

Décret exécutif n° 2006-325 du 25 Chaâbane 1427 correspondant au 18 septembre 2006 fixant les règles de construction et d'aménagement des établissements hôteliers, p. 12.

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport du ministre du tourisme,

Vu la Constitution, notamment ses articles 85-4° et 125 (alinéa 2) ;

Vu l'ordonnance n° 76-04 du 20 février 1976 relative aux règles applicables en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique et à la création de commissions de prévention et de protection civile ;

Vu l'ordonnance n° 95-24 du 30 Rabie Ethani 1416 correspondant au 25 septembre 1995 relative à la protection du patrimoine public et la sécurité des personnes qui lui sont liées ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990, complétée, relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990, complétée, relative à la wilaya ;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme ;

Vu le décret législatif n° 94-07 du 7 Dhou El Hidja 1414 correspondant au 18 mai 1994 relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte ;

Vu la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel ;

Vu la loi n° 99-01 du 19 Ramadhan 1419 correspondant au 6 janvier 1999 fixant les règles relatives à l'hôtellerie ;

Vu la loi n° 2001-20 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire ;

Vu la loi n° 2003-01 du 16 Dhou El Hidja 1423 correspondant au 17 février 2003 relative au développement durable du tourisme ;

Vu la loi n° 2003-02 du 16 Dhou El Hidja 1423 correspondant au 17 février 2003 fixant les règles générales d'utilisation et d'exploitation touristiques des plages ;

Vu la loi n° 2003-03 du 16 Dhou El Hidja 1423 correspondant au 17 février 2003 relative aux zones d'expansion et sites touristiques ;

Vu la loi n° 2003-10 du 19 Joumada El Oula 1424 correspondant au 19 juillet 2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable ;

Vu la loi n° 2003-16 du 29 Chaâbane 1424 correspondant au 25 octobre 2003 portant approbation de l'ordonnance n° 2003-12 du 27 Joumada Ethania 1424

correspondant au 26 août 2003 relative à l'obligation d'assurance des catastrophes naturelles et à l'indemnisation des victimes;

Vu la loi n° 2004-20 du 13 Dhou El Kaada 1425 correspondant au 25 décembre 2004 relative à la prévention des risques majeurs et à la gestion des catastrophes dans le cadre du développement durable;

Vu le décret n° 76-36 du 20 février 1976 relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public;

Vu le décret présidentiel n° 2006-175 du 26 Rabie Ethani 1427 correspondant au 24 mai 2006 portant nomination du Chef du Gouvernement;

Vu le décret présidentiel n° 2006-176 du 27 Rabie Ethani 1427 correspondant au 25 mai 2006 portant nomination des membres du Gouvernement;

Vu le décret exécutif n° 91-175 du 28 mai 1991 définissant les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction;

Vu le décret exécutif n° 91-176 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, de permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir;

Vu le décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents;

Vu le décret exécutif n° 95-260 du 3 Rabie Ethani 1416 correspondant au 29 août 1995, modifié et complété, portant création des services extérieurs du ministère du tourisme et de l'artisanat et fixant les règles de son organisation et fonctionnement;

Vu le décret exécutif n° 96-158 du 16 Dhou El Hidja 1416 correspondant au 4 mai 1996 fixant les conditions d'application des dispositions de sûreté interne d'établissement prévues par l'ordonnance n° 95-24 du 30 Rabie Ethani 1416 correspondant au 25 septembre 1995 relative à la protection du patrimoine public et à la sécurité des personnes qui lui sont liées;

Vu le décret exécutif n° 2000-46 du 25 Dhou El Kaada 1420 correspondant au 1er mars 2000 définissant les établissements hôteliers et fixant leur organisation, leur fonctionnement ainsi que les modalités de leur exploitation;

Vu le décret exécutif n° 2000-130 du 8 Rabie El Aouel 1421 correspondant au 11 juin 2000 fixant les normes et les conditions de classement en catégories des établissements hôteliers;

Décrète:

Article 1er. - En application des dispositions de l'article 48 de la loi n° 99-01 du 19 Ramadhan 1419 correspondant au 6 janvier 1999, susvisée, le présent décret a pour objet de fixer les règles de construction et d'aménagement des établissements hôteliers.

CHAPITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

Art. 2. - Il est entendu, au sens du présent décret, par établissements hôteliers, les établissements définis par le décret exécutif n° 2000-46 du 1er mars 2000, susvisé.

Art. 3. - Il est entendu au sens du présent décret par:

- Construction: toute opération d'édification d'un établissement hôtelier;
- Aménagement: toute opération de réfection, de restauration, de rénovation ou de réhabilitation d'un établissement hôtelier;
- Réfection: la remise en état ou la réparation des parties d'un établissement hôtelier; elle concerne la structure et les corps d'état secondaires;
- Restauration: toute opération de réparation et de remise à neuf d'un établissement hôtelier dans le but de lui faire retrouver son état d'origine;
- Rénovation: toute opération de remise à neuf ou de modernisation d'un établissement hôtelier;
- Réhabilitation: toute opération de réaménagement d'un établissement hôtelier en vue d'améliorer les conditions de son utilisation ou de son fonctionnement.

Art. 4. - Aucune transformation ne peut être apportée aux éléments déterminants de l'architecture du bâtiment.

Art. 5. - La restauration des édifices classés monuments historiques est effectuée conformément aux techniques et règles de restauration en vigueur en la matière.

Art. 6. - Toute opération de rénovation d'un établissement hôtelier doit prendre en compte l'amélioration de la qualité de vie au sein de l'établissement et faciliter sa mise en conformité avec les normes en vigueur.

Art. 7. - La réhabilitation et la rénovation de l'établissement hôtelier doivent être réalisées dans le respect des plans de la structure d'origine.

Les travaux ne peuvent en aucun cas engendrer des suppressions d'éléments de structure au dépens de la stabilité de l'ouvrage.

Art. 8. - Les travaux de restauration de l'établissement hôtelier doivent être réalisés dans le respect des plans de décoration, des sculptures et des autres éléments d'origine.

Art. 9. - La conception du ou des bâtiments faisant l'objet d'extension d'un établissement hôtelier existant doit prendre en compte l'intégration architecturale par rapport à l'équipement d'origine.

CHAPITRE II
DES REGLES DE CONSTRUCTION
DES ETABLISSEMENTS HOTELIERS

Art. 10. - Les établissements hôteliers sont régis par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme fixées par la législation et la réglementation en vigueur ainsi que par celles du présent décret.

Art. 11. - La conception des établissements hôteliers doit être prise en charge par des bureaux d'études spécialisés en la matière et agréés conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Art. 12. - Tout projet de construction ou d'aménagement d'un établissement hôtelier doit justifier d'un acte légal de propriété ou de jouissance de l'assiette sur laquelle il devrait être érigé.

Section I
De la localisation et de la desserte
des établissements hôteliers

Art. 13. - Les établissements hôteliers ne peuvent être érigés que sur les parcelles:

- qui sont retenues par le plan d'aménagement touristique, tel que prévu par les dispositions de la loi n° 2003-03 du 17 février 2003, susvisé;

- qui respectent l'économie urbaine lorsqu'elles sont situées à l'intérieur des parties urbanisées des villes;

- qui sont situées dans les limites compatibles avec les objectifs de sauvegarde des équilibres écologiques lorsqu'ils sont situés sur des sites naturels ou avec la nécessité de sauvegarde des sites archéologiques ou culturels;

- qui respectent les limites compatibles avec la viabilité des exploitations agricoles lorsqu'elles sont situées sur des terres agricoles.

Art. 14. - Seuls peuvent être autorisés les projets de construction d'établissements hôteliers qui sont de nature à ne pas porter atteinte à la salubrité et ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs dimensions ou de leur utilisation.

