

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR  
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE**

**UNIVERSITE 8 MAI 45 GUELMA**



**FACULTE / DES SCIENCES ET TECHNOLOGIE**

**DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME**

Mémoire fin d'études pour l'obtention du diplôme de  
master en Architecture

**Option : projet urbain et durabilité**

Thème :

**Le tourisme durable**

Intitulé :

**Retour sur les structures d'accueil touristique urbain –cas de  
Guelma-**

**Encadré par :**

Mme OULED-CHIKH ROUMAÏSSA

**Présenté par :**

REZAGUI ILYAS

Année Universitaire 2018-2019

Table des matières :	
Liste des figures .....	
Liste des tableaux .....	
Dédicace .....	
Remerciements .....	
Résumé .....	
Introduction générale .....	2
Problématique .....	3
Hypothèses de recherches .....	5
L'objectif de ce thème .....	6
Méthodologie du mémoire .....	6
Partie I : Partie conceptuelle.....	6
CHAPITRE 1 : Concepts de tourisme et développement durable .....	7
Introduction .....	8
I. LE DEVELOPPEMNET DURABLE .....	8
I.1 LES OBJECTIFS DU DEVELOPPEMNT DURABLE .....	8
II. LE TOURISME .....	9
II.1 Définition de tourisme dans quelques notions .....	9
II.2 L'histoire de tourisme .....	10
II.3 Les aspects de tourisme .....	11
II.4 Les différents types de tourisme en Algérie .....	13
II.5 L'importance du tourisme .....	16
II.6 Les Différents Types D'équipements Touristiques .....	17
II.6.1 Le village de vacance :( destine au tourisme local) .....	17
II.6.2 Auberge rurale .....	18
II.6.3 Les gîtes ruraux .....	18
II.6.4 Le camping .....	18
II.6.5 Le caravanning .....	18
II.6.6 Le complexe touristique .....	19
II.6.7 Le village touristique .....	19
II.6.8 Bungalows .....	19
II.6.9 Station balnéaire .....	19
II.6.10 Station d'hiver .....	20
II.6.12 L'hôtellerie .....	20
1- Définition d'un hôtel .....	20

2- Evolution des hôtels à travers l’histoire .....	20
3- Type des hôtels .....	21
4- Classification des hôtels .....	22
III. Tourisme durable .....	23
III.1 Définitions et Naissance du Concept .....	23
III.2 Du tourisme durable à l’écotourisme .....	24
III.3 Concept de l’écotourisme .....	25
Conclusion .....	28
Chapitre 2 : La Rénovation urbaine .....	29
Introduction .....	30
II.1. Les interventions fixées par la loi .....	30
II.1.1. Restructuration.....	30
II.1.2. Restauration .....	31
II.1.3. Réhabilitation.....	31
II.1.4. Le renouvellement urbain : un concept émergent .....	31
II.1.5. Rénovation.....	32
II.1.5.1. Les objectifs de la rénovation .....	33
II.1.5.2. Les étapes de la rénovation urbaine .....	34
II.1.5.3. Les problèmes de la rénovation .....	34
II.1.5.4. Les types de la rénovation urbaine.....	35
II.1.5.5. Rénovation volontaire .....	36
II.1.5.6. Rénovation Individuelle Ou privée spontanée .....	38
Chapitre 03 : L’état de l’art .....	39
Introduction .....	40
III.1 Hôtel EL AURASSI .....	40
III.1.1 Présentation du projet.....	40
III.1.2 Histoire .....	41
III.1.3 Accessibilité .....	41
III.1.4 Forme et volumétrie .....	42
III.1.5 Espace et niveau .....	43
III.1.6 Principe d’organisation .....	44
Niveau A .....	44
Niveau B.....	45
Niveau C.....	46
Niveau D .....	47

Niveau E.....	48
Niveau Hébergements .....	49
III.1.7 Capacité.....	50
III.1.8 La rénovation de l’hotel .....	50
Ce qui a changé .....	50
Ce qu’il a gardé .....	51
Hébergement .....	51
Restauration.....	51
Evénementiel.....	52
Détente .....	52
III.2 PROJET DE RENOVATION DE L’HOTEL VISTA LA CIGALE .....	54
III.2.1 L’hôtel d’origine .....	54
III.2.2 Le projet de restructuration .....	54
III.2.3 Intérêt du projet .....	56
III.2.3.1 Intérêt paysager et architectural .....	56
<i>III.2.3.2 Amélioration de la vision de l’hôtel .....</i>	<i>57</i>
<i>III.2.3.3 Amélioration de la vue des environs de l’hôtel.....</i>	<i>58</i>
<i>III.2.3.4 Nouveaux accès à l’hôtel.....</i>	<i>59</i>
III.2.3.5 Insertion dans la falaise de l’ouvrage.....	59
III.2.3.6 Amélioration du fonctionnement du secteur pour les riverains .....	60
III.2.4 INTERET ECONOMIQUE .....	60
III.2.4.1 Roquebrune-Cap-Martin .....	60
III.2.4.2 Un projet pleinement intégré dans le contexte touristique.....	61
III.2.4.3 Maintien des emplois.....	61
Synthèse .....	61
Conclusion.....	62
Partie II : Partie pratique .....	63
Chapitre 04 : Plan touristique de Guelma .....	64
Introduction .....	65
I- Étude climatique .....	65
I.1 Présentation de la ville .....	65
I.2 Climat de Guelma .....	66
II- L’analyse de l’activité touristique dans la wilaya de Guelma .....	67
II.1 LA WILAYA DE GUELMA DANS LE POLE D’EXCELLENCE TOURISTIQUE NORD-EST .....	68

II.2 LA VOCATION TOURISTIQUE PRINCIPALE DE LA WILAYA DE GUELMA .....	69
II.3 LES REALITES TOURISTIQUES DU TERRITOIRE DE LA WILAYA .....	69
III) SYNTHESE AFOM .....	78
Chapitre 5 : Cas d'étude (cité La Gare).....	81
I. Aperçue historique de la ville de Guelma .....	82
I.1 Le contexte historique .....	82
I.2 Evolution urbaine de la ville.....	85
Carte synthèse .....	88
II. Présentation de la zone d'étude .....	89
II.1 Analyse environnementale .....	89
II.1.1 Limites du site .....	90
Diagnostic .....	90
II.1.2 Accessibilité .....	91
□ Diagnostic .....	91
II.1.3 Les points de repères .....	92
II.1.4 Les points d'appel .....	92
Diagnostic .....	93
II.2 Le milieu physique .....	93
II.2.1 Servitude et contrainte .....	93
II.2.2 La topographie du site .....	93
II.3 L'analyse typo-morphologique.....	94
II.3.1 système viaire .....	94
Diagnostic .....	95
II.3.2 système parcellaire : .....	95
II.3.3 système bâti .....	96
Diagnostic .....	98
II.4 ANALYSE DES SYSTÈME NON BAIE .....	98
II.5 Synthèse AFOM .....	99
II.6 Les scénarios .....	101
III. L'hôtel de MERMOURA .....	102
III.1 Présentation de l'hôtel .....	102
III.2 Situation géographique .....	102
III.3 Les espaces de l'hôtel .....	103
III.4 La rénovation de l'hôtel .....	104
Chapitre 06 : processus de conception .....	105

Introduction .....	106
I. Repères de l'hôtel .....	106
II. Topographie du terrain .....	106
III. Schéma de principes .....	107
III.1 Terrassement du terrain .....	107
III.2 Zoning .....	107
III.3 Forme et composition .....	108
III.4 Volumétrie .....	110
III.5 Façades et technique utilisées (aspect de durabilité).....	110
Conclusion générale .....	112
Bibliographie .....	113

## Liste des figures :

figure 1 : LES OBJECTIFS DU DEVELOPPEMENT DURABLE.....	9
figure 2: Tourisme d'affaire .....	13
figure 3:Tourisme d'agrément.....	13
figure 4: tourisme de recherche scientifique .....	14
figure 5: Tourisme sportif .....	15
figure 6: Touristes dans la cour de la Grande Mosquée de Kairouan. Important monument islamique, la mosquée date dans son état actuel du IXe siècle ; elle est située à Kairouan en Tunisie.....	15
figure 7: tourisme écologique.....	16
figure 8: tourisme médical.....	16
figure 9: Village de vacance le moulin (France) .....	17
figure 10: Constructions anciennes ou nouvelles avec commodités .....	18
figure 11: Gîtes récent ou ancien.....	18
figure 12: Tentes individuelles ou groupées .....	18
figure 13: Le caravaning .....	18
figure 14: Atlantis resortMiami Beach.....	19
figure 15: Pollentia Club .....	19
figure 16: Bungalow Arwenvonwalldberg-haus .....	19
figure 17: Tipaza station balnéaire .....	19
figure 18: La station de MEGEVE.....	20
figure 19: Station thermale l'Hérault(Suisse) .....	20
figure 20: les étapes de la rénovation urbaine .....	34
figure 21: La ville de Hiroshima après reconstruction .....	35
figure 22: Le Havre avant reconstruction.....	36
figure 23: Démolition de la place Saint-Germain (Paris) La modernisation de Paris a nécessité des années de travaux (1853-1869) qui ont permis à Haussman d'aérer la capitale par le percement de grandes avenues et l'aménagement de quelque 1 800 hectares d'espaces.....	36
figure 24: Rénovation des installations portuaires et des docks des fronts de mer .....	37
figure 25: Hôtel El Aurassi.....	40
figure 26: Vue Aérienne de l'hôtel El Aurassi .....	41
figure 27: Accessibilité de l'hôtel El Aurassi.....	42
figure 28: Stationnement de l'hôtel El Aurassi .....	42
figure 29: Volumétrie .....	43
figure 30: Organisation des espaces verticalement .....	43
figure 31: La vue panoramique sur la baie d'Alger .....	44
figure 32: Plan Niveau A.....	44
figure 33: Organisation spatiales Niveau A .....	45
figure 34: Plan Niveau B.....	45
figure 35: Organisation spatiales Niveau B.....	46
figure 36: Plan Niveau C.....	46
figure 37:Organisation spatiales Niveau C.....	47
figure 38: Plan Niveau D.....	47

figure 39: Organisation spatiales Niveau D .....	48
figure 40: Plan Niveau E .....	48
figure 41: Organisation spatiales Niveau D .....	49
figure 42: Plan Niveau Hébergements.....	49
figure 43: Organisation spatiales Niveau d'Hébergements.....	49
figure 44: L'hôtel Vistaéro ou VISTA LA CIGALE.....	54
figure 45: Les différentes entités de l'hôtel.....	55
figure 46: Schéma d'interventions .....	56
figure 47 : Volume actuel du projet .....	57
figure 48: Volume finale du projet.....	58
figure 49: Volume ancien et nouveau du projet .....	58
figure 50: Accessibilité au projet .....	59
figure 51: La rénovation du projet.....	60
figure 52: Situation géographique de la ville de Guelma.....	65
figure 53: Interprétation des données météorologiques de Guelma : période 95-2004.....	67
figure 54: carte des territoires touristiques de la wilaya de Guelma .....	78
figure 55: le théâtre romain Guelma.....	82
figure 56: Carte des portes de la ville de Guelma .....	83
figure 57: Les anciens quartiers de la ville de Guelma .....	84
figure 58: La rue Carnot-GUELMA.....	84
figure 59: Guelma à 1948.....	85
figure 60: Guelma après l'indépendance.....	86
figure 61: Guelma, Etat actuel.....	88
figure 62: carte synthèse de l'évolution historique de la ville de Guelma .....	88
figure 63: situation de la cité LA GARE Guelma .....	89
figure 64: carte des limites de la cité LA GARE.....	90
figure 65: carte de l'accessibilité de la cité LA GARE .....	91
figure 66: carte des repères de la cité LA GARE.....	92
figure 67: carte des points d'appel de la cité LA.....	92
figure 68: carte des contraintes de la cité LA GARE.....	93
figure 69: la topographie de site ( LA GARE) .....	93
figure 70: Le système en résille.....	94
figure 71: Le système linéaire. ....	94
figure 72: le système viaire dans le site.....	94
figure 73: les nœuds de site .....	95
figure 74: les formes de parcelles dans site.....	96
figure 75: carte de système de bâti dans site .....	96
figure 76: carte de système de bâti planaire .....	97
figure 77: carte de système de bâti linéaire .....	97
figure 78: Carte des équipement/habitat.....	98
figure 79: Hôtel Mermoura .....	102
figure 80: situation de l'hôtel de Mermoura.....	102
figure 81: Les espaces verts et de lecture en pleine air de l'Hôtel Mermoura .....	103
figure 82: Les chambres de l'Hôtel Mermoura .....	103



figure 83: La grande piscine extérieure .....	104
figure 84: repères de l'hôtel Mermoura .....	106
figure 85: coupe topographique du terrain .....	106
figure 86: terrassement du terrain.....	107
figure 87: les axes principaux de l'hôtel .....	107
figure 88: zoning de mon projet .....	108
figure 89: forme de base utilisée dans la conception.....	109
figure 90: soustraction au niveau des formes .....	110

### **Liste des tableaux :**

Tableau 1 : classification des hôtels .....	22
Tableau 2: SYNTHESE AFOM du plan touristique de la wilaya de Guelma .....	78
Tableau 3:synthèses AFOM de cité LA GARE .....	99
Tableau 4: Les Scénarios de cité LA GARE.....	101

## *Dédicace*

*Je tiens d'abord à remercier mon dieu le tout puissant de m'avoir permis de vivre pour réaliser ce travail, et m'avoir donné la volonté et le courage pour arriver jusqu'au but.*

- A la lumière de mes jours, la source de mes efforts, la flamme de mon cœur, ma vie et mon bonheur, maman que j'adore.*
- A l'homme de ma vie, mon exemple éternel, mon soutien moral, source de joie et de bonheur, celui qui s'est toujours sacrifié pour me voir réussir ; à toi mon père.*

*Mes parents vous serez toujours pour moi l'idéal que je veux atteindre, merci de m'aimer et d'être à mes côtés.*

- A mes frères et tous mes amis avec lesquels j'ai passé cinq années inoubliables, tout en leur souhaitant la réussite dans tout ce qu'ils entreprennent.*

*Tous les enseignants qui ont participé à ma formation durant mes cinq ans, sans les nommer, car la liste est longue et le risque est grand d'en oublier un A toutes les personnes que j'aime et qui m'aiment A moi-même.*

## ***Remerciements***

***Tout d'abord, je remercie le bon Dieu le tout puissant pour son aide et pour m'avoir guidé pour mener à bien ce travail.***

*Je tiens à remercier mon encadreur Mme Ouled-Chikh Roumaïssa pour le suivi et les précieux conseils qu'elles m'a fait part et pour la qualité de son encadrement, patience, gentillesse et leur encouragement patient et bienveillant qui m'a permis de mener à bien ce travail.*

*Je tiens aussi à remercier les membres du jury d'avoir accepté d'évaluer le travail de recherche du présent mémoire, en espérant que leurs remarques, orientations et conseils me seront utiles pour la continuité de ma formation.*

*Je remercie tous ceux qui m'ont soutenu, qui m'ont supporté tout au long de ce travail.*

*En fin j'exprime mes vifs remerciements à mon père et ma mère, mes frères, ma grande mère, et mes amis ainsi que toute ma famille et mes proches. Car ils n'ont cessé de me soutenir et de m'encourager pendant toute la période de ce travail*

## Résumé

Ce mémoire présente un état des lieux de la connaissance du concept du tourisme durable et le degré d'adhésion des voyageurs à celui-ci. Ainsi que les opérations urbaines concernant le secteur de tourisme comme la rénovation des hôtels et des équipements touristiques, et l'adaptation de ces motivations dans un milieu urbain, donc on a fait une analyse des exemples des projets touristiques rénovés. Les résultats faites ressortir une notion du concept très claire et réel désir de le pratiquer. Les principales motivations sont liées à l'environnement et l'urbain.

Le principal frein quant à sa pratique serait l'image d'un tourisme plus onéreux qu'un tourisme classique. Enfin, la rénovation des projets touristiques anciens est largement plébiscitée pour la pratique du tourisme durable et les motivations resteraient inchangées.

Développement durable – Tourisme — Tourisme durable - Ecotourisme – rénovation

## ملخص

تقدم هذه الرسالة قائمة تعريفات لمفهوم السياحة المستدامة ودرجة التصاق المسافرين بها. بالإضافة إلى العمليات الحضرية المتعلقة بقطاع السياحة مثل ترميم الفنادق والمرافق السياحية، وتكييف هذه الدوافع في بيئة حضرية، لذلك قمنا بتحليل أمثلة المشاريع السياحية التي تم تجديدها. وقد أوضحت النتائج مفهوماً واضحاً ورغبة حقيقية في ممارسة هذا المفهوم. وتتعلق الدوافع الرئيسية بالبيئة والحضر.

والعقبة الرئيسية أمام ممارستها هي صورة السياحة أكثر تكلفة من السياحة الكلاسيكية. وأخيراً، فإن تجديد مشروعات السياحة القديمة مشهود به على نطاق واسع لممارسة السياحة المستدامة والدوافع تظل دون تغيير.

التممية المستدامة - السياحة - السياحة المستدامة - السياحة البيئية - التجديد

## Summary

This thesis presents an inventory of the knowledge of the concept of sustainable tourism and the degree of adhesion of travelers to it. As well as urban operations concerning the tourism sector such as the renovation of hotels and tourist facilities, and the adaptation of these motivations in an urban environment, so we analyzed the examples of renovated tourist projects. The results brought out a notion of the concept very clear and real desire to practice it. The main motivations are related to the environment and the urban.

The main obstacle to its practice would be the image of tourism more expensive than a classic tourism. Finally, the renovation of old tourism projects is widely acclaimed for the practice of sustainable tourism and motivations remain unchanged.

Sustainable development - Tourism - Sustainable tourism - Ecotourism - renovation

# **INTRODUCTION GENERALE**

### Introduction générale :

Le tourisme est un phénomène social récent dans l'histoire de l'humanité. Il s'est doté dès le XVIII<sup>e</sup> siècle d'un nouveau sens pour s'installer et se développer progressivement dans la société. Aujourd'hui, le tourisme est omniprésent dans le monde entier et prend de plus en plus d'ampleur en occupant davantage le temps libre dégagé par l'abaissement du temps de travail et en transformant les lieux sur lesquels il se développe. En effet, cette « mise en tourisme du monde » a été favorisée par un ensemble de facteurs. Parmi ceux-ci, nous citerons : l'accroissement des revenus, le développement des moyens de transport, le progrès technologique, l'usage généralisé des technologies de l'information et de la communication... En même temps qu'un phénomène de société, le tourisme est devenu, aujourd'hui, l'une des activités les plus importantes du monde et l'une des expressions de notre civilisation de consommation<sup>1</sup>.

Aujourd'hui qui n'a jamais été interpellé par un appel à la protection de l'environnement ? Le développement durable et la préservation de l'environnement sont sans doute le grand défi de demain à en croire les médias. Chaque secteur d'activité devra se poser à un moment ou un autre des questions sur sa participation à l'effort collectif de sauvegarde de la planète et les actions adéquates qui peuvent être mises en place.

Le secteur du tourisme, de par son poids dans l'économie mondiale est un facteur important dans le processus de préservation de notre planète et de ses habitants. De ce fait, une nouvelle forme de tourisme, le tourisme durable fait surface afin d'opposer un nouveau mode de consommation au tourisme dit de masse.

En effet, le tourisme dit « classique » est de plus en plus décrié de par ses effets négatifs sur l'écosystème et sur les populations locales. Ainsi, au fil des années sont apparus de nouveaux types de tourisme appelés alternatif, solidaire, écotourisme, etc. Chacun a sa propre spécificité, développer économiquement les acteurs locaux, préserver la nature, etc. Toutes ces formes de tourisme peuvent se regrouper sous la bannière du tourisme durable qui n'est autre que l'application des trois grands piliers (économie-social-environnement) du développement durable sur les offres touristiques<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> L'UNIVERSITÉ DE GRENOBLE ; thèse de doctorat Mohamed Sofiane IDIR : VALORISATION DU PATRIMOINE, TOURISME ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL EN ALGERIE : CAS DES REGIONS DE BEJAÏA EN KABYLIE ET DE DJANET DANS LE TASSILI N'AJJER, 07 août 2006,

<sup>2</sup>Aurélien DUMONTROT Y : La demande en tourisme durable ; mémoire pour l'obtention du diplôme de master

Le tourisme est aussi une activité économique de première importance. Il suffit de rappeler que cette activité représente aujourd'hui 9% du PIB mondial pour se rendre compte de l'importance du tourisme dans l'économie mondiale et les économies nationales. Il est un secteur stimulateur de l'économie à tous les niveaux, tout à la fois créateur d'emplois, pourvoyeur de devises, distributeur de richesses, promoteur de produits locaux... Il a également, un rôle à jouer dans les grands équilibres macroéconomiques (emploi, investissement, balance des paiements, etc.,). De telles caractéristiques font du tourisme une activité convoitée par tous les pays ayant compris rapidement les grands enjeux qu'elle présente.

Dans de nombreux pays du monde, le tourisme constitue, aujourd'hui, un outil majeur des politiques économiques. Les pays les plus industrialisés ont vite pris conscience de l'importance du tourisme dès ses premiers signes de croissance et en ont fait l'un des premiers postes de leurs rentrées en devises. Pour un bon nombre de pays en voie de développement, le tourisme est perçu comme une manne à devises permettant de redresser la balance des paiements déséquilibrée et de financer le reste de l'économie. Il constitue, pour certains territoires en déclin, l'unique chance de sortir du marasme économique. Il est par ailleurs un instrument privilégié d'aménagement de territoire et un bon moyen de lutter contre les déséquilibres régionaux.

### **Problématique :**

Le développement durable, est un processus qualitatif, induit par la croissance faisant référence à une transformation des structures de la société en vue d'améliorer le bien-être de l'homme. Dans le domaine environnemental, en particulier, le développement doit être mis en œuvre sans entraîner de dommage irréversible pour la vie sur Terre.

En adaptant le principe du développement durable au tourisme, cela donnera lieu à ce que l'OMT appelle : « Sur le plan touristique, le développement durable tient compte des besoins des touristes et des lieux de tourisme d'aujourd'hui en multipliant et en assurant en même temps leurs capacités pour le futur. Ce développement doit mener à ce que les besoins économiques, sociaux et esthétiques puissent être satisfaits sans toucher à l'intégrité culturelle, aux processus écologiques essentiels et à la diversité biologique ».

En Algérie le tourisme est devenue une priorité nationale, avec la consolidation d'un schéma directeur d'aménagement touristique qui met l'accent sur la mise en place de pôles



d'excellences touristiques. C'est dans le cadre des Assises Nationales et Internationales du Tourisme de février 2008 que les autorités publiques ont lancé à Alger un plan international visant à faire de l'Algérie une destination reconnue mondialement à l'horizon 2025. (SDAT 2008)<sup>3</sup>.

Le tourisme doit être une priorité nationale pour l'Algérie et il y a de nombreuses attentes de la part des algériens dans ce domaine. Il est devenu impératif de pousser le développement du secteur touristique, sachant que l'Algérie exporte actuellement plus de touristes qu'elle n'en reçoit à a déclaré le Président algérien, Abdelaziz Bouteflika, aux participants des Assises du Tourisme de février 2008<sup>4</sup>.

Malgré ses atouts ; Guelma accuse un déficit réel dans plusieurs secteurs qui font qu'elle n'est pas une destination touristique privilégiée. En effet, sa capacité d'accueil touristique notamment en lits reste très limitée. On note aussi le manque d'Établissements culinaire et restaurants classés, ainsi que l'insuffisance des moyens de transports modernes pour desservir la ville ou pour la relier aux autres villes voisines. Il faudrait ajouter. Cela le manque de places de parking, l'engorgement des rues et voies de circulations et l'absence de voies piétonnes ainsi que le manque de sécurité.

Le tourisme durable correspond à une manière d'envisager le développement touristique à l'intérieur du développement durable. Il s'apparente plus à une notion de « qualité » des produits touristiques qu'à former un produit touristique en tant que tel. Le tourisme durable regroupe ainsi toutes les formes de tourisme qui respectent, préservent et mettent durablement en valeur les ressources patrimoniales d'un territoire, qu'elles soient naturelles, culturelles ou sociales, à l'attention des touristes accueillis, de manière à minimiser les impacts négatifs qu'ils pourraient générer. Personne n'aime passer ses moments de loisir dans des paysages industriels dévastés ou contaminés. Le tourisme durable est le fruit d'efforts permanents et à long terme. Il exige un contrôle constant des effets de cette activité, ce qui suppose l'adoption chaque fois qu'il y a lieu, des mesures préventives et/ou correctrices nécessaires. Le tourisme devrait aussi satisfaire au plus haut niveau possible les touristes, et représenter pour eux une expérience utile en leur

---

<sup>3</sup> BERTRAND. F : « Planification et développement durable : vers de nouvelles pratiques d'aménagement régional ? L'exemple de deux Régions françaises, Nord-Pas-De-Calais et Midi-Pyrénées ». Thèse pour l'obtention du grade de docteur en Aménagement de l'Espace et Urbanisme, Ecole doctorale "Sciences de l'Homme et de la Société", 6 décembre 2004.

<sup>4</sup> BELBACHA Mohammed Lamine, mémoire pour l'obtention du diplôme de Magistère « LA CAPACITE DE CHARGE TOURISTIQUE AU SEIN DE LA DEMARCHE DE PROJET URBAIN POUR UN TOURISME DURABLE »

faisant prendre davantage conscience des problèmes de durabilité et en encourageant parmi eux les pratiques adaptées.

La wilaya de Guelma connaît une dynamique d'investissement importante dans l'industrie conjuguée à une croissance démographique, mais cette croissance peut être une source de dégradation environnementale due à une mauvaise gestion des ressources. Egalement, La ville de Guelma dispose des potentialités touristiques, richesse écologique (faune et flore). Ainsi et hélas, malgré toutes ces potentialités, il se trouve que toutes ces richesses sont laissées à l'état vierge, ou bien, ne sont pas convenablement exploitées par le secteur touristique<sup>5</sup>.

De ce fait émergent ces interrogations :

Dans quelle mesure, le tourisme pourrait-il être considéré comme un moteur de développement de la ville ? Et de là constituer un secteur économique, pourvoyeur d'emplois et de richesses durables. Ce qui nous amène, dans la perspective d'élaborer une stratégie de développement durable, à poser les questions de suivante :

Quelles sont les dispositions nécessaires à prendre, par les acteurs concernés pour améliorer et mettre en valeur les potentialités touristiques existantes dans la ville de Guelma ?

Comment peut-on faire en sorte que la ville de Guelma devienne un pôle d'attraction touristique dans le cadre ?

La législation algérienne est-elle satisfaisante et globale pour imposer un écotourisme en Algérie ?

### **Hypothèses de recherches :**

Pour répondre aux différentes questions, nous émettons deux hypothèses en vue d'orienter le cheminement de nos idées :

**La première hypothèse :** Les instruments d'aménagement en d'urbanisme en matière du tourisme tel que le schéma d'aménagement touristique de la wilaya de Guelma à l'horizon 2030 ne prennent pas en considération les principes fondamentaux du tourisme Durable. Ainsi que la législation en vigueur ne répond pas au besoin de la gestion touristique durable.

**La deuxième hypothèse :** Le manque terrible sur le plan quantitatif et qualitatif en matière d'infrastructure d'accueil écotouristique ainsi que l'état dégradés des équipements existants

---

<sup>5</sup> MEBARKI Houa ; mémoire pour l'obtention du diplôme de master Développement durable et tourisme : quels enjeux ? Cas de la wilaya de Bejaïa, Université Abderrahmane Mira de Bejaia

semblent figurer parmi les freins réels du développement d'un écotourisme dans plusieurs zones à Guelma.

### **L'objectif de ce thème :**

Etudier ce thème est important dans la vie économique, ainsi que l'existence des potentialités naturelles, culturelles et historiques qui favorisent le développement de l'activité touristique dans la région de de Guelma nous aident à acquérir et élargir nos connaissances dans le domaine du tourisme et connaître l'importance accordée au secteur touristique en Algérie, et le développé.

### **Méthodologie du mémoire :**

Ce mémoire est composé préalablement et après une brève analyse de l'hypothèse de recherche d'une introduction générale dans lequel l'on retrouve tous les tenants et aboutissants du sujet sous forme de réflexion sur le thème dans l'absolu ainsi que tous les éléments fondamentaux de la problématique générale.

Notre plan d'étude se résume en deux parties et chaque partie est subdivisée en trois chapitres.

Dans la première partie c'est la partie théorique et conceptuelle, Le premier chapitre traitera des concepts du tourisme, tourisme durable ainsi que les différents types et aspects de tourisme et son importance, et les concepts du développement durable et la relation entre le développement durable et le tourisme. Le second chapitre visera à découvrir les renouvellements urbains, et le 3<sup>ème</sup> chapitre consiste à analyser des exemples nationaux et internationaux des équipements touristiques afin d'approfondir et d'enrichir notre conscience sur ces équipements touristiques et avoir une vision plus profonde.

La deuxième partie est la partie pratique, dans le premier chapitre Nous présentons une analyse de la ville, plan touristique de Guelma ; les hôtels urbain (AFOM) dont nous allons faire une analyse sur le tourisme à Guelma en générale et le tourisme urbain spécifiquement. Le deuxième chapitre visera une analyse du cas d'étude Hôtel Mermoura, et le dernier chapitre consiste à la conception du projet. Le mémoire sera terminé par une conclusion générale.

La méthode scientifique utilisée dans ce travail de recherche se repose sous la description et l'analyse, la critique constructive envers notre cas d'étude.

**Partie I :**  
**Partie conceptuelle**

**CHAPITRE 1 :**  
**Concepts de tourisme et développement**  
**durable**

## **Introduction :**

Dans ce chapitre, nous procéderons à la définition du cadre conceptuel qui recouvre toute la partie théorique. Il s'agit d'analyser les concepts relatifs au thème de recherche, va définir la notion d'écotourisme et quelques concepts qui ont relation avec le tourisme tels que le développement durable et le tourisme.

### **I. LE DEVELOPEMNET DURABLE :**

L'expression « sustainable development », traduite de l'anglais par « développement durable », apparaît pour la première fois en 1980 dans la Stratégie mondiale de la conservation, une publication de l'Union internationale pour la conservation de la nature (UICN).

Quelques années plus tard, elle se répandra dans la foulée de la publication, en 1987, du rapport de la Commission mondiale sur l'environnement et le développement, Notre avenir à tous (aussi appelé rapport Brundtland, du nom de la présidente de la commission, Mme Gro Harlem Brundtland). C'est de ce rapport qu'est extraite la définition reconnue aujourd'hui : « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Il s'appuie sur une vision à long terme qui prend en compte le caractère indissociable des dimensions environnementale, sociale et économique des activités de développement.

#### **I.1 LES OBJECTIFS DU DEVELOPEMNT DURABLE :**

Repenser les rapports qu'entretiennent les êtres humains entre eux et avec la nature est une aspiration que partage un nombre grandissant de femmes et d'hommes. Ils posent un regard critique sur un mode de développement qui, trop souvent, porte atteinte à l'environnement et relègue la majorité de l'humanité dans la pauvreté. Le développement durable est issu de cette idée que tout ne peut pas continuer comme avant, qu'il faut remédier aux insuffisances d'un modèle de développement axé sur la seule croissance économique en reconsidérant nos façons de faire compte tenu de nouvelles priorités. Il faut donc :

- Maintenir l'intégrité de l'environnement pour assurer la santé et la sécurité des communautés humaines et préserver les écosystèmes qui entretiennent la vie.
- Assurer l'équité sociale pour permettre le plein épanouissement de toutes les femmes et de tous les hommes, l'essor des communautés et le respect de la diversité.

