ponts entre les cultures des deux rives de la Méditerranée

### **d-Problématique des stations balnéaires en Algérie :**

Construite durant les années 70-80, les stations balnéaires algériennes ont formé un véritable atout économique et attractif, leurs rayonnement été d'un ordre international

Ayant subi une forme concurrence imposée par le bassin méditerranéen, notamment par la voisine tunisienne et marocaine, l'Algérie a perdu dans sa course à cause des changements sociopolitique et économique qu'elle a connu durant notamment la période des années 80', pire, l'instabilité et l'insécurité du pays durant les années 90' ont tué le tourisme en Algérie.

Tout cela, s'est répercuté d'une manière très négative aux stations balnéaires qui se sont vues perdre leurs touristes, dégradées et isolées

### **e-conclusion :**

L'Algérie dispose d'une variété de potentialité touristique reconnue pour être d'une grand originalité aussi bien en Afrique, qu'au sein du bassin méditerranée son climat et la diversité de ses sites forme d'elle une destination tout à fait indiqué pour la pratique du tourisme sous ses différents formes : le balnéaire, le saharien, le culturelle, de montagne, thermal et de santé. Mais avec tous ses richesses l'Algérie reste la plus faible destination touristique en méditerranée, loin derrière le Maroc et la Tunisie. Ce constat est basé sur les points faibles suivants :

- Faiblesse des services.
- L'absence du professionnalisme
- Les modestes capacités d'hébergement L'image de la situation Algérienne sur le plan sécuritaire
- Le non parachèvement des réformes.
- La non attractivité hors saison estivale

Tous ces points ont négativement affecté les destinations Algériennes qui se déclassent d'un total de pays par contre, le Maroc et la Tunisie ont massivement investis dans l'infrastructure hôtelière contrairement à l'Algérie, ils sont classés parmi les meilleures destinations de la région méditerranéenne.

### **Conclusion générale :**

Le tourisme littoral peut jouer un rôle déterminant en tant que secteur moteur du développement économique et social d'une ville comme l'Algérie. Ce secteur est la principale source de créations d'emplois dans un grand nombre de pays. Non seulement dans l'industrie touristique elle-même mais aussi, par effets d'entraînement, dans d'autres secteurs, il est l'origine de la croissance de l'investissement en infrastructures et constitue une source de devises d'une grande importance.

Le développement des villes littorales qui recèlent des potentialités touristiques, constitue de plus en plus une préoccupation majeure des pouvoirs publics à la recherche de solutions permettant la promotion du tourisme qui est considéré actuellement comme un secteur générateur de richesse et grand pourvoyeur d'emploi et des activités qui seront induites. Aujourd'hui, l'Algérie se trouve devant un défi très difficile à relever. Car la relance du secteur doit contenir un élément important qui permettra à l'Algérie de se singulariser et de se distinguer pour pouvoir trouver une place sur le marché international du tourisme. Il s'agit de trouver une marque de différence par rapport à ce qui se fait sur le bassin méditerranéen et cela peut être envisageable par l'injection de nouvelles fonctionnalités et services dans les stations balnéaires actuelles ou en propositions, afin de les rendre fonctionnelles toute l'année en attirant le maximum de touristes.

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE



MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEURE ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE SAAD DAHLAB BLIDA -01-

INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

## Mémoire de Master

**OPTION : (A.Z.U.L) Architecture en Zone Urbaine Littorale**

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

**Intitulé: La création d'un village touristique**

**Présenté par :**

TOUMI Yasmine

TALBI Imen

**Groupe : 04**

**Encadré(e)(s) par :**

Madame ABDELMOULA.A

**Année universitaire : 2016/2017**

## **Plan de travail :**

### **La partie analytique :**

**1-Introduction**

**2-Motivation et choix du site**

**3-La présentation de la ville de Tipasa**

**a-La situation géographique**

A l'échelle nationale

A l'échelle régionale

**b- Délimitation de la ville**

**c-Accessibilité**

**d-Mobilité à l'intérieur de la ville**

**e-sur le plan naturel:**

Le climat

Les vents dominants

La sismicité

Les cours d'eaux

Le relief

**f-Sur le plan social**

Population:

**g-Sur le plan économique**

Le tourisme

Les activités portuaires

Le commerce

**h-Sur le plan urbanistique et architectural**

Epoque phénicienne

Epoque romaine

Epoque Coloniale

Epoque post coloniale

De 1985 à nos jours

**i- les potentialités du front de mer**

La potentialité naturelle

La richesse historique

La capacité d'accueil

a- Le complexe touristique matarés

b-Le complexe touristique la corne d'or

c-le complexe touristique CET

**4-le constat du front de mer**

**5-La problématique**



## **La Partie opérationnelle:**

**1-Plan d'action du front de mer à l'échelle de la ville**

**2-Plan d'aménagement**

**3- Le choix de la zone d'intervention :**

- a-Situation du site d'intervention
- b-topographie de terrain:
- c- Les caractéristiques climatiques
- L'orientation
- La climatologie
- d- les potentialités paysagères

**4-Le plan d'action au niveau de notre zone d'intervention :**

- 5-Schémas de principe d'aménagement
- a-Entité d'hébergement
- b- Partie de loisir

**6-Choix du projet :**

- a-Genèse de la forme
- b- La distribution des espaces intérieurs
- c-La circulation horizontale
- d-Circulation verticale

**7-conclusion**

**8-Annexe**

## **LA PARTIE ANALYTIQUE**

## Introduction :

Dans cette partie nous avons analysé et revalorisé les potentialités naturelles et physiques du front de mer de la ville de Tipaza, pour ressortir les problèmes majeur de cette ville et aboutir un schéma de principe d'aménagement. On conclure avec une simulation de projet.

### 1-Motivation et choix du site :

Pourquoi Tipaza ?

Tipaza est une ville touristique, Elle offre aux visiteurs un paysage varié et une richesse archéologique

Tipaza était un comptoir punique et base stratégique pour la conquête romaine des royaumes mauritaniens, inscrite parmi les 33 biens du patrimoine mondial en péril à la 26<sup>e</sup> session du comité du patrimoine mondial à Budapest le 26 Juin 2002.

Ayant le charme des villes de mer et de montagne, nichée au pied du mont Chenoua, sommet de 900m.

Tipaza présente des potentialités considérables :

- L'histoire et la vocation de lieu
- La situation près à Alger la capitale.
- Le patrimoine naturel, culturel et historique.
- La facilité d'accès par des moyens varies.

### 2-La présentation de la ville de Tipaza :

#### a-La situation géographique :

##### A l'échelle nationale :

La ville de Tipaza est positionnée sur le littoral à 69km de l'ouest d'Alger.

