



Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

Ecole polytechnique d'architecture et d'urbanisme d'Alger

Laboratoire Ville, Architecture et Patrimoine



**Le contrôle de la production de la forme urbaine  
dans les zones tampons entre domaine d'application  
des PDAU et celui des PPSMVSS .  
Cas du Secteur Sauvegardé de la Casbah D'Alger**

*Thèse présenté par :*

**BOUKADER MOHAMED**

*En vue de l'obtention du grade de Docteur en sciences*

*Option : Patrimoine architectural et urbain.*

Devant le jury composé de :

- **Pr. CHABBI CHEMROUK Naima, EPAU.** Présidente.
- **Dr. CHERIF Nabila, EPAU.** Membre examinateur
- **Dr. MOUAZIZ Nadjat, Université d'Oran.** Membre examinateur
- **Dr. AICHE Boussaad, Université de Tizi Ouzou.** Membre examinateur
- **Pr. BOUCHARREB Abdelwahab, Université de Constantine 3.** Membre examinateur
- **Pr. CHENNAOUI Youcef, EPAU.** Rapporteur

Soutenue publiquement le : 10 Mars 2020

## **Résumé :**

Le thème de notre recherche s'inscrit autour de la problématique de la préservation du patrimoine urbain historique, et de son insertion dans la ville contemporaine. Dans notre thèse, nous nous sommes interrogés sur les outils et sur les modalités de contrôle qualitatif de la production de la forme urbaine dans les zones tampons autour des sites historiques inscrits sur la liste du patrimoine mondial, plus précisément, dans le cas de l'Algérie, dans la zone entre domaine d'application des PDAU/ POS et celui des PPSMVSS, ainsi que sur le rôle du concept de la zone tampon dans ce cadre, dans le but de sauvegarder la continuité des valeurs permanentes de la ville historique. A travers l'étude du cas du site Unesco de la Casbah d'Alger, nous avons cherché à vérifier notre hypothèse selon laquelle : dans le cas d'un site historique urbain, les critères de délimitation de la zone tampon, habituellement basés sur l'isolement et sur les critères de mise en réserve du bien, devraient être relativisés, au profit de critères favorisant plus, l'articulation de l'ancien avec le nouveau, et qui permettraient l'intégration et l'insertion du bien culturel urbain dans la dynamique urbaine de la ville

Pour vérifier cette hypothèse, nous avons fait appel à la démarche suivante. Premièrement, nous avons procédé à l'analyse des discours portant sur la préservation des sites historiques classés. À partir de ceux-ci, nous avons établi un bilan critique des différentes approches d'interventions dans ce domaine. De là, nous avons étudié la notion de zone tampon développée par l'Unesco. Dans ce cadre, l'analyse des cas d'études choisis, nous a permis d'affirmer que la zone tampon, en tant que zone intermédiaire, entre le centre historique et le reste de la ville, doit, aussi, favoriser l'arrimage, et la réconciliation entre les exigences de protection et les impératifs du développement. Aussi, les critères de délimitation de la zone tampon, devraient être basés sur des critères favorisant plus, l'articulation de l'ancien avec le nouveau. Dès lors, nous avons proposé notre démarche méthodologique. Celle-ci est conçue comme une synthèse des trois approches pertinentes dans le domaine de contrôle de l'intervention en milieu urbain historique. Elle nous a permis de définir une batterie de critères permettant la délimitation du périmètre de la zone tampon autour du site Unesco, tout en prenant en charge l'ensemble des exigences liées à l'intégrité physique et spatiale, à l'intégrité perceptuelle, et à l'intégrité socio-économique du site culturel. L'application des critères de délimitation de la zone tampon énumérés ci-dessus, au secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger, nous a permis de vérifier notre méthodologie d'approche et nos hypothèses de départ, et de proposer une délimitation d'une zone tampon, jusque-là inexistante, pour le site de la Casbah inscrit sur la liste du patrimoine mondial

**Mots clés :** Zone tampon - site historique - site urbain historique - la Casbah d'Alger - intégrité

## **Abstract**

The theme of our research is around the issue of the preservation of the historic urban heritage, and its integration into the contemporary city. In our thesis, we asked ourselves about the tools and the methods of qualitative control of the production of urban form in the buffer zones around the historic sites inscribed on the World Heritage List, more precisely, in the case of the Algeria, in the area between the application of the PDAU / POS and that of the PPSMVSS, as well as the role of the concept of the buffer zone in this context, with the aim of safeguarding the continuity of the permanent values of the historic city. Through the case study of the Unesco site of the Kasbah of Algiers, we sought to verify our hypothesis that in the case of an urban historic site, the criteria for delimiting the buffer zone are usually based on the isolation and the criteria for setting aside the property should be put into perspective, in favor of more favorable criteria, the articulation of the old with the new, and which would allow the integration and insertion of the urban cultural property in the urban dynamics of the city.

To verify this hypothesis, we used the following approach. First, we analyzed speeches about the preservation of classified historic sites. From which we have drawn up a critical assessment of the different approaches to interventions in this area. From there we studied the concept of a buffer zone developed by Unesco. In this context, the analysis of selected cases of studies, allowed us to affirm that the buffer zone as intermediate zone, between the historic center and the rest of the city, must, also, promote the stowage, and reconciliation between protection requirements and development imperatives. Also, the criteria for delimiting the buffer zone, should be based on criteria favoring more, the articulation of the old with the new.

From then on, we proposed our methodological approach. This one is conceived as a synthesis of the three relevant approaches in the field of control of the intervention in historic urban environment. It enabled us to define a set of criteria allowing the delimitation of the perimeter of the buffer zone around the Unesco site, while taking care of all the requirements related to the physical and spatial integrity, to the perceptual integrity, and to the socio-economic integrity of the cultural site. The application of the buffer zone delimitation criteria listed above, to the safeguarded sector of the Kasbah of Algiers, enabled us to verify our approach methodology and our initial hypotheses, and to propose a delimitation of an area. buffer, previously nonexistent, for the Casbah site included the World Heritage list.

### **Key words:**

Buffer zone – historic site - historic urban site - the Casbah of Algiers – integrity

## ملخص.

موضوع بحثنا هو حول موضوع الحفاظ على التراث العمراني التاريخي ، واندماجه في المدينة المعاصرة. في أطروحتنا ، سألنا أنفسنا عن أدوات وأساليب التحكم النوعي في إنتاج الشكل الحضري في المناطق العازلة حول المواقع التاريخية المدرجة في قائمة التراث العالمي ، على نحو أدق ، في حالة الجزائر ، في المنطقة الواقعة بين تطبيق PDAU / POS و PPSMVSS ، وكذلك دور مفهوم المنطقة العازلة في هذا السياق ، بهدف الحفاظ على استمرارية القيم الدائمة للمدينة التاريخية .

من خلال دراسة حالة موقع القصبة بالجزائر التابع لليونسكو ، سعينا إلى التحقق من فرضيتنا أنه في حالة موقع تاريخي حضري ، فإن معايير تحديد المنطقة العازلة تستند عادة إلى ينبغي وضع العزلة والمعايير الخاصة بتجنيب الملكية جانبا ، في صالح معايير أكثر ملائمة ، والتعبير عن القديم مع الجديد ، والتي من شأنها أن تسمح بتكامل وإدراج الممتلكات الثقافية الحضرية في ديناميات المدينة الحضرية للتحقق من هذه الفرضية ، استخدمنا النهج التالي. أولاً ، قمنا بتحليل الخطب حول الحفاظ على المواقع التاريخية المصنفة. قمنا من خلاله بتقييم دقيق للنهج المختلفة للتدخلات في هذا المجال. من هناك درسنا مفهوم منطقة عازلة طورتها اليونسكو. في هذا السياق ، فإن تحليل حالات دراسات مختارة ، سمح لنا بالتأكيد على أن المنطقة العازلة كمنطقة وسيطة ، بين المركز التاريخي وبقية المدينة ، يجب أيضاً أن تعزز التستيف ، التوفيق بين متطلبات الحماية وحاجات التطوير. أيضاً ، ينبغي أن تستند معايير لتحديد المنطقة العازلة ، على معايير تفضيل أكثر ، والتعبير عن القديم مع الجديد .

ومن ذلك، اقترحنا إطاراً منهجياً الذي هو تصور توافقي لثلاثة النهج ذات الصلة في مجال الرقابة على التدخل في البيئة الحضرية التاريخية. مكننا ذلك من تحديد مجموعة من المعايير التي تسمح بتحديد حدود المنطقة العازلة حول موقع اليونسكو ، مع الاهتمام بكافة المتطلبات المتعلقة بالسلامة الفيزيائية والمكانية ، إلى النزاهة الإدراكية ، و إلى السلامة الاجتماعية والاقتصادية للموقع الثقافي. لقد مكننا تطبيق معايير ترسيم حدود المنطقة العازلة المذكورة أعلاه ، إلى القطاع المحمي في قسبة الجزائر العاصمة ، من التحقق من منهجيتنا ومن فرضياتنا الأولية ، واقترح ترسيم حدود منطقة العازلة ، التي هي إلي اليوم غير موجودة .

### الكلمات الرئيسية:

منطقة عازلة - موقع تاريخي - موقع حضري تاريخي - قسبة الجزائر - السلامة.