Art. 15. - La construction ou l'aménagement d'un établissement hôtelier situé sur un terrain exposé à un risque naturel ou technologique est interdite ou soumise à des conditions particulières, telles que définies par les dispositions de la loi n° 2003-16 du 25 octobre 2003 ainsi que de la loi n° 2004-20 du 25 décembre 2004, susvisées.

Art. 16. - La construction ou l'aménagement d'un établissement hôtelier qui est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves dues notamment au bruit, est interdite ou soumise à des prescriptions particulières, telles que définies par les dispositions de la loi n° 2003-10 du 10 juillet 2003, susvisée.

Art. 17. - La construction ou l'aménagement d'un établissement hôtelier qui, du fait de sa situation et/ou de sa dimension, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement peut être interdite ou soumise à des prescriptions particulières.

Art. 18. - La construction ou l'aménagement d'un établissement hôtelier qui, du fait de son importance, de sa situation ou de sa destination, peut être incompatible avec les dispositions contenues dans les schémas d'aménagement du territoire, du plan d'occupation des sols (P.O.S) ou du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U) est interdite ou soumise à des prescriptions spéciales.

Art. 19. - La construction ou l'aménagement d'un établissement hôtelier qui, par sa localisation, est de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique, est interdite ou soumise aux conditions fixées par la législation et la réglementation particulières applicables en la matière.

Art. 20. - La construction ou l'aménagement d'un établissement hôtelier peut être refusée lorsque celle-ci n'est pas desservie par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à leur fonction, notamment au plan de la commodité de la circulation et des accès ainsi que des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque la construction présente, en matière d'accès, un risque certain pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, elle est interdite.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.

Section II

Des règles de construction et de sécurité

Art. 21. - Les surfaces minimales des chambres, des cuisines et des locaux communs doivent correspondre, par type et catégorie, aux normes de classement des établissements hôteliers telles que définies par la réglementation en vigueur.

Art. 22. - Les règles parasismiques telles que fixées par la réglementation en vigueur pour les zones de faible, moyenne et forte sismicité doivent être respectées pour toute construction d'établissement hôtelier.

Art. 23. - Les ouvrages en maçonnerie porteuse, en ossatures et cloisonnements réalisés en pierres, briques, terre stabilisée ou béton aggloméré devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Art. 24. - Les toitures des établissements hôteliers implantés sur des terrains situés à moins de 2000 m d'altitude doivent être réalisées en conformité avec les caractéristiques géographiques et climatiques.

Art. 25. - L'isolation thermique destinée aux établissements hôteliers doit être à même de réduire les échanges de chaleur entre l'extérieur et l'intérieur de l'établissement.

Des précautions techniques doivent être prises pour assurer cette isolation.

Art. 26. - L'aération des établissements hôteliers peut être soit mécanique par tirage thermique soit naturelle pour les locaux donnant sur

l'extérieur.

Les valeurs de renouvellement d'air à retenir pour l'hôtellerie sont fixées par arrêté du ministre du tourisme selon la norme de classement de l'établissement après avis du ministre concerné.

Art. 27. - Le confort acoustique dans les établissements hôteliers doit être assuré par une isolation suffisante.

A ce titre, le seuil de confort acoustique d'un établissement hôtelier à observer est fixé par arrêté du ministre du tourisme.

Pour le bruit intérieur de l'établissement:

- 51 db entre les chambres;
- 41 db entre couloirs et chambres;
- 70 db entre les étages.

Pour le bruit extérieur à l'établissement:

- 35 à 45 db pour un bruit routier;
- 35 db pour un bruit d'avion.

Art. 28. - Les locaux accessibles au public et leurs dégagements doivent être dotés d'un éclairage de sécurité pour assurer une circulation facile et permettre d'effectuer les manoeuvres de sécurité.

Art. 29. - Les établissements hôteliers sont assujettis aux prescriptions relatives à la réglementation en vigueur en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique et ce, selon leur catégorie définie en fonction des effectifs du public.

Art. 30. - Le chef de l'établissement est tenu de mettre en oeuvre l'ensemble des dispositions et des mesures légales et réglementaires en vigueur en matière de protection du patrimoine public et de sécurité des personnes qui lui sont liées.