- Viser l'efficacité économique pour créer une économie innovante et prospère, écologiquement et socialement responsable<sup>6</sup>.

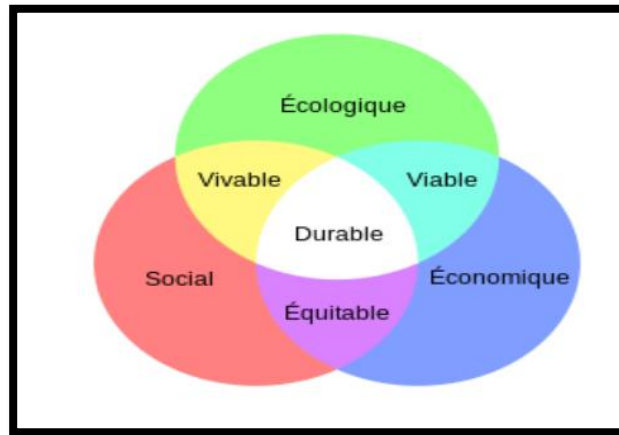


figure 1 : LES OBJECTIFS DU DEVELOPPEMENT DURABLE

## II. LE TOURISME :

### II.1 Définition de tourisme dans quelques notions :

Le mot « Tourisme » vient de la transcription Anglaise d'un vocable français « THE TOUR », qui a été utilisé pour la première fois en 1841 désignant la personne qui faisait le grand tour, cette expression désigne le voyage sur le continent, c'est à ce moment-là que le tourisme naît. Le tourisme a connu une multitude de définitions relatives et variables selon le temps et le lieu, donc difficile à définir d'une manière précise car il existe une diversité de définition dont nous choisissons celles de : « 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>7</sup>

« Le tourisme est l'expression d'une mobilité humaine et sociale fondée sur un excédent budgétaire susceptible d'être consacré au temps libre passé à l'extérieur de la résidence principale, il implique au moins un découché »<sup>8</sup>

<sup>6</sup> SDATW GUELMA MISSION I RAPPORT D'ETABLISSEMENT (LEVEE DE RESERVES), URBACO 2014

<sup>7</sup> Dictionnaire Larousse

<sup>8</sup> SDATW GUELMA MISSION I RAPPORT D'ETABLISSEMENT (LEVEE DE RESERVES), URBACO 2014

« 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>9</sup>

« L'art de satisfaire les aspirations les plus divers qui incitent l'homme à se déplacer hors de son univers quotidien et de son cadre habituel, à la recherche de dépassement et d'évasion »<sup>10</sup>

« 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>11</sup>

« 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 premier plan dans l'économie de nombreux pays constituant ce qu'on appelle le tourisme »<sup>12</sup>

## **II.2 L'histoire de tourisme :**

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 conte site aborder les principes aux époques qui ont marqué l'évolution de tourisme :

---

<sup>9</sup> Dictionnaire la rousse

<sup>10</sup> Définition du conseil économique et social

<sup>11</sup> Juffre-Dumas-Zedier

<sup>12</sup> Gérard Guibillito



- **Les Grecs** : Proche de mer, ils apprécient le voyage d'agrément, le thermalisme fait est apparition généralisée, en outre, la présence de sanctuaires célèbres attire vers la grasse des foules de pèlerins.
- **Au 17<sup>ème</sup> siècle** : L'Angleterre voit la naissance véritable du tourisme et prémices de son évolution vers les formes actuelles ; 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 20<sup>ème</sup> siècle** : Une période de transition entre 1905 jusqu'à 1935, l'environnement politique va se modifier, 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 apprécié 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>13</sup>.

### II.3 Les aspects de tourisme :

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

- **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 Urbain** : ce sont les villes qui attirent les touristes par leur nom (Venise, Rome, Paris...)
  - **Tourisme Climatique (montagne, désert...)** : située généralement au sommet des montagnes permettant des hébergements, offrant de bonnes conditions de vie et donnant

---

<sup>13</sup> Site web: <https://gallica.bnf.fr>

la possibilité de pratiquer le différent sport d'hivers, invitant ainsi les gens pour un séjour prolongé.

➤ **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.

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

➤ **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. Praticué 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 prix. Il s'agit en général de voyage « tout compris » qui utilise structures réceptives, économiques et services de transport en bus.

➤ **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, où 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<sup>14</sup>.

## II.4 Les différents types de tourisme en Algérie :

- **Tourisme d'affaires :**

Le tourisme d'affaires n'a pas réellement de définition officielle ou universelle. On peut cependant le définir comme étant composé des activités et consommations de services liées aux voyages et séjours d'individus dans des lieux situés en dehors

de leur environnement géographique habituel, et réalisées pour des raisons d'affaires. Il correspond à des déplacements et séjours collectifs ou individuels. Pour l'intérêt professionnel, mission au cours de laquelle on profite d'un court séjour<sup>15</sup>.



figure 2: Tourisme d'affaire

- **Tourisme d'agrément :**

Pour des raisons de loisir et de vacances (tourisme balnéaire, saharien, montagnaux...). Il est assez hétérogène car la notion d'agrément est subjective.



figure 3: Tourisme d'agrément

<sup>14</sup> Site web: [www.memoireonline.com](http://www.memoireonline.com)

<sup>15</sup> Site web : [www.definitions-marketing.com/definition/tourisme-daffaires/](http://www.definitions-marketing.com/definition/tourisme-daffaires/)

- **Tourisme scientifique :**

Déplacement pour des recherches d'exploitation.

- **Tourisme d'apprentissage scientifique (TAS) :**

Le tourisme d'apprentissage scientifique consiste en des voyages éducatifs organisés, structurés et élaborés autour d'un thème scientifique. Les activités proposées sont

pratiquées par un groupe restreint de touristes, désireux d'apprendre et d'expérimenter. Ces voyages comportent des expériences interactives de qualité, des visites exceptionnelles « en coulisses » et autres privilèges auxquels le grand public n'a pas accès. Les voyages éducatifs sont animés par des spécialistes du domaine qui partagent leur expertise et permettent aux touristes d'apprendre tout en vivant une expérience unique.



figure 4: tourisme de recherche scientifique

- **Tourisme de recherche scientifique (TRS) :**

Le tourisme scientifique est une activité de loisir spécialisée en sciences pures et appliquées. Cette activité est pratiquée par des groupes restreints de touristes désireux de connaître le processus de recherche scientifique et de participer à l'avancement de la science. La durée de l'activité doit être assez longue pour permettre une formation, une intégration adéquate et la réalisation d'objectifs précis. Le tourisme scientifique implique la supervision, par un chercheur ou un expert, d'activités scientifiques structurées. Le tourisme scientifique comprend obligatoirement une formation menant à une collecte de données selon la méthode scientifique. D'autres activités d'apprentissage peuvent être offertes telles des conférences réalisées par des experts ou autres<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Article : TOURISME SCIENTIFIQ site web : <https://www.technoscience-saglac.ca>

- **Tourisme sportif :**

Le tourisme sportif permet d'intégrer une dimension sportive à ses vacances.

Bien sûr, c'était déjà le cas pour certains séjours comme les vacances aux sports d'hiver. Mais désormais, d'autres offres se développent sur le même modèle avec des séjours autour de la pratique du golf, du tennis ou du vélo par exemple.



figure 5: Tourisme sportif

Dans un autre style, les sports nature comme la randonnée, le VTT ou l'escalade suscitent un engouement croissant et deviennent eux aussi le prétexte à des séjours de découverte, le temps d'un week-end ou plus<sup>17</sup>.

- **Tourisme culturel :**

Le **tourisme culturel** désigne une forme de tourisme, dont l'objectif est de faire découvrir le patrimoine culturel et le mode de vie d'une région ainsi que de ses habitants. Ce type de tourisme englobe la visite de sites naturels, le tourisme architectural, mais aussi le tourisme religieux, les déplacements effectués pour assister à des festivals et autres manifestations culturelles, le tourisme gastronomique, la visite de musées, de monuments, de galeries d'art...<sup>18</sup>



figure 6: Touristes dans la cour de la Grande Mosquée de Kairouan. Important monument islamique, la mosquée date dans son état actuel du IXe siècle ; elle est située à Kairouan en Tunisie.

---

<sup>17</sup> Article : Le tourisme sportif : définition et statistiques en France, Site web : <https://www.vacances-vertes.net/articles>

<sup>18</sup> Article, site web : <https://www.iesa.fr>

- **Tourisme écologique :**

Motivation pour préservation du bâtiment et de son environnement.

Il s'agit d'adopter des comportements respectueux vis-à-vis de la nature, des habitants, de la culture ou encore de l'écosystème. Concernant la nature, il s'agit donc par exemple de contribuer à l'entretien

ou la restauration de cette dernière, d'apporter une touche personnelle qui aurait un impact sur l'environnement et sur l'écosystème (empreinte écologique), ou encore de contrebalancer par des actions bénéfiques pour l'environnement. Cette partie du tourisme écologique est donc un moyen de protéger les endroits que l'on aime visiter, pas seulement pour soi mais également pour les autres touristes ainsi que pour les gens qui vivent dans ces endroits<sup>19</sup>.



*figure 7: tourisme écologique*

- **Tourisme de santé :**

A caractère récréatif (repos), thermalisme, climatique et certaines formes de tourisme religieux.

Le tourisme médical est l'acte de voyager vers d'autres pays pour obtenir des soins médicaux, dentaires ou cosmétique, la population mondiale vieillit et devient plus aisée à des taux qui dépassent la disponibilité des ressources de soins de santé de qualité<sup>20</sup>.



*figure 8: tourisme médical*

## II.5 L'importance du tourisme :

Le tourisme joue un rôle très important dans les différents secteurs

### **Economique :**

---

<sup>19</sup> Article : La grande tendance du moment concerne certainement l'écologie, que ce soit dans le domaine de l'énergie, des voitures et même du tourisme. Site web : <http://www.levoyageur.net>

<sup>20</sup> Site web : <http://www.tourisme-medical-expo.com>

- Augmenter les ressources monétaires
- Pénètre la création d'emploi (01 lit d'hôtel'0.5 emploi)
- Développement régional (décentralisation)
- Favorise un aménagement de territoire

**Social :**

- Penne d'avoir des échanges culturels entre les individus
- Permet de s'évader d'un environnement stressant exigeant et pollué

**Politique :**

- Création d'un mouvement d'affaire intense entre les pays
- Favorise la connaissance des pays aux étrangers et leur donne une importance au niveau internationale

**Culturel :**

- Découverte des nouveaux horizons culturels, historique et traditions des pays et des peuples
- La mise en valeur des potentialités du pays en matière de patrimoine historique et architectural

**II.6 Les Différents Types D'équipements Touristiques :**

Selon les besoins et la demande plusieurs types d'infrastructures de différentes catégories sont mis à la disposition de la clientèle. Nous citerons :

**II.6.1 Le village de vacance :( destine au tourisme local) :**

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



*figure 9: Village de vacance le moulin (France)*

### II.6.2 Auberge rurale :

C'est un établissement hôtelier de petites dimensions. En général elle est composée de 8 à 10 chambres au confort modeste.

Située en zone rurale elle accueille une clientèle essentiellement parmi les familles modestes.



figure 10: Constructions anciennes ou nouvelles avec commodités

### II.6.3 Les gîtes ruraux :

Locaux réalisés par des agriculteurs et artisans ruraux dans leurs maisons Destinés à la location saisonnière.

Le développement de ce type d'hébergement est lié aux gens qui ont le goût du retour à la nature. Ces locaux permettent aux ruraux d'obtenir des revenus complémentaires tout en gardant le patrimoine Immobilier.



figure 11: Gîtes récent ou ancien

### II.6.4 Le camping :

C'est une activité individuelle ou collective pratiquée sous tente avec l'accord de celui qui possède le sol. Il est possible de le pratiquer dans les forêts. Souvent il y a des terrains aménagés et équipés pour cette pratique.



figure 12: Tentes individuelles ou groupées

### II.6.5 Le caravanning :

La caravane est un véhicule ou élément de véhicule qui est équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité. Cet équipement est en permanence équipé d'un moyen de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même, si non il est déplacé par simple traction.



figure 13: Le caravanning



### II.6.6 Le complexe touristique :

C'est un ensemble d'équipements rassemblés dans le même endroit (même assiette) à savoir :

1-Des équipements de loisirs et de détente.

2-Des équipements à usage commercial.

3-Des équipements d'hébergement. Les équipements d'hébergements se présentent sous formes de groupements de villas, appartements, bungalows et aussi sous forme de grands équipements hôteliers à différentes classes.



figure 14: Atlantis resort Miami Beach

### II.6.7 Le village touristique :(destiné au tourisme local et international)

Il comprend les structures de réception ouvertes au publics, la gestion est unitaire, l'ensemble est entouré généralement d'une clôture. Il y est prévu une aire de stationnement.



figure 15: Pollentia Club

Le séjour des touristes peut s'effectuer soit dans des appartements soit dans des bungalows ou dans des villas.

### II.6.8 Bungalows :

Ce sont des constructions simples et légères utilisées notamment pour des séjours temporaires, en particulier à l'intérieur d'un camping ou d'un ensemble hôtelier.



figure 16: Bungalow Arwenvonwalldberg-haus

### II.6.9 Station balnéaire :

C'est un ensemble d'équipements situé en bordure de mer possédant des lieux d'hébergement, et différents services de loisirs et de distraction.



figure 17: Tipaza station balnéaire

### II.6.10 Station d'hiver :

Située généralement dans une zone montagneuse, permettant l'hébergement et offrant de bonnes conditions de vie (Invitant ainsi les gens un séjour prolongé)



figure 18: La station de MEGEVE

### II.6.11 Station thermale :

Située près des sources thermales offrant des services médicaux ainsi que des services de détente, d'hébergement et de restauration.



figure 19: Station thermale l'Hérault(Suisse)

### II.6.12 L'hôtellerie :

« Il faut considérer l'architecture des hôtels comme l'élément moteur de la rénovation physique et psychologique du citoyen moderne qui cherche dans ce cadre, un environnement qui lui restitue les qualités de beauté et de sensibilité disparues ailleurs, et un climat psychologique d'une essence particulière, aussi elle confère à la construction de son contenu sémantique ». Fitousi Brigitte, hôtels, édition du moniteur.

#### 1- Définition d'un hôtel :

**Selon Larousse :** Maison meublée où on loge des voyageurs. Etablissement commercial qui loue des chambres ou des appartements pour un prix journalier.

**Selon le moniteur de l'hôtelier :** L'hôtel est tout établissement qui vend à la clientèle un espace privatif pour une utilisation personnelle pendant un temps limité.

Donc, L'hôtel est un établissement d'hébergement et commercial qui vend au client un espace privé et public.

#### 2- Evolution des hôtels à travers l'histoire :

**Période romaine :** Les romains disposaient déjà de villégiature, sous forme d'auberges. Avec le temps ces auberges se développent en surface et en activité.

**Moyen âge :** Le moyen âge a connu, lui aussi, des activités que l'on peut qualifier d'hôtelières : le tourisme universitaire, les « tours de France » des compagnons du devoir, les grandes foires et les pèlerinages favorisèrent le développement d'auberges et de tavernes pour les voyageurs.

**14<sup>ème</sup> siècle :** Les lois furent votées pour régler les prix pratiqués dans les auberges et tavernes et assure une certaine qualité de service.

**16<sup>ème</sup> siècle :** Vers le milieu du 16<sup>ème</sup> siècle, les auberges deviennent fleurissantes, grâce à la croissance du commerce. Elles se développaient sur les rives de fleuves, et dans les villes des routes principales.

**18<sup>ème</sup> siècle :** C'est avec la révolution industrielle qui fait naître les hôtels et les pensionnats de famille. Dans les grandes villes, on a vu construire de grands hôtels de luxe, comme le Savoy à Londres en 1889.

La concurrence entre les hôtels entraîna l'amélioration des normes de services, et de confort, ils commencent à accueillir les repas d'affaire, et les banquets de groupes. Complexe touristique, Guelma Chapitre I : Approche thématique 26

**20<sup>ème</sup> siècle :** Le développement des moyens de transports a permis aux touristes d'accéder à des lieux de vacances à la mer, et à la campagne, parmi lesquels de nombreux hôtels favorisant ainsi la diversification de l'offre d'hébergement.

### **3- Type des hôtels :**

#### **Selon la fonction :**

- **Hôtel d'affaire :** « hôtel des congrès », est un établissement réservé à la tenue des congrès, des réunions, des forums ou des banquets. La prise en charge totale de l'hébergement, de la restauration et des divertissements a conduit à la création de ce type de l'hôtel. On peut distinguer plusieurs chaînes :

\* Chaîne qui vise strictement la clientèle d'affaire, en mettant l'accent sur l'accueil et le service, particulièrement sur l'équipement nécessaire dans un contexte professionnel.

\* La chaîne ou indépendamment de la clientèle d'affaire, les banques ou autres types de manifestations tiennent une place importante dans le chiffre d'affaire.

\* La chaîne en l'hébergement et restauration sont fortement liés, l'environnement a son importance tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'établissement hôtelier avec beaucoup de verdure.

**-L'hôtel de tourisme :** sont définis comme des établissements homologués par le ministère de tourisme répondant aux normes techniques imposées par la réglementation.

-Hôtel de santé : situés à côté des thermes naturels et littoraux préservent pour ses occupants des services de santé et de repos.

**Selon le site :**

**-Hôtel urbain :** ce sont des hôtels qu'on trouve au centre des villes, ou au bord de la mer si la ville se développe sur littoral, ils s'organisent généralement autour d'un espace central « atrium », cette partie publique est un véritable lieu de visite, car on peut trouver des magasins, des services, des banques, des restaurants, des salles d'exposition et de fêtes, avec une partie d'affaires, où se déroulent les congrès, les conférences, les séminaires ou les réunions.

**-Hôtels en paysage semi urbain :** c'est les hôtels qui se trouvent à la périphérie des villes, en plus de l'activité de l'hébergement, avec une partie de distractions, la restauration, les salles des fêtes, rarement une partie d'affaires.

**-Hôtels en site naturel :** on les trouve en dehors de la ville, dans un site naturel ou il présente des potentialités touristiques, c'est-à-dire au bord de la mer, dans les forêts, sur des falaises, ou en montagne là où le paysage est beau, à caractère sport et de loisirs.

**4- Classification des hôtels :**

La classification des hôtels se caractérise par nombre de lits, de couverts, surface de cuisine, la qualité de service, les équipements, le confort, et des offres particulières :

*Tableau 1 : classification des hôtels*

<b>Classification</b>	<b>Caractéristiques</b>
<b>1 étoile (bon marché)</b>	- Hôtel de confort moyen.  - Chambres comportant les installations ; chauffage central, cabine téléphonique, locaux communs, salon à la disposition de la clientèle,

	Salle de bain commune pour 15 Chambres et un WC pour 10 Chambres, une personne qualifiée
<b>2 étoiles (économique)</b>	Hôtel de bon confort comprenant les installations prévues dans l'hôtel 1 étoile avec un ascenseur à partir de 3 <sup>ème</sup> étage, certaines chambres avec S.D.B ou douches privées, standard téléphonique et équipement sanitaire de qualité.
<b>3 étoiles (classe moyenne)</b>	- Hôtel de grand confort comprenant les installations prévues dans l'hôtel 2 étoiles avec un hall, salon de réception et salle de lecture, chambres spacieuses dote de tous les éléments de confort et d'un mobilier de qualité, et installation générale et sanitaire très soignée.
<b>4 étoiles (1ère catégorie)</b>	Hôtel de bon confort comprenant les installations prévues dans l'hôtel 3 étoiles avec des locaux communs importantes, salon privé pour les appartements, chambres spacieuses dotées d'un mobilier de classe téléphone, grande réception.
<b>5 étoiles (Luxe)</b>	Hôtel de bon confort comprenant les installations prévues dans l'hôtel 4 étoiles avec des locaux de grande classe, nombre appartements avec un salon, chambres spacieuses meublées avec recherche et munies de S.D.B, et d'une qualité.

Tableau 01 : calcification des hôtels

### III. Tourisme durable :

#### III.1 Définitions et Naissance du Concept :

L'expression du tourisme durable, est une notion qui a une relation directe avec le concept de développement durable ; Elle décrit généralement toutes les formes de tourisme alternatif qui respectent, préservent, et mettent durablement en valeur les ressources patrimoniales (naturelles, culturelles et sociales) d'un territoire. L'attention des touristes accueillis, de manière minimiser les impacts négatifs qu'ils pourraient générer.

Aussi le définit. Également Herv. Deperne dans son livre Le tourisme durable comme un tourisme respectueux de la qualité des sites, de l'équilibre des activités économiques, sociales

et de loisirs ainsi que des communautés d'intérêts des collectivités territoriales engagées dans des projets d'équipements ou d'aménagements touristiques. (DEPERNE, H. 2007)<sup>21</sup>

Selon l'OMT, le tourisme durable est le fruit d'efforts permanents : il nécessite une évaluation et un contrôle constants des effets de son activité, supposant l'adoption des mesures préventives et/ou correctrices régulières. Offrir aux touristes une expérience la plus enrichissante et satisfaisante possible, voilà également un enjeu majeur du tourisme durable. Il doit aussi permettre aux voyageurs de conscientiser les problèmes de durabilité et leur proposer des solutions pour adopter des comportements responsables.

Tous les acteurs concernés par le tourisme ont leur rôle à jouer dans le développement durable du secteur. En ce sens, des orientations politiques fortes sont nécessaires : il s'agit aujourd'hui pour le tourisme durable de se fédérer et de changer d'échelle, en intégrant les principes de durabilité dans l'ensemble de ses métiers. La mission d'ATD est d'accompagner ce mouvement : cela commence par la rencontre, l'échange et le partage de ressources, bonnes pratiques et stratégies responsables, ainsi que la démonstration de leurs résultats vertueux.

À travers cette plateforme numérique, les Acteurs du Tourisme Durable souhaitent éclaircir notre perception du tourisme durable, montrer qu'il est à la portée de tous et donner des outils pour avancer collectivement.<sup>22</sup>

### **III.2 Du tourisme durable à l'écotourisme :**

Si les débats autour d'un développement durable des ressources naturelles dans les pays industrialisés ont commencé dès la moitié du 19<sup>ème</sup> siècle (Hall, 1998). La notion de « tourisme durable » est officialisée en 1992 au -sommet de Rio-. La mise en place de cette notion résulte de la convergence des critiques toujours plus nombreuses à l'égard des impacts écologiques, sociaux, culturels, économiques et territoriaux engendrés par un développement croissant et rapide du « tourisme de masse » et d'une envie de continuer à ménager les patrimoines naturels et culturels. Alors que le tourisme, en tant que pratique sociale reconnue.

BELBACHA Mohammed Lamine, mémoire pour l'obtention du diplôme de Magistère « LA CAPACITE DE CHARGE TOURISTIQUE AU SEIN DE LA DEMARCHE DE PROJET

---

<sup>21</sup> ELBACHA Mohammed Lamine, mémoire pour l'obtention du diplôme de Magistère « LA CAPACITE DE CHARGE TOURISTIQUE AU SEIN DE LA DEMARCHE DE PROJET URBAIN POUR UN TOURISME DURABLE » 11 <http://www.tourisme-durable.org/tourisme-durable/definitions>

<sup>22</sup> Site web: <http://www.sustainabuletourism.com>

URBAIN POUR UN TOURISME DURABLE » 11 <http://www.tourisme-durable.org/tourisme-durable/definitions> 16 Interagit avec les questions d'environnement physique. De territorialité, de mobilité, de transport. D'urbanisation, mais aussi d'économie, d'interculturalité et de folklorisations. Des solutions alternatives essaient de se mettre en place afin d'en atténuer ses effets « négatifs » et de le développer durablement 'tous les niveaux. Donc le tourisme durable ' doit être supposable à long terme sur Le plan écologique, viable sur le plan économique, et Équitable sur le plan Ethique et social pour les populations locales «article 1 des chartes du tourisme durable adoptée en 1995 par l'office Mondial du tourisme/OMT)<sup>23</sup>

### **III.3 Concept de l'écotourisme :**

#### **3.1) Définition de l'écotourisme :**

Le concept d'écotourisme est relativement récent (environ 20 ans) et peut difficilement être défini en des termes précis. Généralement considéré comme un tourisme favorable à l'environnement, il a volontairement été décidé de ne pas formuler une définition officielle qui risquerait de pénaliser toute forme de tourisme liée à la nature mais n'entrant pas dans le cadre de cette définition. Ainsi le concept d'écotourisme est utilisé pour désigner « toutes les formes de tourisme dans lesquelles la principale motivation est l'observation et l'appréciation de la nature, qui génèrent des impacts minimaux sur l'environnement naturel et le patrimoine culturel, et qui contribuent à leur conservation »<sup>13</sup>. Bien que l'écotourisme englobe des activités variées, il présente cependant certaines caractéristiques, citées ci-après, communes à toutes ces activités.

#### **3.2) Historique de l'écotourisme :**

L'écotourisme s'est développé dans la foulée du mouvement environnemental qui est apparu au début des années 1970. L'intérêt croissant du public pour l'environnement et les voyages orientés vers le plein air, couplé avec la croissante insatisfaction envers le tourisme de masse, a montré à l'industrie du tourisme qu'il y avait une place pour l'écotourisme. De même, la compréhension et l'acceptation des principes de conservation de la nature et de durabilité par une portion grandissante de la population a également participé à l'évolution du terme «

---

<sup>23</sup> OMT-PNUE, Document conceptuel, Année Internationale de l'Ecotourisme 2002 site Internet : <http://www.world-tourism.org/sustainable/fr/ecotourisme/doc-omt-pnue.htm>

écotourisme ». Il n'y a pas de consensus sur l'origine du terme écotourisme. Selon certains auteurs, il serait apparu pour la première fois en langue anglaise dans un article de ROMERIL (1985).

Cependant, l'écologiste mexicain CEBALLOS-LASCURAIN a utilisé le mot espagnol écotourisme encore plus tôt, alors que le Service National des Forêts du Canada faisait, dès 1973, la promotion d'écotourisme le long de la Transcanadienne. Récemment, ce terme est utilisé dans un article de HERTZER (1965) pour expliquer la relation complexe entre les touristes et l'environnement et les cultures avec lesquelles ils interagissent. C'est BUDOWSKI (1976) qui est généralement cité comme le pionnier concernant le concept même d'écotourisme. Dans son article *Tourisme and Environmental Conservation : Conflit, Coexistence or Symbioses ?* BUDOWSKI reconnaît que la relation entre le tourisme et l'environnement naturel tend à être conflictuelle, mais que le potentiel existe pour une relation basée sur les bénéfices mutuels. Sa description de la relation symbiotique qui pourrait s'en 12 <http://www.sustainabuletourism.com> 13 OMT-PNUE, Document conceptuel, Année Internationale de l'Écotourisme 2002 site Internet : <http://www.world-tourism.org/sustainable/fr/ecotourisme/doc-omt-pnue.htm> 17 suivre ressemble à l'idée contemporaine qu'on se fait de l'écotourisme, sans toutefois utiliser le terme. La dissémination du terme et du concept est souvent associée à BOO.

### 3.3) Caractéristiques de l'écotourisme :

- L'écotourisme réunit toutes les formes de tourisme axées sur la nature et dans lesquelles la principale motivation du touriste est d'observer et d'apprécier la nature ainsi que les cultures traditionnelles qui règnent dans les zones naturelles.
- Il comporte une part d'éducation et d'interprétation.
- Il est généralement organisé par de petites entreprises locales pour des groupes restreints généralement. On trouve aussi des opérateurs étrangers de dimensions variables qui organisent, gèrent ou commercialisent des circuits écotouristiques, aussi pour de petits groupes.
- L'écotourisme s'accompagne de retombées négatives limitées sur l'environnement naturel et socioculturel.
- Il favorise la protection des zones naturelles : en procurant des avantages économiques aux communautés d'accueil, aux organismes et aux administrations qui veillent à la préservation



des zones naturelles ; en créant des emplois et des sources de revenus pour les populations locales ; en faisant davantage prendre conscience aux habitants du pays comme aux touristes de la nécessité de préserver le capital naturel et culturel

**3.4) Principes et objectifs de l'écotourisme :**

- Minimiser les impacts négatifs sur la nature et la culture pouvant nuire une destination
- Instruire les voyageurs de l'importance de la conservation
- Souligner l'importance d'un business responsable, travaillant en coopération avec les autorités et les populations locales pour répondre aux besoins locaux et fournir des allocations d'aide à la conservation
- Employer les revenus générés par le tourisme pour la conservation et la gestion de zones naturelles et protégées
- Insister sur la nécessité, pour des zones de tourisme régional et pour chaque région ou zone naturelle répertoriée susceptible de devenir une destination écotouristique, de concevoir des plans de gestion des visiteurs
- Insister sur l'utilisation d'études environnementales et sociales, en plus des programmes de contrôle à long terme, pour évaluer et minimiser les impacts
- S'efforcer de maximiser les bénéfices économiques pour le pays hôte, le commerce et les communautés locales, en particulier pour les populations vivant à l'intérieur ou à proximité de zones naturelles ou protégées 18
- S'assurer que le développement du tourisme ne dépasse pas les limites acceptables de changements sociaux et environnementaux telles que définies par les chercheurs en coopération avec les résidents locaux
- Promouvoir et utiliser des infrastructures développées en accord avec l'environnement afin de minimiser l'utilisation d'énergie fossile, de conserver la flore locale ainsi que la faune, et de s'imprégner de l'environnement naturel et culturel<sup>24</sup>.

---

<sup>24</sup> Société Internationale d'écotourisme site Internet : <http://www.eco-tourisme.com/>

**Conclusion :**

Malgré la difficulté pour concilier tourisme et développement durable, le tourisme durable fait partie des préoccupations et discours politiques. La question du développement durable dans le tourisme a pris une ampleur internationale à partir de la conférence de Rio, en 1992. Au regard des difficultés pour concilier tourisme et développement durable, mais également des volontés politiques et citoyennes dans changer les modes de production et de consommation, il est utile de trouver une forme d'organisation et de gouvernance propice à l'intégration du développement durable dans le secteur touristique.

Le but du développement durable est de créer une vie meilleure pour tous les êtres humains par des moyens qui soient aussi viables dans l'avenir qu'aujourd'hui. En d'autres termes, le développement durable est basé sur le principe d'une gestion rationnelle des ressources du monde et de l'équité dans leur utilisation et dans la répartition des bénéfices qui en découlent. Parvenir au développement durable, c'est trouver un équilibre entre ces trois dimensions (économique, social et environnemental), et cela est également applicable au tourisme. Par conséquent, le tourisme durable n'est pas une forme distincte ou spécifique de tourisme. Ce sont toutes les formes de tourisme qui doivent s'efforcer de devenir plus durables.

# **Chapitre 2 :**

# **La Rénovation urbaine**

## Introduction

Par définition l'urbanisme est une discipline prospective dont la finalité est de prévoir ce que sera l'urbanisation dans les délais donnés.