- Superficie: 74km<sup>2</sup>.
- Nombres habitants:26887habitants.

figure1 : la carte de situation de la vile de Tipasa

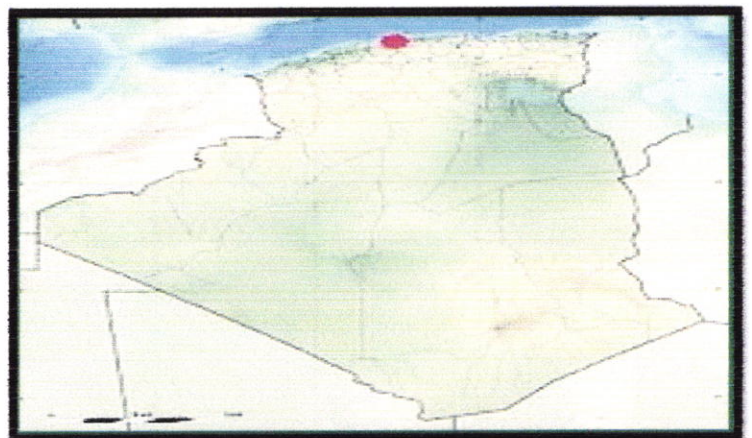
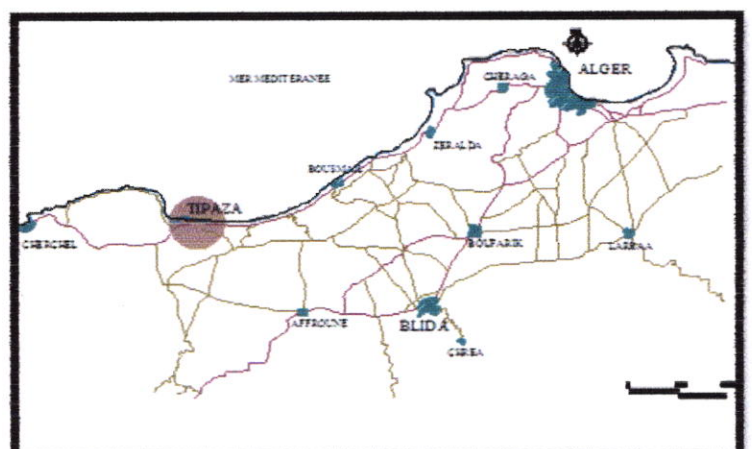


Figure 2 : la carte de situation de la ville de Tipaza

##### A l'échelle régionale:

Tipaza est limitée par:

- Nord: La méditerranée
- Sud: Ain Defla
- Est: Alger
- Ouest: Chlef
- Ouest: Chlef



**b-Délimitation de la ville :**

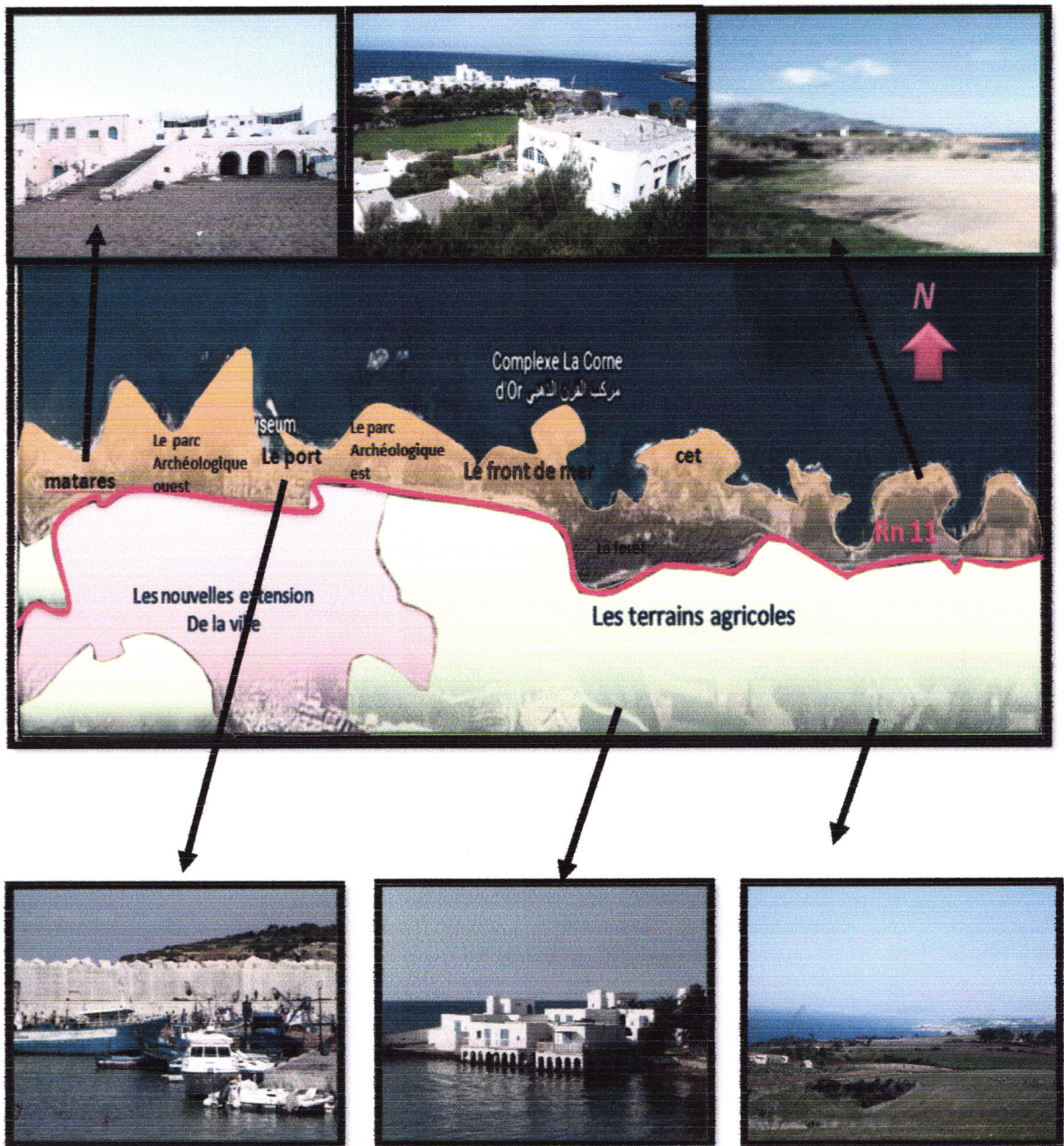


Figure1 : la Carte de délimitation de la Ville de Tipasa

### c-Accessibilité :

La ville de Tipasa est reliée avec l'extérieur par une seule infrastructure routière présentée suit :

- la route nationale N°11 qui relie Alger Tipasa et Cherchell par le littoral.
- le chemin de wilaya N°109 reliant la ville de Tipasa a la région de mont de chenoua.
- le chemin de wilaya n°106 qui relie Tipasa à sidi Rached ; il est proposé comme tracé de la nouvelle pénétrante qui relie RN 11 avec la voie express.
- et enfin les chemins vicinaux n°2 et n°3 reliant la ville avec Hadjout.
- avec Louverture de la voie express le problème d'accessibilité de l'extérieur de cette ville de Tipasa ne se pose pas.