## Table des matières

### INTRODUCTION

- Introduction.....	01
- Problématique et hypothèses de départ .....	06
- Motivations et objectifs de la recherche .....	10
- Méthodologie et plan général de la thèse .....	14

### 1<sup>ERE</sup> PARTIE : L'ETAT DE L'ART.

#### CHAPITRE 01 : La problématique des centres historiques dans le monde et en Algérie.

Introduction.....	18
1.1. La notion de patrimoine : Du monument au centre historique.....	18
1.2. La protection des centres historiques. ....	20
1.2.1. La naissance de la notion de patrimoine urbain au 19 <sup>eme</sup> siècle. ....	20
1.2.2. Le mouvement moderne et la question des centres historiques. ....	21
1.2.3. La réhabilitation des centres historiques à partir des années cinquante. ...	23
1.3. La réhabilitation des centres historiques en Algérie, situation actuelle et perspectives. ....	25
1.3.1. L'origine du problème .....	25
1.3.2. Difficultés et problèmes sur le chemin de la sauvegarde des sites historiques en Algérie.....	27
Conclusion. ....	30

#### CHAPITRE 02 : Bilan critique des approches de contrôle et d'intervention en milieux urbains historiques.

Introduction.....	32
2.1. Présentation des différentes approches .....	33
2.1.1. Gustavo Giovannoni, et la naissance de l'approche urbaine de la conservation des centres historiques .....	33
2.1.2. L'approche typo-morphologique et la conservation des centres historiques .....	34
2.1.2.1. Le courant typo morphologique Italien. ....	35
a. L'école Muratorienne .....	35
b. L'apport de Carlo Aymonino. ....	38
c. L'apport d'Aldo Rossi. ....	39
2.1.2.2. L'École française de typo morphologie : La contribution des groupes ADROS : (J.Castex, J.Ch. Depaule, Ph. Panerai). ....	41
2.1.2.3. Le courant morphologique britannique .....	43
2.1.3. Le projet urbain en tant que projet de contrôle morphologique de la forme urbaine.....	45

2.2. Bilan critique des approches de contrôle et d'intervention en milieux urbains historiques. ....	51
2.2.1. Les aspects de convergences .....	51
a. La critique de ville contemporaine .....	51
b. La ville comme œuvre collective.. .....	52
c. La primauté de la ville sur l'objet architectural. ....	52
d. Le concept de la continuité historique. ....	53
2.2.1. Les aspects de divergences .....	54
a. L'objectif des études urbaines_ .....	54
b. L'Attitude envers l'ensemble urbain historique.. .....	55
c. La méthodologie d'intervention dans les centres urbains historiques, Rapport entre analyse –projet. ....	56
Conclusion. ....	59

### **CHAPITRE 03 : La notion de zone tampon dans la problématique patrimoniale**

Introduction.....	60
3.1. L'intérêt de la notion de zone tampon .....	61
3.2. Le concept de zones tampon dans les orientations de l'Unesco. ....	68
3.3. Analyse comparative de zones tampon de biens classés, par rapport aux orientations du WHC dans ce domaine. ....	73
3.3.1. Présentation de cas d'études de zones tampon .....	73
3.3.2. Analyse comparative de cas d'études de zones tampon .....	87
a). Les critères de délimitation de la zone tampon .....	87
b). L'aspect juridique de la zone tampon .....	89
3.4. Considérations critiques sur la notion de zone tampon et de son contenu .....	89
3.5. Le concept d'authenticité et d'intégrité dans les orientations de l'Unesco ....	91
3.5.1. Le concept d'authenticité .....	91
3.5.2. Le concept d'intégrité .....	93
3.6. La gestion du bien culturel urbain .....	94
3.6.1. Le contenu d'un plan de gestion .....	95
3.6.2. La notion de cadre (the setting) ou de contexte d'un bien culturel. ....	96
Conclusion. ....	98

### **CHAPITRE 04 : La protection des centres historiques et de leurs zones tampon entre règlement d'urbanisme et code de patrimoine.**

Introduction.....	101
4.1. La législation française .....	102
4.1.1. Les mesures de protection qui relèvent du code du patrimoine .....	102
a). Le classement .....	102
b). L'inscription au titre des monuments historiques .....	103
c). Le régime de protection des abords des monuments historiques .....	103
4.1.1.1 Les secteurs sauvegardés .....	106
B. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) .....	107

4.1.1.2	La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. (ZPPAUP)/ AVAP .....	108
4.1.2.	Les mesures de protection qui relèvent du code de l'urbanisme.....	109
4.1.2.1	Les documents d'urbanisme et de planification générale .....	110
A.	La Directive territoriale d'aménagement DTA .....	110
B.	Le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) .....	111
4.1.2.2	Les documents d'urbanisme locaux d'affectation au sol : le PLU. ....	112
A.	Présentation et objectifs du PLU .....	112
B.	Contenu du PLU .....	112
4.1.2.3.	Le PLU et problématique patrimoniale. ....	114
4.1.2.4.	La protection du patrimoine au titre de l'Article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. ....	115
4.2.	La législation italienne .....	117
4.2.1.	Les mesures de protection qui relèvent du code du patrimoine. ....	117
4.2.1.1.	Aperçu historique .....	117
4.2.1.2.	Les mesures de protection .....	119
A.	Les mesures de protection directes .....	120
B.	Les mesures de protection indirectes .....	121
4.2.2.	Les mesures de protection des centres historiques qui relèvent du règlement d'urbanisme .....	121
4.2.2.1.	Les plans de « Recupero ». ....	123
4.2.2.2.	Le PRG et les centres historiques .....	124
4.2.2.3.	La réglementation régionale .....	126
4.3.	La réglementation algérienne en matière de préservation des sites historiques .....	127
4.3.1.	Les mesures de protections prévues par la réglementation du patrimoine.....	127
4.3.1.1.	L'ordonnance 67-281.....	127
4.3.1.2.	La loi 98-04 relative à la protection du patrimoine culturel .....	128
A.	Les régimes de protection .....	129
A1).	Le classement .....	129
A.2).	L'inscription sur l'inventaire supplémentaire .....	130
A.3).	La création en « secteurs sauvegardés » .....	131
A.4).	Le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés (P.P.S.M.V.S.S).....	131
A.5).	Le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des sites archéologiques (P.P.M.V.S.A).....	132
4.3.2.	Les mesures de protection qui relèvent du règlement de l'urbanisme. ....	133
4.3.2.1.	Les instruments de planification urbaine.....	134
4.3.2.1.1.	Le schéma d'aménagement du territoire .....	134
4.3.2.1.2.	Le schéma régional d'aménagement du territoire .....	134
4.3.2.1.3.	Le Plan d'Aménagement de Wilaya (PAW) .....	134
4.3.2.2.	Les instruments d'urbanisme d'intervention. ....	135

4.3.2.2.1. Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U.)	... 135
4.3.2.2.2. Le plan d'occupation des sols P.O.S	..... 137
4.4. Bilan de l'analyse comparée des dispositifs de sauvegarde issus du Code de patrimoine et du code de l'urbanisme par rapport au concept de zone tampon.	..... 138
4.4.1. L'existence d'un de dispositif réglementaire de protection.	..... 138
4.4.2. Absence de dispositif de préservation de l'intégrité visuelle	..... 144
Conclusion.	..... 146

**CHAPITRE 05 : Analyse comparative des relations de dépendance entre zone tampon / bien Unesco et zone tampon / agglomération à travers cas d'études maghrébins et européens.**

Introduction.....	147
5.1. Le Centre historique de la ville de Rome (patrimoine mondial Unesco), Italie	..... 148
5.1.1. Identification de la zone tampon	..... 148
5.1.2. Le concept de la ville historique	..... 148
5.1.3. Les prescriptions du PRG de Rome	..... 149
5.1.3.1. Objectifs des prescriptions dans la zone de la ville historique	..... 149
5.1.3.2. Les types de prescriptions dans la zone de la ville historique	..... 150
5.1.4. L'articulation entre les prescriptions de la ville historique et la ville moderne	..... 154
a. Le concept de patrimoine (l'histoire) comme structure du plan régulateur général PRG	..... 154
b. Les projets de aire stratégique	..... 156
c. Une typologie des interventions à dominance patrimoniale de préservation	..... 156
5.1.5. L'expérience du PRG et l'Unesco	..... 159
5.2. Le Centre historique de la ville de Sousse (patrimoine mondial Unesco) Tunisie	..... 160
5.2.1. Identification de la zone tampon	..... 160
5.2.2. Enumération des prescriptions composant la zone tampon	..... 160
5.2.2.1. Les caractéristiques de la zone UBa (zone polyfonctionnelle)	..... 160
5.2.2.2. Les caractéristiques de la zone UA (zone d'habitat individuel et collectif)	..... 162
5.2.3. L'Articulation entre la réglementation urbanistique de la zone tampon avec le reste de la ville	..... 163
5.3. La ville de Bordeaux (port de la lune) (patrimoine mondial Unesco) France.	..... 166
5.3.1. Identification de la zone tampon	..... 166
5.3.2. Présentation du PLU de la communauté urbaine de Bordeaux	..... 166
5.3.3. Les outils de gestion du Patrimoine	..... 168

5.3.3.1. A l'intérieur du périmètre Unesco .....	168
A. Les instruments d'urbanisme .....	169
A.1). le plan de sauvegarde et mise en valeur PSMV .....	169
A.2). le plan local d'urbanisme. ....	170
B). Les servitudes et les protections particulières .....	171
5.3.3.2. La gestion du patrimoine dans la zone tampon .....	171
A). Les dispositifs réglementaire au titre de l'article 123,1-5 7° .....	171
B). Les servitudes et protections particulières dans le périmètre de la zone tampon .....	174
5.3.4. L'articulation entre les prescriptions de la zone tampon avec le reste de ville .....	176
5.4. Le site historique de Lyon (patrimoine mondial Unesco) – France.....	178
5.4.1. Identification de la zone tampon .....	178
5.4.2. Présentation du PLU de la communauté urbaine de Lyon.....	178
5.4.3. Les outils de gestion du Patrimoine .....	180
5.4.3.1. A l'intérieur du périmètre Unesco .....	180
A). Les instruments d'urbanisme du grand Lyon .....	180
A.1). le plan de sauvegarde et mise en valeur PSMV .....	180
A.2). le plan local d'urbanisme. ....	181
B). Les servitudes et les protections particulières .....	182
5.4.3.2. La gestion du patrimoine dans la zone tampon .....	184
A). Le PLU .....	184
A.1). Les dispositifs réglementaire au titre de l'article 123,1-5 7° .....	184
A.2). Les périmètres d'intérêt patrimoniaux (P.I.P) .....	186
B). Les servitudes et protections particulières dans le périmètre de la zone tampon .....	188
5.4.4. L'articulation entre les prescriptions dans la zone tampon et le reste de la ville de Lyon. ....	190
Conclusion. ....	197

## **2<sup>EME</sup> PARTIE : APPLICATION AU CAS D'ETUDE. LE SECTEUR SAUVEGARDE DE LA CASBAH D'ALGER.**

Introduction.....	201
-------------------	-----

### **CHAPITRE 01 : le cadre méthodologique**

1.1. Le contenu des trois approches méthodologiques : .....	205
1.1.1 La 1 <sup>ere</sup> approche : L'approche typo-morphologique .....	205
1.1.2 La 2 <sup>eme</sup> approche : La théorie des permanences comme approche de contrôle morphologique de l'intervention en milieu urbain historique (L'approche Spigai-Levy). ....	208
1.3. La troisième approche : l'analyse perceptuelle. ....	212
1.1.3.1. La notion paysage urbain .....	212
1.1.3.2. Le champ visuel et son exploration .....	213
1.1.3.3. Caractère des vues et des perspectives importantes.....	213
1.1.3.4. Démarche méthodologique pour l'identification des perspectives	

visuelles remarquables .....	214
1.2. Elaboration de batterie de critères pour la délimitation de la zone tampon autour du bien Unesco .....	217
1.2.1. Les critères d'intégrité physique .....	217
1.2.1.1. Les critères typo-morphologiques.....	217
1.2.1.2. Les critères de contrôle morphologique des interventions. ....	220
1.2.2. Les critères d'intégrité perceptuelle .....	223
1.2.3. Le Critère d'évaluation des risques et des menaces potentielles externes sur le site du bien .....	224
1.2.4. Les Critère d'intégrité socio fonctionnelle.....	225
1.2.4.1. Les indicateurs de mixité fonctionnels.....	226
1.2.4.2. Les indicateurs de mixité sociale. ....	227
Conclusion. ....	