Les interventions urbaines ne sont pas toutes au même niveau de priorité. Il existe :

- Des interventions urgentes ou prioritaires. C'est souvent le cas d'actions ponctuelles (équipement, infrastructures)
- Des interventions à court termes (moins de 5 ans)
- Des interventions à moyen terme (5-10 ans)
- Des interventions à long terme (10-25 ans ou plus)

L'objectif de ce chapitre est de donner des caractéristiques générales sur « le renouvellement urbain », d'en poser une ou des définitions claires et simples, pour démontrer la diversité des approches et la validité du concept. Traitant de cette notion de « renouvellement urbain »

En Algérie, les Opérations d'intervention sur le tissu urbain sont fixées par la réglementation algérienne <sup>25</sup> à quatre actions : la rénovation, la restructuration, la restauration et la réhabilitation, auxquelles nous proposons les opérations suivantes :

### II.1. Les interventions fixées par la loi <sup>26</sup>

#### II.1.1. Restructuration

Consiste à réaménager des zones occupées mais non loties en les dotant d'un plan de restructuration, appliqué sur le terrain. Menée sur la base des études foncières, socioéconomique, de recensement et de vérification des ayants droit, la restructuration est accompagnée de la mise en place d'infrastructures de base (voiries, eau, électricité et assainissement) et de la reconstruction des maisons à déplacer parce que comprise dans les servitudes des voiries à dégager et des zones d'équipements collectifs ciblées.

---

<sup>25</sup> Le décret n°83-684 fixant les conditions d'intervention sur le tissu urbain existant

<sup>26</sup> Cours : opérations d'interventions sur le tissu urbain H. Mebirouk (maitre de conférence) université BAJI Mokhtar

### **II.1.2. Restauration**

Action qui tend à agir sur un édifice ou un ensemble d'édifices dont le respect des valeurs d'usages originelles, des caractéristiques architecturales initiales et en utilisant les matériaux d'origine même pour les parties non apparentes.

### **II.1.3. Réhabilitation**

Action visant à rendre un édifice ou un ensemble d'édifices leurs valeurs d'usages originelles, leurs caractéristiques architecturales initiales qu'ils ont perdues soit par l'abandon ou par une réutilisation à d'autres fins non adaptés à leur valeur patrimoniale.

### **II.1.4. Le renouvellement urbain : un concept émergent**

Le renouvellement d'après le Petit Robert est le « remplacement de choses, de gens, par d'autres semblables ». C'est aussi le « changement complet des formes qui crée un état nouveau ». Le préfixe « re » montre que l'on a affaire à des sites où l'on refait la ville sur la ville, une forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties.

L'évolution de la ville sur elle-même et sa croissance se fait par mutation du tissu urbain : démolition/reconstruction, réutilisation du patrimoine ou construction dans les friches urbaines ou industrielles et les « dents creuses ». Dans tous les cas, on est dans le processus de mutations urbaines qui participent à la production de la ville, et à sa reproduction. Le renouvellement urbain ne vise pas en soi une nouvelle conception de la ville, mais la prise en compte de l'existant en pensant à sa gestion.

Le concept de renouvellement urbain est largement inscrit, aujourd'hui, dans les politiques publiques en termes d'objectifs, de dispositifs législatifs et opérationnels, s'il suscite grand nombre de colloques, séminaires et publications, sa définition ne demeure pas moins difficile à cerner. A ce propos, Sylvaine le Garrec, évoque « le renouvellement urbain » comme une notion fourre-tout ; un mot « valise », au contenu confus et incantatoire.

Sylvie Harburger, dans sa présentation au séminaire Gridauhgrale donne sa vision du renouvellement et explique ; « ...Il s'agit d'un phénomène global, comme en témoigne l'expression américaine voisine d'urbanrenewal. Il est parfois défini comme une nécessité d'action, sur des secteurs urbains qui réclament des actions coordonnées, par suite d'évolutions urbaines suscitant des inquiétudes à un titre ou un autre, et réclamant des actions

en retour des pouvoirs publics... ». Quant à Olivier Piron, il le définit, comme « un phénomène de mutation immobilière impliquant la structure urbaine initiale et la mise en place d'actions spécifiques, profondes et coordonnées ». Ainsi, le renouvellement urbain a comme principe, que la ville peut se renouveler à partir d'elle-même, en puisant dans ses propres forces, en pratiquant un urbanisme du coup par coup, et en mobilisant ses habitants quartier par quartier. On n'est pas obligé d'envisager un gigantesque déménagement spectaculaire et onéreux, mais des actions ponctuelles qui s'inscrivent dans une reconquête de tous les territoires de la ville par ses citoyens, où la coordination des actions, et la concertation entre les différents acteurs et à différentes échelles restent la clef de réussite de cette entreprise de transformation.

### **II.1.5. Rénovation**

Opération d'ensemble qui concerne la totalité ou l'essentiel du bâti d'un secteur qui a pour objet de démolir –reconstruire, de restructurer, de convertir ou de réhabiliter un périmètre de manière à y favoriser le maintien ou le développement de la population et à promouvoir sa fonction sociale, économique et culturelle dans le respect des caractéristiques culturelles et architecturales propres.

#### **a) La rénovation urbaine, selon A. Zucchelli <sup>27</sup>**

« C'est l'ensemble des dispositions et des actions administratives, juridiques, financières, techniques arrêtées en vue de réaliser la remise en état, la requalification et le réaménagement du cadre bâti spatial d'une zone ancienne ou d'une zone dégradée sans modifications majeurs du caractère de l'espace social et du tissu et de la qualité architecturale de l'environnement.

#### **b) Selon M.Saidouni<sup>28</sup>**

« Elle adapte une entité donnée à de nouvelles conditions d'hygiène, de confort, de fonctionnement, de qualité architecturale et urbanistique. Cette intervention s'applique à des secteurs ou à des îlots dont les caractères facilitent et\ ou justifient une intervention forte et où les contraintes entravant l'intervention sont peu importantes. »

---

<sup>27</sup> Alberto Zucchelli « Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine » recueil Des cahiers d'urbanisme - O.P.U -Alger-1983 - vol.2 ; p.59

<sup>28</sup> M.Saidouni « Eléments d'introduction à l'urbanisme –histoire, méthodologie, réglementation » édition Casbah-Alger- 2001 – p128

**c) Selon Henri coing**

« La rénovation urbaine provoque l'éviction d'une population populaire et la transformation sociologique du quartier »

**d) Selon le dictionnaire petit Larousse**

- Rénover : Changement en mieux, transformation, modernisation, donner une nouvelle forme une nouvelle existence
- Rénovation urbaine : aménagement d'un quartier destiné à remplacer des ilots urbains défectueux.

- L'opération de rénovation vise à maintenir et à améliorer l'habitat, notamment, par les actions suivantes :

- La réhabilitation ou la construction de logements
- La création ou l'amélioration d'équipements collectifs tels que prévus par le schéma directeur
- L'agglomération ou le plan d'aménagement
- La création ou l'amélioration d'espaces verts
- La création ou l'amélioration du bâtiment destiné aux commerces ou à des activités de service

La rénovation peut être motivée par l'insalubrité de quartiers anciens ou par leur inadaptation, tout en privilégiant la mixité sociale

**II.1.5.1. Les objectifs de la rénovation**

La rénovation urbaine a pour la procédure actuelle 5 objectifs

Améliorer les conditions d'habitat :

-de s'assurer du bon état des logements et de leur environnement

-d'en faciliter l'accès aux personnes démunies

-de permettre la cohabitation harmonieuse entre les différents modes d'habitation et les autres activités

-d'assurer la disponibilité et la qualité des services de proximité

-de viser à la rentabilité des investissements publics

Restructurer,

assainir ou réhabiliter les secteurs à rénover en évitant un déplacement massif de population

Respecter la structuration urbaine existante

- Respecter le patrimoine culturel et architectural

### II.1.5.2. Les étapes de la rénovation urbaine

- **La 1ère étape** : est caractérisée par les opérations à grande échelle qui modifient profondément les conditions du développement urbain, elle se situe dans un contexte économique et la rénovation urbaine ou ensemble d'actions transformant le tissu urbain par la démolition et reconstruction Ernest l'outil préférentiel
- **2ème étape** : au cours de la deuxième étape, l'accent est mis sur la conservation du patrimoine bâti existant dont l'amélioration est considérée comme économiquement rentable
- **3ème étape** : la dernière étape privilégiée, au moins dans les intentions, les actions souples et légères dont les objectifs intègrent les données sociales et traduisent la récession économique latente

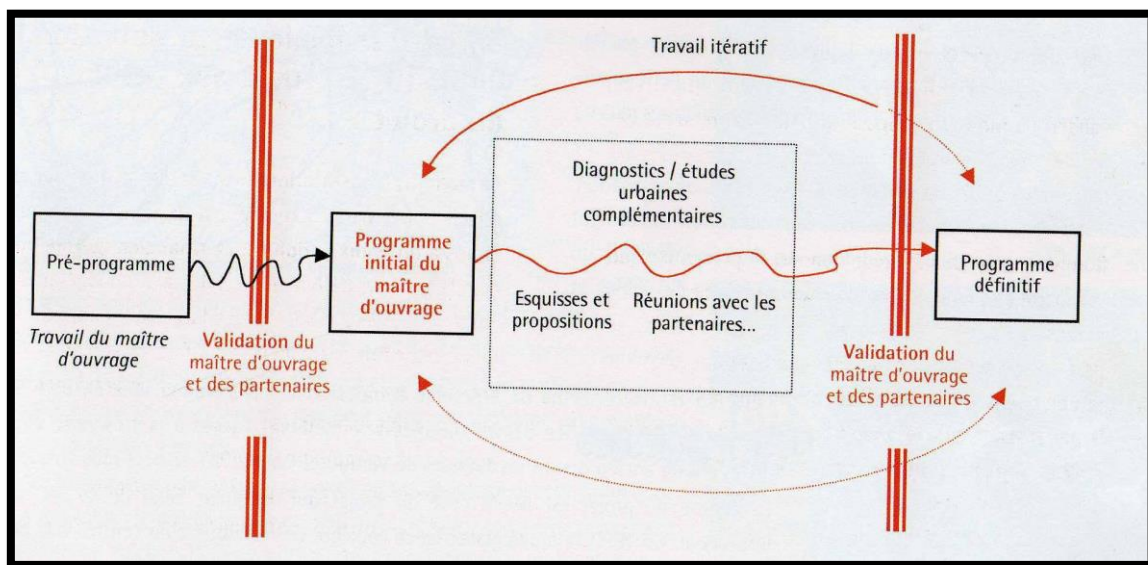


figure 20: les étapes de la rénovation urbaine

### II.1.5.3. Les problèmes de la rénovation

Dans la pratique, les opérations se sont révélées plus difficiles et plus longues réaliser que n'auraient pu le laisser supposer les moyens mis en place.

Les obstacles sont nombreux :

- Réactions de l'opinion publique et sensibilisation des gens
- Difficultés de la procédure d'expropriation, d'acquisition du terrain et du relogement.



- Mauvais échelonnement des financements.
- Influence de plusieurs facteurs externes tels que : le poids du marché, la

Conjoncture immobilière et la hausse du prix des terrains, la politique locale sur l'évolution globale de la ville

#### II.1.5.4. Les types de la rénovation urbaine

##### a) La Rénovation Imposée

C'est une rénovation ou plutôt une reconstruction qui suit des destructions involontaires causées par :

-Incendie : comme à Chicago 1870.

-Tremblement de terre : comme San Francisco 1906,  
Tokay 1923, Boumerdes 2003.

-Une guerre : ce sont les deux dernières guerres mondiales, la seconde surtout qui ont détruit les villes à 80 et 90 % ou tout au moins leurs centres, par exemple en France : le havre.

**Exemple :**



figure 21: La ville de Hiroshima après reconstruction



figure 22: Le Havre avant reconstruction

### II.1.5.5. Rénovation volontaire

C'est la démolition des immeubles ou habitation insalubres et les remplacer par de nouvelle construction

#### a) Rénovation volontaire des centres des grandes agglomérations

Cette rénovation est une des entreprises les plus difficiles, car le centre est la partie la plus dense, la plus active, la plus chère, et gérer son fonctionnement pendant une longue période pour le transformer soulève de nombreux problèmes.

#### Stockholm

Le quartier central entre Hotorget et Sergelstorg a fait l'objet d'une rénovation totale avec :

- parking souterrain
- allée piétonnière
- commerce sur deux niveaux
- galeries et passerelles à piéton
- tours de 18 étages



figure 23: Démolition de la place Saint-Germain (Paris) La modernisation de Paris a nécessité des années de travaux (1853-1869) qui ont permis à Haussman d'aérer la capitale par le percement de grandes avenues et l'aménagement de quelque 1 800 hectares d'espaces

**b) Rénovation volontaire qui concerne les quartiers hors le centre**

Elle vise des ensembles d'habitations particulièrement insalubres et des bâtiments industriels le plus souvent, elle est due alors à l'initiative des pouvoirs publics

Exemple :

France : reconstruction des logements, des bureaux et hôtels...

**c) Rénovation des installations portuaires et des docks des fronts de mer**

- Baltimore :
  - Le water front rénové c'est l'une des plus anciennes villes industrielles du nord est atlantique des Etat -Unis.
  - La photo nous montre à gauches les anciens gazomètres
  - Les manufactures, les gazomètres et les usine sont remplacés par des « parcs de bureaux ».
  - Le quai a été aménagé en espace vert devant une marine avec drugstore géant en bas à droite où se trouvant restaurants et magasins luxueux.
  - La plupart des vieilles fabrications ont disparues elles ont été convertie en écomusée technique.
  - Baltimore était une ville industrielle elle est devenue touristique.



*figure 24: Rénovation des installations portuaires et des docks des fronts de mer*

### **II.1.5.6. Rénovation Individuelle Ou privée spontanée**

Au sens de démolitions suivies de construction est la moins spectaculaire mais en termes de quantité, elle peut être très importante.

Exemple :

De Paris durant un quart de siècle. (1954,1978) estimer qu'en 1 m<sup>2</sup> de plancher, elle a représenté 2/3 des transformations de Paris, un peu moins en démolition, davantage en construction. ont démoli de ce fait près de 7 million de 1m<sup>2</sup> de plancher et on a construit près de 20 ce qui présente 8 à 9 fois l'opération de la Défense.

# **Chapitre 03 :**

# **L'état de l'art**

## Introduction

Dans ce chapitre, nous allons identifier des expériences de rénovation des hôtels. Le premier existant en Algérie et l'autre livresque, cette étude a pour objet de traiter l'expérience de la rénovation. Ainsi l'élaborer d'un socle de données sur l'opération de la rénovation, dont le choix est basé sur : les similarités par rapport au cas d'étude. Ou la démarche d'analyse s'organise sur : le contexte, objectifs de l'opération à mener et de déterminer les principes à adopter.

### III.1 Hôtel EL AURASSI <sup>29</sup>

#### III.1.1 Présentation du projet

Situé en plein cœur de la capitale à 15 km de l'aéroport Houari Boumediene. Erigé sur le grand massif du Telemly. Il se trouve dans un tissu urbain composé de divers établissements publics.



*figure 25: Hôtel El Aurassi*

Source : Google image

Bordé : au nord par le boulevard Docteur Frantz Fanon et par le théâtre de verdure, à l'est par la bibliothèque nationale et à l'ouest par le boulevard Taleb Mohamed.

---

<sup>29</sup> <http://www.el-aurassi.com/espaceActionnaire.php>

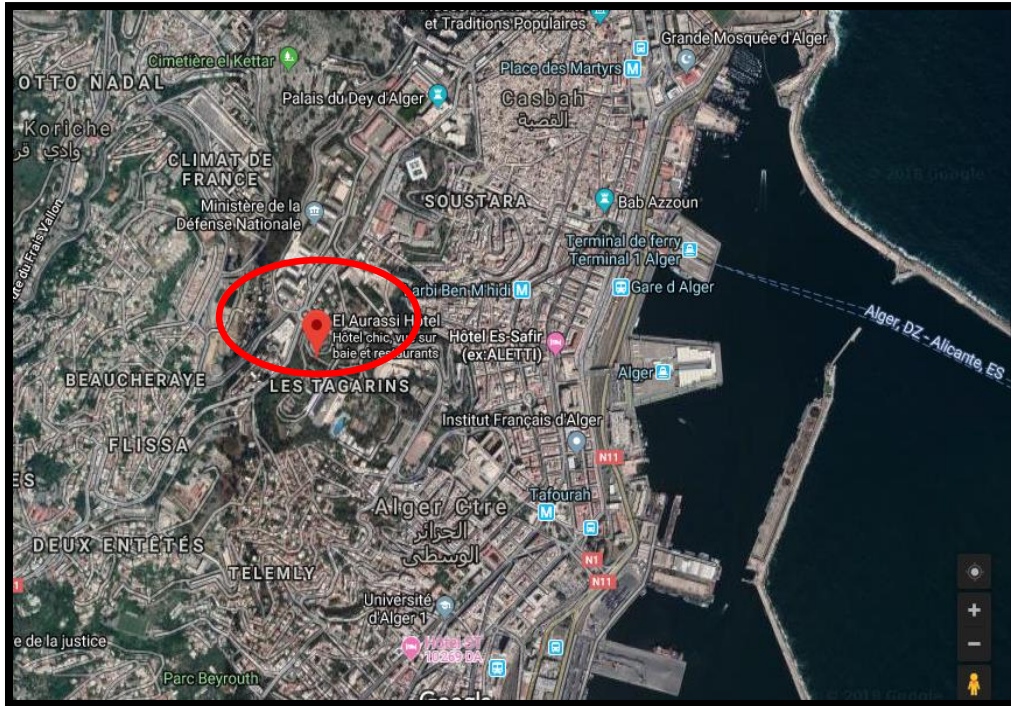


figure 26: Vue Aérienne de l'hôtel El Aurassi

### III.1.2 Histoire

- L'Hôtel cinq (05) étoiles El Aurassi a été inauguré et ouvert à la clientèle le 02 Mai 1975, faisant partie du patrimoine des entreprises nationales.
- Tenue du sommet des chefs d'états arabes en 1988
- Entreprise Publique Economique, faisant partie de la société de gestion des participations de l'Etat (Tourisme et Hôtellerie) Chaîne El Aurassi, L'Hôtel El Aurassi a été introduit en bourse en 1999. La première cotation a eu lieu en février 2000.
- Après une opération de réhabilitation et de rénovation, l'Hôtel El Aurassi rouvre ses portes et vient ainsi confirmer sa position de référence dans la vie de la capitale et du pays en 2012.

### III.1.3 Accessibilité

L'accès à l'hôtel se fait à partir du boulevard Frantz Fanon. Une fois à l'intérieur le client le choix entre deux parkings selon ses activités.



figure 27: Accessibilité de l'hôtel El Aurassi

Source : Auteur



figure 28: Stationnement de l'hôtel El Aurassi

Source : Google

### III.1.4 Forme et volumétrie

L'hôtel est composé de deux volumes : un socle qui abrite la partie service de l'hôtel sur lequel repose un parallélépipède qui abrite la partie hébergement.



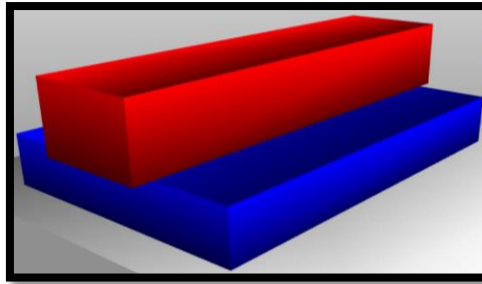


figure 29: Volumétrie

Source : auteur

### III.1.5 Espace et niveau

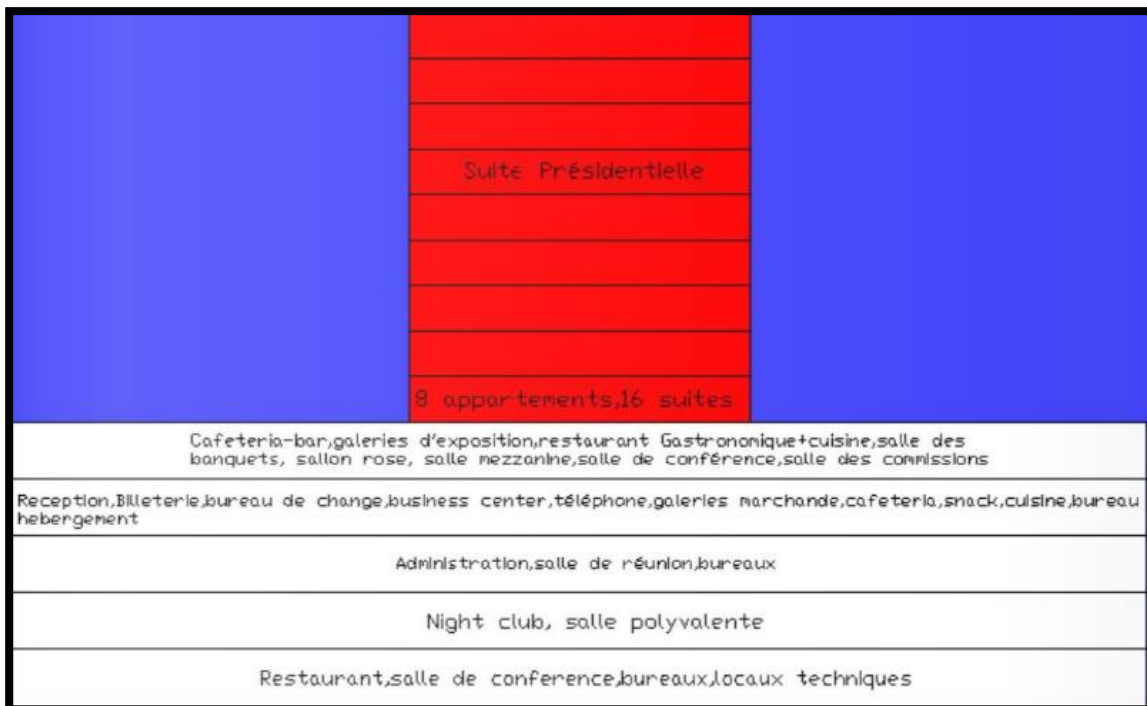


figure 30: Organisation des espaces verticalement

Source : Auteur

L'architecture a opté pour une forme longitudinale pour offrir une vue panoramique sur la baie d'Alger à un grand nombre de chambres.