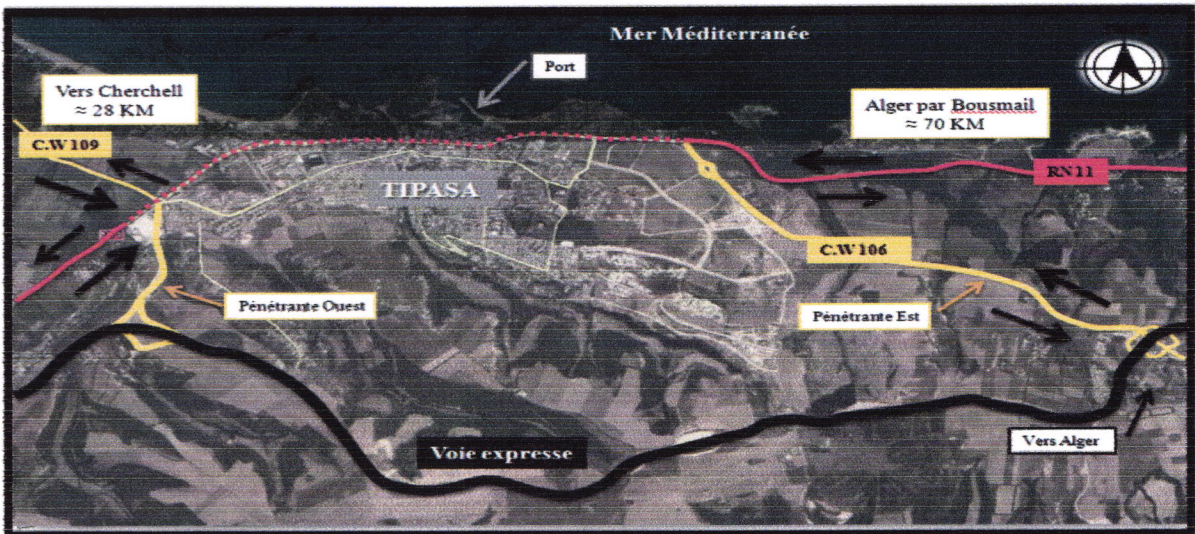


Figure1 : l'accessibilité de la Ville de Tipasa

### d-Mobilité à l'intérieur de la ville:



— La rue du 1<sup>er</sup> novembre (le tronçon RN11 de l'Est à l'Ouest):  
ce tronçon est souvent saturé.  
— parcours parallèle

— parcours Périphérique  
— Les parcours de dessertes (voie du port, voie des écoles, voie du musée).

## e-sur le plan naturel:

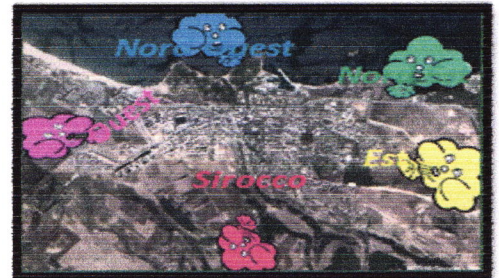
### -Le climat:

Le climat de Tipaza est un climat méditerranéen, caractérisé par un hiver doux et un été relativement chaud

### - Les vents dominants :

-la ville de Tipaza est touchée par les vents dominants du nord-ouest en hiver et du nord-est en été ; les vents du sud (sirocco) se font doux

-vu que la ville de Tipaza est naturellement protégée du vent par le mont de chenoua à l'ouest, le problème des vents ne se pose pas



### -La sismicité :

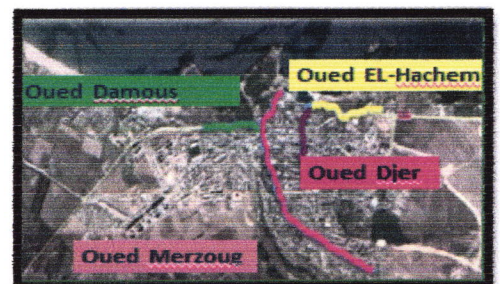
La ville de Tipaza, d'une sismicité particulière située dans une zone 3, a connue beaucoup de tremblements de terres comme :

- le séisme du mont de chenoua du 29/02/1989
- le séisme qui a secoué la région de Tipaza le 29/02/1990

### -Les cours d'eaux :

La ville de tipaza est traversée par plusieurs oueds :

- ouedmerzoug
- oued el hachem
- oueddjer
- oued damous
- aujourd'hui ces oueds sont enterrés



### -Le relief :

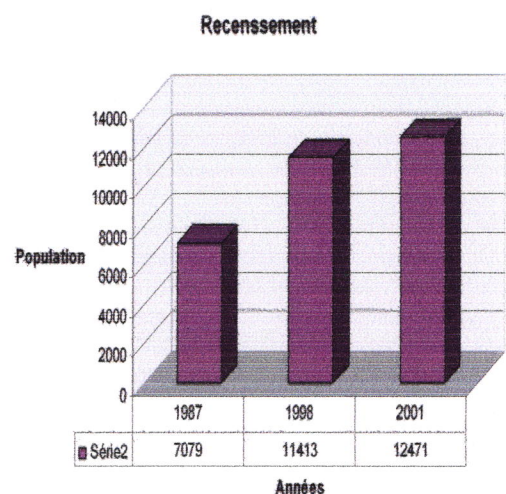
- La montagne de chenoua à l'ouest
- La plaine à l'est
- Le site de la ville est homogène -descendu en plat vers la mer

## f-Sur le plan social :

### -Population:

-la ville de Tipaza a connu une importantes évolution démographique.sa population est passée de 7079 habitants en 1987 pour atteindre 14320 habitants au dernier recensement 2006, un taux d'accroissement annuel moyen de 5%, a été enregistré.

-la population est originaire de la région essentiellement des paysans et d'une population venue de l'extérieur composée de commerçants et d'administrateurs. Cette population est caractérisée par le comportement accueillant, hospitalier et communicant.



### **g-Sur le plan économique:**

-l'activité dominante reste l'agriculture commerce et les services . Pourtant aujourd'hui avec les moyens certaines activité telles que la pêche et le tourisme peuvent être développées au même titre que l'agriculture et le commerce

#### **a-Le tourisme:**

La ville de Tipaza a tellement d'atouts (plage, soleil, forêts, montagnes, villages pittoresques, ruines, mausolée royal et autres richesses culturelles et naturelles)



#### **b- Les activités portuaires :**



Le port de pêche de la ville de Tipaza

#### **c- L'agriculture:**



#### **e- Le commerce:**

si on revient un peu au passé on trouve que Tipaza était une zone commercial (un bazars) au niveau de centre-ville alors que après la vocation touristique Tipaza a développé son commerce or des restaurants, des jeux au niveau du port, magasins des se venir de cette historique ville, des hôtels, des complexes , les plages..