**CHAPITRE 02 : Le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegarde de la casbah d'Alger. (PPSMVSS) : entre exigences de conservation et risques d'enclavement.**

Introduction.....	229
2.1. Les critères de classement de la Casbah sur la liste du patrimoine mondial	230
2.2. Le plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegarde de la Casbah d'Alger. (PPSMVSS).....	232
2.2.1. Présentation du plan de sauvegarde. ....	232
2.2.2. Délimitation du secteur sauvegardé de la casbah d'Alger .....	232
2.2.3. Forme et contenu du PPSMVSS de la casbah d'Alger. ....	234
2.2.4. Les termes de référence du PPSMVSS de la casbah d'Alger. ....	235
2.2.5. Affectation et subdivision du secteur sauvegardé en sous-secteurs SS. ..	237
2.2.6. Dispositions applicables aux différents sous- secteurs du secteur sauvegarde SS. ....	239
2.2.6.1. Le Sous-secteur 1 [USS 1] correspondant à la zone homogène du « tissu traditionnel ». ....	239
2.2.6.2. Le Sous-secteur 2 [USS 2] correspondant à la zone homogène du « tissu mixte ». ....	241
2.2.6.3. Le Sous-secteur 3 [USS 3] correspondant à la zone homogène du « tissu colonial ». ....	243
2.2.6.4. Le Sous-secteur 4 [USS 4] correspondant à la zone homogène de la « Jetée Khiereddine ».». ....	246
2.2.7. Considérations critiques sur le périmètre du PPSMVSS. ....	247
2.2.7.1. Discussion de la méthodologie de l'élaboration du PPSMVSS.....	247
2.2.7.2. Evaluation critique de la zone de protection au sein PPSMVSS .....	250
2.2.7.2.1. L'aspect formel .....	250
a). La zone de protection du PPSMVSS par rapport au cadre réglementaire de l'Unesco .....	253
b). La conformité de la zone de protection du PPSMVSS par rapport aux recommandations de l'Unesco sur les zones tampon. ....	254
2.2.8. L'articulation entre le PPSMVSS et le PDAU .....	257
Conclusion. ....	259

**CHAPITRE 03 : La Casbah d'Alger dans la nouvelle révision du PDAU d'Alger  
2009-2029 : avancée de la thématique patrimoniale, et insuffisance  
des solutions d'articulation.**

Introduction .....	261
3.1 Présentation du nouveau PDAU d'Alger et de ses objectifs. ....	262
3.2. La composition du dossier du P.D.A.U .....	263
3.3. La problématique de la protection du patrimoine culturel dans le nouveau P.D.A.U, un progrès avéré. ....	263
3.3.1. Les dispositions générales de protection.....	265
3.3.2. Les dispositions spécifiques de protection.....	267
3.3.2.1. Les grands ensembles à valeur patrimoniale.....	267
a). Le centre historique. ....	267
b). La zone de concentration patrimoniale potentielle .....	267
c). L'image d'ensemble de la ville. ....	267
3.3.2.2. Les immeubles classés ou inscrits sur la liste de l'inventaire supplémentaire. ....	268
3.3.2.3. Les valeurs archéologiques .....	269
3.3.2.4. Les espaces publics à valeur patrimoniale .....	269
3.4. Le projet de réhabilitation de la zone historique centrale, et la problématique de la réintégration de la Casbah au sein de l'agglomération Algéroise .....	270
3.4.1. L'étape de l'embellissement (2009 - 2014).....	270
3.5. La problématique de l'insertion de la Casbah au sein de la ville d'Alger, et la question de l'articulation entre le PDAU et le PPSMVSS .....	274
3.5.1. L'intérêt de l'Etude des transversales T2 et T4 .....	274
3.5.2. La Transversale T2 « Palais du Dey- Bastion 23 ».....	274
3.5.2.1. L'objectif du Projet. ....	275
3.5.2.2. Le site du Projet. ....	275
3.5.2.3. Evaluation critiques du projet de la transversale T2 par rapport à la question de l'articulation entre le PDAU et le PPSMVSS. ....	281
3.5.3. La Transversale T4 « La promenade de la mémoire ». : Boulevard Ouridah Medad .....	285
3.5.3.1. La Transversale T4.Objectif du Projet .....	285
3.5.3.2. La Transversale T4 : le tracé du Projet. ....	285
3.5.3.3. Evaluation critiques du projet de la transversale T4 par rapport à la question de l'articulation entre le PDAU et le PPSMVSS. ....	291
Conclusion. ....	295

**CHAPITRE 04 : Essai d'application de la batterie de critères pour la délimitation de  
la zone tampon au cas d'étude : Secteur sauvegardé de la Casbah  
d'Alger.**

Introduction.....	297
4.1. Application des critères d'intégrité physique et spatiale.....	298
4.1.1. L'Analyse diachronique de la zone centrale historique .....	298

4.1.2. Les critères typo- morphologique .....	305
4.1.2.1. La zone Nord, Nord Ouest du site historique de la Casbah D'Alger. ....	307
4.1.2.2. La zone Sud du site historique de la Casbah d'Alger.....	314
4.1.3. Les critères de contrôle morphologique des interventions, selon l'approche des permanences .....	318
4.1.3.1. Détermination de la structure de l'urbain .....	318
4.1.3.1.1. La zone Nord (le quartier de l'Arsenal- Bâb El Oued) .....	318
4.1.3.1.2. La zone Sud (le quartier de Bâb Azzoun).....	325
4.2. Application des critères d'intégrité perceptuelle .....	331
4.2.1. 1 <sup>ère</sup> Etape, Identification et sélection des points de vue stratégiques.....	331
4.2.2. 2 <sup>ème</sup> Etape, Classification et évaluation des perspectives et des vues panoramiques.....	343
4.2.3. Recommandations autour de la sauvegarde des perspectives visuelles remarquables du site historique de la Casbah.....	349
4.3. Application du critère d'évaluation des risques et des menaces potentielles externes sur le site du bien .....	350
4.3.1. La zone Nord, Nord-Ouest. ....	350
4.3.2. La zone Sud, Sud- Est. ....	353
4.3.3. La zone Sud, Sud -Ouest. ....	355
4.4. Application des critères d'intégrité socio fonctionnelles .....	357
4.4.1. Les indicateurs de la mixité sociale.....	357
4.3.2. Les indicateurs de la mixité fonctionnelle. ....	358
Conclusion. ....	360

## **CHAPITRE 05 : Chapitre Conclusif**

5.1. Délimitation de la zone tampon autour du site historique de la Casbah d'Alger, inscrit sur la liste du patrimoine mondial de L'Unesco .....	362
5.2. Proposition d'un outil de contrôle morphologique et de gestion de la zone tampon autour du site historique de la Casbah d'Alger, inscrit sur la liste du patrimoine mondial de L'Unesco. ....	365
5.3. Le contenu de l'outil de contrôle morphologique et de gestion de la zone tampon.....	367
5.3.1. Proposition d'un model de règlement pour la gestion de la zone tampon autour du site historique de la Casbah d'Alger, inscrit sur la liste du patrimoine mondial de L'Unesco. ....	372
Conclusion générale .....	380
Bibliographie. ....	385
Annexes.....	408.

## Introduction

La protection et la sauvegarde des centres historiques, et leur insertion dans la dynamique urbaine de la ville contemporaine sont une conséquence de la généralisation de la notion de patrimoine, et de la protection des monuments historiques, vers la préservation des ensembles urbains entiers<sup>1</sup>.

Cependant, la préoccupation pour la conservation du patrimoine urbain n'est pas une chose nouvelle. Les premières véritables manifestations remontent à la moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle à travers la pensée de trois auteurs : J. Ruskin, C. Sitte et G. Giovannoni. Ce dernier, dont l'œuvre principale « L'urbanisme face aux villes anciennes » est considérée comme le premier ouvrage théorique de l'urbanisme où les questions du patrimoine urbain, et la requalification des noyaux historiques, sont parties prenantes d'une réflexion urbanistique globale.

A partir des années soixante, le regain de l'intérêt de la question de la sauvegarde des centres historiques, dans le monde, en général, et en Italie et en France en particulier, oblige à prêter une attention forte au patrimoine et à la redécouverte des formes physiques des villes et leurs valeurs ; tels que la notion du tissu urbain, d'îlot, d'espace public, ... etc.

Par ailleurs, sur le plan institutionnel, l'intérêt pour les ensembles urbains anciens a été mis en exergue, à l'échelle internationale, par la conférence de l'UNESCO à Nairobi en 1976 se référant à la « sauvegarde des ensembles historiques ou traditionnels et leur rôle dans la vie contemporaine », et sur la nécessité de leur protection. En 1987, l'Icomos consacre une charte spécifique « la charte de Washington » essentiellement dédiée à la thématique de la préservation des villes historiques. En 2011, on assiste d'un côté, à l'adoption, par l'Icomos, d'une nouvelle charte appelée charte de La Valette « pour la sauvegarde et la gestion des villes et ensembles urbains historiques ». Cette dernière aborde pour la première fois, les questions de la zone tampon autour des sites historiques classés, les problématiques de gestion des risques et du développement durable, ainsi que l'instauration du plan de gestion comme outil à même coordonner et de prendre en charge de façon globale, la problématique de la gestion d'un site historique. Au cours de cette même année, l'Unesco introduit la notion de paysage urbain historique qui se veut comme une approche « globale et intégrée » de la gestion de « l'environnement anthropique »<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Régis Neyret, « *Du monument isolé au "tout patrimoine"* », *Géocarrefour* [En ligne], vol. 79/3 | 2004, mis en ligne le 12 mars 2008, consulté le 30-07-2019. URL : <http://journals.openedition.org/geocarrefour/746> ; DOI : 10.4000/geocarrefour.746

<sup>2</sup>UNESCO, Recommandation sur le paysage urbain historique, 27 mai 2011, <<http://whc.unesco.org/uploads/activities/documents/activity-638-58.pdf>>, consulté le 10 oct. 2012.