figure 31: La vue panoramique sur la baie d'Alger

Source : Google image

### III.1.6 Principe d'organisation

#### Niveau A

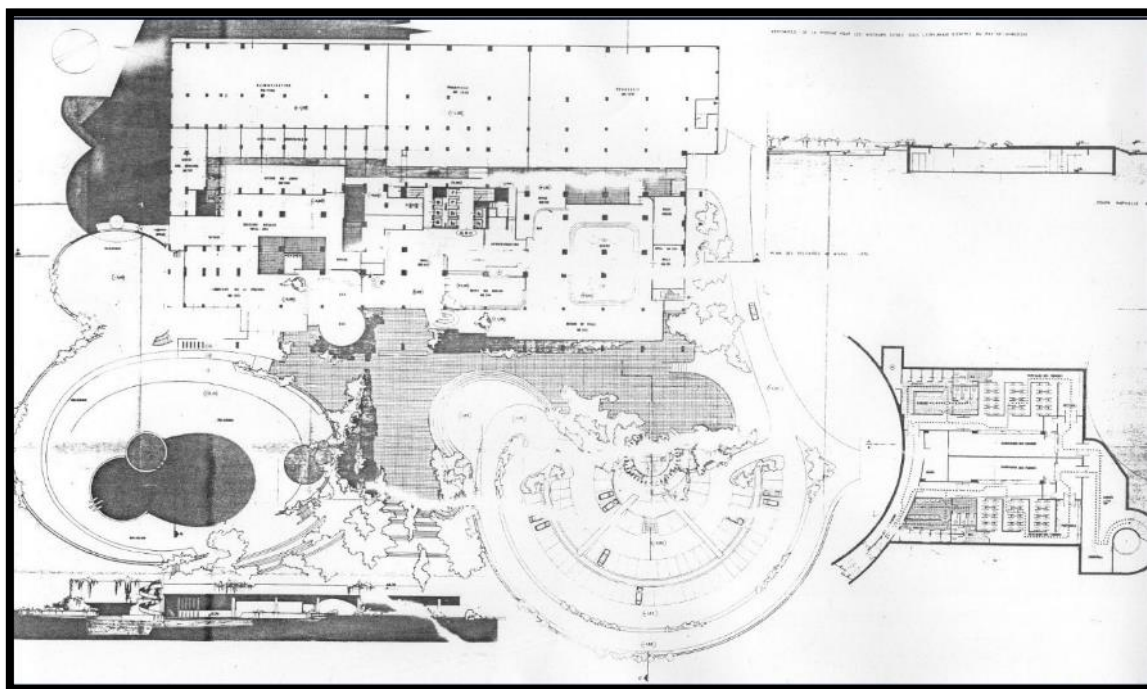


figure 32: Plan Niveau A

Source : Google image

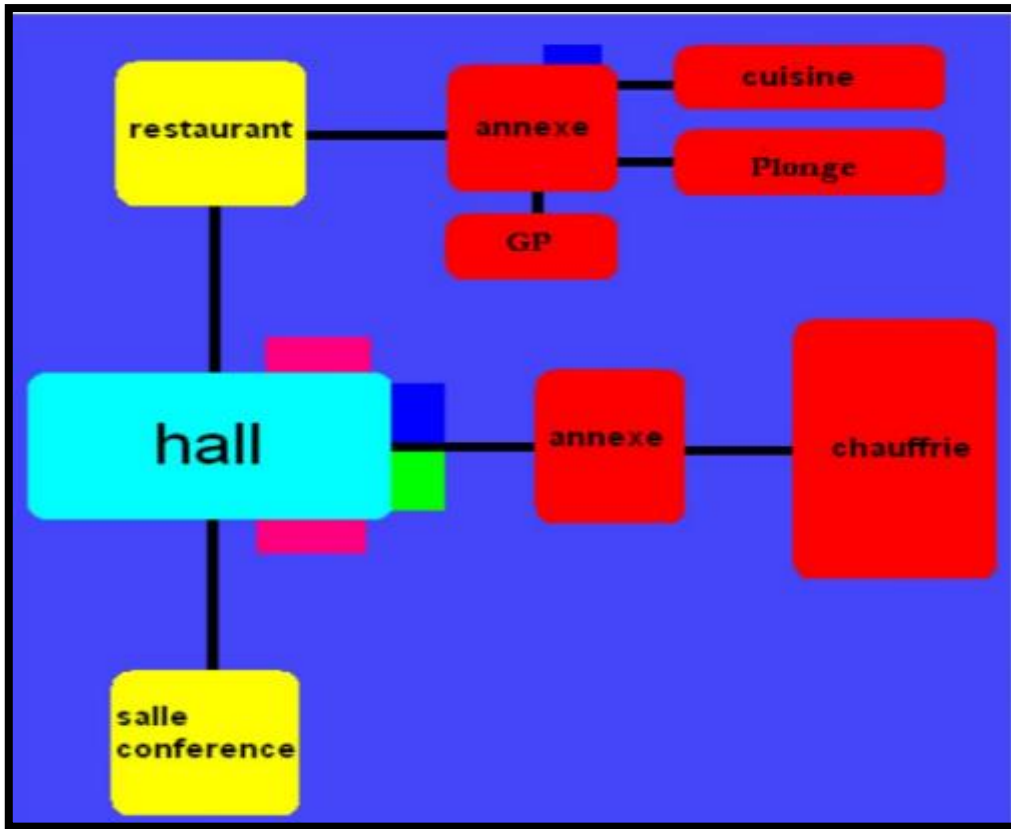


figure 33: Organisation spatiales Niveau A

Source : auteur

### Niveau B

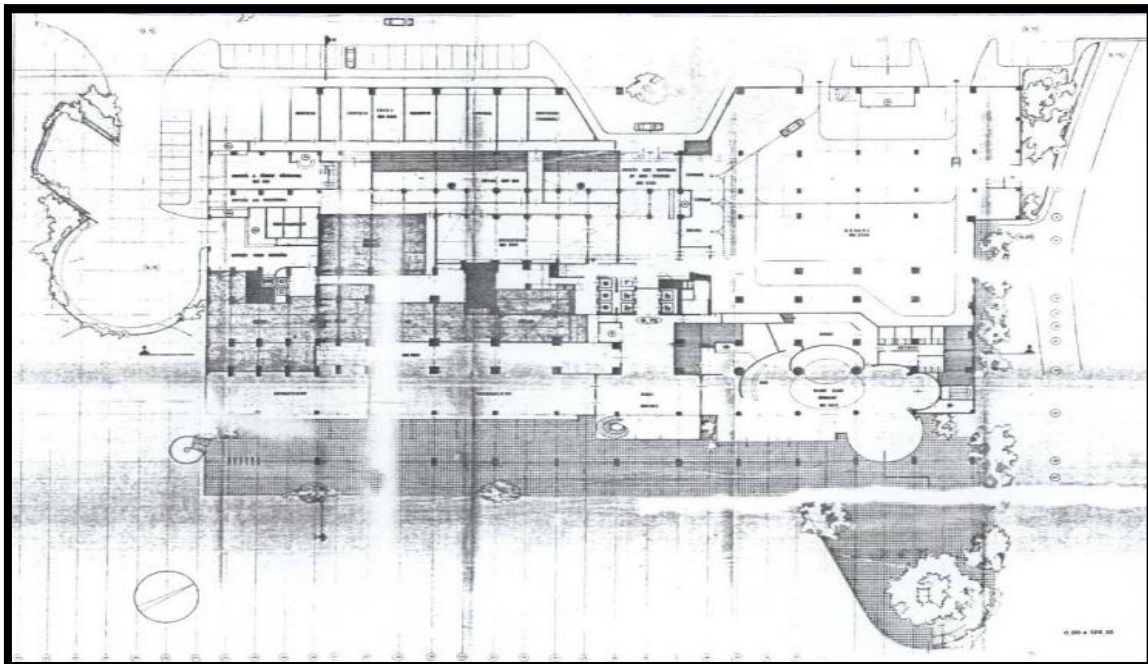


figure 34: Plan Niveau B

Source : Google image

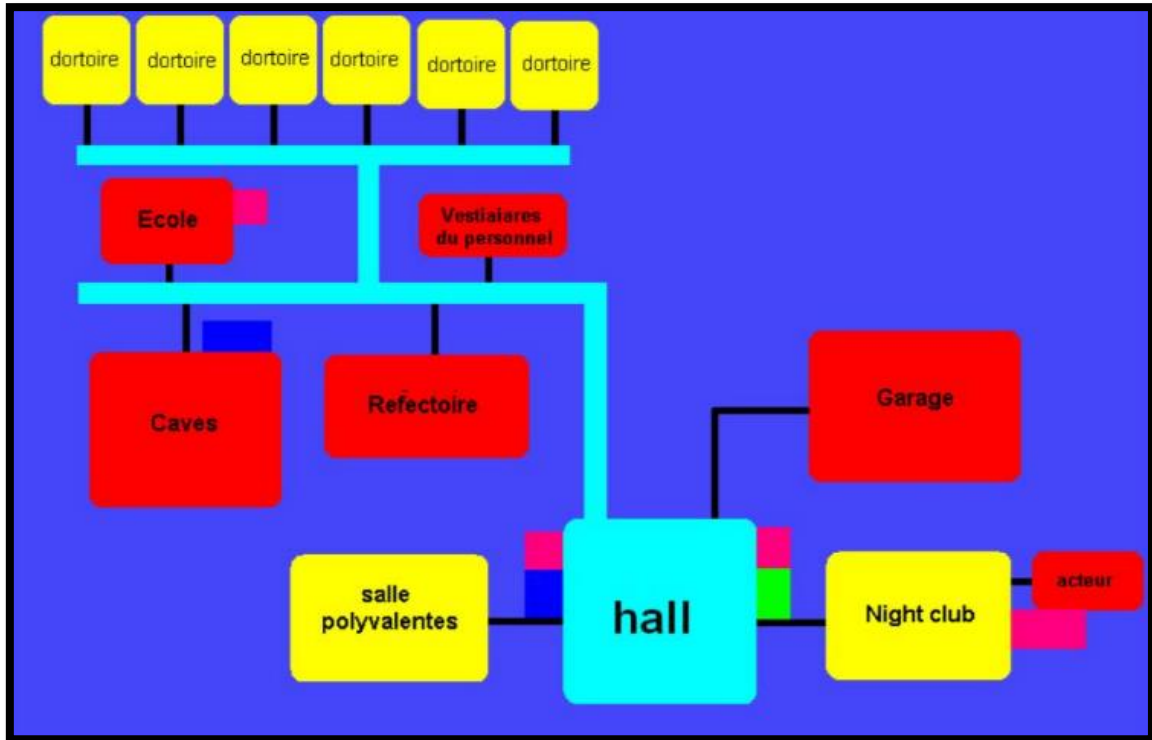


figure 35: Organisation spatiales Niveau B

Source : auteur

### Niveau C

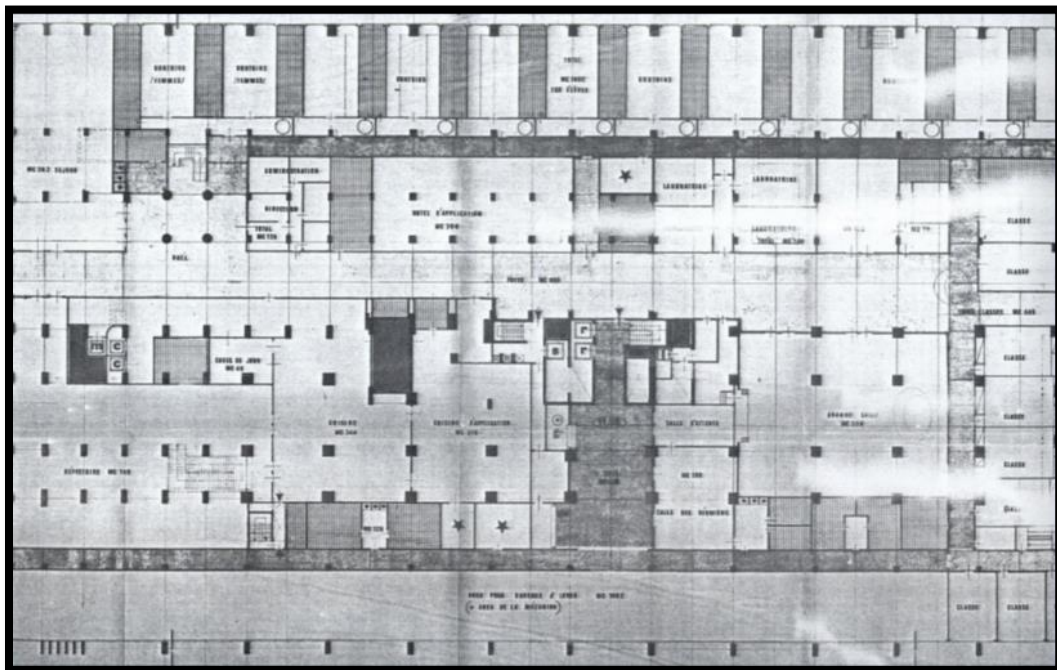


figure 36: Plan Niveau C

Source : Google image

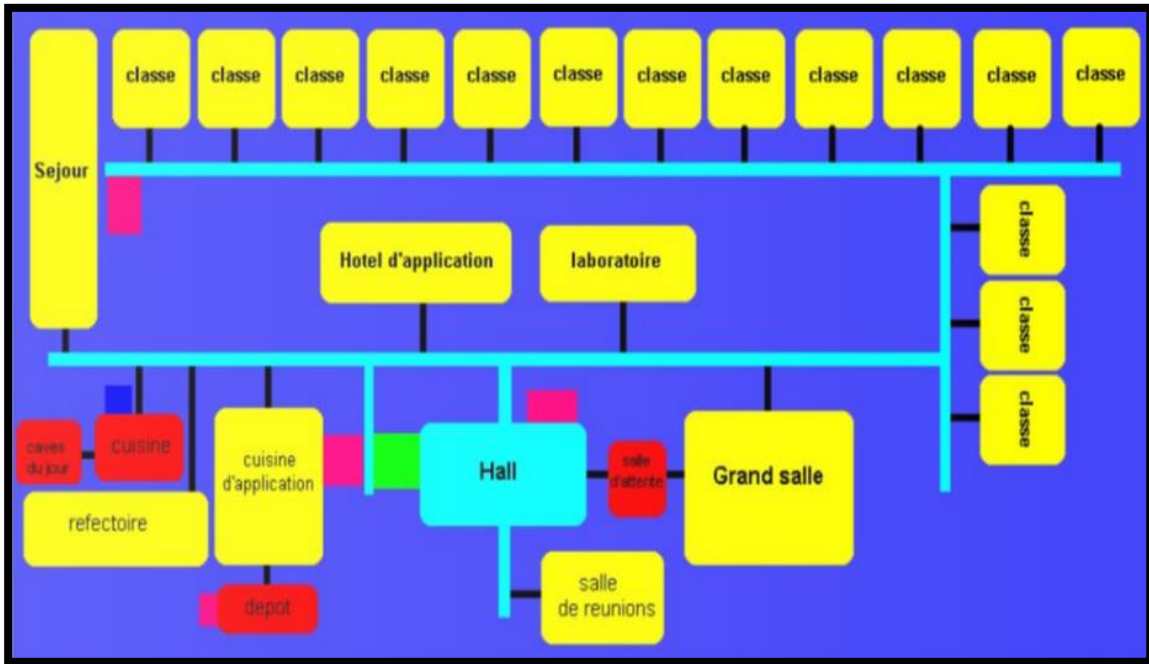


figure 37:Organisation spatiales Niveau C

Source : auteur

## Niveau D

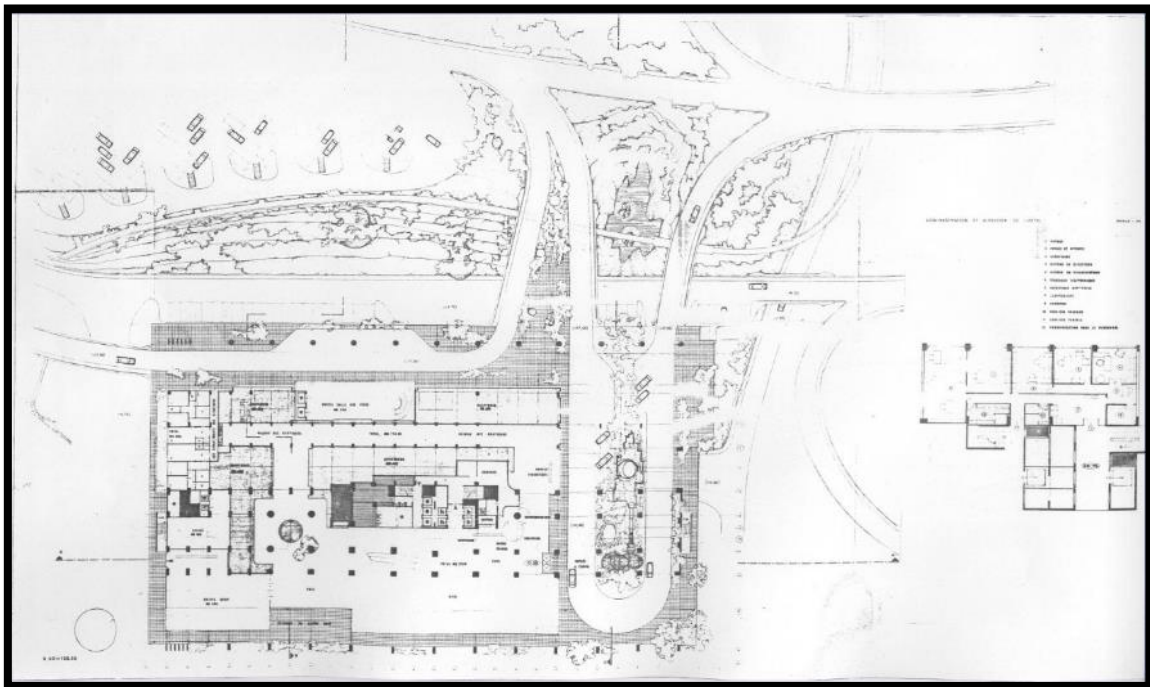


figure 38: Plan Niveau D

Source : Google image

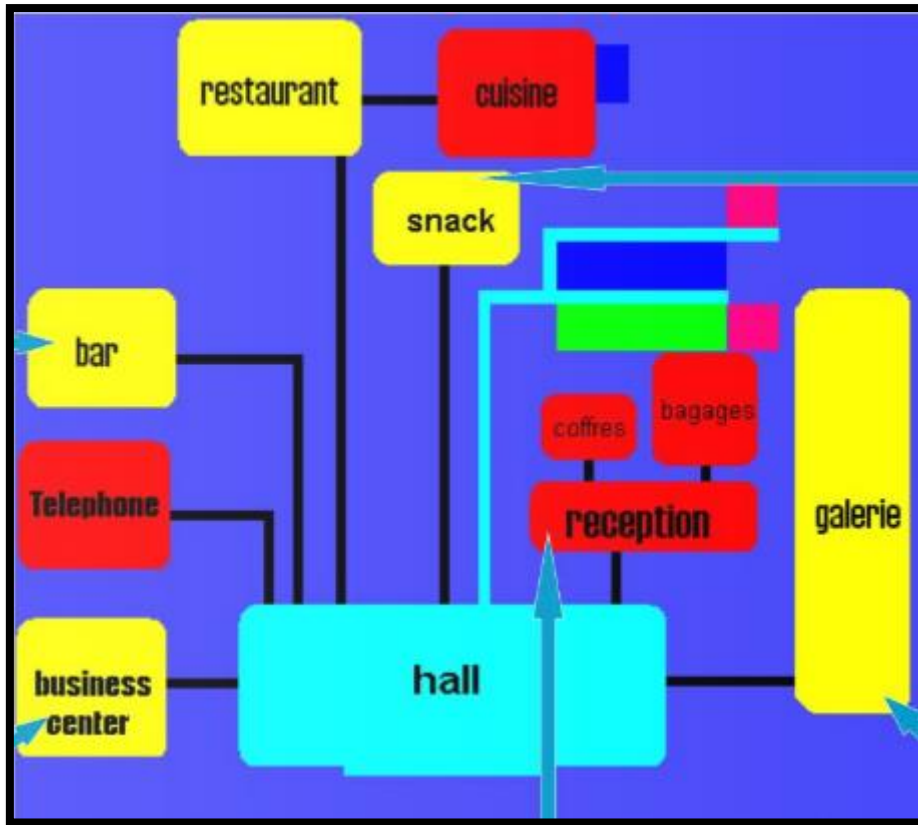


figure 39: Organisation spatiales Niveau D

Source : auteur

## Niveau E

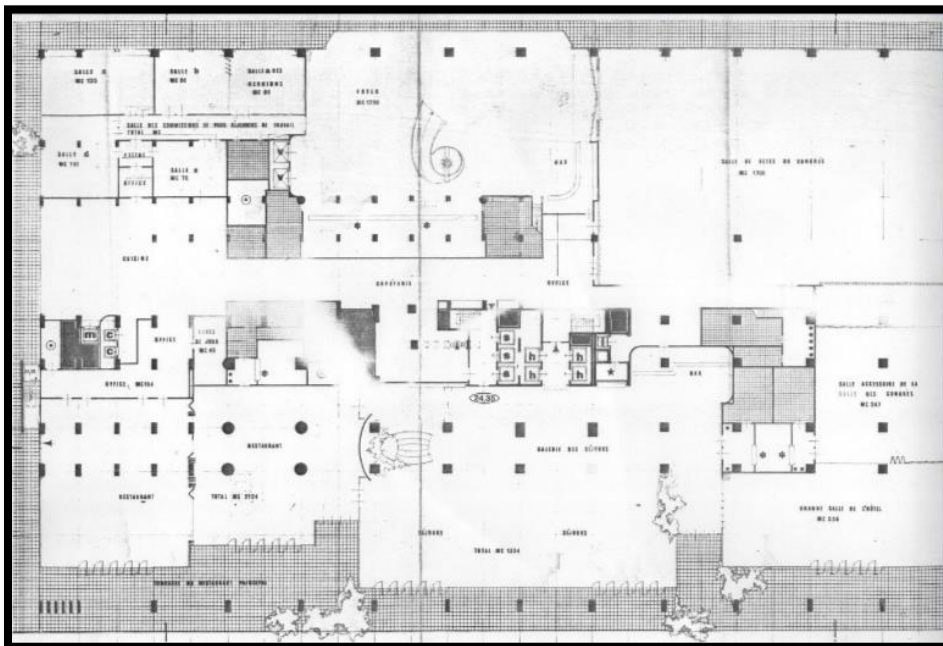


figure 40: Plan Niveau E

Source : Google image

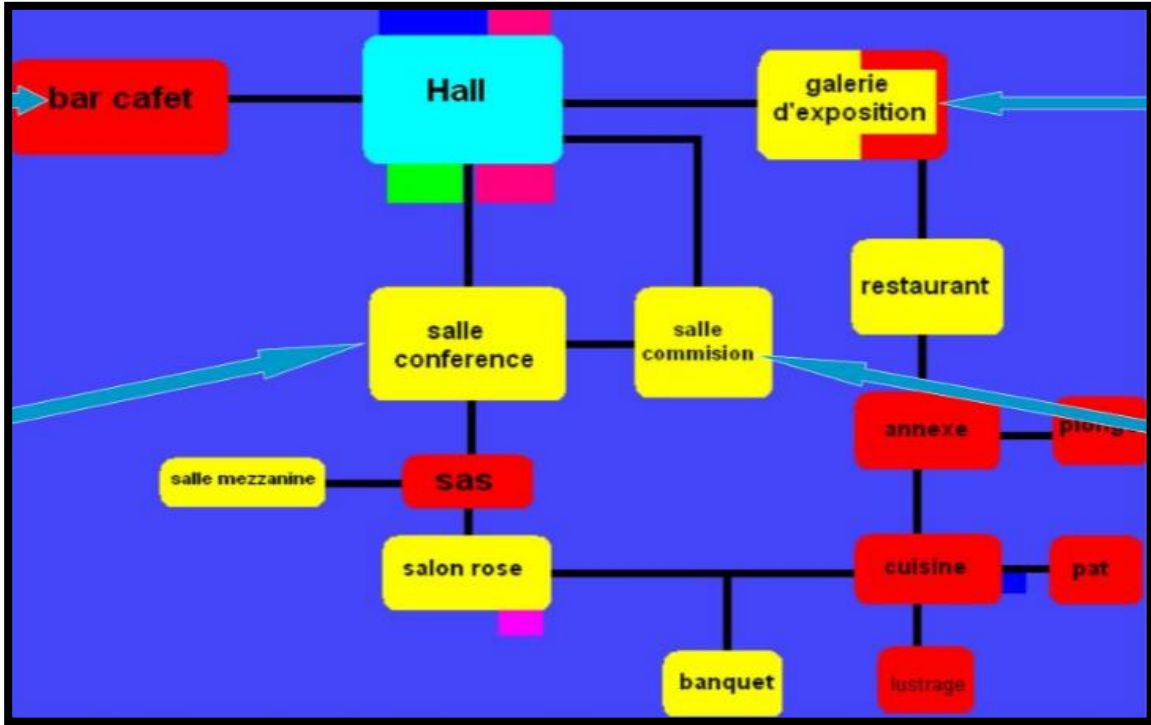


figure 41: Organisation spatiales Niveau D

Source : auteur

### Niveau Hébergements

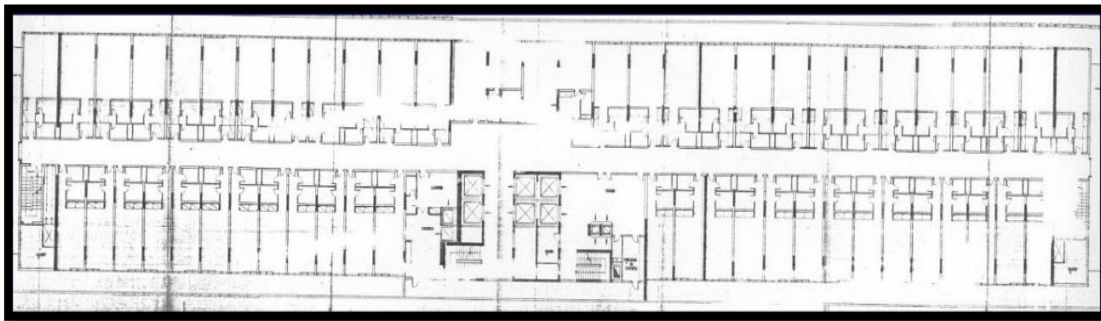


figure 42: Plan Niveau Hébergements

Source : Google image

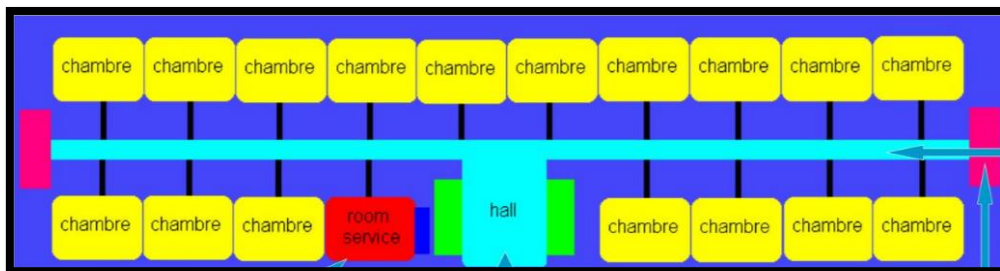


figure 43: Organisation spatiales Niveau d'Hébergements

Source : auteur

### III.1.7 Capacité

- 455 chambres d'une capacité de 777 lits
- 4 restaurants pouvant recevoir jusqu'à 760 personnes
- 3 bars pouvant accueillir 390 personnes
- Une salle de conférence
- Une piscine
- Salle de sport
- Salon de coiffure et de beauté
- Dortoirs d'une capacité de 120 lits
- 4 groupes électrogènes de démarrage électronique
- 460 points de détection fumée
- Un centre médical
- Une infirmerie
- 4 bâches à eau qui totalise 7168 m<sup>3</sup>
- 6 poteaux pour pompiers
- Escaliers (clients 8 de service 5)
- 2 montes de charges

### III.1.8 La rénovation de l'hôtel <sup>30</sup>

#### Ce qui a changé

- Une rénovation en profondeur de l'édifice et de ses équipements.
  - Une mise à niveau aux normes internationales actuelles d'accueil et de sécurité.
  - Une utilisation plus rationnelle et plus agréable des espaces et des volumes.
  - Un nouveau plan d'aménagement intérieur et de circulation.
  - Un relookage complet des décors, des mobiliers et des luminaires.
  - Des chambres aux meilleurs standards d'hébergement.
  - Une offre démultipliée par la création de nouveaux lieux et services.
  - Le perfectionnement des équipes d'accueil, de service et de management.
- A l'exception d'un rafraîchissement en 1988, l'Hôtel n'a pas connu d'actions de réhabilitation depuis son ouverture en 1975.

Son plan de charge considérable et sa forte sollicitation pour des rencontres de haut niveau ainsi que des congrès et séminaires divers, n'ont permis jusque-là que de petites opérations d'urgence.

Avec ce programme de réhabilitation et de réaménagement, l'Hôtel se met au niveau de sa vocation internationale, de son classement en 5 étoiles et d'une concurrence de plus en plus accrue.

---

<sup>30</sup> <https://www.liberte-algerie.com/actualite/el-aurassi-flambant-neuf-rouvre-ses-portes-104365/print/1>



## Ce qu'il a gardé

Son expérience de premier plan. Son emplacement stratégique au cœur de la capitale. Sa vue magnifique et panoramique sur la baie d'Alger. Sa grande capacité d'accueil et de services. Son vaste parking de plus de 750 places. Sa détermination à jouer le rôle de phare des Hôtels d'Alger. Construit sur près de 126.000 m<sup>2</sup>, l'hôtel a une emprise au sol de 15.000 m<sup>2</sup> et développe ses services sur 130.000 m<sup>2</sup> répartis en 14 étages, dont 9 pour l'hébergement. Il comprend 414 chambres, 16 suites Confort, 14 suite Prestige, 8 appartements et une suite présidentielle. Il offre des surfaces et des prestations uniques pour l'organisation d'évènements divers : congrès, séminaires, spectacles et cérémonies.

## Hébergement

Les chambres et les suites ont été entièrement réaménagées : design et confort, mobiliers et équipements de pointe, rambardes en verre sur les balcons individuels pour profiter pleinement de la magnifique vue sur la baie d'Alger. Les suites ont fait l'objet d'une conception nouvelle personnalisée pour chaque appartement, dont le design et mobilier unique, sont enrichis d'espaces privatifs extérieurs.

## Restauration

- El Daqdaq, pour découvrir et apprécier l'art culinaire algérien dans la diversité de ses sources et saveurs, le tout dans un décor de maison de la Casbah dominant la magnifique baie d'Alger.
- Le Fibonacci, avec une équipe formée à Parme, rendez-vous, en salle ou en terrasse, avec les subtilités méditerranéennes et la richesse inventive de la grande cuisine italienne.
- Les Tagarins, une véritable brasserie internationale au décor moderne. Tout le confort d'un haut lieu de gastronomie et une carte d'excellence ouverte sur le monde.
- Driba Shop, la nouvelle formule coffee-shop de l'Hôtel pour des repas à toute heure et très tard. Et, toujours, une exigence de qualité et de service. Room-Service, Complètement réorganisé et modernisé avec des cuisines individualisées et un service H 24 discret, rapide et respectueux de la gastronomie.
- Seventy-Five, moments de détente dans le confort et l'ambiance feutrée du piano-bar nommé ainsi en référence à l'année 1975, date de naissance de l'Hôtel.
- Qom Tara, un jardin d'hiver, mais de toute saison aussi, pour plonger son regard dans la baie d'Alger et consommer, dans des fauteuils en osier, boissons, pâtisseries et mets.

- Le Foggara-Tea, le long d'un bassin évoquant les rigoles d'eau sahariennes, un salon de thé, rappelant une oasis, à l'entrée de l'Hôtel.

### Evénementiel

- El Mawakif, La grande salle de rencontres d'El Aurassi revient au-devant, avec un design prestigieux, des équipements modernes et un nom pour évoquer les haltes des congrès et cérémonies.
- El Qanadil, Eclairé de luminaires étincelants, le grand salon est, plus que jamais, le souvenir vivant de toutes les manifestations accueillies par l'Hôtel.
- El Farabi, Une salle de banquets digne d'évènements professionnels ou privés de haut niveau. Une symbiose entre gastronomie sur commande, confort et convivialité.
- Yassar-Wassat -Yamin, Les trois salles de commissions individualisées ou réunies sous le générique YWY. Confort et équipements de communication up-to-date. Avec un bar attenant donnant sur la baie.
- Alwan, Pour les expositions professionnelles et artistiques, et en qualité de salle de réunion d'appoint, un espace important ouvert aux initiatives de promotion et de communication.
- L'espace El Aurassi First, nouvel exécutif longue, assure un accueil personnalisé des clients VIP. Il dispose d'un salon, d'une petite salle de restauration, d'une pergola au balcon, de salles de réunions et d'une bibliothèque.

### Détente

- Body & Spirit. Plus qu'un centre de fitness, un espace multiple de délasserment du corps et de l'esprit : salle de squash, salles de musculation, hammams, saunas, salons de massage, etc.
- Nouba Club, Aménagé selon les dernières tendances du design avec les équipements son, lumière et sécurité les plus récents, le night-club de l'Hôtel peut accueillir également des évènements diurnes.
- Phenicia, La fameuse piscine de l'Hôtel El Aurassi avec ses formes arrondies d'amphore antique pour des baignades mémorables sous le soleil d'Alger.
- Le Brasero, Au bord de la piscine, le rendez-vous des amateurs de grillades sur la braise, dans la tradition algérienne du genre.
- Play-Out, Cinq courts de tennis et des espaces ouverts au jogging pour une activité sportive ou simplement des pauses actives en plein air.

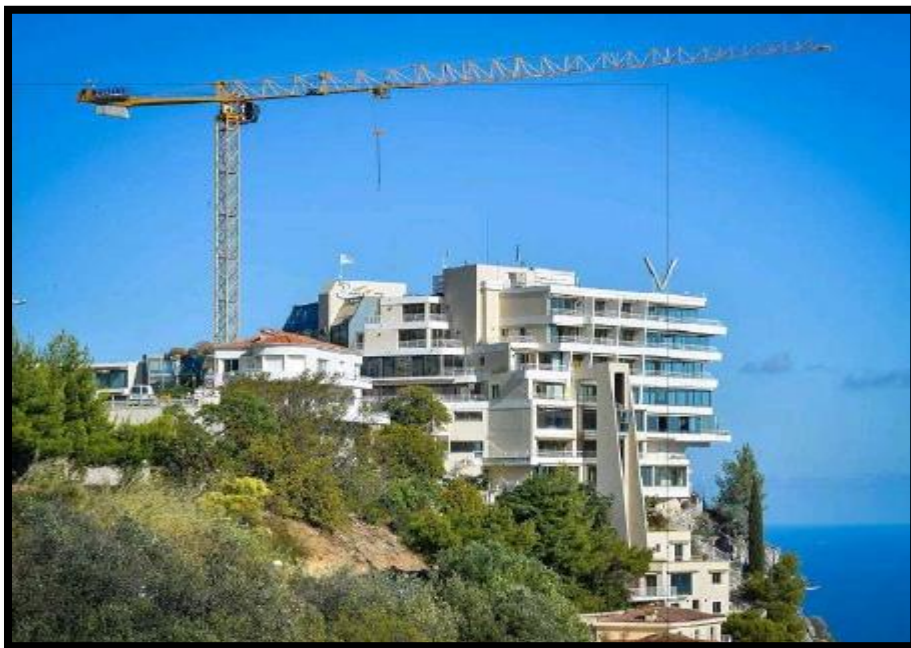
EL AURASSI c'est aussi

- Une galerie commerciale.
- Un espace complètement réaménagé et décoré pour 12 boutiques de luxe au service de la clientèle de l'Hôtel et de la promotion des produits haut de gamme.
- Business-Center, une salle dédiée aux nouvelles technologies : ordinateurs, imprimantes, photocopieurs, fax ... Avec une assistance pour l'information et les contacts professionnels.
- Toutes les chambres de l'Hôtel El Aurassi sont désormais couvertes par un réseau de connexion à internet câblé gratuit.

## III.2 PROJET DE RENOVATION DE L'HOTEL VISTA LA CIGALE<sup>31</sup>

### III.2.1 L'hôtel d'origine

L'hôtel Vistaéro fut construit dans la première partie des années 60 par l'architecte André Minangoy. Il devint plus tard le Vista Palace. Le bâtiment est construit non seulement au bord de la falaise, mais aussi en porte-à-faux au-dessus du vide ! Il est donc particulièrement visible depuis le littoral, en particulier Monaco. L'établissement comprenait un ensemble de quatre bâtiments construits à différentes époques : le Vistaéro, son extension Est, la villa Skopicki et la Corniche.



*figure 44: L'hôtel Vistaéro ou VISTA LA CIGALE*

Source : Google image

### III.2.2 Le projet de restructuration

Racheté par des investisseurs qataris, l'établissement doit rouvrir en 2019 sous le nom de « Vista La Cigale » après une grosse opération de restructuration qui va remodeler l'établissement en un 5\*. À cette occasion, le Vista La Cigale passera de 7 000 à 9 500 m<sup>2</sup>. Sous la houlette de l'architecte Jean-Michel Wilmotte et du paysagiste Jean Mus, l'établissement comportera désormais 83 chambres en lieu et place des 70 de l'ancien Vista

<sup>31</sup> ECO-MED 2016 – Dossier CNPN – Projet de restauration de l'hôtel Vista Palace– SEDH Vista – Roquebrune-Cap-Martin (06) – 128 p.

Palace, dont une quinzaine de suites luxueuses ainsi que 4 chambres « troglodytes ».

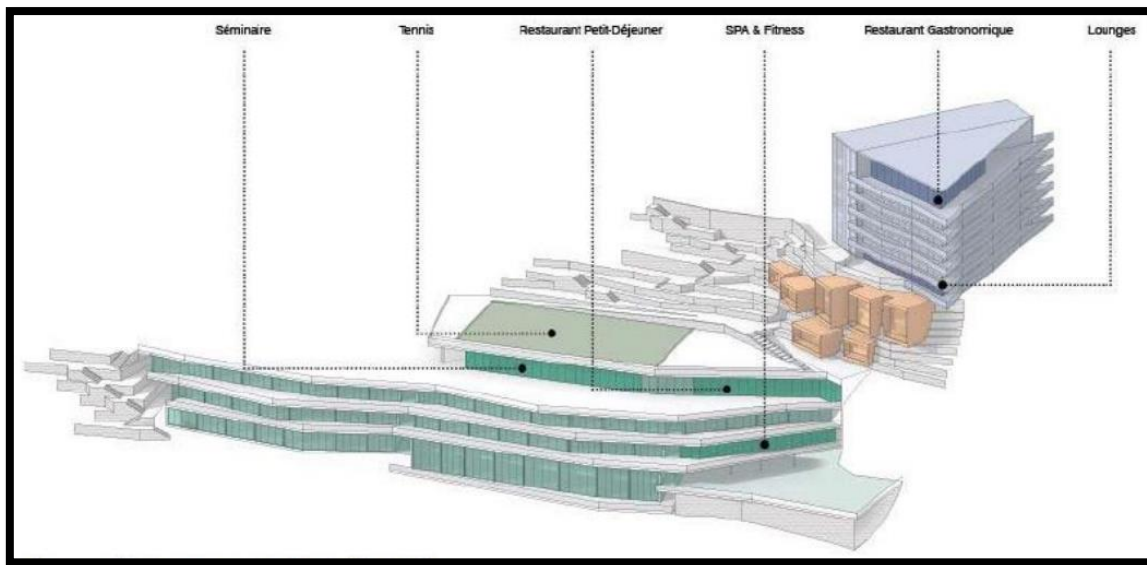


figure 45: Les différentes entités de l'hôtel

Source : Google image

En raison de la topographie marquée par une très forte déclivité, le Vista La Cigale se décomposera en trois entités reliées entre elles par des ascenseurs et des monte-charge : - Le Vista Aero, qui se trouvera dans le bâtiment historique réhabilité, et qui regroupera le lobby, des chambres et suites, un bar, un VIP Louange et un restaurant gastronomique étoilé ; - Le Vista Cristaux, composé de chambres et duplexes ancrés dans la roche et qui permettra l'accès au tennis club de l'établissement ; - Le Vista Corniche, s'inscrivant dans le paysage en terrasses des restaures présentes sur le site, qui abritera des chambres, des suites, un restaurant, des salles de séminaire, la piscine, le spa et le centre de fitness.