## h-Sur le plan urbanistique et architectural

**Epoque phénicienne :**



**Epoque romaine:**



**Deuxième novau 150 APJC a 450 APJC :**





Epoque romaine:



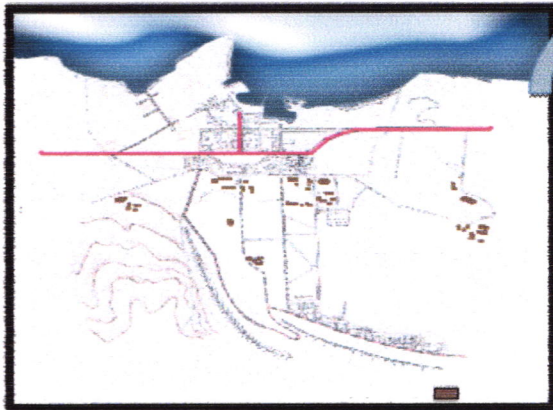
Carte: tracé de village coloniale

Légende:

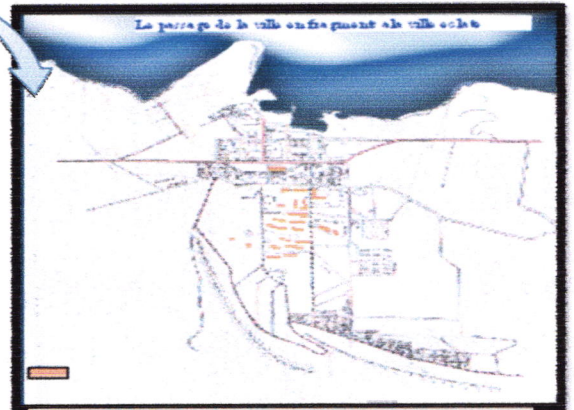
- Les ilots
- La placette
- Axe Nord Sud
- Axe Est Ouest



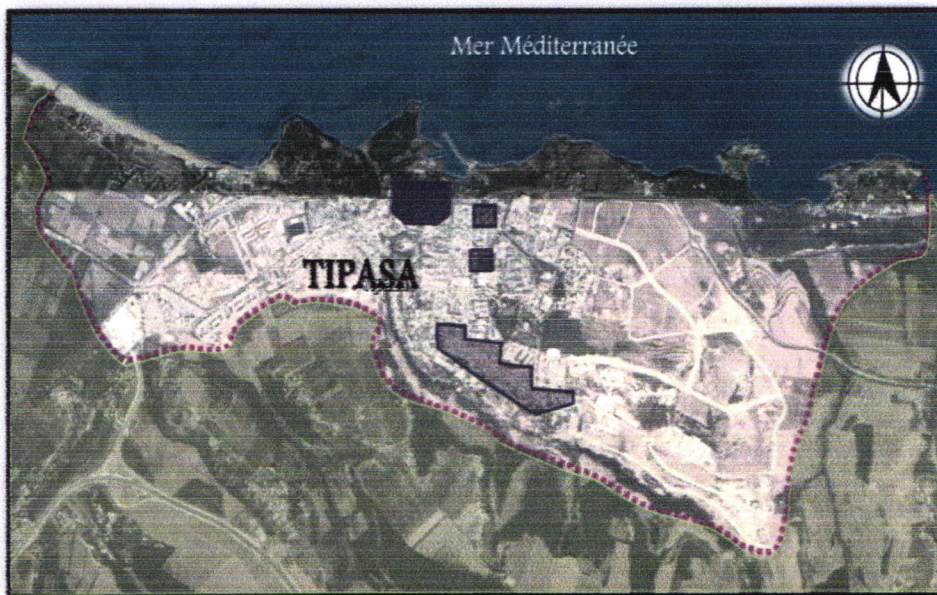
Projet Démonchy



Carte de la ville en 1861



Carte de la Ville en 1948à1962



- 1854-1861
- 1861-1948
- 1958-1962



Carte de la ville époque post Colonial(1962-1985)