Cependant, Le centre historique considéré comme patrimoine urbain, pose une problématique en matière de préservation tout à fait nouvelle. En effet, le centre historique est, avant tout, une partie de ville vivante support de la vie économique, sociale et culturelle. Il doit assurer le déroulement des fonctions urbaines essentielles (habitat, commerce, circulation) et s'adapter à l'évolution future des besoins de ses habitants, tout en préservant les éléments patrimoniaux architecturaux et urbains porteurs de la mémoire des lieux. Aussi, Il doit être capable, d'évoluer pour accueillir de nouveaux usages et permettre le développement de nouvelles fonctions urbaines. Par conséquent, un ensemble historique urbain ne peut être appréhendé ni être géré avec les mêmes instruments traditionnels, mis en place, par l'histoire de l'art, pour prendre en charge un monument isolé.<sup>3</sup>

Delà, le processus de patrimonialisation des centres historique urbains, pose nécessairement la question principale du rapport entre la démarche de préservation et celle du développement du centre historique, et du lien que le ce dernier doit entretenir avec le reste de la ville.

### **Problématique générale : La question des centres historiques : transformer ou conserver ?**

Globalement, l'action de protection des tissus urbains historiques en Europe a suivi un double parcours : les mesures de protection qui émanent du code patrimoine, et les actions qui relèvent des règlements d'urbanisme.

Chronologiquement les actions relevant du code du patrimoine ont été les premières à se pencher sur la question de la protection des tissus anciens, du fait de leur implication dans la sauvegarde des biens et des vestiges historiques, artistiques et archéologiques. En effet, et dans le souci de protéger l'environnement immédiat des monuments historiques, les mesures de protection des abords ont été mises en place, dès les années 1940, dans la plupart des pays européens pour protéger les tissus mineurs attenants aux monuments. Par la suite, on assiste à la mise en place d'instruments spécifiquement voués à la préservation et à la sauvegarde du patrimoine urbain et au contrôle des interventions dans les centres historiques<sup>4</sup>.

Dans ce cadre, en France, et afin de prendre en charge le patrimoine urbain historique, le législateur français a mis en place, dès le début années

---

<sup>3</sup> Ceci est bien expliqué par F. Chaoy quand elle affirme « le patrimoine urbain ancien ne doit pas être relégué à des fonctions muséales ». CHOAY, F. *L'Allégorie du patrimoine*. Edition du seuil. Paris. 2007, p 9.

<sup>4</sup> Gravari-Barbas, Maria, « Patrimoine et modernité : les monuments historiques dans les deux chartes d'Athènes, 1931-1933 ». In *Aux débuts de l'urbanisme français*, Vincent Berdoulay et Paul Claval (dir.). Paris : L'Harmattan, 2001, p. 185-195. Et, A. Bourdin. *Le patrimoine réinventé*, Presses universitaires de France, 1984, Paris.

soixante, le plan de sauvegarde et de mise en valeur (Le PSMV) pour la sauvegarde des secteurs sauvegardés. Mis en place par la loi Malraux du 4/08/1962, ce plan est destiné à prévenir la destruction massive des centres anciens. Il permet de préserver des ensembles urbains constitués, qui présentent un intérêt historique, culturel et esthétique. Le PSMV a pour mission de régler les problèmes urbains dans le cœur historique de la ville considérée<sup>5</sup>.

Par la suite, et dans le cadre du processus de décentralisation et du transfert de pouvoirs de l'État vers les régions et les communes enclenché dans le début des années quatre-vingt, qui conduit à attribuer de nouvelles compétences aux collectivités territoriales, entre autres le patrimoine, la législation française a mis en place un nouvel outil de protection : la ZPPAUP. Les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP/ AVAP) ont été instituées par la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée (articles 70 à 72), relative à la répartition des compétences entre les communes, les régions et l'État, complétée par la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée (article 6). Ce nouveau dispositif de protection traduit une volonté partagée de mise en valeur du patrimoine, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, au travers de dispositions négociées entre la commune et l'État-départements.

De même, l'introduction de cette servitude de protection, jugée plus flexible, a permis de prendre en charge certaines insuffisances constatées dans l'application de certains dispositifs traditionnels de protections telle que la servitude du périmètre des abords<sup>6</sup>.

En outre, l'intérêt pour la sauvegarde du patrimoine urbain historique est entré un peu plus dans le droit de l'urbanisme général. En effet, la dimension patrimoniale constitue, désormais, une thématique importante que doit développer le plan local d'urbanisme (PLU) à travers son PADD ainsi que par le biais de l'article L.123-1-5 7 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, il faut dire que si la multiplication des dispositifs de protection est nécessaire pour le renforcement de la protection du patrimoine culturel, néanmoins, cette situation peut générer beaucoup de problèmes liés à la mauvaise articulation entre les différents documents réglementaires<sup>7</sup>.

Contrairement à la France, dans le contexte italien, la prise en charge des sites urbains historiques a été une problématique urbaine. En effet, la question de la sauvegarde des tissus urbains historiques remonte à la fin du

---

<sup>5</sup>F. Chaoy et P. Merlin, dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Paris, PUF, 2000, p 760.

<sup>6</sup> Art.40, Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. <http://www.legifrance.gouv.fr/>

<sup>7</sup> Voir le chapitre 04 de la 1<sup>ère</sup> partie de la présente thèse.

19<sup>ème</sup> siècle, au moment du débat sur la modernisation de la ville de Rome, nouvelle capitale de l'Italie, et les divergences autour des options d'aménagement arrêtées par les plans régulateurs de 1873 puis de 1909 en particulier<sup>8</sup>.

Dans les années 1960, la problématique de la gestion du patrimoine ancien en général, et la réhabilitation des centres historiques en particulier et leurs réadaptation aux besoins et aux exigences de la vie moderne étaient au centre des débats<sup>9</sup>. Dans ce sens, les « piani di Recupero<sup>10</sup> » sont à considérer comme les premiers instruments adaptés à la problématique de la réhabilitation des zones historiques. L'expérience menée dans la ville de Bologne selon la démarche de (Recupero) se présente comme une alternative entre la vision de la rénovation totale (tabula rasa) et celle de la conservation muséificatrice du centre ancien. En effet, la notion de réhabilitation urbaine représente ici « une philosophie nouvelle par rapport à la considération qu'on avait jusqu'alors de la ville. Désormais, on ne pense plus la ville par parties, à savoir un centre historique à protéger et des quartiers périphériques où tout est permis, mais comme un ensemble, un système relationnel un lieu permettant l'imbrication de tissus urbains et sociaux différents.<sup>11</sup> »

L'opération de Bologne eut un fort retentissement à travers l'Europe même si elle ne fût pas une réussite totale en particulier, en raison de l'incapacité de maintenir les couches sociales les plus défavorisées dans le centre-ville. Elle a marqué un changement des mentalités vis à vis du centre ancien. Elle a également été à l'origine de l'évolution du cadre législatif italien. En effet, la loi n°1150 de 1942 qui instaure pour la première fois le plan régulateur général PRG, a connu une longue évolution, dont les PRG de la troisième génération constituent une étape importante. Ce sont les plans élaborés à partir des années 1980, où l'expansion s'achève, et les villes rentrent dans la phase « d'implosion<sup>12</sup> ». Ces plans s'attachent aux caractéristiques physiques de la ville et du territoire, aux qualités des ressources environnementales et à leur valorisation, aux rapports entre projet urbain et projet architectural<sup>13</sup>. Ainsi, la ville existante est-elle comprise

---

<sup>8</sup>On peut citer : le Schéma général d'aménagement pour la ville de Rome, élaboré par Marcello Piacentini en 1916. Néanmoins, les recommandations mise au point par G.Giovanoni constituent une alternatives aux solutions « d'évènements » préconisées par les protagonistes de l'urbanisme moderne de l'époque. Voir à ce sujet, Zucconi Guido, Gandin Cécile. Gustavo Giovanoni. La naissance de l'architecte intégral en Italie. In: Les Annales de la recherche urbaine, N°44-45, 1989. Pratiques et professions. pp. 185-194; [https://www.persee.fr/doc/ar\\_u\\_0180-930x\\_1989\\_num\\_44\\_1\\_1493](https://www.persee.fr/doc/ar_u_0180-930x_1989_num_44_1_1493), consulté le 25/07-2019.

<sup>9</sup>P.L. Cervellati. "La nouvelle culture urbaine", Trad-franç, Paris, le seuil, 1982.

<sup>10</sup> Piano di recupero signifie "plan de réhabilitation."

<sup>11</sup> Patrizia Ingallina, Le Projet Urbain, Paris, PUF, 2001, p 77.

<sup>12</sup> Elio Pirrodi, Habiter la ville, requalification de sites urbains, Thème, Règlement, European 2, 1990.

<sup>13</sup>G.C. Venuti, et F.Oliva. Cinquant'anni di urbanistica in Italia", Bari, Laterza, 1993, p 5-39

comme dimension opératoire pour une stratégie de requalification urbaine<sup>14</sup>, où la partie la plus ancienne de la ville, « le centre historique continue à contenir, dans sa riche stratification, de précieux éléments de qualité urbaine »<sup>15</sup>.

En ce qui concerne l'Algérie, après l'indépendance du pays, le processus de dégradation des sites urbains précoloniaux - ou du moins ce qui en reste - n'a fait que s'empirer. En effet, et juste après la proclamation de l'indépendance, l'Algérie a connu un grand mouvement de déplacement de la population qui quittait ses quartiers d'origines (urbains et ruraux) pour aller s'installer dans les quartiers européens vacants, laissant ainsi le soin aux ruraux et aux mal-logés de s'installer et de s'occuper de leur anciens propriétés. Devenus réceptacles des populations rurales et des mal-logés, méconnaissant totalement le mode de vie urbain, ces anciens quartiers vont être de nouveau soumis, par ignorance ou par négligence, à des actions de transformation et de démolition (réadaptation aux besoins des nouveaux occupants), contribuant ainsi à la dégradation du cadre bâti historique<sup>16</sup>.