-Un parking souterrain complétera le programme.



figure 46: Schéma d'interventions

Source : auteur

### III.2.3 Intérêt du projet

#### III.2.3.1 Intérêt paysager et architectural

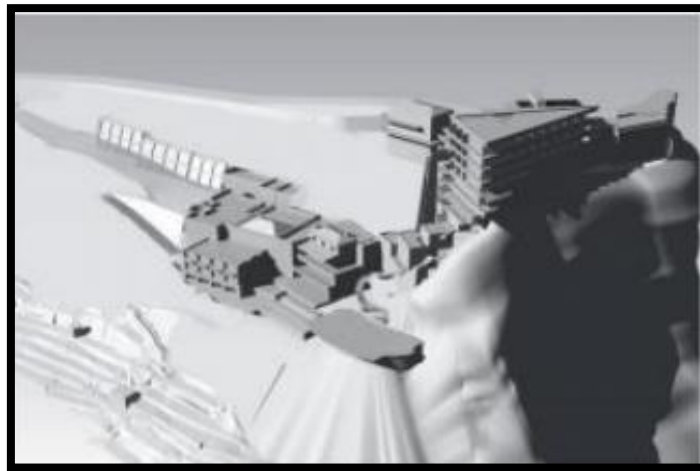
- L'intérêt paysager du projet se décompose en plusieurs volets :
  - La rénovation est l'occasion d'améliorer la vision de l'hôtel particulièrement de Roquebrune ;
  - La démolition d'une partie des existants en bord de la falaise permet d'améliorer de façon importante la vue de la mer et sur Roquebrune ;
  - Le projet de rénovation de l'hôtel est l'occasion de déplacer le belvédère actuel pour permettre aux touristes de bénéficier d'un meilleur point de vue unique sur Monaco et sur la mer Méditerranée.
  - La rénovation de l'hôtel sera l'occasion de travaux pour réaliser de nouveaux accès à l'hôtel.
  - Insertion dans la falaise de l'ouvrage.

### ***III.2.3.2 Amélioration de la vision de l'hôtel***

Aujourd'hui, le bâtiment est massif, il s'impose dans le paysage. Sa façade blanche tranche avec les tons ocres de la montagne et son architecture à l'aplomb de la pointe de la Veille crée un décroché coupant la ligne d'horizon.

L'hôtel offre un panorama à 180 °C mais il est perceptible depuis de nombreux endroits de la baie de Roquebrune.

Le projet de rénovation intégrant la démolition de l'extension de VISTA AERO vers l'est et de la Villa Blanche ou Skopicki permettra d'ouvrir des vues sur la montagne au-dessus de la commune de Roquebrune depuis la route départementale et de garantir une meilleure intégration du projet dans le paysage. La rénovation permettra d'épurer les lignes du bâti existant et par la même de renforcer la vue sur la pointe (bâtiment historique du VISTA AERO). De plus, le bâtiment reconstruit sur le versant ouest de la corniche s'inspirera des restaurés et de l'architecture ter rasée propre à la Provence. Cette nouvelle construction sera située sur le versant coté Monaco plus urbanisé que le versant de Roquebrune. La construction sera d'avantage ancrée dans la roche ce qui limite l'impact visuel.



*figure 47 : Volume actuel du projet*

Source : Google image

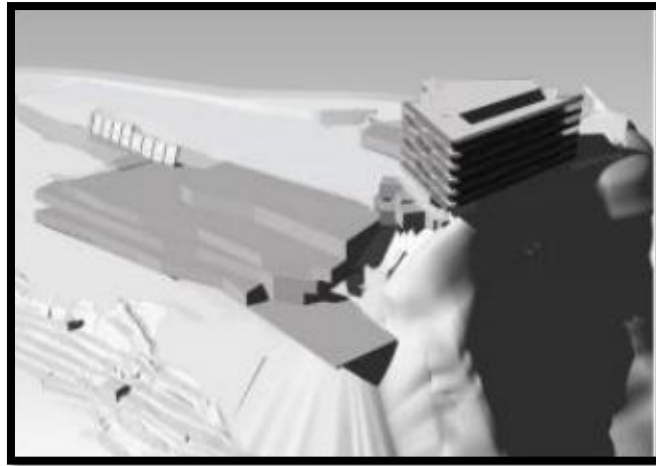


figure 48: Volume finale du projet

Source : Google image

La surface de plancher de l'ensemble du projet augmente faiblement, elle sera de 9 500 m<sup>2</sup>. Cependant, le projet permet de réduire la masse de bâti sur le flanc Est et en conséquence l'impact visuel de l'hôtel.

### III.2.3.3 Amélioration de la vue des environs de l'hôtel

La démolition de l'extension du VISTA AERO sur la partie est de l'hôtel en haut de la falaise permettra d'améliorer de façon importante les différentes vues autour de l'ouvrage. En montant de Monaco la vue sur l'hôtel se limitera au bâtiment historique VISTA AERO et la vue sur la montagne sera revalorisée.

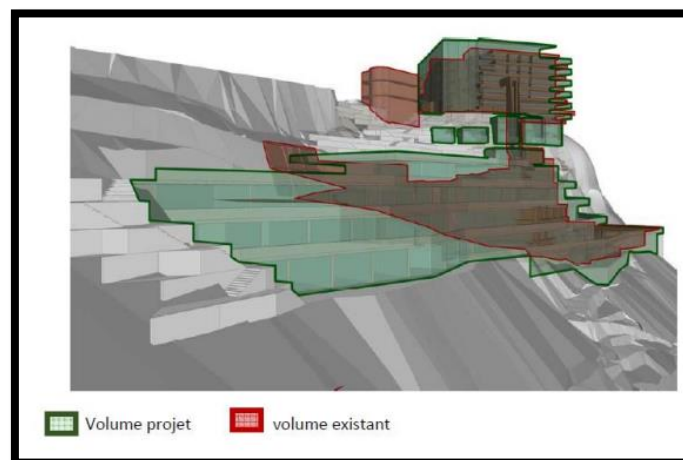


figure 49: Volume ancien et nouveau du projet

Source : Google image



### III.2.3.4 Nouveaux accès à l'hôtel

Les voies de circulation, les croisements à proximité de l'hôtel et son accès sont aujourd'hui très dangereux. A l'occasion de la rénovation de l'hôtel, les collectivités étudieront la modernisation et la sécurisation du carrefour par la création d'un rond-point, qui permettra de modérer la vitesse des véhicules et de sécuriser les croisements. De plus l'accès à l'hôtel sera réalisé par une desserte privative à partir du rondpoint sécurisant les arrivées et départs des véhicules de l'hôtel.

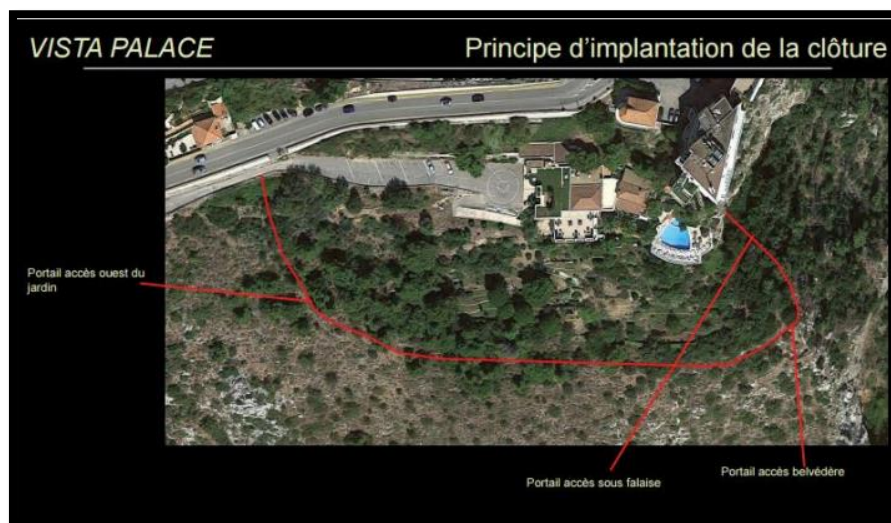


figure 50: Accessibilité au projet

Source : Google image

### III.2.3.5 Insertion dans la falaise de l'ouvrage

Côté ouest, l'hôtel actuel et les restanques s'intègrent dans la falaise. La hauteur des bâtiments n'excède pas la hauteur de la falaise ce qui limite l'impact visuel global. De plus, les jardins d'ornementations et les restanques encadrent les bâtiments permettant une perception plus faible depuis la baie de Monaco. La nouvelle structure respecte une architecture en terrasses s'inspirant des pratiques régionales. Le nouveau projet renforce l'harmonie entre le bâti et le paysage et la cohérence entre cet ensemble et le paysage d'exception auquel il est rattaché est renforcé au profit de l'intérêt général. Le projet de rénovation de l'hôtel 5 étoiles répondra impérativement à des critères de construction améliorant le prestige et la qualité du bâti. Le projet promeut une architecture de qualité élaborée par des intervenants de qualité et utilisant des matériaux nobles, le tout s'intégrant au sein d'un site remarquable et emblématique. Enfin, le bâtiment et l'ensemble du chantier sont encadrés par divers labels environnementaux.



*figure 51: La rénovation du projet*

Source : Google image

### **III.2.3.6 Amélioration du fonctionnement du secteur pour les riverains**

Au-delà des considérations paysagères, le projet constitue également une opportunité d'améliorer le fonctionnement du quartier notamment par la reprise concomitante du carrefour situé en amont, mais aussi par les actions mises en œuvre, et particulièrement les travaux de sécurisation de la falaise qui assureront, en particulier pour les riverains situés en aval du projet, une situation améliorée par rapport à la situation actuelle. Le projet prévoit également permettra également le raccordement à l'assainissement collectif des constructions situées à l'aval.

## **III.2.4 INTERET ECONOMIQUE**

### **III.2.4.1 Roquebrune-Cap-Martin : ville touristique**

La commune de Roquebrune-Cap-Martin où est implanté l'hôtel VISTA LA CIGALE VISTA, située à seulement 2 km de Monaco, et à 40 minutes de l'aéroport international de Nice Côte d'Azur (2<sup>ème</sup> aéroport de France après Paris), profite depuis des décennies d'une demande touristique forte, et toujours en progression. En effet la côte d'Azur attire près de 10,3 millions de touristes par an.

### III.2.4.2 Un projet pleinement intégré dans le contexte touristique

La revitalisation d'un site mythique en Hôtel Palace génèrera des retombées économiques importantes pour la région et la commune sous forme d'emplois directs et indirects et renforcera le secteur touristique d'une façon durable. La position et la visibilité de cette icône de la grande hôtellerie française va aussi à nouveau permettre un rayonnement de cet hôtel emblématique à travers le monde. Le projet de rénovation de l'hôtel VISTA la CIGALE vise à créer un hôtel L'hôtel VISTA la CIGALE rénové constituera un atout supplémentaire pour Roquebrune-Cap-Martin, station balnéaire et touristique déjà très réputée, et complètera l'offre hôtelière disponible. Il s'inscrira en cohérence avec le développement de l'attractivité touristique mise en œuvre par la commune.5 étoiles luxe appellation « Palace ».

### III.2.4.3 Maintien des emplois

La Maitrise d'Ouvrage s'est engagée auprès du tribunal lors du rachat de l'hôtel à maintenir sans aucune exception de tous les salariés présents lors du rachat. Il s'agit de 28 CDI qui depuis décembre 2014, ont été affectés aux missions suivantes :

- Travaux de fermeture et de nettoyage de l'hôtel.
- Travaux de fermeture et de nettoyage de l'hôtel.
- Réalisation des inventaires complets du petit et gros matériel.
- Organisation de la vente aux enchères.
- Coordination, surveillance et entretien des bâtiments.
- Suivi administratif.
- Participation à la réouverture de la plage et de son restaurant, sachant que ces effectifs ont été complétés par une quinzaine d'emplois saisonniers

Ces salariés ont également tous participé à de nombreuses sessions de formation professionnelle.

### Synthèse

- L'implantation des hôtels se fait selon le rapport : la demande implique l'offre /l'offre implique la demande ; de ce fait on note les types des hôtels (hôtels urbain et hôtels touristique).
- L'accès de l'hôtel se fait généralement à partir d'une voie mécanique importante.

- La forme d'un hôtel dépend de plusieurs éléments qui influent sur cette dernière tels que le site ; le type d'hôtel (urbain ; touristique) ainsi que son caractère.
- La distribution dans un hôtel se fait généralement en circuit fermé au niveau de réception selon l'effet recherché (créer une balade).
- Les principes d'organisation dans la partie hébergement sont différents en terme configuration d'un hôtel à un autre, ces derniers dépendent de la forme de l'édifice et des effets à obtenir (vue dégagée ainsi que la qualité des espaces), leurs compositions restent similaire.

### **Conclusion**

On a déduit à travers cette lecture thématique qu'il a certains principes dans les expériences qu'ils nous serviront de choisir et d'appliquer notre intervention sur notre cas d'étude qui est l'hôtel urbain de Guelma dénommé Mermoura de la manière la plus convenable, et aussi ils vont nous aider pour établir notre programme de rénovation spécifique.

**Partie II :**  
**Partie pratique**

**Chapitre 04 :**  
**Plan touristique de Guelma**  
**Synthèse (AFOM)**

## Introduction :

La wilaya de Guelma dispose d'atouts indéniables (des potentialités touristiques indéniables), qui lui sont favorables en matière de développement touristique, un patrimoine riche et diversifié (sites culturels, naturels et archéologique), des sources thermales, des principaux marchés émetteurs et réseau d'infrastructure important, ainsi qu'un patrimoine immatériel très important.

Dans ce chapitre, nous présenterons une analyse du plan touristique de la ville de Guelma, les principaux lieux de tourisme à cette ville ainsi les statistiques touristiques dans notre wilaya en parlant sur les hôtels urbains. Puis les atouts et les faiblesses dans cette région, et nous terminerons avec les perspectives de développement dans le secteur touristique dans la région de Guelma.

## Présentation de la zone d'étude :

### I- Étude climatique :

#### I.1 Présentation de la ville :

Guelma, ville du nord-est algérien, se situe entre  $36^{\circ} 28'$  de latitude nord et  $7^{\circ} 25'$  de longitude est. Elle occupe une position médiane entre le nord, les hauts plateaux et le sud du pays. Limitrophe de six wilayas : Annaba au nord, El Taref au nord-est, Souk Ahras à l'est, Oum El Bouaghie au sud, Constantine à l'ouest et Skikda au nord-ouest.



figure 52: Situation géographique de la ville de Guelma

## I.2 Climat de Guelma :

Le climat de Guelma est celui de l'arrière littoral montagne (Zone B). Déterminé par des hivers plus froids et plus longs et des étés chauds et moins humides que ceux du littoral. L'interprétation des données météorologiques de Guelma sur une période de dix ans, et l'établissement de son diagramme solaire s'avèrent utiles pour mieux caractériser son climat.

A rappeler que pour définir les climats on devra s'appuyer constamment sur les données moyennes et extrêmes. D'où peuvent se mesurer les amplitudes moyennes des températures annuelles entre le mois le plus chaud et le mois le plus froid, et amplitude des extrêmes absolues de températures quotidiennes (entre le maximum diurne et minimum nocturne) (ESTIENNE. Pierre et GODARD. Alain, Climatologie, Paris : Edition Armand Colin, 1970, p11).

L'interprétation des données météorologiques de Guelma, période 95-2004 fait ressortir que la température annuelle moyenne est de 17.9°C avec 27.7°C en août (le mois le plus chaud) et 10°C en janvier (le mois le plus froid). Les extrêmes absolus enregistrés varient entre -3.5°C au mois de janvier à 47°C au mois de juillet. Les amplitudes mensuelles ne sont pas très contrastées comparées aux amplitudes annuelles qui dépassent les 31.6°C. Ce qui distingue la période chaude de la période froide. L'amplitude diurne varie entre 15.4 et 20.4°C pendant les saisons fraîches. La moyenne mensuelle de l'humidité relative dépasse les 68.3 % avec une moyenne maximale de 94.2% et une moyenne minimale de 29.1%. Les valeurs des humidités moyennes maximales laissent penser à un climat humide ou sub-humide. D'après le calcul d'indice d'aridité de Martonne :  $I_m = P / T_m + 10$   $I_m = 24.70$ , où  $20 < I_m < 30$ . Donc le climat de Guelma est un climat sub-humide. L'insolation totale mensuelle est considérable. D'une moyenne de 243.3 h avec un minimum 160.9 h enregistré en janvier et un maximum 353 h enregistré en juillet. Les vents prédominants à Guelma sont d'une vitesse moyenne qui varie de 1.46 à 2m/s pour une moyenne annuelle de 1.80m/s. Mais il est enregistré 36.2 j/an de Sirocco. Les vents à Guelma sont de diverses directions. Ceux de nord-ouest avec une moyenne de 23.77%, il atteint leur maximum au mois de décembre et leur minimum au mois de juillet avec 10.36%. A l'inverse les vents nord-est sont plus fréquents au mois de juillet, avec un maximum de fréquences entre les mois d'octobre et février. Enfin le sirocco se manifeste au nord plus qu'au sud de la région, surtout en juillet de 6 à 7 jours en moyenne.



C'est un vent chaud et desséchant très néfaste pour les cultures. L'évaporation mensuelle atteint un maximum de 186.8mm au mois de juillet et un minimum de 49.6mm en février. L'évapotranspiration potentielle (ETP) calculée est de l'ordre de 994 mm (ZEDDOURI. Aziz, Contribution à l'étude hydrogéologique et hydro chimique de

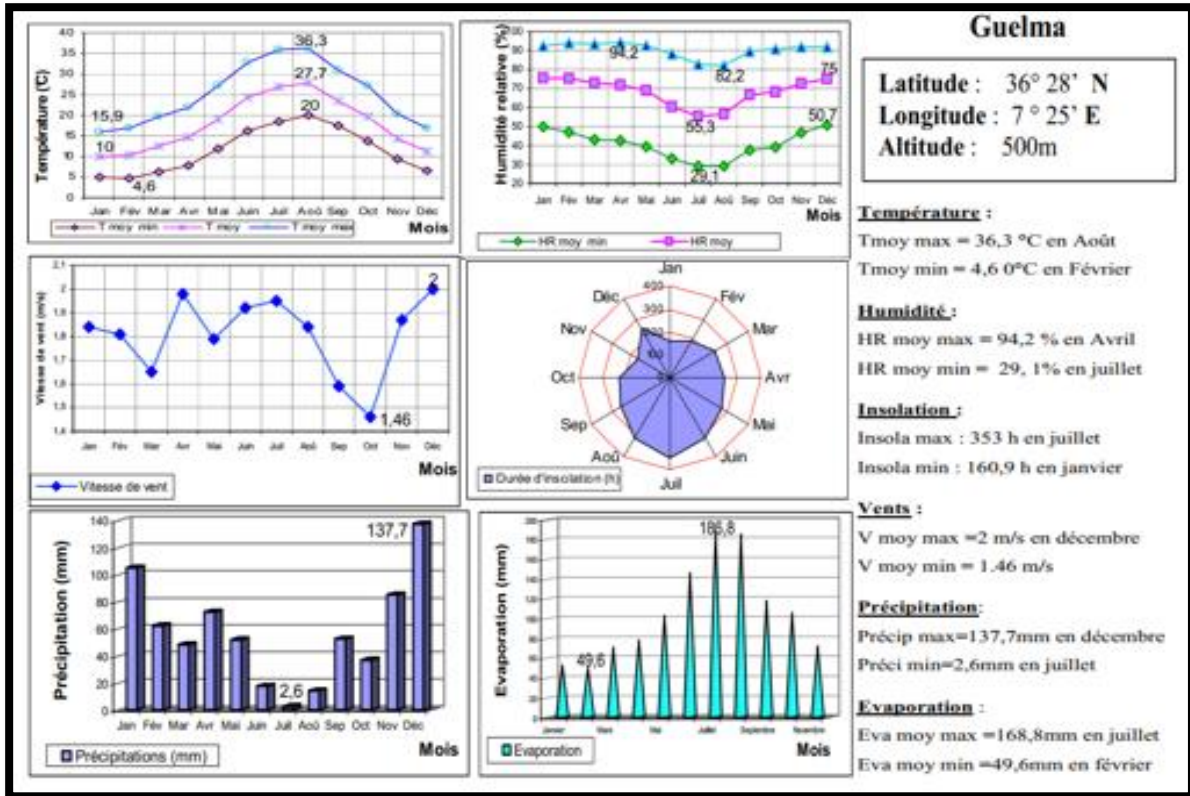


figure 53: Interprétation des données météorologiques de Guelma : période 95-2004

(Source : Météo, 2004, réadapté par auteur)

la plaine alluviale de Guelma (Essai de modélisation), Thèse de magister en hydrogéologie, Université Badji Mokhtar, Annaba2003, p31-37.)La répartition des précipitations à Guelma est marquée par une durée de sécheresse durant l'été, avec un minimum de 2.6mm enregistré en juillet. Le reste des saisons est marqué par des précipitations considérables. Le total annuel est de 688.3 mm avec un maximum de 137.7 mm enregistré en décembre. Près de 57% de la pluviométrie est enregistrée pendant la saison humide.

## II- L'analyse de l'activité touristique dans la wilaya de Guelma :

Le secteur du tourisme, au sens large du terme qui représente l'activité économique diversifiée impliquant plusieurs domaines d'activité. L'objet de cette section est de présenter l'effort en matière de promotion du tourisme comme un outil de redynamisation des activités

économiques, en analysant l'état du secteur touristique à Guelma en termes d'infrastructures hôtelières, la restauration, le transport, et toutes les activités complémentaires au tourisme.

## **II.1 LA WILAYA DE GUELMA DANS LE POLE D'EXCELLENCE TOURISTIQUE NORD-EST :**

Selon le schéma directeur d'aménagement touristique (SDAT 2030), et par conséquent le schéma national d'aménagement du territoire (SNAT 2030), la wilaya de Guelma fait partie du pôle d'excellence touristique Nord-Est.

Ce pôle d'excellence touristique est constitué de six wilayas à savoir : Skikda, Guelma, Annaba, El Tarf, Souk Ahras et Tébessa.

Il est limité : au Nord par la mer méditerranée, à l'Est par la Tunisie, à l'Ouest par les wilayas de Sétif, Bejaia et Batna et au Sud par les wilayas de Oum El Bouagui et la Tunisie.

Le pôle d'excellence Nord-Est qui se caractérise par plus de 300 km de côte et de 874.000 ha de forêt constitue le point d'appui et la locomotive pour un développement touristique de niveau régional à dominance balnéaire et renferme de fortes potentialités pour le développement du tourisme de montagne. De par sa position géographique, il peut se hisser au rang d'une deuxième porte d'entrée après celle d'Alger.

Par ailleurs, le pôle est desservi par une infrastructure de base appréciable, et regroupe des équipements assez convenables, de niveau national et international, des services variés, des activités, des industries et des potentiels qui ont favorisé une forte attractivité devant lui permettre de constituer à terme une vitrine phare pour le développement du tourisme au niveau de toute l'étendue du pôle. La wilaya de Guelma offre une variété de paysages et de cultures très intéressante, elle recèle des potentialités touristiques avérées qui constituent des atouts indéniables.

Parmi ces potentialités, la réserve naturelle de Beni Salah ; s'étendant sur une superficie de 2000,00 ha. Elle est aussi connue par ses hammams, qui sont des piliers du tourisme Guelmi, sans oublier les vestiges romains de Calama qui constituent un héritage archéologique très important.

### **LE POTENTIEL NATUREL ET CULTUREL :**

1. Grottes du Djebel Taya (Bou Hamdane)
2. Piscine romaine (Hammam Berda)
3. Théâtre et thermes

4. Dolmens et grottes Funéraires à 12 Kms au nord de Hammam Debagh (Roknia)
5. Ruines de la ville de Thibilis (Sellaoua Announa)
6. Site naturel Khenguet El Hadjar (Sellaoua Announa)
7. Dolmens de Cheniour Monument.Funéraire (Ain El Arbi)
8. Site de Ain Nechma(Ben-Djerrah)
9. Citadelle Bouatfane (Ain El Arbi)
10. Kef BouziouneZatara (Bouhachana)
11. Zaouia Cheikh El HafnaouiBedyar Monument de Culte
12. Enceinte de l'ancienne caserne (site classé).

## **II.2 LA VOCATION TOURISTIQUE PRINCIPALE DE LA WILAYA DE GUELMA :**

- Tourisme thermal, de santé et de bien-être
- Tourisme culturel
- Ecotourisme
- Tourisme rural
- Tourisme de pêche, varappe, spéléologie, plongée et les sports nautiques
- Tourisme de mémoire<sup>32</sup>

## **II.3 LES REALITES TOURISTIQUES DU TERRITOIRE DE LA WILAYA :**

Guelma dispose d'atouts indéniables pour se faire une destination touristique émergente et durable :

La wilaya de Guelma est marquée par un riche patrimoine touristique matériel et immatériel, ainsi que des sites et paysages naturels particuliers sans oublier sa vocation touristique dominante qui est le thermalisme

---

<sup>32</sup> SDATW GUELMA MISSION I RAPPORT D'ETABLISSEMENT (LEVEE DE RESERVES) 48 URBACO 2014

- **Un passé riche à exploiter pour un avenir prometteur :**

Un passé marqué par le passage successif de nombreuses dynasties, La région de Guelma est habitée depuis l'aube de l'humanité. Avec Hippone, Taghaste et Cirta, l'antique Calama constitue alors, indéniablement un centre d'habitat de la civilisation numide au cours du 1er millénaire avant J.C.,

Les phéniciens s'y installent progressivement, faisant de Calama et sa région une enclave convoitée où ils érigent des postes et des fortifications.

Calama assiste aux guerres puniques entre Rome et Carthage qui s'en disputent l'hégémonie.

Devenue possession romaine prospère dès le 1er siècle de notre ère, Calama est érigée en Municipale puis en Colonie, pour constituer, avec Hippone et Sétifis, les principaux greniers à blé de l'empire, sous le règne des Sévères. Son imposant théâtre de 4.500 places, l'un des plus grands et des mieux conservés d'Afrique du Nord, est témoin de son statut de pôle économique et d'échanges.

Carrefour stratégique au centre des antiques Rusicada, Tuniza, Taghaste, Hippone et Theveste, toutes d'anciennes citadelles carthagoises, Calama accède au rang de foyer culturel qu'elle partage avec Taghaste.

Au cours de l'émergence puis de l'hégémonie du monothéisme chrétien, Calama est élevée au statut d'évêché, faisant partie de la province ecclésiastique de Numidie, Dès que se confirme la menace d'invasion vandale, en 431, Possidius se réfugie à Hippone et Calama tombe sous l'empire de Genséric, avant d'être reprise par Byzance, dans le cadre de « la reconquête de l'Afrique du Nord », par Solomon, général de Justinien, qui y édifie une place forte.

Calama connaît alors une période de stagnation avant de subir les vagues des premières Foutouhate Arabo-Musulmanes au 8ème siècle, et prend la dénomination de Guelma. Elle participe dès lors au rayonnement économique et culturel sous le régime des Fatimides et des Zirides et fut dès le début du 11ème siècle une des destinations des Banou Hilal comme le signale Ibn Khaldoun.

A partir du 12ème siècle et sous l'occupation Ottomane, Guelma devient un simple lieu de passage, marqué par la stagnation. C'est avec l'occupation Française dès 1834, du fait de son importance stratégique, que sa reconstruction est reprise sur tout le site antique, entourée d'un rempart percé de cinq portes, la citadelle restant conforme à l'enceinte Byzantine.

Depuis, Guelma et sa région n'ont cessé d'être des foyers de résistance à l'occupation Française. De Kaid Keblouti Ben Tahar, originaire de Hammam N'bails et ancêtre de l'écrivain Kateb Yacine à Ahmed Chabbi Ben Ali dit « Ahmed Errouchi », en passant par la glorieuse bataille de Agbet Ettrab, la résistance dans la région a connu ses meilleures gloires. Mais c'est le 8 Mai 1945, à l'issue de la seconde guerre mondiale, que Guelma s'illustre par des massacres sans précédent visant les communautés musulmanes, en représailles à leurs manifestations pacifiques d'émancipation.

Dix ans plus tard, l'élite nationale à l'origine de la révolution de Novembre 1954 va y constituer un véritable fief de combat qui a ébranlé le pouvoir colonial. Elle va surtout jouer un rôle prépondérant dans l'acheminement des armes à partir de la base de l'Est en Tunisie et le transit des éléments de l'A.L.N. Enfin, elle va être le théâtre de batailles mémorables dont la région garde les séquelles. Et si le glorieux Boudjemaâ Souidani et l'illustre homme d'Etat que fut Houari Boumediene en sont originaires, le héros Mokhtar Badji a accédé au martyr sur son territoire.

- Sur le plan touristique, le relief peut jouer un rôle important dans la structure du potentiel touristique naturel, D'abord, parce qu'il a contribué à former les paysages, Puis, parce qu'il commande les possibilités de pratiquer certaines activités inhérentes aux séjours touristiques.

- La wilaya de Guelma est caractérisée par une diversification en matière de sa géographie, ou on retient essentiellement une importante couverture forestière et le passage de la Seybouse qui constitue le principal cours d'eau :

1. Les montagnes occupent plus de 37% du territoire de la wilaya, Elles se distinguent par le massif des monts ; ces des points culminants dont ; Mahouna (Ben Djerrah) à 1 411m, Houara (Ain Ben Beidha) à 1 292m, Taya (Bouhamdane) à 1 208 m et D'bagh (Hammam Debagh) à 1 060 m.

2. Les plaines et les plateaux totalisent une superficie égale à 1 003.55 km<sup>2</sup>, soit 27.22% de la superficie totale.

3. Le reste de la wilaya se représentent comme continuité des monts constantinois, sous forme de collines et piémonts.

- **Le milieu physique de la wilaya fait apparaitre 04 grands ensembles physiques à savoir :**

**1. LA ZONE DE GUELMA :** elle s'étale le long de la vallée de la Seybousse, tout autour de la plaine centrale. Cette région se caractérise aussi par une importante couverture forestière au Nord et à l'Est, par contre, la partie Sud souffre de dégradations répétées d'où une absence de couverture forestière fournie en dépit du caractère montagneux de cette sous-région

**2. LA ZONE DE BOUCHEGOUF :** Elle se caractérise par un relief fortement montagneux (près de 75%). Ses montagnes sont couvertes de massifs forestiers, notamment les forêts de Béni Salah et de Ain Ben Beida.

**3. LA ZONE D'OUED ZENATI :** avec un relief montagneux plus ou moins disséqué. Le paysage dominant est de loin celui des hautes surfaces intramontagnardes et les longs versants dispersés dans un ensemble de montagnes dont la couverture forestière est moins importante que celle de la région de Guelma. Sa vocation céréalière est à conserver et doit être davantage valorisée

**4. LA ZONE DE TAMLOUKA :** hautes plaines où l'altitude moyenne est supérieure à 800 mètres avec cependant des pentes faibles. La partie Sud de la région est occupée par un vaste paysage de hautes plaines traversées par l'Oued M'gaisba

Des sites naturels remarquables :

**1. LA CASCADE « HAMMAM MESKHOUTINE » :**

La cascade de Hammam Meskhoutine est l'une des grandes attractions naturelles de la wilaya de Guelma, l'insolite « cascade pétrifiée », constitue un site pittoresque merveilleux de réputation mondiale.