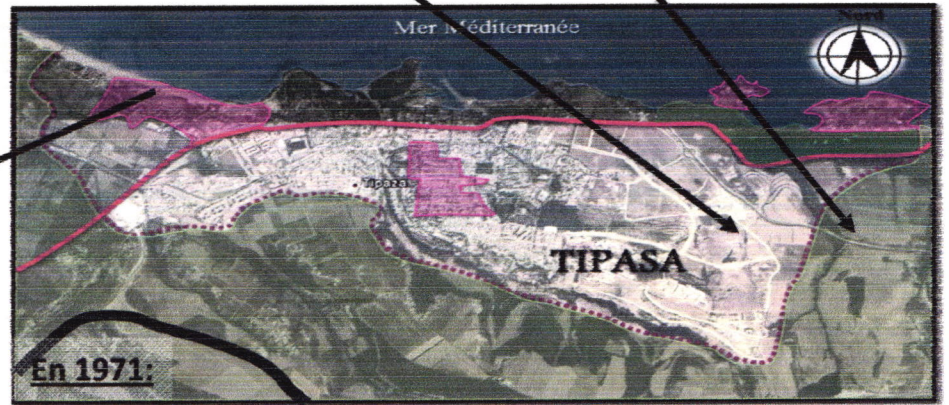
Corne d'or



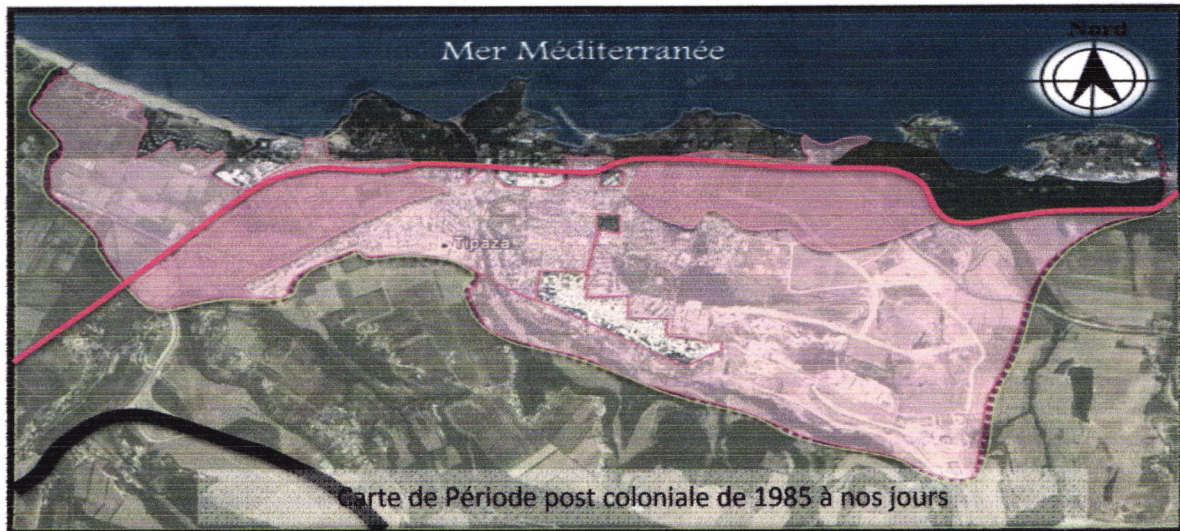
C.E.T



Matarés



**De 1985 à nos jours:**



Les extensions entre 1985-2002



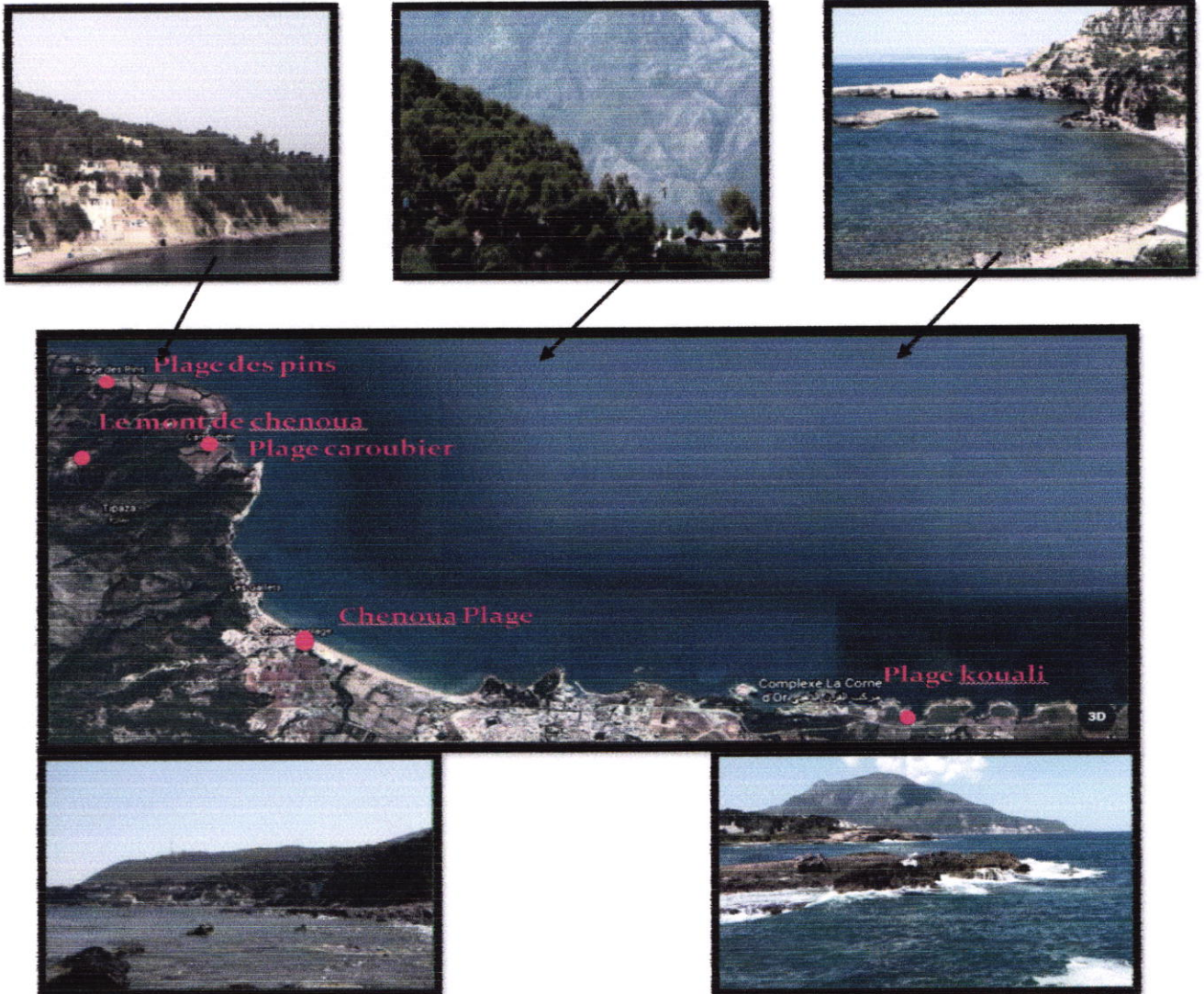
Les nouvelles extensions après 2002



## I-les potentialités du front de mer :

### La potentialité naturelle:

Tipaza est dotée d'un paysage particulier dû à la présence de la mer, et des reliefs du Chenoua



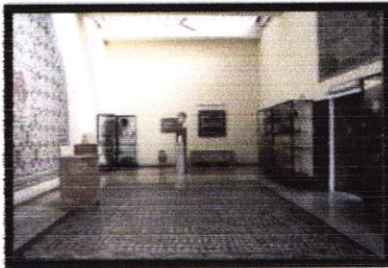
### La richesse historique :

Tipaza est une ville historique qui a connu plusieurs époques (phénicien-romain-colonial)...chaque époque a laissé sa tarasse dans cette ville la chose qui attire les touristes pour découvrir ses tracés.

Le site archéologique de Tipaza contient divers vestiges, dont les restes d'une basilique, d'un cimetière, de thermes et d'un amphithéâtre. Le site archéologique est assez éclatée et les ruines difficilement lisibles, ceci est dû au fait que tout n'a pas été dégagé et qu'une bonne partie de la ville est encore sous les sédiments.

Les ruines se présentent en deux grands ensembles. Le premier, situé en dehors des murs, à l'entrée de la ville actuelle, correspond à une grande nécropole avec la basilique funéraire de Sainte Salsa. Le second, c'est le parc archéologique, situé à la sortie ouest de la ville, qui regroupe la majorité des monuments mis au jour. Près du port vous trouverez un musée où les découvertes ont été entreposées.

### Le musée



### le port



### Les sites archéologiques



#### La capacité d'accueil :

Sachant que Tipaza contient 3 complexes touristiques conçu par des architectes célèbres tels que Pouillon bien qu'ils travaillent en autarcie et qui sont dans un état abandonné...

La chose qui inférieure leur capacité d'accueil des touristes figure 1 : le complexe matarés

#### a-Le complexe touristique matarés :

Matarés est situé à l'ouest de la ville de Tipaza en face de la mer. Le complexe dispose de 43 villas (3 pièces) et deux hôtels : l'hôtel La Baie et l'hôtel La Résidence d'une capacité totale de 740 chambres.

Le complexe dispose de deux restaurants gastronomiques, une pizzeria, deux bars et d'une piscine extérieure.



#### b-Le complexe touristique la corne d'or :

la Corne d'or située à l'entrée de Tipaza a été conçue par l'architecte français Fernand Pouillon. Il a été ouvert en 1975.

Dans le complexe de la Corne d'or, Fernand Pouillon a fait revivre en l'interprétant le style mozabite.

Capacité d'accueil:

208 lits répartis en 14 appartements et 76 Bungalows.

2 Restaurants: 280 couverts/jour.

Le complexe met à disposition des clients entre autre une salle polyvalente, une base nautique, un théâtre, Parking, espaces verts...

Figure 2 : le complexe la corne d'or



Figure 3 : le complexe CET

**c-le complexe touristique CET :**

situé à 65 km d'Alger et à une dizaine de kilomètres de la wilaya de Tipasa.. Ce complexe est doté de 600 bungalows répartis comme suit. La zone A, la zone b, la zone C,



**4-le constat du front de mer :**

- Il Y'a un manque d'animation au niveau des plages.
- Foret abandonnée et non exploitée et aménagée à sa juste valeur.
- Les parcs archéologiques à l'abandon.
- Dégradation du bâti colonial et manque de rénovation et de restauration.
- Manque d'animation au niveau de la zone portuaire.
- Les complexes fonctionnent en autarcie, ils ont peu de rapport avec la ville.
- Un manque flagrant des différents équipements touristiques et d'hébergements.