La prise en charge et l'application des mesures de protection des centres historiques en Algérie a connu un lent développement. En fait, après l'indépendance, seuls les vestiges archéologiques de l'époque antique (Timgad- Tipasa...), classés au patrimoine mondial, ont été pris en charge par les mesures de protection, suites à l'ordonnance 67-281 du 20/12/1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et des monuments historiques et naturels. Or, la volonté de l'Etat Algérien vis-à-vis de la protection des villes historiques s'est affirmée ces dernières années, par la promulgation de nouvelles lois qui définissent la création des secteurs sauvegardés. Elles concernent les ensembles historiques tels que Médinas, Ksours, et Casbahs (loi 98-04 du 17/06/98 relatives à la protection du patrimoine). Cette dernière loi définit un nouvel instrument appelé Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur des Secteurs Sauvegardés « PPSMVSS ».

La mise en pratique de ces instruments de sauvegarde sur le terrain, a révélé aussi, un certain nombre de problèmes tels que : conflit d'intérêt, ou cas d'application de prescriptions contradictoires, dus principalement au manque d'articulation entre les PDAU- POS et le PPSMVSS.

L'étude du phénomène de patrimonialisation des centres historiques urbain et son évolution en Europe révèle un clivage entre l'action de préservation et celle du développement urbain. Ce clivage que nous

---

<sup>14</sup>B. Gabrielli. *Il recupero della città esistente*, Milano, Estas Libri, 1993, p 260.

<sup>15</sup> Ibidem, note n° 11 supra, p300.

<sup>16</sup>GuerroudjTewfik, « La question du patrimoine urbain et architectural en Algérie », *Insaniyat / إنسانيات* [En ligne], 12 | 2000, mis en ligne le 31 octobre 2012, consulté le 21 avril 2016. URL : <http://insaniyat.revues.org/7892>.

pouvons voir dans le décalage voire dans l'opposition entre les actions prises pour la prise en charge du patrimoine urbain émanant des secteurs chargés de sa gestion, malgré la présence de certaines solutions qui tentent de réconcilier les obligations de préservations avec les impératifs du développement. C'est le cas des plans régulateurs PRG de la 3<sup>ème</sup> génération italiens plus attentifs aux valeurs de la ville existante, et l'introduction de la protection du patrimoine dans les objectifs du projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU français. Ce clivage, peut être expliqué par l'opposition conceptuelle et institutionnelle qui régit l'approche de préservation émanant du secteur culturel, fondée sur une conception du patrimoine basé sur le monument objet d'art, et une approche d'aménagement et de développement urbain de tendance fonctionnaliste.<sup>17</sup>

A partir de là, comment peut-on assurer un rapport d'équilibre entre les obligations de préservations des valeurs patrimoniales du centre historique et les impératifs du développement urbain ?

Comment le noyau historique, patrimoine culturel et source de qualité urbaine et architecturale, serait-il intégré dans le cadre d'un projet de requalification de la ville contemporaine ?

### **La problématique spécifique.**

En Algérie, comme le stipulent les articles n°41 et n°42 de la loi 98-04 du 15/06/98 et l'article n°2 du décret exécutif n° 03-324 du 5/10/2003, l'objectif du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé est : « *le PPSMVSS, dans le respect des dispositions du PDAU fixe pour les ensembles immobiliers urbains ou ruraux érigés en secteurs sauvegardés les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui doivent comporter l'indication des immeubles qui ne doivent pas faire l'objet de démolition ou de modification, ou, ceux, dont la démolition ou la modification seraient imposées. Il fixe également les conditions architecturales selon lesquelles est assurée la conservation des immeubles et du cadre urbain* »<sup>18</sup>. Ainsi, le PPSMVSS doit délimiter et règlementer l'aire du secteur sauvegardé objet du plan ; c'est à dire définir avec précision les zones à réhabiliter, les zones à restructurer, et les zones à conserver à l'intérieur de l'agglomération urbaine.

De ce fait, la délimitation d'une aire ou d'une partie de la ville, érigée en secteur sauvegardé géré par le PPSMVSS, au sein d'une ville, qui elle, reste soumise à un autre instrument de gestion urbaine pose impérativement

---

<sup>17</sup>Voir le développement de cet argument dans les chapitres 1,2 et 3 de la première partie de cette thèse.

<sup>18</sup>L'article n°2 décret exécutif n° 03-324 du 5/10/2003 portant modalités d'établissement du plan permanent de sauvegarde et mise en valeur des secteurs sauvegardés PPSMVSS.

la problématique de la gestion de la zone tampon entre les deux règlements (PDAU-POS/ PPSMVSS). On se voit, par conséquent, contraint d'aborder le thème de la limite ou des débords urbains, c'est à dire l'étude des zones où le centre historique classé empiète sur le reste de la ville.

En effet, le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés est par définition un instrument de sauvegarde pour les centres historiques qui se base sur le thème de la « conservation ». Les fondements théoriques et méthodologiques qui le sous-tendent se basent sur la lecture historique ainsi que sur le respect de la continuité typologique du bâti existant<sup>19</sup>.

Par contre, l'examen des principaux instruments d'urbanisme d'intervention et de gestion du sol urbain, le PDAU /POS<sup>20</sup> montre que leur base idéologique est fondée, essentiellement, sur la pensée hygiéniste-rationaliste. L'objectif du plan d'occupation des sols, tel que défini par la loi, est de permettre une réelle maîtrise des sols aux collectivités publiques, afin d'aboutir à :

- une consommation rationnelle de terrains à bâtir, notamment la mise en place des mécanismes et des règles de transformation selon les termes de référence : restructuration, rénovation ou réhabilitation;
- une protection maximale des terrains agricoles ;
- une conservation des milieux et des sites naturels, la préservation des paysages et la sauvegarde du patrimoine historique et architectural.

Les principales insuffisances du plan d'occupation des sols relevées lors de leurs applications sur les sites historiques sont<sup>21</sup> :

- les plans d'urbanisme POS et PDAU sont établis pour répondre en termes d'extension aux exigences de la croissance sous toutes ses formes".
- Le POS est conçu sur la base du mode de Zoning qui reste très insuffisant pour lui assurer le dessin formel ;

---

<sup>19</sup> Le contenu du PPSMVSS tel qu'énoncé dans les articles n°14 et n°15 du décret exécutif n° 03-324 en témoigne. Il préconise : 1) *un rapport de présentation, qui met en évidence l'état actuel des valeurs architecturales, urbaines, et sociales et leurs degrés de conservation, l'état des VRD, le cadre démographique et la nature juridique des biens immobiliers.* 2) *le règlement, qui fixe les règles générales d'utilisation des sols et les servitudes, ainsi que les opérations envisagées dans le cadre de la mise en valeur.* 3) *les annexes, qui regroupent l'ensemble des documents graphiques qui font apparaître les conditions fixées dans le règlement.*

<sup>20</sup> Loi n° 04-05 du 14 août 2004 modifiant et complétant la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme

<sup>21</sup> Lire à ce sujet : Mouaouia Saidouni, « Eléments d'introduction à l'urbanisme, Histoire, méthodologie, réglementation ». Alger, Ed. Casbah, 2000, et R. Sidi Boumediène, S.l.d, « L'urbanisme en Algérie, échec des instruments ou instruments de l'échec ? », Alger, les Alternatives Urbaines, 2013.

- la confusion entre le concept de la planification urbaine et celui de la gestion de l'édification ;
- une conception très vague du concept de la forme urbaine. Ace sujet le contenu du plan de composition urbaine du POS, tel qu'il est défini dans l'art d18f/ art 38 de la loi n°90-29 du 01/12/90,reste très ambigu.

D'autre part, dans le cas des sites historiques inscrits sur la liste du patrimoine mondial, et partant du constat que la dégradation de l'environnement du site conduit directement à la dégradation du bien lui-même, l'Unesco a introduit, dès les années quatre-vingt, la notion de la zone tampon pour garantir une protection supplémentaire au bien culturel et au maintien de ses caractères d'authenticité et d'intégrité.

La mise en place de cette notion par l'Unesco a suivi plusieurs étapes. Depuis sa première apparition dans les orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial de Nairobi 1979, jusqu'à la déclaration de Xi'an 2005 et de la réunion de Davos de 2008, le statut de cette notion est passé d'un caractère facultatif au statut de nécessité. D'ailleurs, pour chaque nouvelle demande d'inscription sur la liste du patrimoine mondial, l'Unesco exige la présence d'une zone tampon, autour du bien, ou de justifier son absence<sup>22</sup>.

Néanmoins, pour les modalités pratiques de l'instauration de la zone tampon, il faut dire que les textes de l'Unesco, à ce sujet, sont restés assez vagues. En effet, l'Unesco stipule que la délimitation du périmètre de la zone tampon doit se faire sur la base d'études techniques, et doit permettre le renforcement de la protection du site historique<sup>23</sup>.

Cependant, un sérieux effort de réflexion sur le contenu du concept de la zone tampon et sur les modalités de son établissement a été mené au sein des diverses instances consultatives de l'Unesco telles que l'ICOMOS, l'ICCROM, l'UNCN, qui ont tenté d'élucider plusieurs questions qui demeurent, toujours, ouvertes, telles que : la nature de la zone tampon et de sa valeur intrinsèque, le rapport entre le statut de la zone tampon et celui du site Unesco, paramètres essentiels qui permettent une délimitation précise d'une zone tampon<sup>24</sup>...etc.

---

<sup>22</sup>Whc 05/2, 02 Février 2005, Orientations devant guider la mise en œuvre de la convention pour la protection du patrimoine mondial. Centre du Patrimoine Mondial. N 105-N106, P27.

<sup>23</sup>Whc/2 1978, Orientations devant guider la mise en œuvre de la convention pour la protection du patrimoine mondial. Centre du Patrimoine Mondial.28.

<sup>24</sup>Voir à cesujet, UNESCO, World Heritage Paper no.25: World Heritage and Buffer Zones. UNESCO,WHC, 2009. Une lecture critique de ces différentes contributions fait l'objet du 3<sup>eme</sup> chapitre.

En somme, la zone tamponnant que mécanisme important pour le renforcement de la protection autour du bien de l'Unesco, doit satisfaire un double objectif : l'amélioration de la protection et la gestion du site du patrimoine physique, et son insertion dans l'agglomération urbaine.

Aussi, le problème de la liaison entre l'entité historique classée et le reste de la ville, introduit le thème de la couture<sup>25</sup> qui doit signifier, de notre point de vue, une continuité et non une rupture entre les parties.