**2. LES GROTTES :**

- **G HAR-LADJMAA :** (massif du Taya, commune de Bouhamdane, cette grotte avec d'autres grottes trouvant dans le même massif sont classées comme site naturel depuis 2917), L'AVEN DE DAR BEIDA (massif du Taya),

Dans le même massif du Taya, et en plus des grottes de Ladjmaa et Dar Beida, existent des grottes de moindre importance dont on peut citer : Ghaar Baroud, Ghaar El Ayaa, Es-Sbitaar, Ghaar Er-Rmed, Damous Djedda Fatima, Damous Rkiza et une cavité que le club de spéléologie de Boufarik a désignée provisoirement de « grotte du Cairn ».

- **GHAAR EL KEF** : Dans la commune de Bouchegouf, Il se situe au pied NO du djebel Nador, prolongement occidental des montagnes de la Medjerda. **DAMOUS ESSAYD** : Elle s'ouvre dans le flanc sud du Djebel Débagh, avec l'existence d'autres grottes dans la même montagne La caverne du Capitaine et la caverne des Hyènes

### **3. LE LAC SOUS-TERRAIN :**

Le lac souterrain « Bir Osmane » est situé à la limite de la commune de Houari Boumediène », à quelques centaines de mètres au-dessus de la station thermale de Hammam Chellala

### **4. LES FALAISES :**

Éparpillées un peu partout dans les communes de la wilaya (Aïn Régada, Aïn Larbi, Bouhamdane, Bouhachana... etc). Avec les ravins et les parois rocheuses, elles permettent, entre autres activités, celles du grimper et de l'alpinisme.

#### **➤ LES PARCOURS PITTORESQUES :**

Ces itinéraires permettent de découvrir et surtout d'apprécier les plus beaux paysages de la wilaya de Guelma :

- Tout le long des virages donnant des perspectives sur le paysage, près du village de Bénéaïche sur la RN 20
- Le tronçon de route conduisant à H. Débagh à partir du carrefour de la même RN
- Sur la RN indiquée, entre l'embranchement de H. Débagh, précité et celui d'El Fedjoudj, à l'entrée de Guelma
- Sur la RN 21, entre Guelaat Bou Sbaa et Nechmaya
- Dans la commune de Bendjerrah, on empruntera avantageusement la belle route conduisant au sommet de la Maouna
- Dans la commune de Bouhachana, les virages près de Kef Rih, surtout, permettent d'étendre la vue
- Le chemin wilayal 29 dans les communes de H. N'Naïl et Dahouara.
- La route desservant le hameau de Mermoura et surplombant le lac et les installations du barrage
- Le CW 126 reliant les deux RN 20 et 16.

Le climat joue lui-même un rôle important dans les activités de l'homme, parmi ces activités le tourisme qui reste une activité tributaire des conditions climatiques de la région, il peut constituer un facteur favorable, comme il peut imposer des contraintes.

Le territoire de la Wilaya de Guelma se caractérise par un climat subhumide au centre et au Nord et semi-aride vers le Sud.

- L'eau constitue l'un des principaux biens qu'exploite le tourisme et dont dépend, puisqu'elle apporte une valeur ajoutée essentielle du point de vue paysager. En outre, la quantité et la qualité de l'eau posent très souvent des contraintes au niveau de l'offre touristique.

La wilaya de Guelma dispose d'un grand système hydrographique diversifié cette ressource est confrontée par le phénomène d'envasement qui affecte la capacité utile des barrages et réduit leur durée de vie, (le barrage de Hammam Debagh est touché par ce dernier); la surexploitation et la pollution (la nappe souterraines de Guelma et Bouchegouf a atteint un seuil inquiétant) et par les eaux usées de la wilaya qui sont déversées directement dans les différents rejets du territoire, ceux qui constituent une source de pollution inquiétante qui nécessite la réalisation des stations d'épurations pour minimiser la charge polluante et préserver la qualité de l'eau.

### ➤ **Les eaux thermales :**

Guelma est dotée de plusieurs sources thermales réparties sur l'ensemble du territoire de la wilaya elle renferme 25 sources thermales selon l'étude élaborée, en 2983, par l'ENET, mais cela ne reflète jamais le nombre exact de sources présentées sur le territoire de la wilaya.

Sans oublier le bilan thermal, lancé par le ministère du tourisme et de l'artisanat. Les unes sont exploitées et disposent d'infrastructures d'accueil intéressantes, mais beaucoup d'autres attendent les investisseurs potentiels pour leur mise en valeur. Les principales infrastructures opérationnelles sont les suivantes :

- Ain Chedakha, Ain Ben Nadji, Ain Echffa (LA COMMUNE DE HAMMAM DEBAGH)
- Source N°1 (StatN°1), Source N°2 (StatN°2), Source N°3 (StatN°3), Bir Hammam Ouled Ali (LA COMMUNE DE HELIOPOLIS)
- Guerfa, Belhachani (LA COMMUNE DE AIN LARBI)
- Source Hammam N'bails, Source El Mina (LA COMMUNE DE HAMMAM N'BAIL)



- Source Assasla, Source Arroumia, Source Ben Tahar, Source Ennakhla (LA COMMUNE DE BOUHACHAN)

➤ **Une couverture forestière importante :**

Les forêts de Guelma présentent une ressource naturelle importante, cette dernière doit être protégée et bien exploitée dans les divers domaines de développement. Elles occupent plus de 31% (116 864 Ha) de la superficie totale de la wilaya (368 624 Ha).

Les forêts denses se localisent dans la partie Est de la wilaya de Guelma, où le taux de couverture est plus élevé, ces forêts sont réparties sur les communes de Bouchegouf, Ain Ben Beida, Oued Fragha et Mjez Esfa, La partie Ouest est moins dense.

Les principales forêts domaniales de la wilaya de Guelma sont :

- La forêt domaniale de Beni Salah avec une superficie de 12 657 Ha (commune de Bouchegouf)
- La forêt domaniale de Houara avec une superficie de 3 589 Ha (commune de Djeballah Khemissi)
- La forêt domaniale d'Oued Ghanem avec une superficie de 3 330 Ha (commune de Dahouara).
- La forêt domaniale de Beni Medjaled avec une superficie de 2 470 Ha (commune de Bordj Sabath)
- La forêt domaniale de Sfahli avec une superficie de 1 772 Ha (commune de Hammam N'bail)
- La forêt domaniale de Guendoula avec une superficie de 1 684 Ha (commune de Roknia)
- La forêt domaniale d'El Munchar avec une superficie de 1 458 Ha (communes de Bouati Mahmoud et Nechmaya).
- La forêt domaniale de Mahouna avec une superficie de 1 055 Ha (commune de Bendjerrah)
- La forêt domaniale de Taya avec une superficie de 982 Ha (commune de Bouhamdane).
- La forêt domaniale d'Oued Ghrara dans la commune de Bouati Mahmoud avec une superficie de 381 Ha.
- La forêt domaniale d'Oued Touta dans la commune de Bouati Mahmoud avec une superficie de 224 Ha.

- La forêt domaniale de Sellaoua Announa dans la commune de Bouati Mahmoud avec une superficie de 150 Ha.

➤ **LE PARC HOTELIER :**

- Une structure d'hébergement composée de 12 établissements hôteliers, 04 auberges de jeunes, et 01 camp de jeunes.
- Parmi les 12 établissements hôteliers, 05 seulement sont classés
- 07 établissements en vocation urbaine, avec un nombre de lits de 313 lits, soit 21.35% de la capacité d'accueil totale
- 04 établissements en vocation thermale, avec un nombre de lits de 1 115, soit 76.05% de la capacité d'accueil totale
- La capacité d'accueil est de 1 466 lits,

• **STATIONS THERMALES :**

Le thermalisme est un créneau très important dans la wilaya de Guelma, il joue un rôle majeur dans la promotion du secteur du tourisme et représente une importante assise sur laquelle s'appuie le développement de ce secteur.

La wilaya de Guelma compte trois importantes stations thermales (Complexe thermal Bouchahrine, Complexe thermal El Baraka, Complexe thermal Chellala) dont les caractéristiques thérapeutiques sont importantes et avérées d'après les différentes composantes de l'eau et de sa température. Ces sources appelées communément hammam reçoivent des dizaines de milliers de curistes par an.

- Une capacité d'accueil faible et limitée (1 466 lits dont 1 073 lits seulement dans des Hôtels classés avec un taux de 73%) en comparant aux nombre de visiteurs qui est à l'ordre de 97 417 durant l'année 1024 avec une moyenne de 8 119 visiteurs par mois.
- Une répartition totalement déséquilibrée, n'est pas équitablement répartie sur le territoire
- Une concentration de structures hôtelières au chef-lieu de wilaya
- Une absence de l'hôtellerie de luxe
- Une absence dans la diversification des structures d'hébergement.
-

➤ **LA RESTAURATION :**

Absence total des restaurants classés à travers le territoire de la wilaya, sauf 859 restaurants ordinaires (toutes les communes de la wilaya) offrant des repas simples ou moyens dans les meilleurs des cas aux clients passagers ou résidants à la wilaya

➤ **LES AGENCES DE VOYAGE ET DE TOURISME :**

La wilaya de Guelma compte douze (12) agences de voyages et de tourisme. Elle se concentre dans la commune de Guelma avec un nombre de dix (10) agences et les autres dans les communes de Héliopolis et Belkheir.

• **LE FONCIER TOURISTIQUE :**

Le foncier touristique est l'un des problèmes majeurs que connaît la wilaya de Guelma, La wilaya de Guelma détient une seule zone d'expansion touristique celle de : HAMMAM DEBAGH (le dossier d'expropriation des terrains agricoles est au niveau du ministère de l'agriculture).

➤ **L'INVESTISSEMENT TOURISTIQUE :**

- Les opportunités dans l'investissement à Guelma sont diverses et variées. Les autorités locales tentent à encourager toutes les bonnes volontés pour dynamiser l'investissement dans tous les secteurs tel que le tourisme (réalisation de structure d'hébergement, Etude d'aménagement des Sources Thermales, rénovation, réhabilitation d'anciens sites touristique, réalisation de panneaux de signalisation promotionnelle des sites et monuments touristiques Dans le cadre du programme spécial de développement touristique local, la wilaya de Guelma a bénéficié de nombreux projets

D'investissement :

- 36 opérations sont inscrites entre investissement public et privé.
- En matière d'investissement touristique privé 18 demande ont été formulé dont 08 projets sont en cours de réalisation assurant un renfort de 844 lit supplémentaires.

➤ **L'EMPLOI TOURISTIQUE :**

- La population active est estimée à 258 823 soit un taux d'activité de 51,15 % et une population occupée de 177 113 personnes occupées, soit 68,43 %. La population en chômage est estimée à près de 26 892, soit un taux de chômage de 10,39 %.

- L'emploi touristique est timide, il ne représente que 1.67% du total de l'emploi.<sup>33</sup>

**III) SYNTHÈSE AFOM :**

Le SDATW-GUELMA en sa deuxième phase (DIAGNOSTIQUE PROSPECTIF ET STRATEGIQUE) fait apparaître des forces et des faiblesses, alors que de opportunités et des menaces se révèlent :

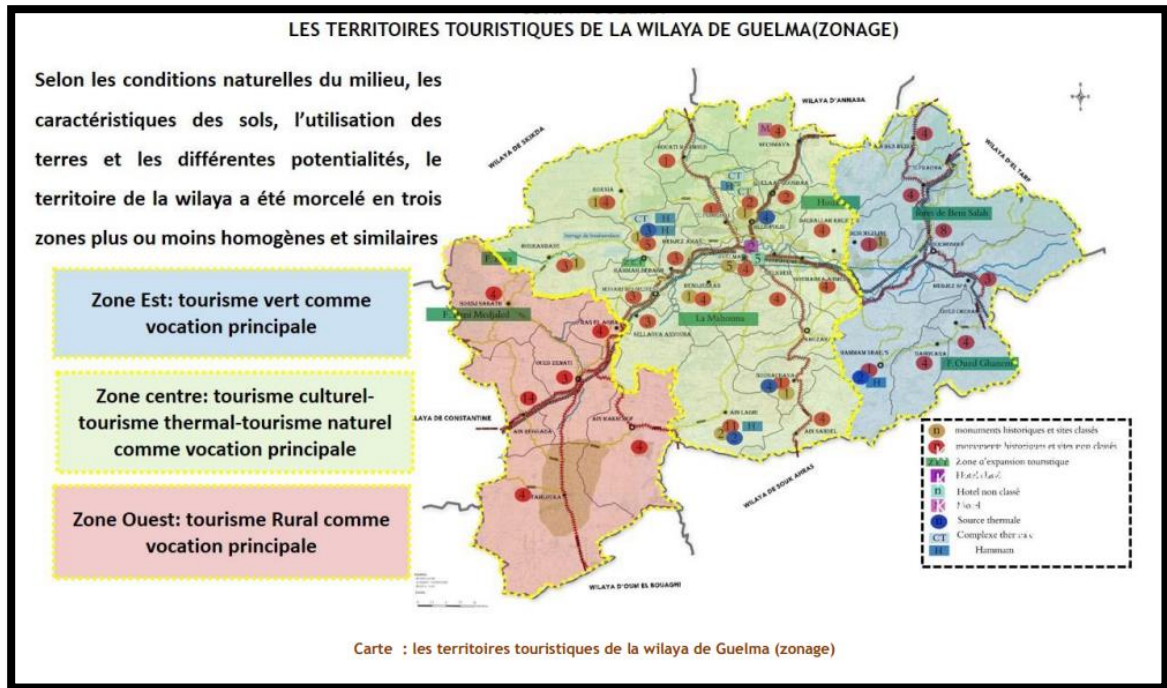


figure 54: carte des territoires touristiques de la wilaya de Guelma

Tableau 2: SYNTHÈSE AFOM du plan touristique de la wilaya de Guelma

Atouts	FAIBLESSES
<p>Des conditions géographiques remarquables</p> <p>-La situation géographique stratégique, particulièrement dans la Région Nord-Est ou elle fait partie de l'espace de programmation territoriale Nord-Est</p>	<p>Un maillage faible et hétérogène sur l'ensemble du territoire en matière d'hébergement</p> <p>Un besoin de qualification de l'offre</p>

<sup>33</sup> SDATW GUELMA MISSION I RAPPORT D'ETABLISSEMENT (LEVEE DE RESERVES) 48 URBACO 2014

<p>- La proximité de la frontière tunisienne</p> <p>- Une grande diversité dans les paysages (montagnes, plaines, plateaux ...)</p> <p>- Une couverture forestière importante</p> <p>Des filières identitaires à fort potentiel</p> <p>-Une offre touristique importante et variée</p> <p>- Des filières identitaires à fort potentiel en matière de patrimoine matériel et immatériel</p> <p>Ressources humaine locale</p> <p>- Population locale jeune Une industrie en plein essor Une fonction économique qui s'affirme à travers les potentialités agricoles et la grande surface agricole utile</p> <p>-Thermalisme, un atout maître Un foncier industriel conséquent</p> <p>-Base économique commerciale très importante</p>	<p>- Une offre de services touristiques inégale pouvant générer le risque d'une inadéquation avec le marché</p> <p>Une lisibilité difficile de l'offre</p> <p>- Une différenciation difficile compte tenu d'un manque de structuration de l'offre</p> <p>- Un développement qui nécessite de s'appuyer des équipements ou évènements pouvant jouer le rôle de locomotives</p> <p>- Pollutions diverses</p> <p>-Insuffisance d'acteurs de mise en œuvre du tourisme pouvant prendre en charge la promotion et le développement du tourisme dans la wilaya ;</p> <p>-Le riche produit du terroir (l'art culinaire) n'est pas mis en valeur afin de le faire connaître et partager par les visiteurs.</p> <p>-L'inexistence du potentiel foncier touristique</p> <p>-Insuffisance d'acteurs de mise en œuvre du tourisme pouvant prendre en charge la promotion et le développement du tourisme dans la wilaya ;</p> <p>-Mauvaise répartition de la population sur le territoire, concentration de la population au niveau de quelques centres et particulièrement le CLW</p> <p>-Un réseau routier relativement important et diversifié, mais qu'il reste insuffisant</p>
---	---

OPPORTUNITES	MENACES
<p>-La wilaya de Guelma fait partie de l'espace de programmation territoriale Nord-Est</p> <p>-Appartenance dans un pôle d'excellence touristique puissant, celui du Nord-Est sachant que les 7 pôles d'excellence touristique identifiés par le SDAT 2030, sont</p>	<p>-Un positionnement géographique entre des territoires attractifs</p> <p>-Patrimoine naturel menacé par la dégradation, feux de forêt, l'érosion, déboisement ;</p>

<p>appelés à devenir de véritables « VITRINES SYMBOLES » de la nouvelle Destination Algérie ; une destination touristique durable, compétitive, innovante, originale et de qualité.</p> <p>-La wilaya fait partie des 18 pôles d'économie du patrimoine « PEP », autour des monuments et sites romains</p> <p>La relance de l'industrie : La wilaya de Guelma fait partie des zones intégrées de développement industriel polyvalentes (ZIDI)</p> <p>Investissement touristique pour augmenter l'offre touristique ;</p> <p>Valorisation des produits du terroir ;</p> <p>Possibilité de développer de nouvelles activités touristiques (randonnées, ski, escalade, golf ...)</p> <p>Développement d'un système productif local basé sur la filière huile d'olives, céréales et tomate</p> <p>La nouvelle zone industrielle</p>	<p>-Déséquilibre de développement économique entre les communes de la wilaya, risque d'accentuer l'exode et d'annihiler la politique de redéploiement ;</p> <p>-Déchéance du patrimoine touristique à cause de la dégradation des sites historiques et culturels par insuffisance ou absence d'entretien et par l'urbanisation non contrôlée, la destruction d'un fort potentiel d'économie touristique essentielle pour le développement local ;</p>
---	---

# **Chapitre 5 :**

## **Cas d'étude (cité La Gare)**

## I. Aperçue historique de la ville de Guelma :

### I.1 Le contexte historique :

Guelma est une ville sur laquelle les différentes périodes historiques ont laissé d'innombrables empreintes.

En effet, Guelma a abrité depuis la préhistoire jusqu'à la colonisation française plusieurs civilisations.

La ville numide s'appelait Malacca et fut importante sous le règne de Massinissa. Des inscriptions libyques trouvées à Guelma prouvent que la région a été civilisée bien avant l'arrivée des Carthaginois ou des Romains ; des mentions latines attestent que Guelma portait déjà le nom de « Calama », bien que ce nom soit probablement d'origine phénicienne. L'histoire de Guelma est riche en évènements, et son territoire est parsemé de sites d'une étonnante originalité.

Avec Hippone, Taghaste et Cirta, l'antique Calama constitue alors, indéniablement un centre d'habitat de la civilisation numide au cours de 1er millénaire avant J.C., au point que les phéniciens s'y installent progressivement, faisant de Calama et sa région une enclave convoitée où ils érigent des postes et des fortifications.

Devenue possession romaine prospère dès le 1er siècle de notre ère, Calama est érigée en Municipale puis en colonie, pour constituer, avec Hippone et Sétifis, les principaux greniers à blé de l'empire, sous le règne des Sévère. Son imposant théâtre de 4500 places, l'un des plus grands et des mieux conservés d'Afrique du Nord, est témoin de son statut de pôle économique et d'échange.



figure 55: le théâtre romain Guelma

source : acteur



Au cours de l'émergence puis de l'hégémonie du monothéisme chrétien, Calama est élevée au statut d'évêque. Dès que se confirme la menace d'invasion vandale, en 431, Possidius se réfugie à Hippone et Calama tombe sous l'empire de Genséric, avant d'être reprise par Byzance, dans le cadre de « la reconquête de l'Afrique du Nord », par Solomon, général de Justinien, qui y édifie une place forte.

Vint ensuite l'époque de la civilisation arabo-musulmane qui marquera à jamais, l'histoire de Calama appelée désormais « Guelma ». Elle participe dès lors au rayonnement économique et culturel sous le régime des Fatimides et des Zirides et fut dès le début du 11ème siècle, des tribus arabes, en particulier les Banou Hillal, s'étaient déjà installées dans cette région attractive Selon Ibn Khaldoun.

L'époque ottomane à partir de 1515, quant à elle, n'a pas effectué de changements radicaux dans le paysage socioculturel de la ville, cependant elle a bien laissé des traces elle aussi, ne serait-ce que par quelques noms de famille qu'on retrouve aujourd'hui.

Le Maréchal Clauzel, frappé par l'importance stratégique du site, y installa un camp permanent en 1836. C'est en 1845 que fut créée la ville coloniale, qui occupa tout le site antique, et s'entourait d'un rempart percé de 04 portes. À l'intérieur, la citadelle militaire se calquait sur l'enceinte byzantine.

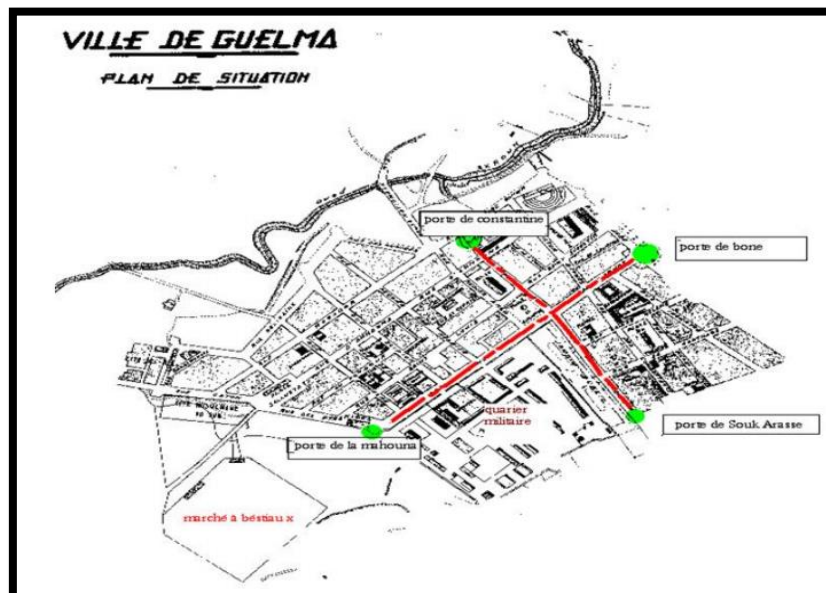


figure 56: Carte des portes de la ville de Guelma

Source : acteur

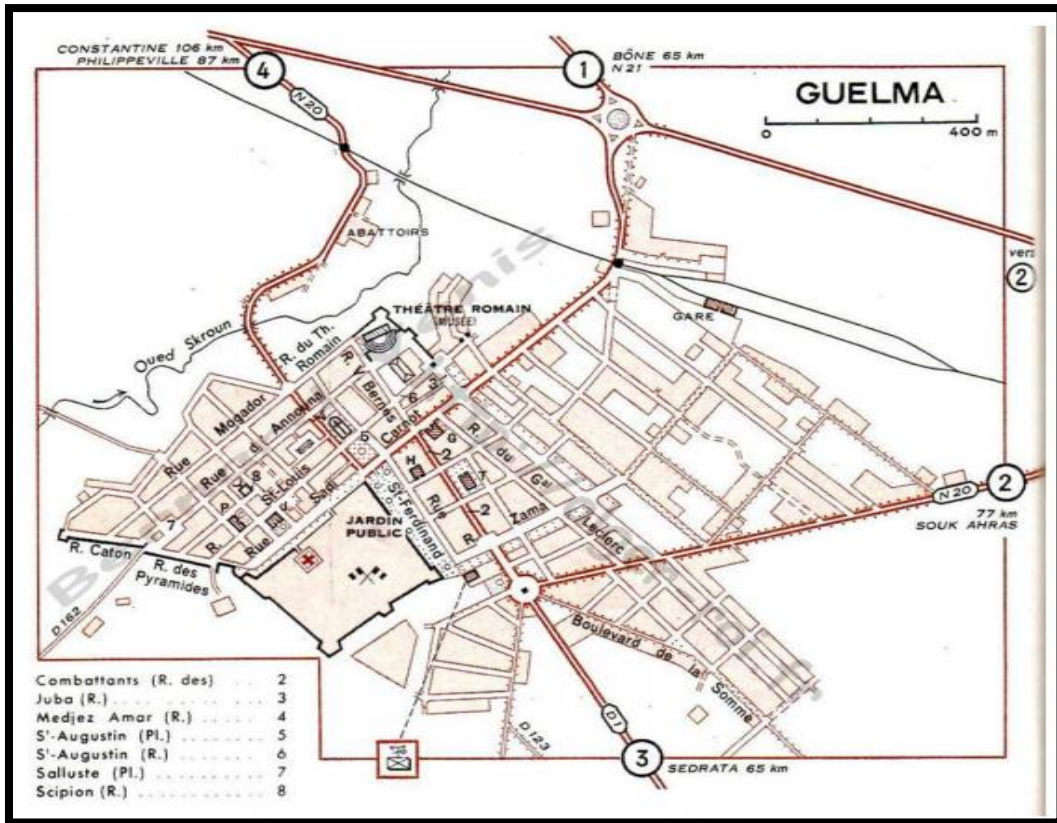


figure 57: Les anciens quartiers de la ville de Guelma

Source : acteur

Le damier de la ville européenne est resté centre-ville, avec son square, le jardin public des Allées, la citadelle transformée en ensemble administratif, et la célèbre rue d'Announa, qui depuis plus de cent ans est la grande rue commerçant de Guelma. En bordure, le théâtre romain, de fière allure, résultat d'une reconstitution faite en 1908 par M. Joly ; il renferme un musée.



figure 58: La rue Carnot-GUELMA

Source : acteur

Dix ans plus tard, l'élide, l'élite nationale à l'origine de la révolution de Novembre 1954 va y constituer un véritable fief de combat qui a ébranlé le pouvoir colonial. Elle va surtout jouer un rôle prépondérant dans l'acheminement des armes à partir de la base de l'Est en Tunisie et le transit des éléments de l'A.L.N. En fin, elle va être le théâtre de batailles mémorables dont la région garde les séquelles.

Guelma n'est donc pas seulement ce fort turc colonisé par les français au 19<sup>ème</sup> siècle, présenté complaisamment par les écrivains de la colonisation, mais une ville antique favorisée par la voie d'eau que formaient la Seybouse et ses défenses naturelles.

« Guelma est réputée pour sa position stratégique, ses ressources thermales (ruines des thermes romains). Eaux carbonatées, sodiques, légèrement ferrugineuses prescrites pour le traitement de la goutte, des rhumatismes, des affections respiratoires et circulatoires. »

C'était notre ville, elle fut Malaca la Punique, puis Calama sous Rome, chrétienne jusqu'à l'année 604, rasée par les guerres successives et deux séismes, demeurera en ruines jusqu'à l'arrivée des troupes françaises en 1836, avant de devenir GUELMA.

### I.2 Evolution urbaine de la ville

A partir de là, le premier document illustrant la ville de Guelma, dont notre recherche nous a permis de trouver une carte de 1948, au niveau des services du cadastre, et qui montre un noyau d'environ 0.5 Ha, et qui abritait une population avoisinant les 5000 habitants. Cette partie de la ville existe toujours, et représente le centre-ville actuel comme indiqué cidessus « voir carte N°06 ».

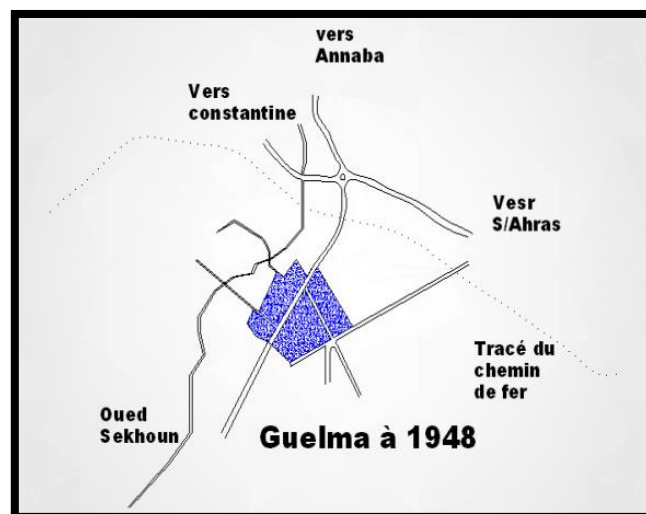


figure 59: Guelma à 1948

A la veille de la première guerre mondiale, la ville n'a pas évolué sensiblement, mis à part des extensions au niveau Nord de la ville, qui sont les quartiers de la gare et l'abattoir.

A la veille de la deuxième guerre mondiale, et jusqu'au déclenchement de la guerre de libération, la ville de Guelma n'a connu que des extensions mineures vers le Sud, à savoir la cité des jardins et le lotissement bon accueil.

Durant la guerre de l'indépendance, et dès que 1954, l'urbanisation de Guelma a dépassé les remparts de la ville, d'où la réalisation de la cité de regroupement de Merabet Messaoud, ainsi que l'émergence des bidonvilles tous le long de oued Sekhoun.

Pendant cette période, une seule cité HLM a été réalisée à la fin des années 50 « Cité de l'ancien stade » au centre-ville « voir carte N° 07 ».

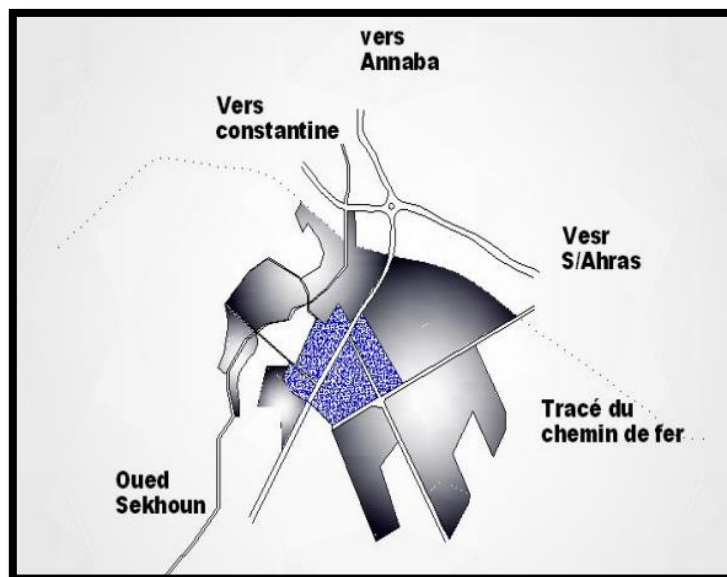


figure 60: Guelma après l'indépendance

A la veille de l'indépendance, les pouvoirs publics Guelmois, ont hérités une ville de deux fronts. A l'Est de Sekhoun une ville européenne avec toutes les commodités urbaines, et toutes les infrastructures et équipement demandé, et à l'Ouest de Oued Skhoun des quartiers illicites et des bidonvilles dépourvus de tout, et c'est là où les autorités locales ont injecté le premier programme de logement dit social au niveau de la cité Amel « disparu actuellement », et de la cité Hadid pour un nombre total de 95 logements.