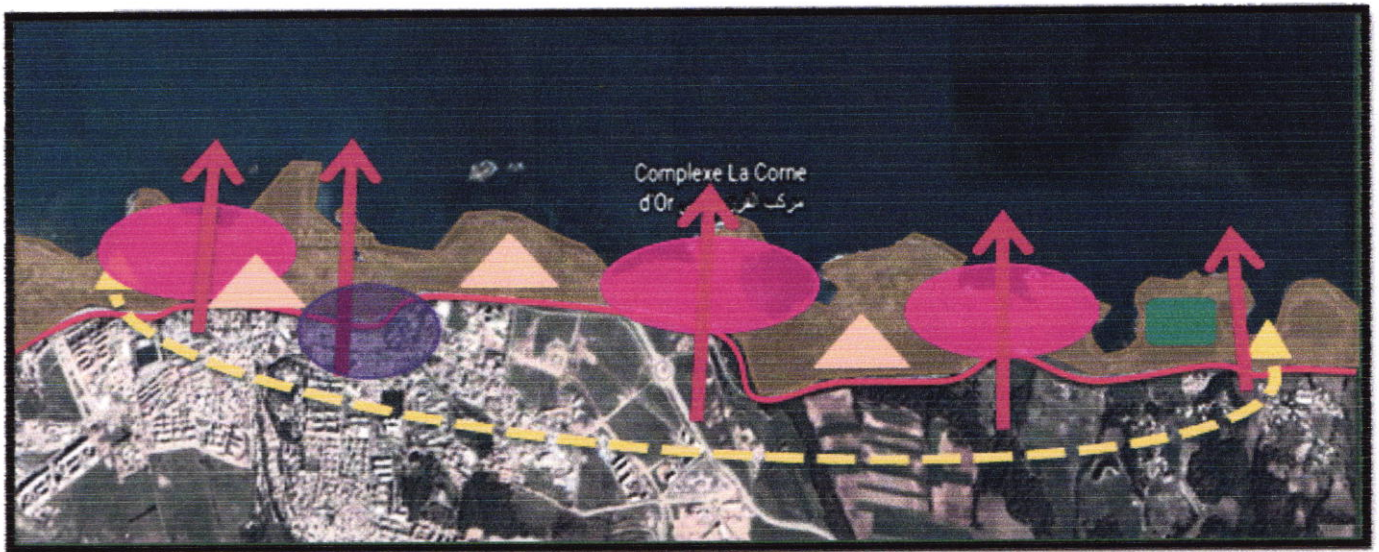
**5-Problématique :**







**Tipasa possède trois complexes touristiques qui attirent un nombre important de touriste mais ces complexes sont en état dégradé intérieurement construites incapable d'accueillir cette population qui est en croissance.**

**-Donc comment comblé ce manque flagrant de différents équipement liés ou loisir et hébergement ?**

**LA PARTIE OPERATIONNELLE**

## 1-Plan d'action du front de mer à l'échelle de la ville:



-  Créer une relation entre les différentes entités du front de mer de la ville de Tipasa
-  Créer une relation terre mer
-  Réaménager 3 complexes touristiques
-  Rénover et restaurer le cadre bâti du noyau historique
-  Réaménager les parcs archéologiques et les forêts abandonnés
-  Aménager le terrain vide squatté par l'habitat précaire

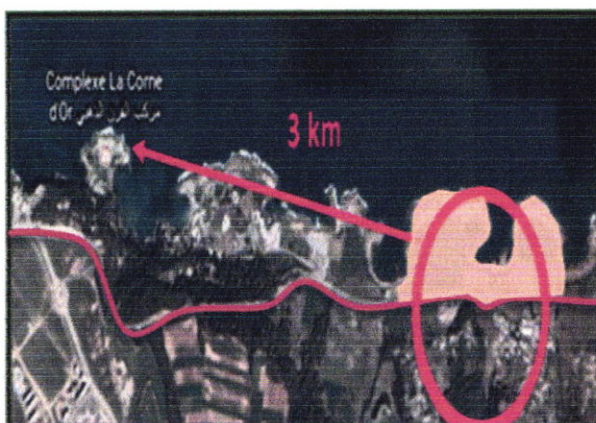


## 2-Le choix de la zone d'intervention :

Pour combler le manque des différents équipements de loisir et d'hébergement on a choisi une zone en dehors de la ville pour réaliser notre village touristique.

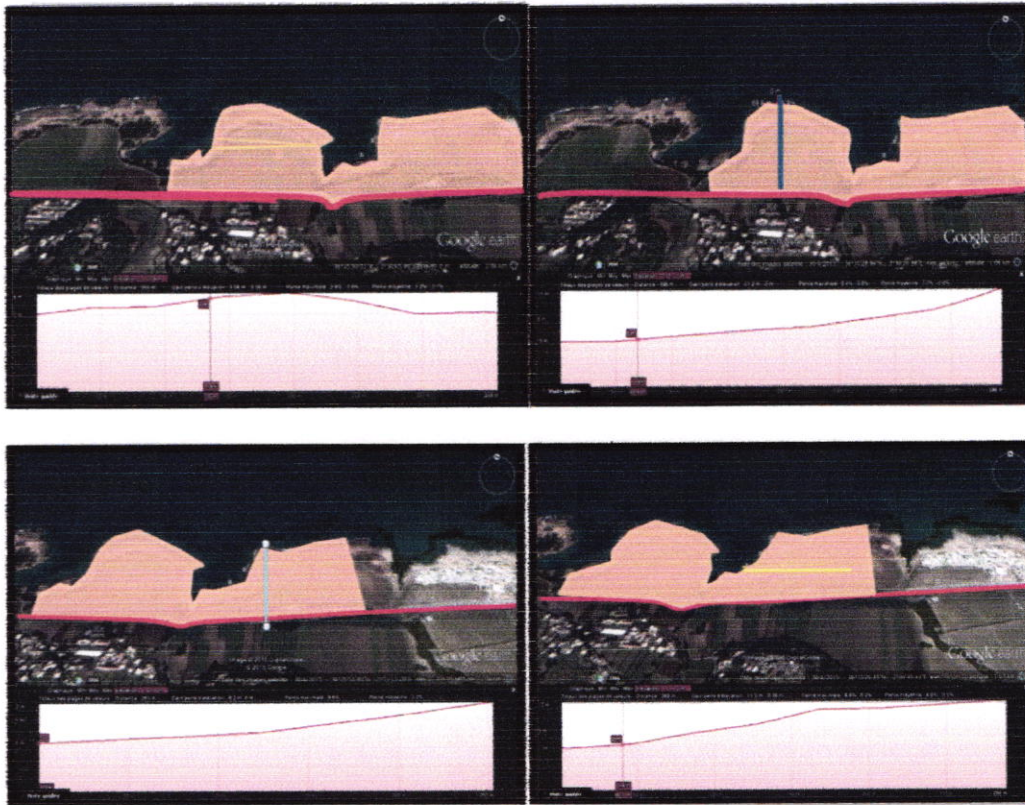
### a-Situation de la zone d'intervention:

Le site d'intervention situé à la ZET A CET à l'est de Corne D'or et du Cet .Le site d'intervention s'étend sur une superficie de 20 Ha.



### **b-topographie de terrain:**

Le terrain à une pente maximale de 9% et une pente moyenne de 3,1% alors on constate que le terrain est presque plat.