Delà, plusieurs questions se posent :

- Comment peut-on établir un lien entre les objectifs du PDAU/POS et ceux du PPSMVSS ?
- Quels sont les outils théoriques et méthodologiques qui nous permettent de traiter la question des abords urbains ?
- Quel outil nous permet d'assurer la continuité et le contrôle du niveau qualitatif des interventions urbaines dans ces zones et principalement la continuité des valeurs permanentes de la ville historique ? Et dans ce cadre, quel serait le rôle et l'apport du concept de la zone tampon, tel que défini dans les orientations de l'Unesco ?

A l'issue de ce questionnement, nous dégageons la question suivante qui constitue notre problématique de recherche :

comment peut-on assurer le contrôle de la production de la forme urbaine dans les zones tampons entre domaine d'application des PDAU/POS et celui des PPSMVSS ?

### **Les objectifs de la recherche :**

Suite aux questions précédemment formulées, la présente recherche se fixe comme objectifs principaux :

1. L'approfondissement de l'étude des mécanismes de la fabrication urbaine en général et la problématique de la sauvegarde des centres historiques y afférente ;
2. L'approfondissement de l'étude de la notion des zones tampon et les critères de leurs délimitation à travers l'étude des orientations de l'Unesco, et l'analyse de cas de zones tampon des sites historiques urbains, inscrits sur la liste du patrimoine mondial ;

---

<sup>25</sup>Le terme couture signifie... « Action visant à fusionner et, relier des éléments disparates pour former un ensemble unique et cohérent. / Point de connexion, d'union de ces éléments. ».

3. L'étude des instruments de sauvegarde des centres historiques, en Algérie et dans le monde, par rapport aux objectifs des projets de sauvegarde et d'aménagement urbanistique et leurs termes de références ;
4. La proposition d'une démarche méthodologique pour le traitement de la problématique des zones de contact entre le site historique et la ville moderne ;
5. La définition de critères de délimitation de la zone tampon et la mise en place d'un outil de contrôle morphologique pour le site Unesco de la Casbah d'Alger

### **Les résultats pratiques attendus :**

1. La proposition d'une zone tampon pour notre cas d'étude, en l'occurrence, le site Unesco de la Casbah d'Alger, et d'un outil de contrôle morphologique des interventions au sein de son périmètre,
2. Elaboration d'un processus méthodologique permettant la délimitation du périmètre de la zone tampon d'un bien Unesco, et le contrôle morphologique des interventions dans les zones de contacts entre le site historique, et le reste de la ville contemporaine.

### **La méthodologie**

Pour atteindre nos objectifs, la méthodologie de travail adoptée est la suivante :

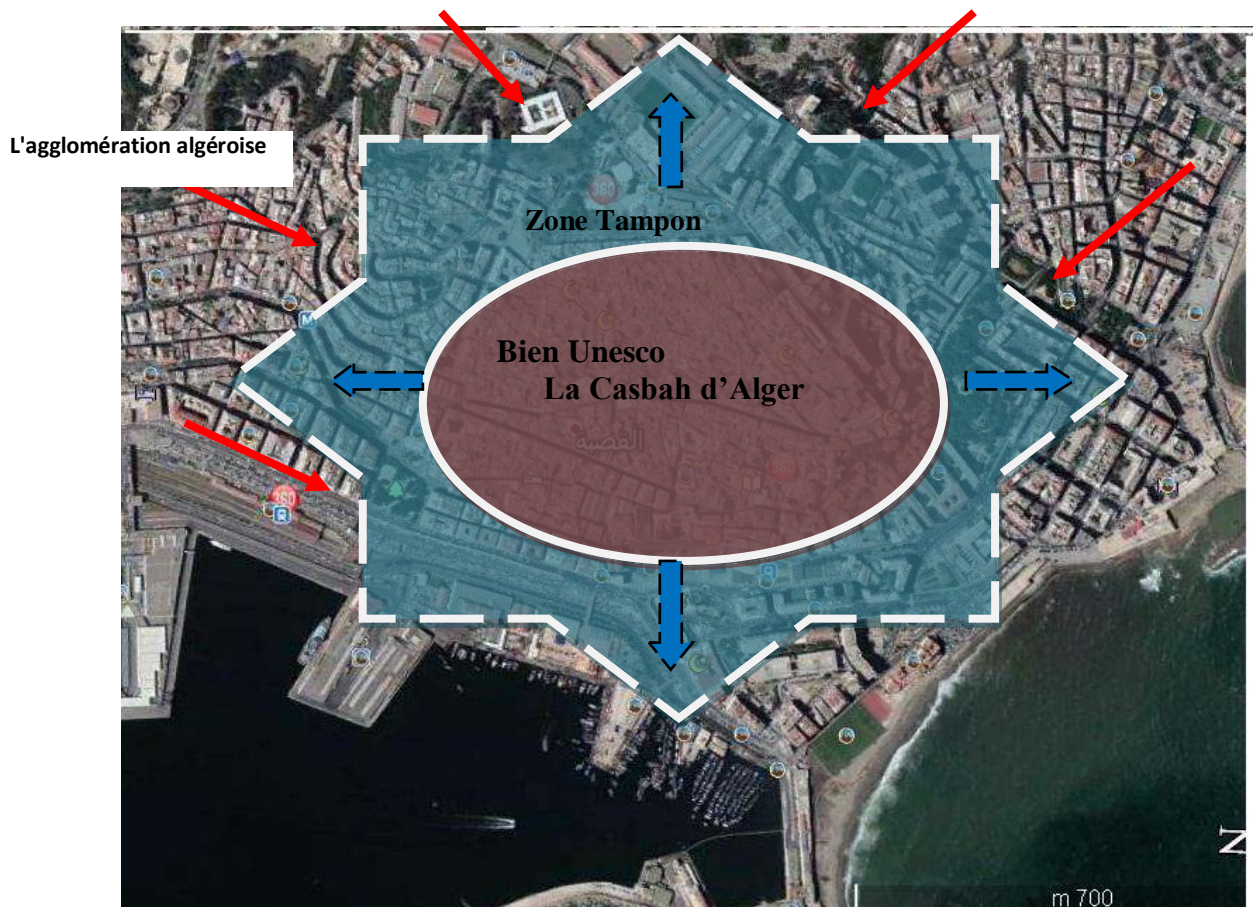
Tout d'abord, notre approche théorique se fonde sur un certain nombre de postulats :

1. La politique de sauvegarde ne doit plus appréhender la ville par partie (un centre historique classé – des périphéries urbaines, friches portuaires et industrielles, ... sans intérêt culturel), mais comme un lieu global favorisant l'imbrication des différents entités urbaines ;
2. Autant qu'un monument est considéré indissociable de son contexte, le centre historique n'a pas de valeur en soi, mais en rapport avec la ville moderne dans laquelle il s'insère ;
3. La nécessité de la continuité historique ne doit pas signifier une reproduction mimétique de prototypes appartenant à une autre époque historique sans aucune relation avec le contexte productif et social actuel.

A cela, nous émettons les hypothèses suivantes :

❖ **1<sup>er</sup> Hypothèse** : le problème de connexion entre l'entité historique classée et le reste de l'agglomération doit être appréhendé par le biais d'une zone tampon qui traduit les termes d'articulation, et de couture<sup>26</sup>. Celle-ci doit assurer la protection de la valeur culturelle du bien Unesco, tout en signifiant, selon nous, la continuité et non la rupture entre les parties. Assurer un lien de cohérence entre les termes de référence des deux plans PDAU/POS et PPSMVSS qui gèrent chaque zone,

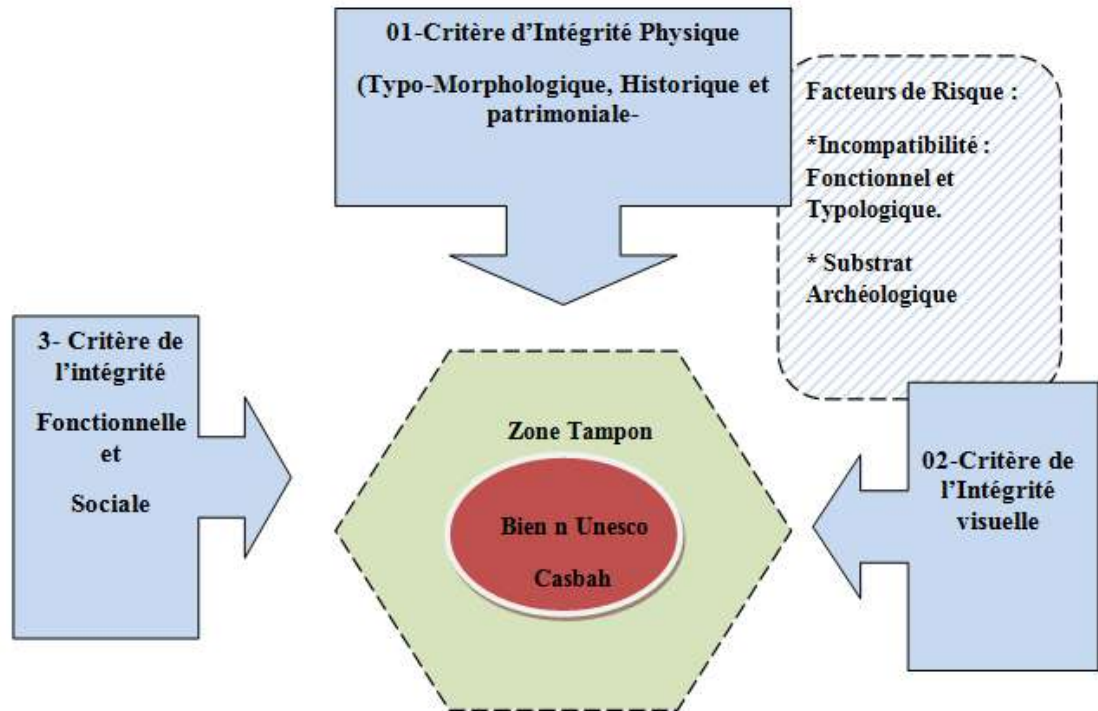
### Hypothèse N° 01 :



(Fig.01) Schéma définissant le concept de Zone tampon en termes de couture. Sr Auteur

<sup>26</sup> Voir la note 20 supra.

❖ **2<sup>ème</sup> Hypothèse** : le critère de l'intégrité visuelle, à lui seul, est insuffisant pour une délimitation d'une zone tampon efficace. L'introduction d'autres critères tels que : le critère de l'intégrité physique (composante typo-morphologique), de l'intégrité socio-fonctionnelle, ainsi que le paramètre (risque<sup>27</sup>) sont fondamentaux pour une délimitation efficace de la zone tampon.(Fig. 02).