Section III

Des règles d'aménagement

Art. 31. - L'entrée de l'établissement hôtelier doit être conçue de manière à assurer le meilleur accueil par ses dimensions d'accès facile et son éclairage, et doit disposer d'un auvent de protection contre les intempéries.

Art. 32. - Le hall, espace intermédiaire entre l'entrée et la réception, doit être dimensionné pour permettre les déplacements aisés des clients et contenir la signalisation des différents locaux et services.

Art. 33. - La réception doit assurer la liaison entre l'extérieur et l'ensemble des services.

Son emplacement doit permettre de bonnes liaisons fonctionnelles avec le salon d'attente, les toilettes communes, les vestiaires, la conciergerie et éventuellement un bar et des boutiques.

Le comptoir de réception doit disposer d'emplacements pour loger la

caisse, les clefs, les cartes magnétiques, le courrier des clients, les offres des clients et le service de change.

Art. 34. - Les chambres doivent constituer l'espace privatif du client et disposer d'équipements mobiliers et de sanitaires et répondre aux exigences de confort thermique, acoustique et de sécurité.

Il sera prévu dans chaque établissement hôtelier des chambres aménagées pour recevoir des clients à mobilité réduite.

Art. 35. - Selon la catégorie de classement de l'établissement hôtelier, les salles de bain devront être dotées d'un lavabo, d'une douche ou d'une baignoire, d'un système d'aération mécanique ou naturelle et d'un dispositif d'accueil des clients à mobilité réduite.

Art. 36. - Le restaurant doit disposer d'équipements mobiliers et hôteliers et permettre le bien-être par le confort acoustique, thermique et sécuritaire.

Dans le cas où l'établissement dispose de plusieurs restaurants il sera prévu des cuisines ou des liaisons directes par monte-plats.

Art. 37. - Les salles de restauration doivent être dotées d'un dispositif d'accueil des clients à mobilité réduite.

Art. 38. - Les cuisines doivent être conçues de manière à faciliter la livraison et l'approvisionnement à partir de la cour de service.

Le choix de l'emplacement de la cuisine doit répondre aux normes de sécurité requises en matière de sécurité incendie et doit être étudié en fonction des relations fonctionnelles la liant aux espaces suivants:

- restaurant;
- salle du petit déjeuner;
- locaux techniques.

Elle doit être liée aux locaux de services des étages supérieurs par des monte-charges et des escaliers de service.

Art. 39. - La conception des locaux techniques doit répondre aux conditions suivantes:

- prendre en compte le flux de déplacement du personnel de service, ainsi que des équipements nécessaires à l'accomplissement des tâches;

- disposer et organiser des espaces en fonction des relations fonctionnelles qui doivent lier les locaux techniques aux espaces réservés aux clients;

- disposer en retrait des regards de la clientèle;

- faciliter l'accès vers la cour de service;

- obligation de respect des règles et normes de sécurité;

- respect des règles et normes d'hygiène;

- respect des normes d'aération et de ventilation.

Art. 40. - Les salles de réunions, restaurations spécialisées, salle de remise en forme, salon de coiffure et d'esthétique, jardins d'hiver, galerie marchande, piscine, courts de tennis, night-club sont prévus dans les établissements hôteliers selon leur catégorie de classement.

Art. 41. - L'accès aux chambres doit s'effectuer à partir de la réception par des couloirs et des escaliers. Pour les motels et les relais, l'accès peut se faire par des couloirs extérieurs. Dans les hôtels dont le classement et le nombre des niveaux l'exigent, l'accès aux étages se fera, en outre, par des escaliers ou des ascenseurs.

Art. 42. - Les accès de service et des marchandises doivent être indépendants et interdits au public.

Art. 43. - Les aires de stationnement de véhicules des clients et des services doivent être prévues en fonction de la taille et de la catégorie de classement de l'établissement hôtelier. Selon le lieu d'implantation de l'établissement hôtelier le parking sera intégré dans le bâtiment ou réalisé à l'extérieur dans une aire boisée.