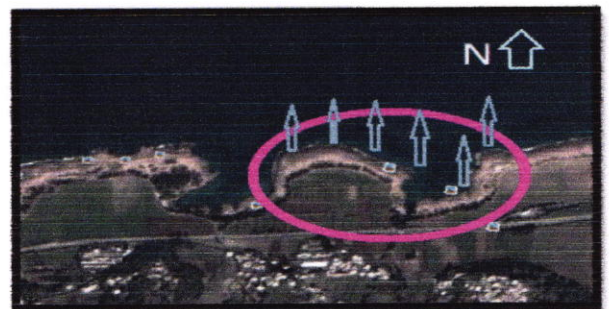


### **c-Les caractéristiques climatiques:**

#### **-L'orientation:**

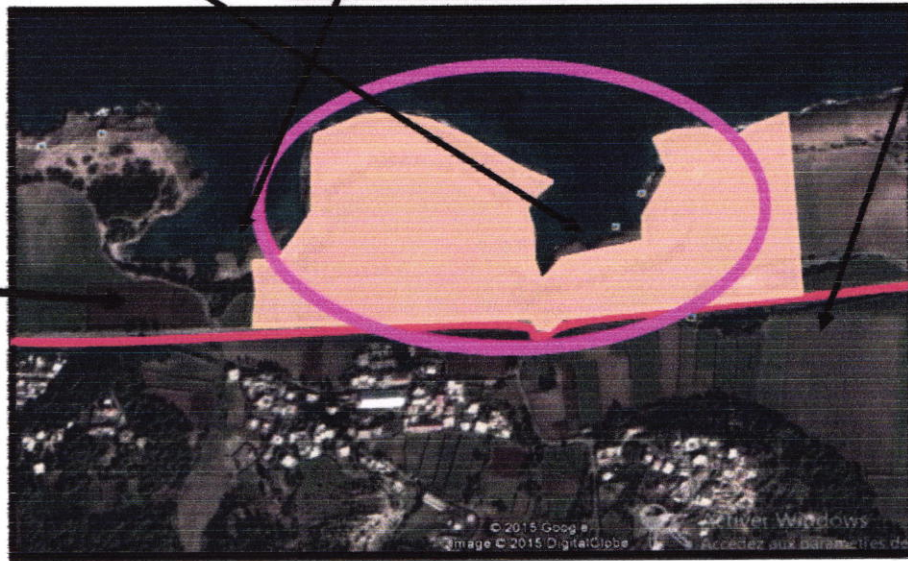
- Le site s'étend dans l'axe principale Sud Nord
- Le site est orienté vers le Nord

- **La climatologie:** La zone d'étude soumise à un climat typiquement méditerranéen dont l'inclinaison de la cote vers le sud présente un hiver pluvieux entre doux et froid, un été chaud et sec