**(Fig. 02). Schéma des trois composants de base qui doivent intervenir dans la Délimitation de la zone tampon d'un site historique urbain et comme critères de contrôle. Sr auteur.**

Dès lors, nous préconisons :

Une introduction du cadre théorique de notre problématique principale à travers :

- a. Un état de la question de la politique de la sauvegarde et de la préservation des sites historiques, par une approche théorique basée sur

<sup>27</sup> Disfonctionnement et altérations multiples

les différentes réflexions et écrits ayant traité de la question dans le monde et en Algérie en particulier,

- b. Etablissement d'un bilan critique des différentes approches qui se sont intéressées à la question de la préservation des sites historiques, et l'évaluation de leur apport sur le plan cognitif et normatif par rapport à la question du contrôle des interventions dans l'aire historique. Cette lecture nous permettrait d'asseoir les premiers éléments méthodologiques dans le cadre de notre thèse.

Une deuxième analyse consistera, d'une part, à l'étude de la notion de la zone tampon et de ses critères de délimitation par rapport aux orientations de l'Unesco. Et d'autre part, à l'étude d'exemples de sites classés patrimoine mondial, par rapport au mode de protection dans leurs zones tampon, et l'articulation entre le bien patrimonial et la ville existante.

Cette étape de recherche théorique nous permettra de vérifier nos hypothèses de départ.

A la suite de cette étape, nous procédons, dans le cadre de la deuxième partie, à l'élaboration de notre méthodologie d'approche qui nous permettra de réaliser et d'atteindre nos objectifs de recherche.

Dans ce cadre, la méthodologie a été substantiellement inspirée par notre problématique spécifique et par nos hypothèses de départ relatif aux relations d'articulation et de couture qui doivent exister entre l'entité historique et la ville contemporaine.

Donc, les conclusions dégagées de l'étude du cadre théorique nous permettront de définir une approche méthodologique basée sur le croisement de trois approches pertinentes dans le domaine du contrôle de l'intervention en milieu urbain historique : l'approche typo-morphologique, l'approche du projet urbain en tant qu'outil de contrôle morphologique dans les milieux historiques, et l'approche paysagère comme outil d'évaluation des perspectives visuelles remarquables.

Cette démarche ainsi établie, nous permettra de définir une batterie de critères permettant la délimitation du périmètre de la zone tampon autour du site Unesco, et le contrôle de la qualité des interventions dans la zone de ses abords urbains,

La vérification de nos hypothèses se fera à travers l'application de l'ensemble de ces critères sur notre cas d'étude, en l'occurrence la Casbah d'Alger. Bien entendu, l'application sur le cas d'étude sera précédée par une lecture critique du contenu du PPSMVSS de la Casbah, et sa conformité par

rapport aux recommandations de l'Unesco, au sujet des zones tampon ainsi que par rapport à son mode d'articulation avec le PDAU.

En dernier, le chapitre conclusif résumera notre parcours méthodologique où il sera proposé l'Esquisse d'un outil de contrôle morphologique au sein de la zone tampon.

A cet effet, notre plan général de la thèse propose la structure suivante :

### **Plan général de la thèse.**

❖ **Une première Partie** : elle est consacrée à l'étude de l'état de l'art, et qui se divise en cinq chapitres :

▪ **Le premier chapitre :**

*"La problématique des centres historiques dans le monde et en Algérie."* Ce chapitre est consacré à l'étude de la question du patrimoine culturel en général, et de la problématique du patrimoine urbain historique en particulier, dans le monde et en Algérie.

▪ **Le deuxième chapitre :**

*" Bilan critique des approches de contrôle et d'intervention en milieux urbains historiques "* Ce deuxième chapitre est consacré à l'évaluation critique des principales approches qui se sont intéressées à la question de la sauvegarde des centres historiques, à travers l'analyse critique des outils et des solutions méthodologiques qui ont été développées, par ces derniers, pour la connaissance et la compréhension des structures historiques, et pour le contrôle des interventions en milieux urbains historiques.

▪ **Le troisième chapitre :**

*"La notion de zone tampon dans la problématique patrimoniale"*. Ce deuxième chapitre aborde la question du concept de la zone tampon et de ses critères de délimitation à partir des orientations de l'Unesco et de l'étude de cas de sites historiques inscrits sur la liste du patrimoine mondial Unesco. L'objectif de ce chapitre étant la définition des critères appropriés de délimitation d'une zone tampon pour notre principal cas d'étude : la Casbah d'Alger.

▪ **Le quatrième chapitre :**

*"La protection des centres historiques et de leurs zones tampon entre règlement d'urbanisme et code de patrimoine"*. Ce chapitre est

consacré à l'étude des différents régimes de protection des patrimoines urbains historiques, à travers des dispositifs réglementaires de protection issus du code de l'urbanisme et du code du patrimoine, dans trois pays, la France, l'Italie, et l'Algérie.

▪ **Le cinquième chapitre :**

*" Analyse comparative des relations de dépendance entre zone tampon / bien Unesco et zone tampon / agglomération à travers des cas d'études maghrébins et européens."* Ce chapitre analyse des cas d'études universels par rapport au mode de protection dans la zone tampon, et l'articulation entre le bien patrimonial et la ville existante.

❖ **La deuxième partie** : se verra être une application au cas d'étude : le secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger. Cette partie est consacrée à l'étude d'un cas algérien, à savoir le secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger. Elle se divise, aussi, en cinq chapitres :

▪ **Le premier chapitre :**

*"Le cadre méthodologique."* Ce chapitre aborde la question du cadre méthodologique de la thèse, en définissant le parcours méthodologique proposé pour répondre à la principale problématique de la connexion entre le centre historique inscrit sur la liste du patrimoine mondial et le reste de l'agglomération urbaine.

▪ **Le deuxième chapitre :**

*"Le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegarde de la Casbah d'Alger. (PPSMVSS) : entre exigences de conservation et risques d'enclavement."* Ce chapitre étudie le contenu du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger par rapport aux recommandations de l'Unesco dans le domaine des zones tampon, ainsi qu'à ses modalités d'articulation avec le PDAU,

▪ **Le troisième chapitre :**

*"La Casbah d'Alger dans la nouvelle révision du PDAU d'Alger 2009-2029 : avancée de la thématique patrimoniale, et insuffisance des solutions d'articulation"*. Ce chapitre est consacré à l'étude de la stratégie définie arrêtée par le nouveau PDAU d'Alger pour la prise en charge du site de la Casbah patrimoine mondial, et des solutions proposées pour la réinsertion et l'intégration de ce site dans l'agglomération algéroise.

▪ **Le quatrième chapitre :**

*"Application au cas d'étude : Secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger."* Dans ce chapitre, nous allons procéder à la vérification des hypothèses, précédemment énoncées en amont de la thèse, à travers l'application des critères établis dans le chapitre méthodologique sur le cas d'étude choisi ; la Casbah d'Alger, bien historique inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco.

▪ **Le cinquième chapitre :**

*" Chapitre conclusif."* Dans ce chapitre nous allons conclure avec la présentation des deux principales propositions de cette recherche : la délimitation du périmètre pour la zone tampon autour du site historique de la Casbah, et l'esquisse d'un outil de contrôle morphologique au sein de la zone tampon.

**Définitions de certaines notions usitées dans la recherche :**

- **Zone Tampon :**

*« Dans le domaine du patrimoine culturel la notion de zone tampon est une zone précise située hors de la zone protégée dont le rôle est de défendre les valeurs culturelles de la zone protégée contre l'impact des activités produites dans son environnement. Cet impact peut être physique, visuel ou social. »* L'ICOMOS, Déclaration de La valette, 2011.

- **Ensemble/Ville historique**

*« On entend par « ensemble historique ou traditionnel » tout groupement de constructions et d'espaces y compris les sites archéologiques et paléontologiques constituant un établissement humain en milieu urbain comme en milieu rural, dont la cohésion et la valeur sont reconnues du point de vue archéologique, architectural, historique, préhistorique, esthétique ou socioculturel. Parmi ces « ensembles » qui sont d'une très grande variété, on peut distinguer notamment les sites préhistoriques, les villes historiques, les quartiers urbains anciens, les villages et hameaux ainsi que les ensembles monumentaux homogènes, étant entendu que ces derniers devront le plus souvent être conservés dans leur intégrité ».* Extrait de la Recommandation de l'UNESCO de 1976.

- **Patrimoine urbain (d'après le projet SUII, Union Européenne).**

*Le patrimoine urbain comprend trois grandes catégories suivantes :*

- *le patrimoine monumental d'une valeur culturelle exceptionnelle ;*
- *les éléments du patrimoine qui, sans offrir de valeur exceptionnelle, sont présents de manière cohérente et en abondance relative ;*
- *les nouveaux éléments urbains à prendre en considération (par exemple) - le bâti urbain ;*
  - *les espaces ouverts : rues, espaces publics ouverts ;*
  - *les infrastructures, réseaux et équipements physiques.*

Whc, Résolution 35 C/42, du 24 octobre 2011

- **Préservation.**

*La préservation consiste à maintenir lamatière d'un lieu dans son état actuel et à freiner sa dégradation. (On reconnaît quetout lieu patrimonial et ses composantes changent au fil du temps, à un rythmevariable).Charte d'ICOMOS Australie pour laconservation de lieux et de bienspatrimoniaux de valeur culturelle (Charte de Burra [1979, 1981,1988 et 1999]), art. 1.6*

- **Conservation intégrée.**

*« Mode de conservation, restauration et réhabilitation des bâtiments et sites anciens visant à les rendre utilisables pour de nouvelles fonctions de la vie moderne. ». Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », sous la direction de Pierre Merlin et FrançoiseChoay, Presses Universitaires de France, 2ème édition, 1996.*

- **Couture. (cucitura en italien)**

*« Action d'assembler deux ou plusieurs pièces par une suite de points réguliers exécutées avec du fil et une aiguille ».www.larousse.fr. Au sens figuré le terme veut dire : « Fusion, reliant des éléments disparates pour former un ensemble unique et cohérent. / Point de connexion, d'union de ces éléments ».http://dizionari.repubblica.it/italiano/cucitura.php.*

# Chapitre 01 : La problématique actuelle des centres historiques dans le monde et en Algérie.

## Introduction :

Le premier chapitre aborde la question du patrimoine culturel en général et la problématique du patrimoine urbain historique en particulier. Toutefois, l'objectif de ce chapitre n'est pas de retracer l'historique de la notion du patrimoine culturel, ou de s'intéresser au processus de patrimonialisation. Néanmoins, on essaiera d'expliquer le parcours qu'avait connu la notion du patrimoine, et de montrer comment son contenu a évolué de l'objet ponctuel (le monument singulier) vers un usage plus large intégrant les centres historiques, les établissements ruraux mineurs, les sites paysagers... etc.