Art. 44. - Le traitement paysager des espaces extérieurs de l'établissement hôtelier doit être conçu de manière à assurer une bonne intégration à l'environnement.

Art. 45. - Les établissements doivent être facilement accessibles de l'extérieur aux services de secours et de lutte contre l'incendie.

Si le plancher bas de l'étage le plus élevé est situé à plus de 8 mètres du niveau d'accès des services de la protection civile, l'établissement doit avoir une façade comportant des baies accessibles aux échelles aériennes selon les dispositions ci-dessous:

- voie d'accès utilisable par les engins de secours (dite voie engins) d'une largeur minimale conforme à la catégorie de l'établissement, comportant une section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes (dites voie échelle) comportant une largeur libre minimale de chaussée de 4 mètres;

- baie ayant une hauteur minimale de 1.80 mètre et une largeur minimale de 0.90 mètre munie d'un dispositif d'ouverture accessible de l'extérieur. Ces baies doivent s'ouvrir sur des circulations horizontales communes ou sur les locaux accessibles au public.

Art. 46. - Les prescriptions pour les personnes à mobilité réduite notamment celles qui se déplacent en fauteuil roulant doivent permettre les déplacements dans des conditions normales de fonctionnement pour pénétrer dans l'établissement et en sortir et de bénéficier de toutes les prestations offertes au public.

CHAPITRE II
DES CONDITIONS EXIGÉES POUR L'APPROBATION DES PLANS DE CONSTRUCTION
OU D'AMÉNAGEMENT DES ÉTABLISSEMENTS HOTELIERS.

Art. 47. - Tout projet de construction ou d'aménagement d'un établissement hôtelier doit être accompagné d'un dossier constitué de l'ensemble des plans représentant l'idée du promoteur et permettant de mettre en évidence son choix architectural. L'ensemble des pièces constituant le dossier doit être signé par l'architecte et l'ingénieur en génie civil conformément à la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée, et déposé en trois exemplaires auprès de la commission créée à cet effet.

Le dossier doit comprendre:

Plans graphiques:

- un plan de situation à l'échelle 1/2000ème comprenant obligatoirement en considération l'environnement et les voies d'accès;

- un relevé topographique du terrain à l'échelle 1/500ème ou 1/1000ème selon l'importance de la surface du terrain réservé à l'implantation projetée;

- pour les établissements hôteliers en front de mer, une coupe orthogonale du terrain à la mer au 1/500ème;

- une notice de sécurité faisant ressortir l'ensemble des mesures relatives aux prescriptions de sécurité prévues par la réglementation applicable contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public;

- un plan de masse à l'échelle 1/500ème;

- un plan de chaque niveau prévu;

- une coupe transversale et une coupe longitudinale des bâtiments;

- un plan des façades à l'échelle 1/200ème;

- un élaboré donnant une vision générale de l'ensemble de la maquette ou plusieurs photos de la maquette, ou, à défaut, une perspective à vol d'oiseau ou une axonométrie en deux façades globales de tout l'ensemble.

Plan: pièces écrites:

1/ Un rapport de l'architecte comprenant:

- la description sommaire du terrain et de l'environnement;

- la description sommaire des différents bâtiments compris dans l'implantation projetée;

- l'indication de chaque bâtiment et de chaque local;

- l'estimation au mètre carré de l'ensemble des surfaces à construire;

- la justification du choix architectural;

- une notice de sécurité.

2/ Une estimation du coût des travaux;

3/ Un rapport donnant des indications sur la catégorie de classement de l'établissement et la nature de son exploitation.

Art. 48. - Des arrêtés du ministre chargé du tourisme déterminent, en tant que de besoin, les règles particulières de construction et d'aménagement des établissements hôteliers.

Art. 49. - Le présent décret sera publié au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 25 Chaâbane 1427 correspondant au 18 septembre 2006.

Abdelaziz BELKHADEM.