Durant cette période, Guelma a eu le statut de chef-lieu de wilaya, chose qui a permis à la ville de bénéficier d'un premier plan d'urbanisme directeur et d'un programme de développement

assez important à savoir : un programme de logements sociaux « ZHUN champ manœuvre, Guehdour, cité Mekhancha, Barra...etc ».

Durant la troisième décennie de l'Algérie indépendante, et jusqu'au RGPH de 1978, Guelma a prié de l'ampleur. En parallèle l'état a lancé un grand programme de logement et d'équipement pour équilibrer les deux parties de la ville séparées naturellement par l'Oued, qui est devenu même le boulevard volontariat. Ces programmes sont « la ZHUN Ain Defla, 500logts DNC...etc »

De l'autre côté de la ville, le phénomène de logement individuel « Auto construit » a pris naissance « lotissement 19 Juin ».

Les années 90, période de la nouvelle réglementation et de gestion urbaine, ou l'état Algérien a mis en place de nouvelles lois se rattachant l'urbanisme et à la gestion du foncier, à savoir les lois « 90/25, 90/29, 90/30 ». Guelma a bénéficié d'un nouvel instrument d'urbanisme P.D.A.U « plan directeur d'aménagement et d'urbanisme », qui a retenu comme objectif l'extension de Guelma vers le Nord- Nord-Est « notre terrain d'étude » ; en prenant Belkhier comme ville Satellite de Guelma.

Mais dans le cadre de respect de la réglementation en vigueur, et la sauvegarde des terres agricoles, Guelma a pris un nouveau sens d'extension qui est le Sud, vers la commune de Bendjelah qui est devenu un nouveau pôle d'extension futur.

En matière de logement Guelma a bénéficié d'un grand programme de logements sociaux, en plus de la naissance de nouvelles opérations de production du logement collectif « Logement aidé, la promotion privé...etc. », et de nouvelle promotion immobilière tel que « EPLF, Génie Sider et quelque privés ».

Cette période, est marquée aussi par une nette évolution de l'habitat individuel, localisé dans les différents lotissements dont le nombre de lots dépasse actuellement les 5000 lots.

Lors de ce troisième millénaire, Guelma en tant que ville d'une population de 110.000 habitants, compte beaucoup à faire, malgré les efforts positifs qui ont déployés, surtout en matière d'urbanisme, qui est une action civique et qui permet de donner un nouveau visage urbain de la ville, dont le respect des lois en vigueur, et avoir un cadre bâti « l'habitat » souhaité et souhaitable, et pourquoi pas, donner un jour un cachet architectural spécifique et propre pour chaque mode de production de l'habitat ainsi que pour les équipements.

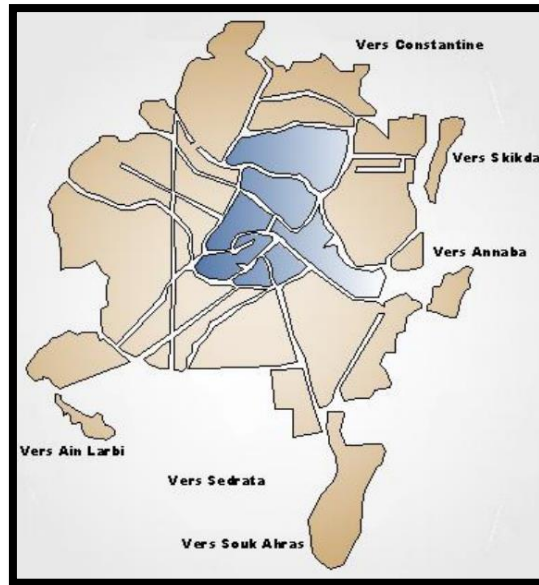


figure 61: Guelma, Etat actuel

Carte synthèse :

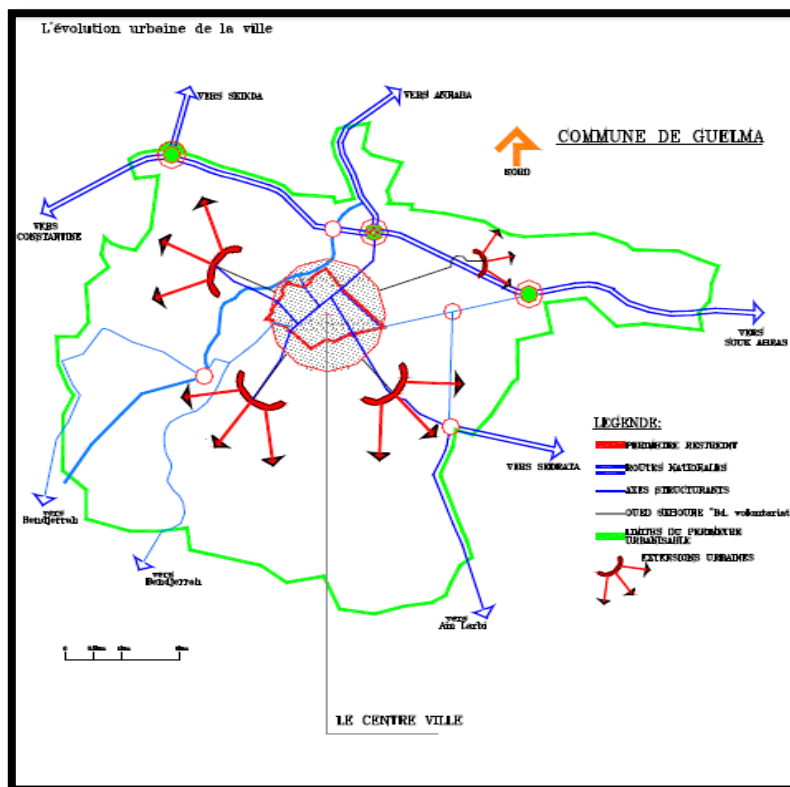


figure 62: carte synthèse de l'évolution historique de la ville de Guelma

La mosaïque urbaine de Guelma fait apparaître :

- Un noyau européen en damier.
- Une urbanisation spontanée représentée par les constructions illicites et les bidonvilles.
- -Une urbanisation planifiée collectif type ZUHN et les programmes de logements sociaux, socio-participatifs et promotionnels.
- Une urbanisation planifiée individuelle représentée par les lotissements.

## II. Présentation de la zone d'étude :

La cité la gare a été créée au début de l'année 1858. Il est initié par la colonisation Française. Elle a été le noyau historique de Guelma.

Le lotissement est totalement construit en logements individuels, les lots ont des surfaces variables, ces derniers sont regroupés dans 20 ilots.

### II.1 Analyse environnementale :

- Le site a une superficie importante de 301415.79m<sup>2</sup> situé dans la partie Nord Est de Guelma  
Prend une forme trapézoïdale.

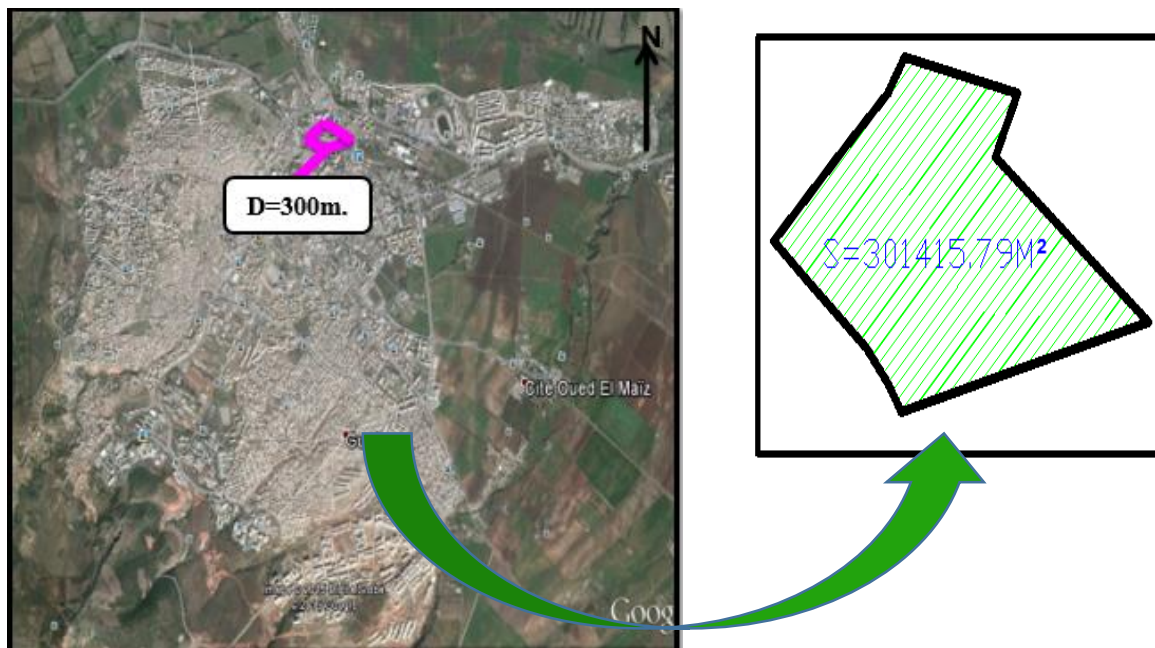


figure 63: situation de la cité LA GARE Guelma

### II.1.1 Limites du site :

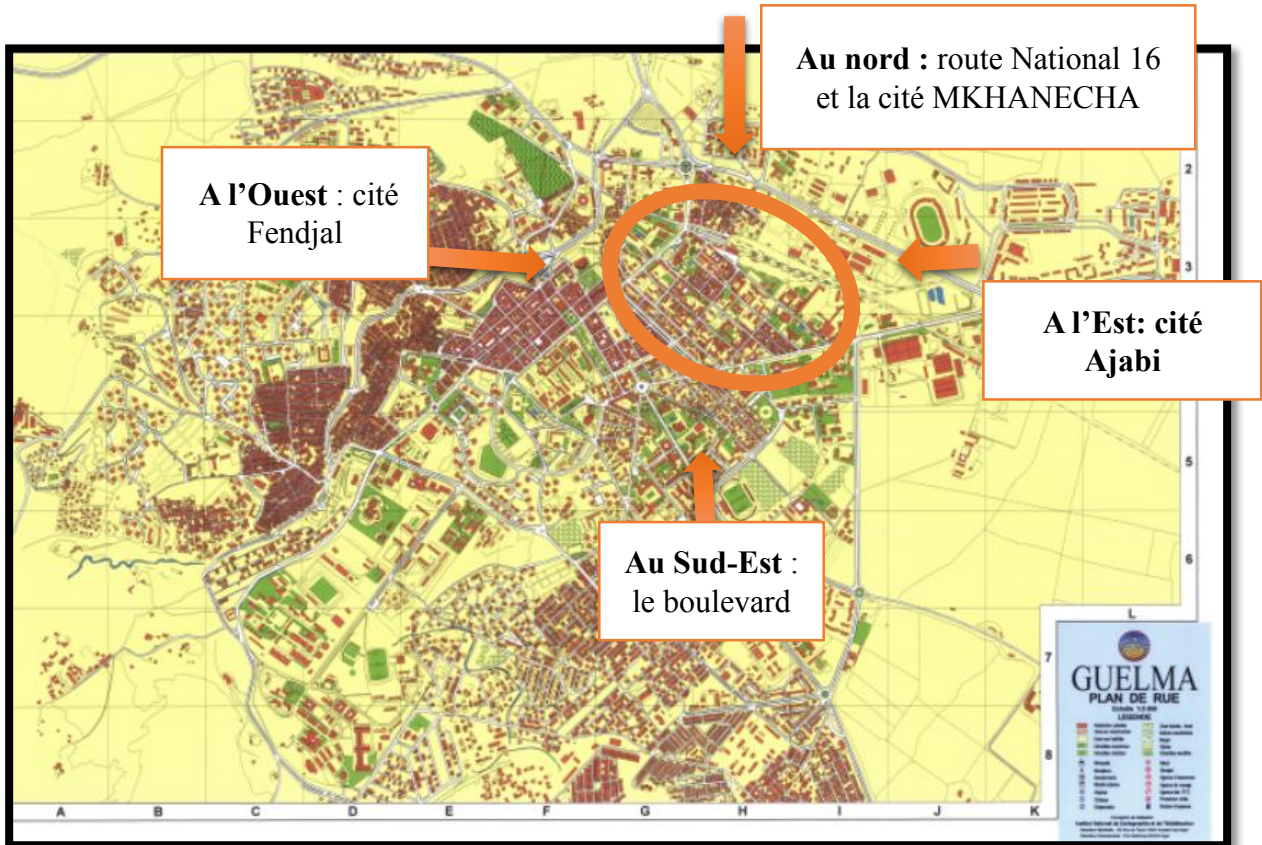


figure 64: carte des limites de la cité LA GARE

La zone d'étude se limite comme suit :

1. AU NORD par cité MKHANECHA
2. Au SUD par CITE AJABI ET LE BOULVERD SUIDANI BOUJAMAA
3. A l'OUEST par CITE FENJAL
4. A l'EST CITE MKHANCHA

### Diagnostic :

Notre aire d'étude représente une variété de secteur d'activité tel que l'habitat/l'administration/l'éducation/le transport public etc. ; avec une bonne interaction avec l'environnement immédiat (le boulevard et les avenues (ALI CHOURFI). Une connexion spatial)



## II.1.2 Accessibilité :



figure 65: carte de l'accessibilité de la cité LA GARE

On accède au site par quatre accès principaux pour qui assurent une bonne accessibilité au site par rapport à la ville :

- **LE BOULEVARD SUIDIANI BOUJAMA** : ce dernier représente un axe animateur de la zone d'étude il regroupe les différentes fonctions (équipement, commerce etc....)
- **L'AVENUE ALI CHOURFI** : des avenues à caractère récréatives, en plus de son caractère principal, elle assure la liaison entre les différentes zones du site.
- **Les deux ronds-points** : c'est le croisement d'artères structurantes de la ville avec le flux mécanique y passent par, ces ronds-points et ses derniers sont parmi les points sensibles de la ville de GUELMA ils assurent la distribution de différents flux

- **Diagnostic :**

La zone d'étude possède une bonne accessibilité et une connexion importante avec l'environnement immédiat grâce à la présence du boulevard SUIDANI BOUJAMA et les avenues (ALI CHOURFI ET RUE DE BELHIR ET RN20) ; cependant ces derniers nécessitent une revalorisation concernant la capacité d'accueil et de stationnement ainsi que la mise en valeur des accès et des nœuds des quartiers limitant pour les rendre plus lisibles et remarquables.

Pourtant la présence des accès mais en remarque une grande circulation à cause de la présence de commerce et des équipements qui réserve toute la ville n'ont pas seulement le site

### II.1.3 Les points de repères :

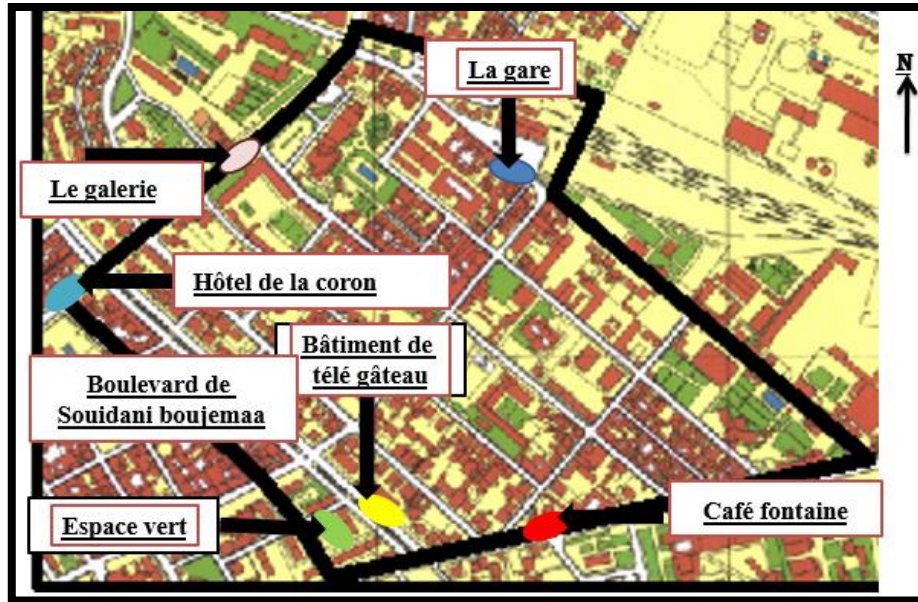


figure 66: carte des repères de la cité LA GARE

### II.1.4 Les points d'appel :

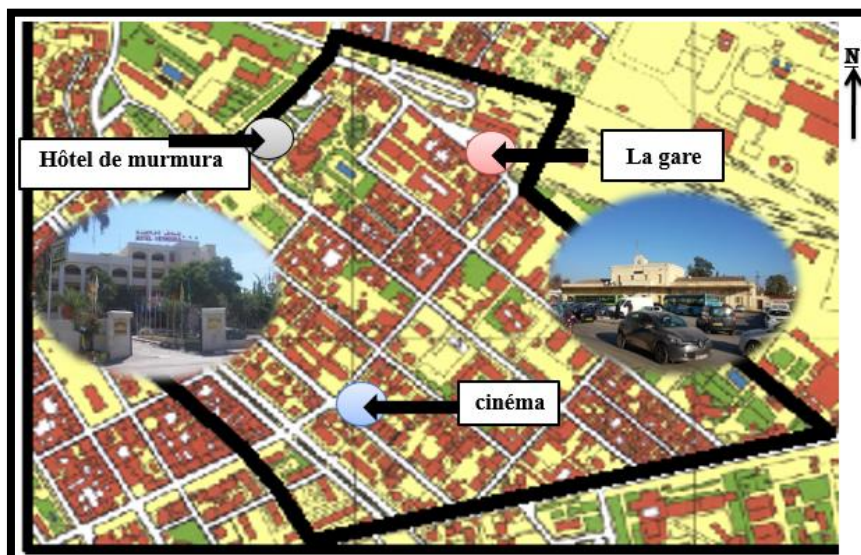


figure 67: carte des points d'appel de la cité LA

**Diagnostic :**

On conclut que notre zone d'étude est bien repérée grâce à la présence de ces éléments structurants qui nécessitent des actions de revalorisation leurs rôle dans l'aire d'étude.

**II.2 Le milieu physique :**

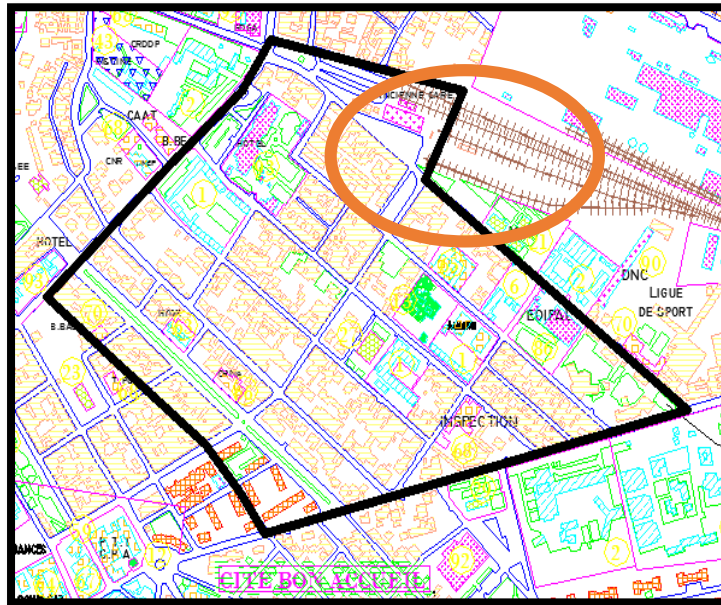


figure 68: carte des contraintes de la cité LA GARE

**II.2.1 Servitude et contrainte**

C'est une servitude artificielle du chemin de fer (25m de part et d'autre).

**II.2.2 La topographie du site :**



figure 69: la topographie de site ( LA GARE)

Source : Google earth

Notre site est représenté par une faible pente de 03%.

## II.3 L'analyse typo-morphologique

### II.3.1 système viaire :

- L'accessibilité au lotissement est assurée par les voies qui l'entourent de tous ses côtés.
- L'analyse du système viaire repose sur la décomposition de ce dernier en sous système élémentaires, et sur l'analyse de leurs rapports.

#### Type de tracé :

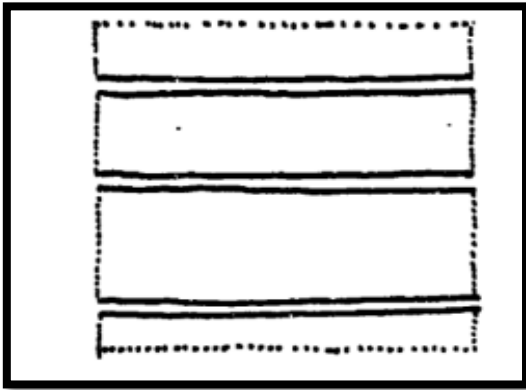


figure 70: Le système en résille

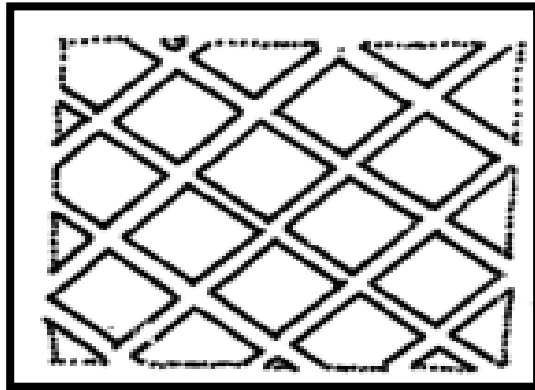


figure 71: Le système linéaire.

Source : acteur

#### Type de voirie :

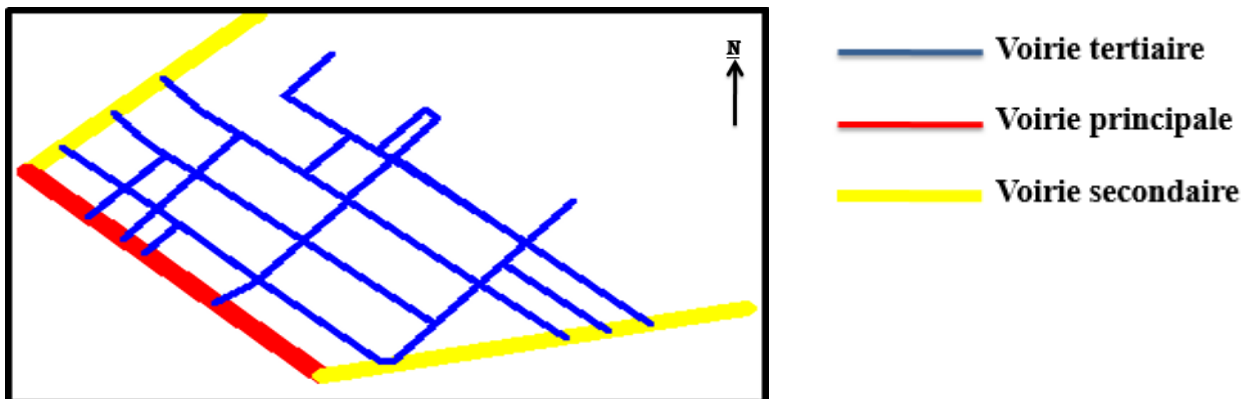


figure 72: le système viaire dans le site

## Les nœuds :



figure 73: les nœuds de site

- La circulation au niveau des nœuds principale n'est pas bien géré
- La circulation au niveau des nœuds secondaire et tertiaire est importante
- Les nœuds constituent des points noirs de la circulation

## Diagnostic :

- La circulation mécanique est très important au niveau de la route principale, car elle contient du commerce en RDC des maisons.
- Le flux piéton est important
- La présence des trottoirs a créé un conflit entre la circulation piétonne et mécanique.
- Les trottoirs sont mal aménagés et construit.
- Les nœuds constituent un point noir de la circulation.
- Insuffisance d'espace de stationnement (manque des parkings), nous pousse à prévoir des parkings.

## II.3.2 système parcellaire :

### Forme des parcelles :

Dans ce centre, les parcelles sont disposées selon le tracé orthogonal et leur forme est généralement rectangulaire mais parfois elle est trapézoïdale ou triangulaire au niveau des extrémités du site.

- **Forme des ilots**

Les ilots dans ce site prennent des formes différentes rectangulaire, triangulaire, et trapézoïdale, ces formes influent directement sur la forme de la parcelle qui est le résultat de leur division.

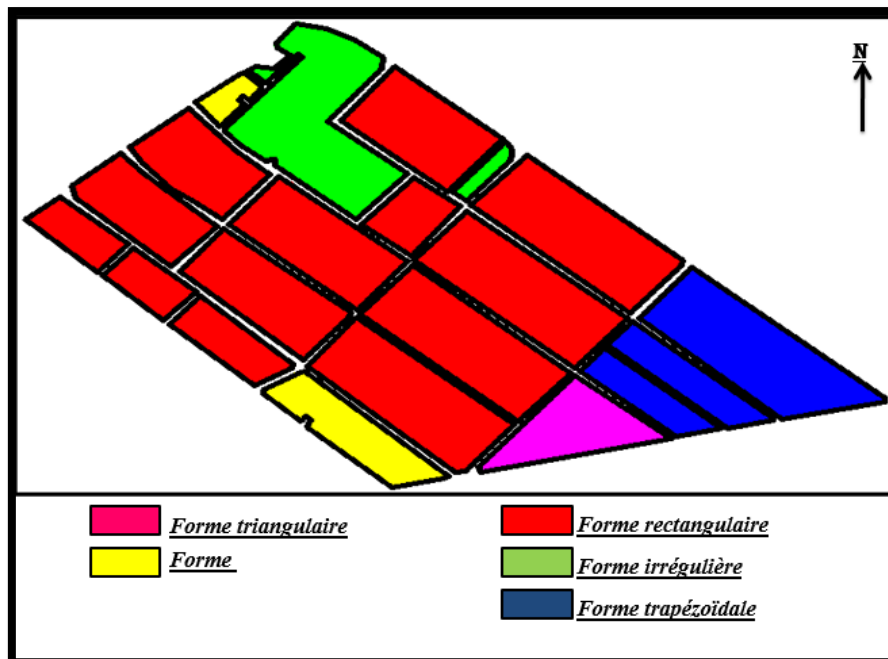


figure 74: les formes de parcelles dans site

### II.3.3 système bâti



figure 75: carte de système de bâti dans site

#### - Le bâti planaire :

Les constructions sont accolées les unes aux autres de tous les côtés de manière à former une masse continue uniquement interrompue par les rues : il y'a donc une continuité du bâti dans

plusieurs directions de l'espace elle est nommée aussi des habitats groupés : c'est un ensemble de bâti caractérisé par une organisation spatiale commune et une architecture identique.



*figure 76: carte de système de bâti planaire*

Source : Google earth

- **Le bâti linéaire :**

Les constructions sont juxtaposées les unes aux autres de manière à former une ligne continue : il y a continuité du bâti dans une seule direction de l'espace.



*figure 77: carte de système de bâti linéaire*

Source : Google earth

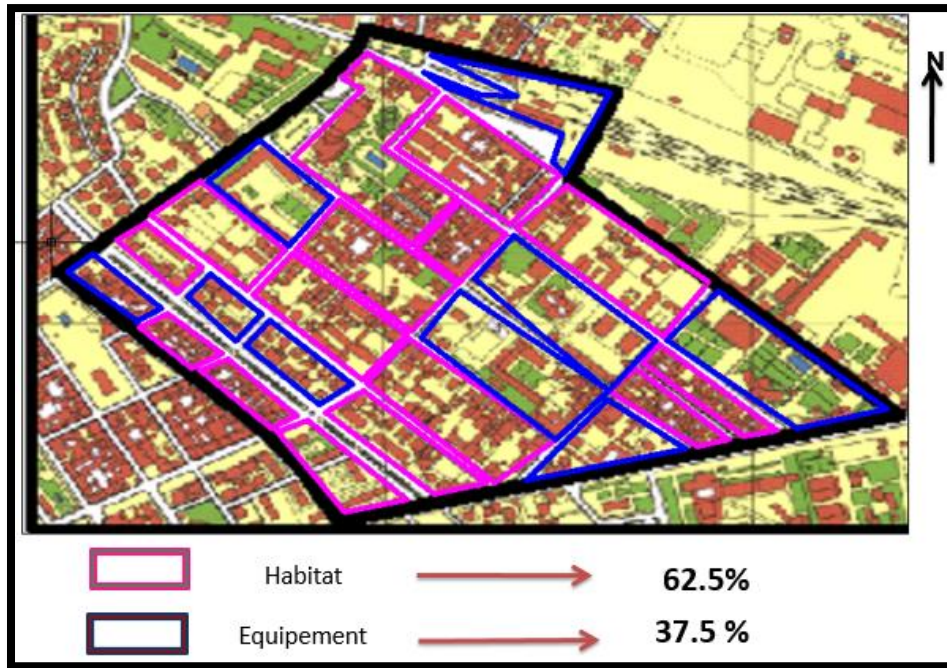


figure 78: Carte des équipement/habitat

Source : acteur

### Diagnostic :

- Il y a un manque des espaces publics.
- Les espaces publics qui existe ne sont pas bien aménagés.
- L'absence des espaces vert.
- L'absence des aires de jeux.
- Les espaces qui existe ne répond pas aux besoins des citoyens.