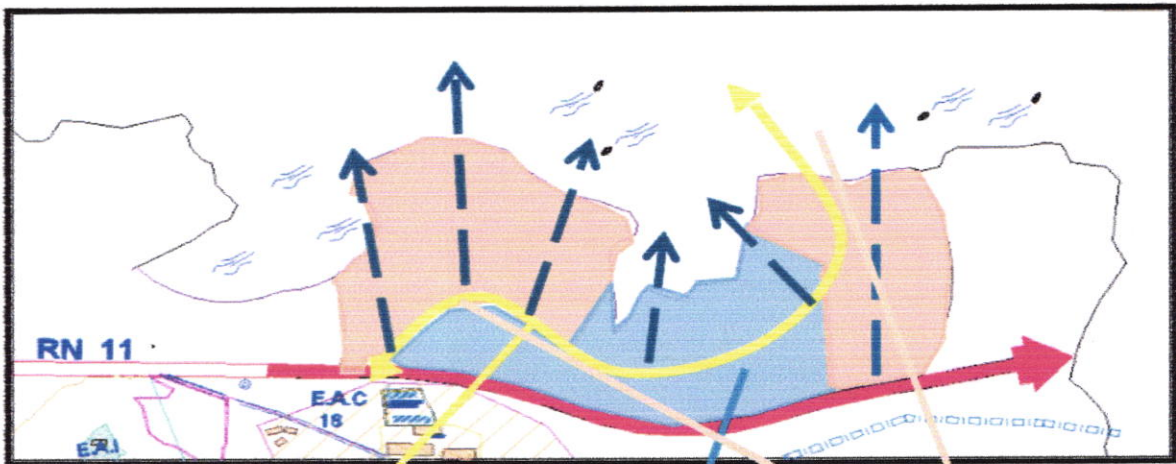




d-les potentialises paysagères



**3- Le plan d'action au niveau de notre zone d'intervention :**

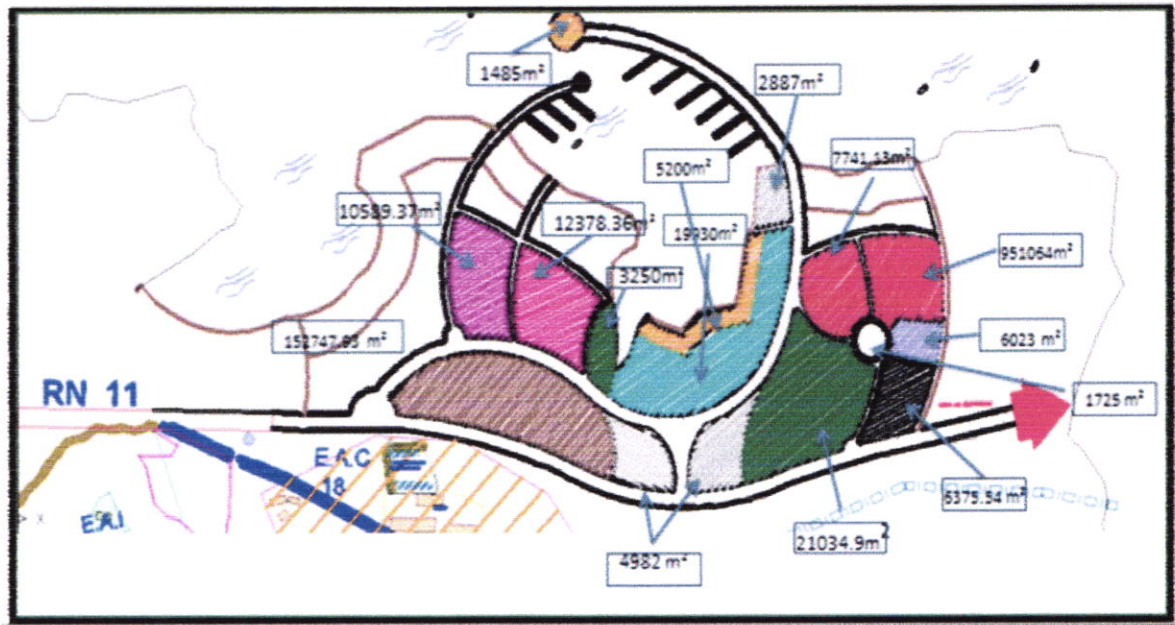


creer une relation terre mer

entité de loisir

entité d'bergement

**4- Schémas de principe d'aménagement :**

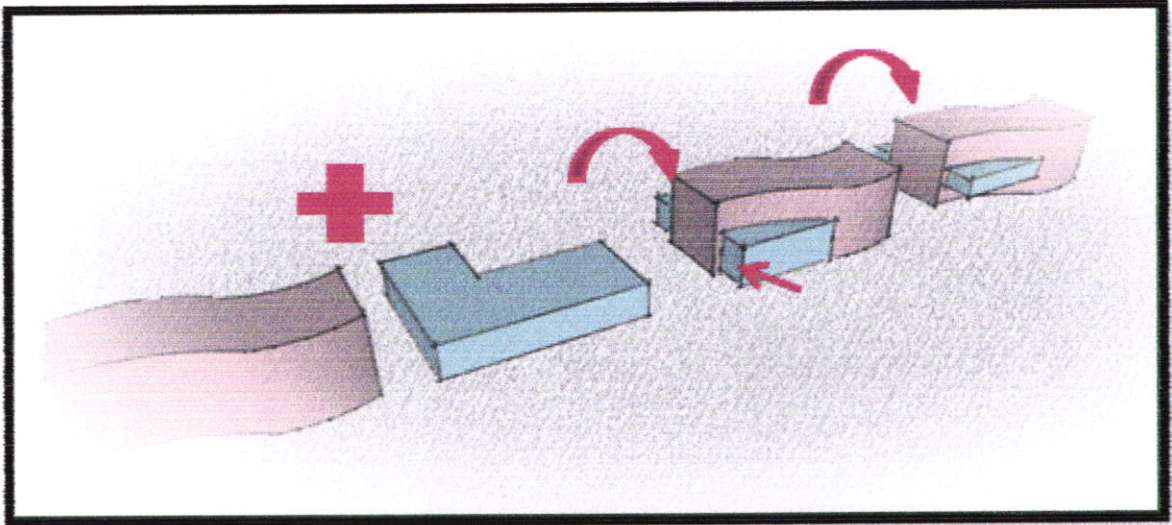


- Parc aquatique
  un centre équestre
  un parc d'attraction
  
- bungalows
  les restaurants
  parking
  hôtel
  
- villas (1 er type)
  villas (2 em type)
  crèche + des locaux commerciaux

### 5-Choix du projet :

Tipasa est une ville touristique qui attire beaucoup des touristes, nous devons donc renforcer leur capacité d'accueil par un hôtel de r+6 (119 chambre). Qui se situe au bord de la mer

### Genèse de la forme :



### Distribution des espaces intérieurs:

Les deux premiers niveaux sont réservés aux locaux techniques, administration, le loisir et la restauration le reste est réservé pour les chambres :

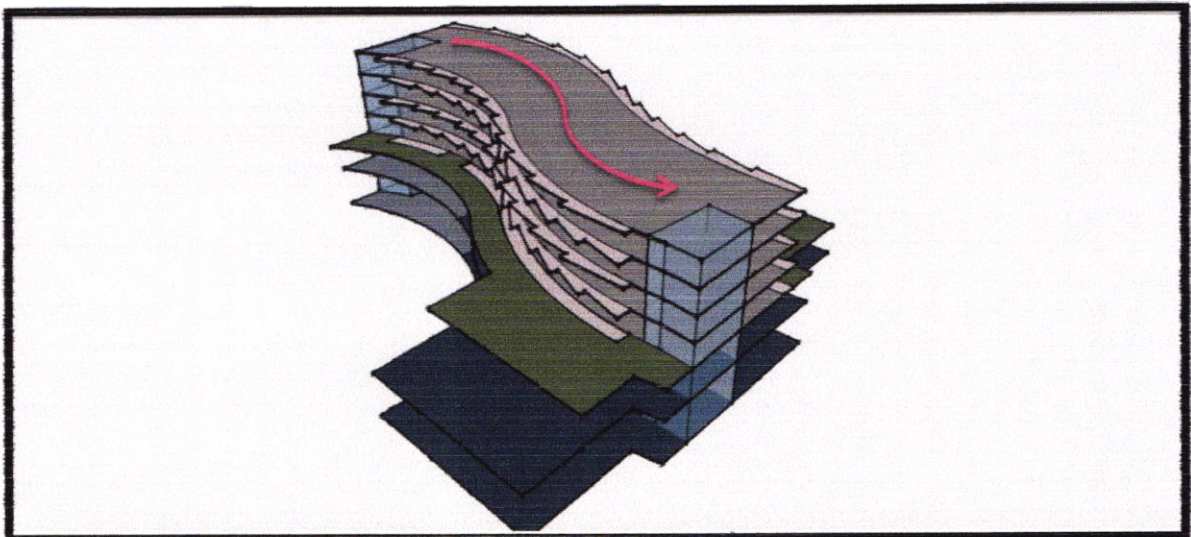
2 et 3<sup>ém</sup> étages contiennent : 50 doubles

4<sup>ém</sup> contiennent : 41 singles

5 et 6<sup>ém</sup> : 30 suites

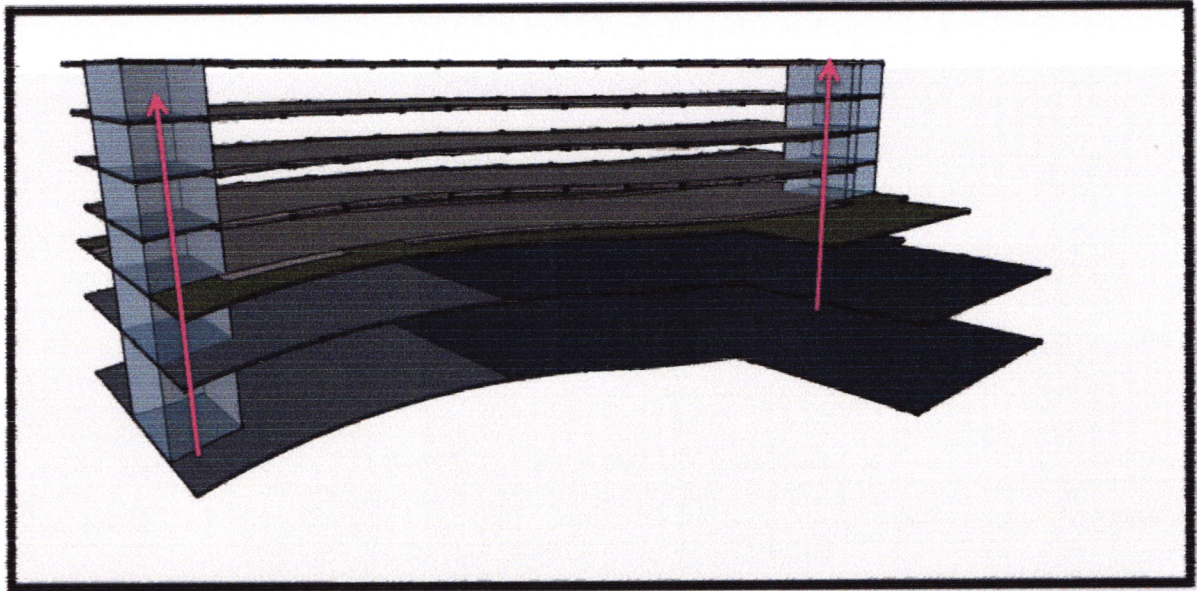
### La circulation horizontale :

La circulation horizontal est distribué suivant notre forme a travers l halls et les couloires.



**Circulation verticale :**

La circulation verticale est présentée par la conception des escaliers et des ascenseurs et de la descente de charges (pour les personnels)



## **Conclusion :**

Nous avons également appris à mettre en évidence les atouts et les contraintes propres au site, à les exploiter et à penser notre projet en conséquence afin d'avoir au final une intégration au site qui fait que le projet soit aussi particulier, une particularité qui pourrait apporter beaucoup à la ville, et il pourrait enfin rehausser le statut de Tipasa pour la transformer en ville touristique de référence.