### II.4 ANALYSE DES SYSTÈME NON BAIE :

- La présence des espace verts privé dans chaque maison
- Manque très important au niveau des espaces verts publique et quelque espace vert nom aménagées
- Pour les espaces libres Absence totale des aires de jeux et manque important des parkings



II.5 Synthèse AFOM :

Tableau 3:synthèses AFOM de cité LA GARE

Atouts	Faiblesses	Opportunité	Menace
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone d'étude possède une situation stratégique, avoisinante au centre-ville (Près central)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La dépendance de la zone d'étude au centre-ville</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une situation favorable qui offre la possibilité d'avoir un nouveau centre.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone est accessible par les 12 accès hiérarchisés comme suit : _entrées régionale et communal : RN20 _entrées depuis le centre-ville : boulevard Souidani boujamaa venue ali chourfi (7entrée) _entrées depuis les quartiers avoisinant : cite fenjal (4 entrées), cite makhancha (1entrée)</li> <li>• Une continuité spatiale avec les quartiers avoisinants (cite fenjal /centre-ville/cite makhancha)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les accès vers la zone ne sont pas valorisés (cite Fendjal /centre-ville/cite makhancha)</li> <li>• Flux important encombrement a partir avenue ali chourfi et le boulevard suidani boujamaa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bénéficier des entrées pour l'amélioration de l'image de quartier</li> <li>• Valoriser et hiérarchiser des entrées à différentes échelles.</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversité des fonctions:(résidence commerce/équipements)</li> <li>-Fonction résidentielle individuel dominante. - Fonction commerciale</li> <li>-fonction d'autre activité (administratif, hôtellerie, éducatif)</li> <li>•Présence des équipements de proximité</li> <li>• Bâti en bon état.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisation du bâti sans logique compréhensible.</li> <li>• Absence des équipements à l'échelle de la ville.</li> <li>• Manque de lisibilité des équipements</li> <li>• Absence des Equipements de commerce et de culture (galerie ; centre commercial) (la gare ; centre culturel)</li> <li>exploitation d'espaces stratégiques</li> <li>• Un tissu non aéré</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Profiter de la situation stratégique de la zone par rapport au centre-ville pour intégrer des équipements qui desserve toute la ville et rénover les équipements d'une telle importance dans le site pour donner une nouvelle image attirante.</li> </ul>	
<p>une disponibilité foncière permet d'élaborer les projets et organiser aussi des aménagements au niveau du site (friche industriel /l'ancienne gare )</p>	<p>Les assiettes foncières disponibles sont mal définies et mal identifiées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gaspillage de foncier</li> </ul>	<p>L'exploitation du foncier dans des futurs aménagements.</p>	

II.6 Les scénarios :

Tableau 4: Les Scénarios de cité LA GARE

Objectifs	Intentions
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Requalification et l'aménagement des rues et avenues, afin d'assurer la liaison entre la zone d'étude et ses abords</li> <li>✓ Renforcer l'articulation entre la zone et le centre-ville</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Aménagement de rond-point la SANTV et se lui de jourodan par mobilier adéquat et des espaces verts avec plantes spécialisées</li> <li>✓ L'injection d'un espace d'exposition pour marque l'entrée régionale</li> <li>✓ Elargissement et aménagement de rue de belkhir en boulevard avec un mobilier adéquat</li> <li>✓ Création de passerelles entre LA ZONE et les quartiers avoisinants</li> <li>✓ Aménager L'AVENUE ALI CHOURFI par un alignement des arbres (végétation) et des mobiliers urbains aussi introduire l'aspect de design urbain et les ambiances lumineuse</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Création des nouvelles vues et perspective afin d'ouvrir des liens entre la zone et les quartiers avoisinants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Percer des nouvelles voies mécaniques et piétonnes</li> <li>✓ Aménagements des nœuds majeurs et secondaires par de mobilier adéquat</li> <li>✓ Création des portes d'entrée et sortie de la zone d'étude</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Assure une connexion fonctionnelle entre le noyau central et les pôles existants et sauvegarder l'identité et le caractère du site.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Injecter des équipements (médiathèque, centre de loisir, lieu de vie multifonctionnel), et commerciaux (centre multifonctionnel, galeries commerciales)</li> </ul>

	<p>✓ Renouvellement des anciens équipements dans le site (hôtel Mermoura, un repère très important dans le site)</p>
--	--

### III. L'hôtel de MERMOURA :

#### III.1 Présentation de l'hôtel :

L'hôtel Mermoura est un hôtel de type 3 étoiles situé dans le centre-ville de Guelma. Le Mermoura est considéré comme l'un des meilleurs établissements hôteliers de la ville de Guelma.



figure 79: Hôtel Mermoura

#### III.2 Situation géographique :

Au cœur de la ville de Guelma, l'hôtel Mermoura bénéficie d'un emplacement privilégié. La proximité immédiate des principales unités industrielles et des administrations fait de l'hôtel Mermoura l'escale idéale un séjour d'affaires ou de détente. De l'hôtel Mermoura, le musée archéologique ou les célèbres vestiges de l'antique Calama situées à moins de 5 minutes de marche.

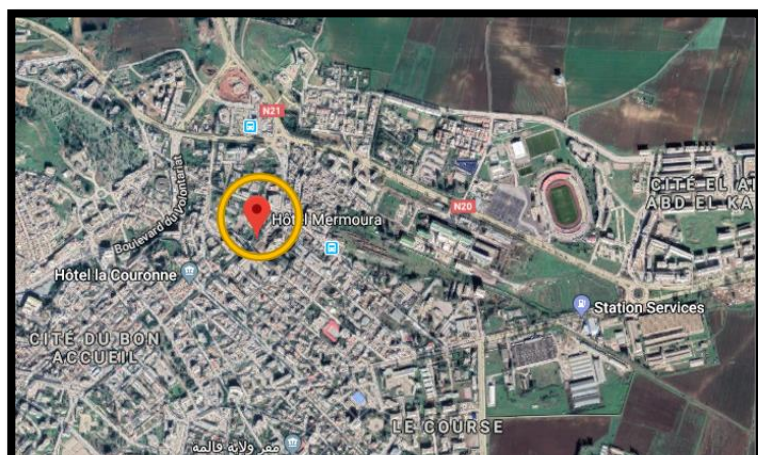


figure 80: situation de l'hôtel de Mermoura

Source : Google earth

### III.3 Les espaces de l'hôtel :

- Pour la détente une somptueuse piscine, pour adonner aux plaisirs de la natation
- Du bain de soleil ou de la lecture en plein air. Pour agrémenter les soirées.



figure 81: Les espaces verts et de lecture en pleine air de l'Hôtel Mermoura

- 71 chambres et résidences sont conçues avec ingéniosité dans un style méditerranéen recherché pour assurer un maximum de confort et de bien-être. Spacieuses et bien éclairées toutes les chambres sont chauffées, dotées de salles de bain, TV couleur avec parabole et possèdent un balcon avec vue sur la forêt.



figure 82: Les chambres de l'Hôtel Mermoura

- Un restaurant gastronomique
- Un bar sont présents dans l'hôtel.
- Une grande piscine extérieure ainsi qu'un jardin luxuriant.



figure 83: La grande piscine extérieure

### III.4 La rénovation de l'hôtel :

Les travaux concernent la rénovation et le réaménagement de l'hôtel et la création d'ouvrages nouveaux en l'occurrence :

- Une pizzeria
- Un coffee-shop
- Une salle polyvalente
- Une salle de conférence.

### Scénarios :

Selon les données existantes dans ce cas, et selon mon étude sur ce thème et au rajout de la rénovation en cours de l'hôtel on distingue que l'Hôtel à beaucoup problèmes dont

- La dégradation de l'état de l'Hôtel.
- Les façades de l'Hôtel sont très simples et pas de mouvement et aspect de modernité et durabilité.
- L'état de fondations étant donné l'ancienneté de l'immeuble.
- La surfaces des chambres est insuffisante ainsi que les textures, la peintures, l'aménagement sont très dégradés.
- Un manque des espaces de loisirs.
- Manque de l'utilisation de la technologie dans les différents espaces de l'Hôtel

L'opération actuelle au niveau de l'hôtel Murmura est très intéressante, Alors mon projet final à l'objectif de donner une autre proposition pour la rénovation de l'Hôtel afin de régler les différents problèmes et appliquer les principes de durabilités ainsi que la technologie dans cet immeuble.

# Chapitre 06 : processus de conception

## Introduction

Dans ce chapitre, nous définirons les grandes lignes des principes de notre projet (zonage). Formes de base utilisées et intégrées par rapport à la forme existante. Ainsi que différents principes de durabilité. Pour obtenir un projet soutenable et contenant toutes les facilités importantes.

### I. Repères de l'hôtel :

L'hôtel est connu par plusieurs repères à titre d'exemple Boulevard Souidani boudjema et l'hôtel « la couronne ».

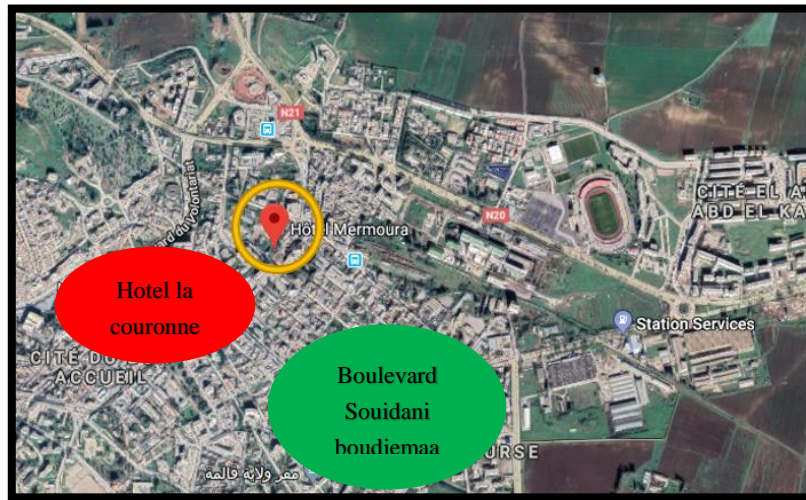


figure 84: repères de l'hôtel Mermoura

### II. Topographie du terrain :

Le terrain connu une légère pente dans les deux sens.



figure 85: coupe topographique du terrain



### III. Schéma de principes :

#### III.1 Terrassement du terrain :

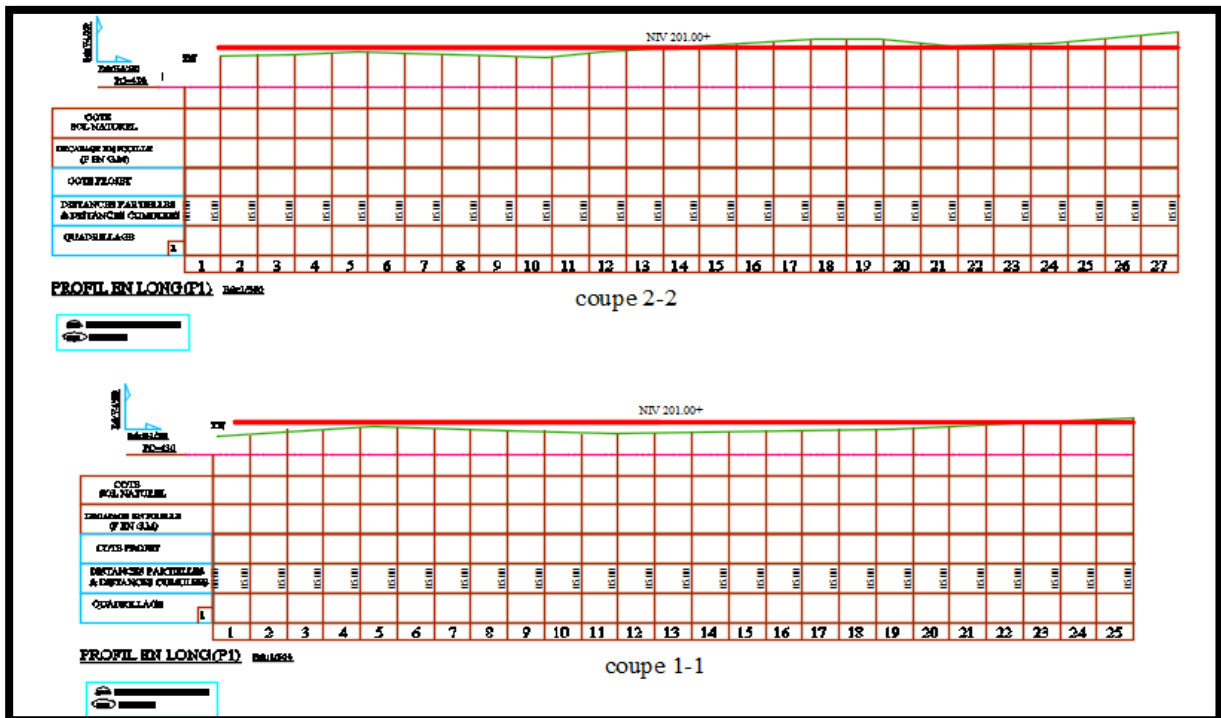


figure 86: terrassement du terrain

#### III.2 Zoning :

**Etape 01 :** j'ai divisé le terrain en quatre parties par rapport au centre (2 axes principaux).

**Etape 02 :** la centralité de l'hôtel par rapport aux autres espaces et le mouvement autour de ce dernier.

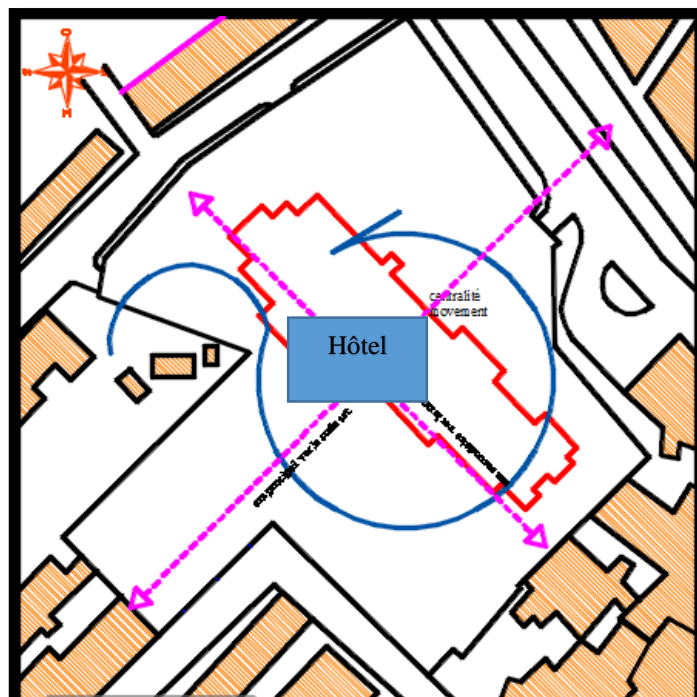


figure 87: les axes principaux de l'hôtel

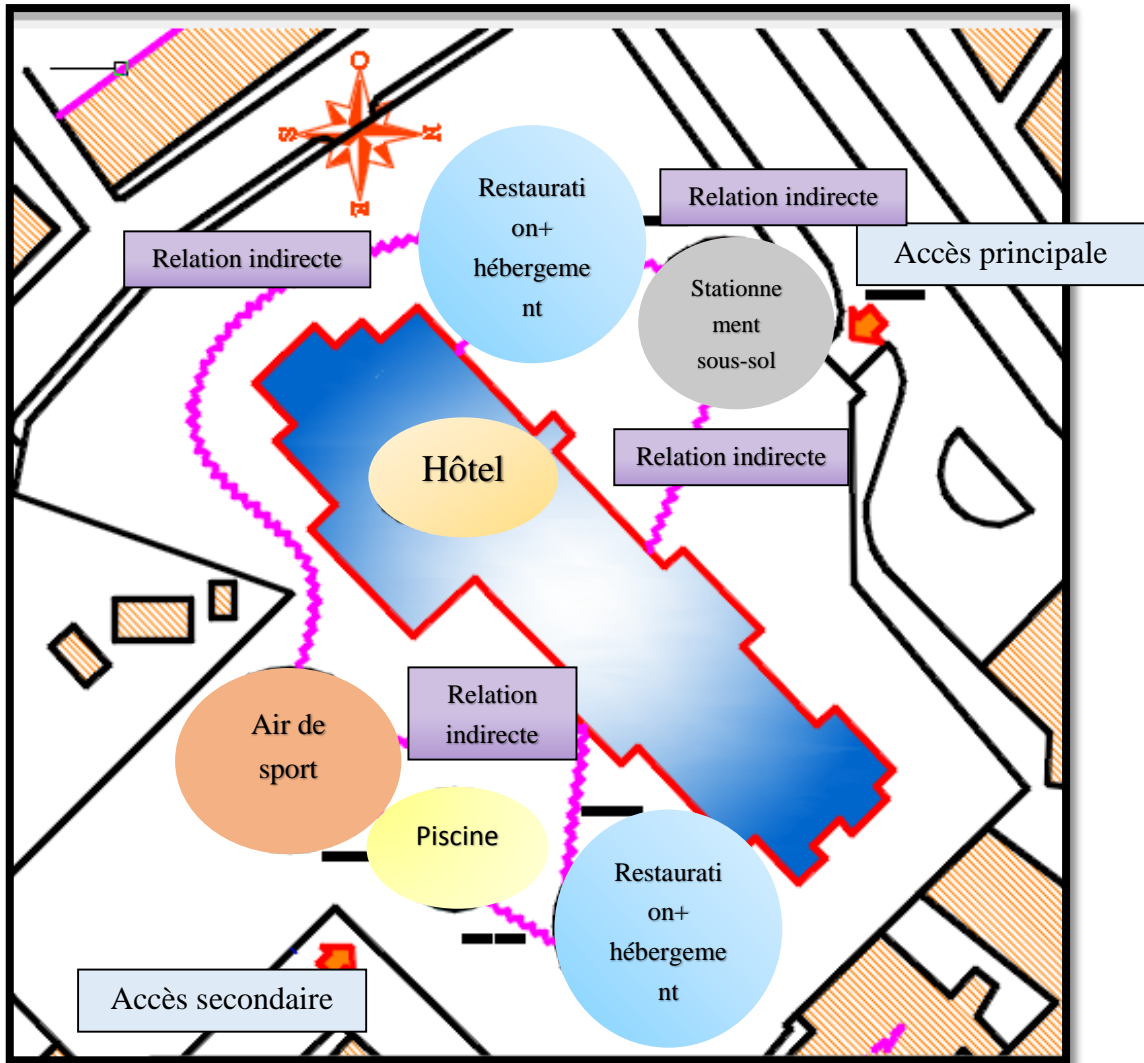


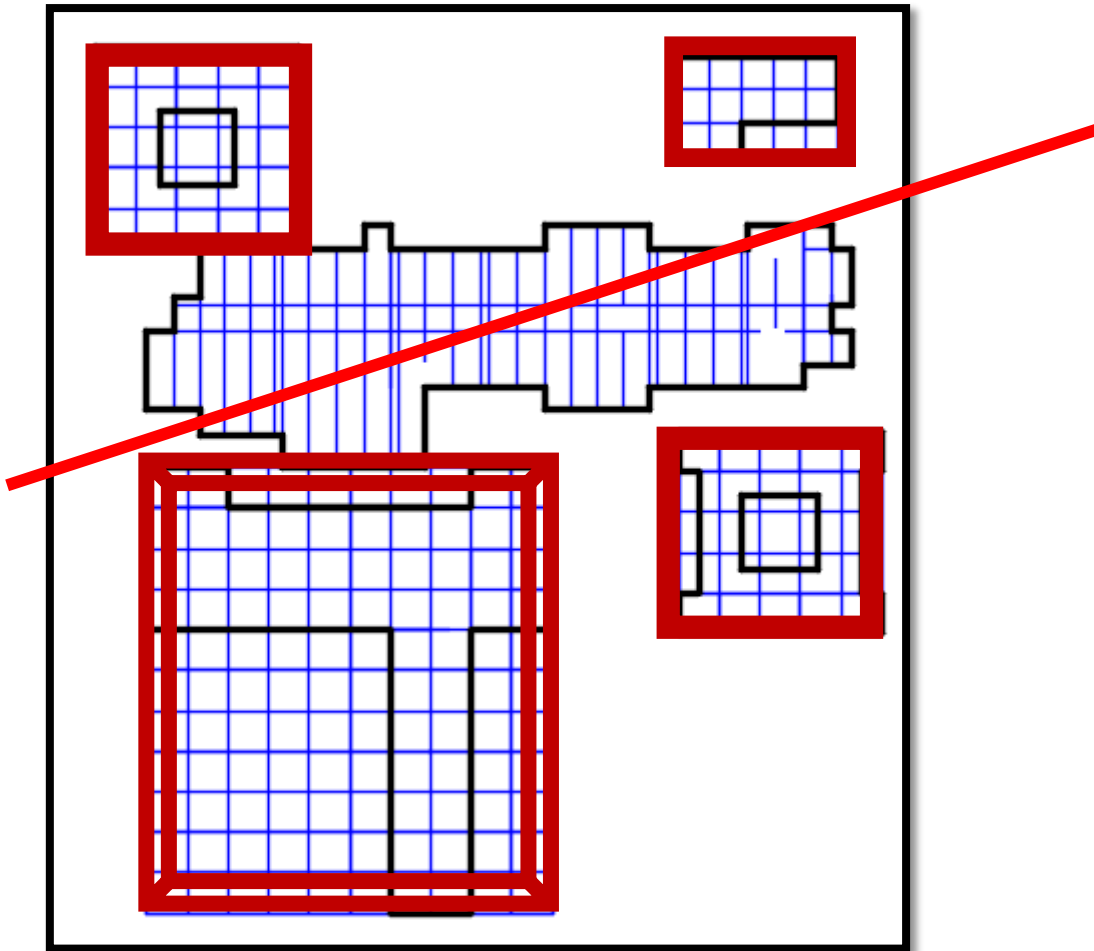
figure 88: zoning de mon projet

### Etape 03 :

- L'aménagement des espaces de loisir autour de l'hôtel pour libérer les espaces et assurer le mouvement au niveau de l'hôtel.
- Créer deux espaces de restauration et hébergement pour éviter la congestion.
- Installer un parking souterrain à l'entrée principale de l'hôtel pour éviter l'encombrement des voitures

### III.3 Forme et composition :

L'utilisation du carré comme forme de base suit les formes existents déjà et pour donner une sensation de l'intégration. Ainsi que cette forme signifie le champ clôturé et de l'espace chez de nombreux peuples. Le carré est l'emblème du monde créé et de la nature par opposition à l'incrée et au créateur.



*figure 89: forme de base utilisée dans la conception*

- L'utilisation de la symétrie et l'agrandissement comme principe de conception
- La soustraction de la forme carrée au niveau des différents espaces qui donne une image de dégradation des formes pour des raisons esthétiques et fonctionnels

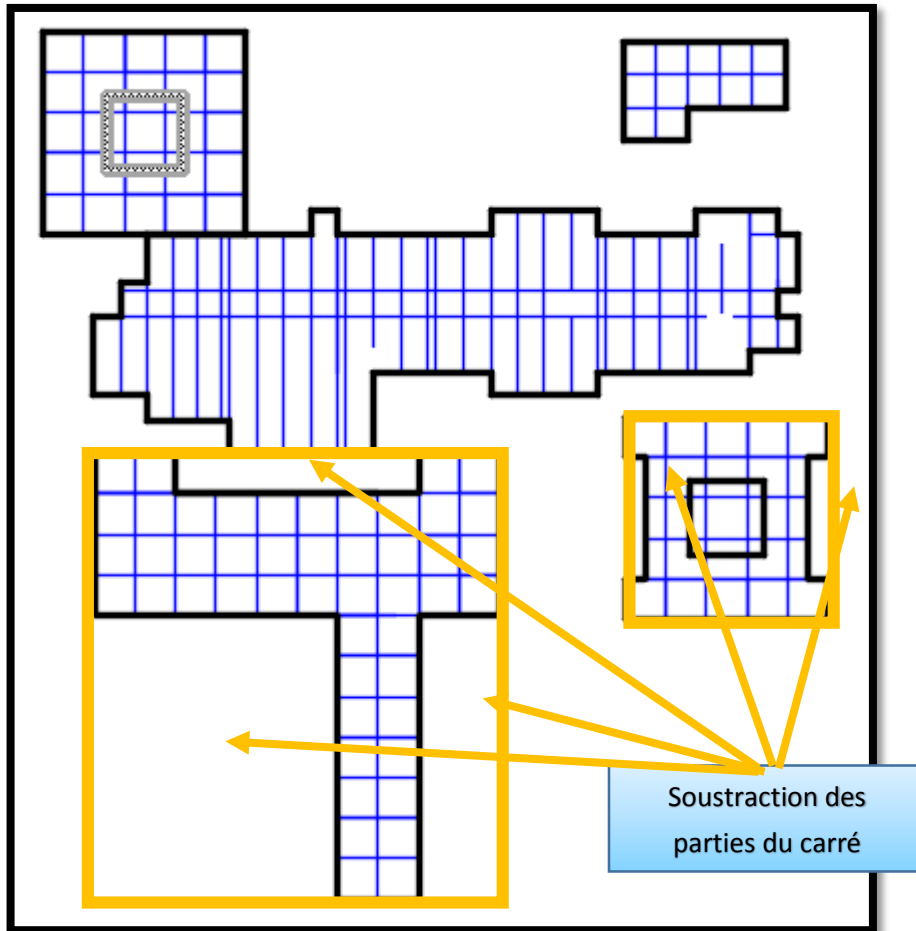


figure 90: soustraction au niveau des formes

### III.4 Volumétrie :

### III.5 Façades et technique utilisées (aspect de durabilité)

#### a- Structure et matériaux :

- Poteau poutre traditionnel (béton écologique) : solidité, stabilité, rapidité, résistance et isolation.

#### b- Les façades :

- L'utilisation des murs rideaux à double vitrage.
- L'utilisation du 2<sup>ème</sup> peau (moucharabieh moderne comme brise solaire).

**c- Revêtements :**

- Utilisation de la peinture sans COV, des adhésifs à base d'eau et des meubles intégrés en bois massif.
- Les revêtements de planchers seront en pierre naturelle installée avec un adhésif à base d'eau.

**d- Isolation :**

- Au niveau des planchers on utilise le liège
- La laine de roche est aussi une excellente option d'isolation. La laine de roche est faite à base de basalte (une roche volcanique) et en plus d'être un excellent isolant thermique et acoustique, elle est incombustible, hydrofuge et perméable à la vapeur d'eau (isolant pour les murs extérieurs et les cloisons intérieurs)
- Pour les planchers on utilise le liège
- le polyuréthane giclé est une solution écologique très avantageuse à l'extérieur du bâtiment comme à l'intérieur des fondations. Le produit choisi devrait être composé de plastique recyclé, d'huile et de résidus de soya. Cet isolant constituera assurément une enveloppe de bâtiment saine, efficace et durable (Pour les fondations).

**e- Toiture :**

Pour les toits jardins, je propose un type de végétation extensive (il est plus économique, renforce l'isolation du toit) avec des plantes grasses type SEDUME (gazon, arbuste,), ils sont très résistants et n'ont pas besoin d'être arrosés régulièrement.

**f- L'utilisation de l'énergie renouvelable :**

Panneau solaire sur les toits (utilisation de l'énergie solaire).

**g- Les réseaux :**

- Tous les réseaux au niveaux du faux plafond.
- Recyclage des eaux usées et des eaux pluviales.

## Conclusion générale

Ce mémoire de recherches a permis de dresser un état des lieux de ce qu'est aujourd'hui la demande envers le tourisme durable. Analyser le taux d'adhésion vis-à-vis du concept, les raisons de cette adhésion, sa connaissance à travers les différentes populations, ce qui motive les personnes quant à le pratiquer, ce qui au contraire les rebutent et enfin y associer un espace géographique est d'un point de vue managérial primordial et apportera à coup sûr des réponses à de nombreuses interrogations chez les professionnels du secteur.

Le tourisme est aujourd'hui à un tournant de son existence : s'il ne prend pas les mesures adéquates pour se transformer et perdurer il s'oriente vers sa propre perte. A la fois basé sur l'environnement et à l'origine de nombreux impacts négatifs sur celui-ci, le tourisme doit s'adapter pour préserver la matière première de son industrie : l'environnement (Gloaguen, 2009).

Depuis les années 1980, plusieurs formes de tourisme alternatif au tourisme de masse sont apparues. D'abord symbolisé par l'écotourisme, notion désormais fortement critiquée, on parle aujourd'hui de « tourisme responsable », « tourisme solidaire » ou encore de « tourisme équitable ». En général, ces secteurs désignent d'abord un tourisme de niche, qui concerne qu'une toute petite part du marché du tourisme international (Schéou, 2009). Le concept, aujourd'hui internationalement reconnu est le « tourisme durable », qui, bien qu'ayant certaines limites, permet d'appréhender de manière globale le secteur touristique, y compris le tourisme de masse. Ainsi des groupes hôteliers, comme Accor Hôtels ou Intercontinental Hôtels font désormais du développement durable une de leurs préoccupations d'entreprise (Accor Hôtels, 2010) (ICH, 2010).

Le tourisme durable peut s'appliquer à des infrastructures déjà mises en place et pas seulement à des projets neufs. Pour se faire connaître et diffuser ses idées et concepts, le tourisme durable s'appuie sur la communication, qui a pour but de diffuser les bonnes pratiques.

L'objectif étant qu'un jour le tourisme durable devienne le mode de voyage par excellence, cela pour le bien-être des touristes et pour la préservation de notre environnement. Puisse ce mémoire par l'intermédiaire de la recherche des motivations et des freins des voyageurs quant à sa pratique permettre d'arriver à cet idéal.

# **Bibliographie**

**Livres et ouvrages :**

- Dictionnaire Larousse
- Encyclopédie Universalise 9ème édition
- Organisation Mondiale du Tourisme (OMT)
- M.Saidouni « Eléments d'introduction à l'urbanisme –histoire, méthodologie, réglementation » édition Casbah-Alger- 2001 – p128
- ECO-MED 2016 – Dossier CNPN – Projet de restauration de l'hôtel Vista Palace– SEDH Vista – Roquebrune-Cap-Martin (06) – 128 p.

**Thèses et mémoires :**

- L'UNIVERSITÉ DE GRENOBLE ; thèse de doctorat Mohamed Sofiane IDIR : VALORISATION DU PATRIMOINE, TOURISME ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL EN ALGERIE : CAS DES REGIONS DE BEJAÏA EN KABYLIE ET DE DJANET DANS LE TASSILI N'AJJER, 07 août 2006,
- Aurélien DUMONTROT Y : La demande en tourisme durable ; mémoire pour l'obtention du diplôme de master
- BERTRAND. F : « Planification et développement durable : vers de nouvelles pratiques d'aménagement régional ? L'exemple de deux Régions françaises, Nord-Pas-De-Calais et Midi-Pyrénées ». Thèse pour l'obtention du grade de docteur en Aménagement de l'Espace et Urbanisme, Ecole doctorale "Sciences de l'Homme et de la Société", 6 décembre 2004.
- BELBACHA Mohammed Lamine, mémoire pour l'obtention du diplôme de Magistère « LA CAPACITE DE CHARGE TOURISTIQUE AU SEIN DE LA DEMARCHE DE PROJET URBAIN POUR UN TOURISME DURABLE »
- MEBARKI Houa ; mémoire pour l'obtention du diplôme de master Développement durable et tourisme : quels enjeux ? Cas de la wilaya de Bejaïa, Université Abderrahmane Mira de Bejaia

**Documents divers et guide :**

- SDATW GUELMA MISSION I RAPPORT D'ETABLISSEMENT (LEVEE DE RESERVES), URBACO 2014



- Site web: <https://gallica.bnf.fr>
- Site web: [www.memoireonline.com](http://www.memoireonline.com)
- Site web : [www.definitions-marketing.com/definition/tourisme-daffaires/](http://www.definitions-marketing.com/definition/tourisme-daffaires/)
- Article : TOURISME SCIENTIFIQ site web : <https://www.technoscience-saglac.ca>
- Article : Le tourisme sportif : définition et statistiques en France, Site web : <https://www.vacances-vertes.net/articles>
- Article, site web : <https://www.iesa.fr>
- Article : La grande tendance du moment concerne certainement l'écologie, que ce soit dans le domaine de l'énergie, des voitures et même du tourisme. Site web : <http://www.levoyageur.net>
- Site web : <http://www.tourisme-medical-expo.com>
- Site web: <http://www.sustainabuletourism.com>
- OMT-PNUE, Document conceptuel, Année Internationale de l'Ecotourisme 2002 site Internet : <http://www.world-tourism.org/sustainable/fr/ecotourisme/doc-omt-pnue.htm>
- Société Internationale d'écotourisme site Internet : <http://www.eco-tourisme.com/>
- Le décret n°83-684 fixant les conditions d'intervention sur le tissu urbain existant  
Cours : opérations d'interventions sur le tissu urbain H.Mebirouk (maitre de conférence)  
université BAJI Mokhtar
- Alberto Zucchelli « Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine »  
recueil des cahiers d'urbanisme - O.P.U -Alger-1983 - vol.2 ; p.59
- Site web : <http://www.el-aurassi.com/espaceActionnaire.php>
- Site web : <https://www.liberte-algerie.com/actualite/el-aurassi-flambant-neuf-rouvres-portes-104365/print/1>