La deuxième partie de ce chapitre sera consacrée à un rappel de la situation actuelle des centres historiques en Algérie, et à l'identification des principaux problèmes qui entravent leurs projets de protection et de mise en valeur qui sont en cours de réalisation, à travers l'examen des dernières expériences menées dans ce domaine à ce jour.

### 1.1. La notion de patrimoine : Du monument -œuvre d'art- au centre historique.

Tout le long de son histoire, la ville pré industrielle s'était constituée par la stratification de couches successives, sans que ceci ne trahisse son unité globale. Chaque nouvelle intervention, en modifiant la structure en place, maintenait les éléments persistants de la ville existante sans jamais les effacer totalement. La substitution morphologique se faisait soit par le renouvellement du type bâti, soit par une substitution partielle, tout en assurant la cohérence de l'ensemble ; « *le rythme des transformations était assez lent pour permettre l'adaptation des individus au milieu produit par la société, qu'ils percevaient comme un support physique et moral durable* <sup>1</sup> ».

L'avènement de la ville industrielle et le développement du rapport de production capitaliste et leurs incidences sur la division sociale du travail, avait conduit au déclenchement d'une série de changements radicaux affectant sensiblement la structure physique de la ville existante. En effet, étant le lieu privilégié de l'industrie naissante, la ville est devenue un pôle d'attraction pour la population, attirant aussi de plus en plus de main d'œuvre, essentiellement d'origine rurale, conduisant ainsi à une croissance galopante de la population urbaine, donc à une augmentation des besoins en logements.

La conjugaison de ces deux facteurs, l'émancipation de l'industrie et la croissance démographique ont principalement contribué à la croissance rapide de la ville. « *Désormais, la ville n'oppose plus à la campagne un organisme formellement délimité, mais s'étend indifféremment dans les directions consenties* ».

---

<sup>1</sup> P. Portoghesi, " Le Post moderne, l'architecture de la société postindustrielle", Electa-Moniteur, Paris- Milano, 1983, p 72.

*par le relief, se réduisant alors à deux formes historiques distinctes: centre et périphérie, diversement marqués par l'empreinte de l'industrie<sup>2</sup>».*

Dans ce contexte, et vu la situation centrale et très avantageuse dont jouissait le centre préindustriel, celui-ci s'est vu submerger par de nouvelles activités (manufactures, banques, .etc..), modernes et très rentables qu'a développé le système capitaliste. Ainsi, le phénomène de croissance engagé s'est traduit spatialement selon deux principaux modes d'expansion: par l'adjonction des parcelles agricoles contiguës à la ville, ou par la démolition et la reconstruction des aires centrales, et allant jusqu'à la restructuration totale de l'ensemble de la ville, comme c'était la cas de la ville de "Paris".

L'habitat qui fût toujours la fonction la plus dominante, s'est vu remplacé par d'autres activités d'échanges (le commerce puis le tertiaire). *« C'est au moment précis où se forme le centre historique, comme conséquence d'une expansion urbaine, par quartiers concentriques, que le cœur de la ville se révèle propice à toutes les activités de production d'abord, et de direction ensuite<sup>3</sup> ».* Le phénomène de croissance, brièvement décrit précédemment, s'est en fait amplifié au vingtième siècle, en se répandant à grande échelle, atteignant son point culminant au moment de la période de la reconstruction européenne après la deuxième guerre mondiale (1946 - 1960).

L'intérêt pour la sauvegarde des monuments historiques pour leur valeur historique et artistique, est un phénomène relativement ancien<sup>4</sup>. Les premières tentatives de protection de vestiges historiques, remontent à la renaissance italienne 1538, avec l'action du pape PII pour la sauvegarde des œuvres de l'antiquité classique. Par la suite, plusieurs actions se sont succédées, à travers toute l'Europe, menées par des intellectuels et des hommes de l'art, pour la préservation du patrimoine classique et archéologique<sup>5</sup>.

Dans ce cadre, on peut citer ; en Italie, les actions du Cardinal Spinola et du Cardinal Albani en 1704 pour la protection des monuments antiques de la ville de Rome ; la création en 1850 de la première commission centrale pour la recherche et la conservation du patrimoine artistique antique et gothique en Autriche et en Belgique ; la mise en place par William Morris en 1877 de la SPAB (Society for the Protection of Ancient Buildings) en Angleterre ; l'action d'inventaire et de protection menée par Prosper Mérimée, en France, dès 1850..etc.

Le début du vingtième siècle va connaître l'instauration des premières législations modernes en matière de protection du patrimoine avec la mise en place, en France, en 1913, de la loi- protection du patrimoine historique naturel et du paysage, qui se sont généralisées, par la suite, à travers le reste des pays européens. En revanche, et à l'encontre du patrimoine urbain, cet héritage demeure peu valorisé et insuffisamment protégé bien que les procédures relatives

---

<sup>2</sup> Ibidem. Note 1supra

<sup>3</sup> L. Benevolo " Histoire de l'architecture moderne " vol 4, Paris, Dunod, 1988.

<sup>4</sup> Pour André Chastel et J.P. Babelon, la notion actuelle de patrimoine est assez vague, et s'est historiquement formée par le cumul de six approches suivantes : l'approche religieuse, l'approche monarchique, l'approche familiale et aristocratique, l'approche nationale, l'approche administrative, l'approche scientifique. Voir : André Chastel et J.P. Babelon, " la notion de patrimoine ", Paris, Ed. Liana Levi, 2010, p.11.

<sup>5</sup> Lire à ce sujet, Françoise Chaoy, "L'allégorie du patrimoine". Paris : Éditions du Seuil.1999,

aux abords et aux sites ont été adoptées en 1943 pour étendre la protection aux tissus historiques mineurs autour des monuments<sup>6</sup>.

## 1.2. La protection des centres historiques.

### 1.2.1. La naissance de la notion de patrimoine urbain au 19<sup>ème</sup> siècle.

L'intérêt pour la sauvegarde des noyaux historiques urbains pour leur valeur patrimoniale trouve son origine, selon F. Chaoy,<sup>7</sup> dans les actions de trois penseurs et urbanistes suivants : John Ruskin, Camillo Sitte, et Gustavo Giovannoni.

Imprégné de la pensée humaniste, John Ruskin<sup>8</sup> était idéologiquement contre la ville industrielle, contre son mode de production, contre ses valeurs et son style de vie. Aussi, prôna-t-il une position de conservation intégrale des noyaux urbains médiévaux préindustriels en Europe, comme source et garantie de l'identité personnelle, locale, nationale et humaine. « *L'architecture diffère de la peinture en ce qu'elle est un art de cumul. La sculpture qui orne la maison de votre ami augmente l'effet que peut produire celle qui décore la vôtre. Les deux maisons ne forment qu'une grande masse, plus grande encore s'il s'en ajoute une troisième, si toutes les rues de la ville unissent leurs sculptures en une harmonie solennelle*<sup>9</sup> ». Cette position, comme on le constate, se positionne à contre-courant des solutions de restructuration haussmanniennes arrêtées, à l'époque, en France pour la modernisation de Paris et pour les autres villes françaises. « *Il est une vérité qu'il me faut exprimer : la conservation des monuments du passé n'est pas une simple question de convenance ou de sentiment. Nous n'avons pas le droit d'y toucher. Ils ne nous appartiennent pas. Ils appartiennent en partie à ceux qui les ont construits, en partie à toutes les générations d'hommes qui viendront après nous. Les morts ont encore droit sur eux, et nous n'avons pas le droit de détruire le but de leur labeur, que ce soit la louange de l'effort réalisé, l'expression d'un sentiment religieux ou toute autre pensée dont ils auront voulu voir le témoignage permanent en cet édifice qu'ils édifiaient*<sup>10</sup> ».

Contrairement à Ruskin, Camillo Sitte<sup>11</sup> est convaincu de l'intérêt, de la nécessité et de l'utilité de la ville industrielle. Néanmoins il déplore le fait qu'elle soit fondée uniquement sur les considérations purement technique et

---

<sup>6</sup> Voir les conclusions de la conférence d'Athènes sur la sur la conservation des monuments historiques, et la loi du 2 février 1943 sur la protection des abords des monuments historiques adoptée en France.

<sup>7</sup> Françoise Chaoy, "L'allégorie du patrimoine", Op.cit.

<sup>8</sup> John RUSKIN, (1819-1900), Homme de lettres anglais, Professeur des Beaux-arts à Oxford, il inspire. William Morris et Edward Burnes-Jones dans le mouvement Arts and Crafts. Marcel Proust a traduit certaines des œuvres de Ruskin dont Les sept lampes de l'architecture.

<sup>9</sup> Ruskin cité in Françoise Chaoy, "L'allégorie du patrimoine", op.cit.p164.

<sup>10</sup> John Ruskin, " La couronne d'olivier sauvage, *Les sept lampes de l'architecture.*" Trad, Paris : Ed, société d'Édition Artistique, Pavillon de Hanovre, 1900. p 261.

<sup>11</sup> Camillo Sitte, (1843-1903), Architecte et historien autrichien, auteur de plans de villes. Son ouvrage *L'art de bâtir les villes* (publié en 1889, traduit en français en 1902) en réaction contre les discours à dominante hygiénistes, fonctionnelles et économiques. Il y revendique un art de bâtir les villes modernes imprégné d'esthétisme qui s'inspire de la beauté et du pittoresque des cités anciennes.

d'hygiène<sup>12</sup>. De là, la ville ancienne médiévale, devenait pour lui, une source de connaissance et de plaisir esthétique, non pas à reproduire, mais, à étudier pour en tirer les principales règles de son art urbain, notamment de ses espaces publics. Une fois dégagées, ces règles de composition et d'ordonnements urbains pourront être appliquées et utilisées pour la requalification de la ville moderne. *« Il nous a donc semblé opportun de tenter d'étudier un certain nombre de belles places et d'ordonnements urbains du passé, afin de dégager les causes de leur effet esthétique. Car, ces causes une fois connues avec précision, il serait possible d'obtenir une somme de règles dont l'application devrait permettre d'obtenir des effets analogues et tout aussi heureux <sup>13</sup> ».*

Selon F. Chaoy, C. Sitte, n'a pas abordé, clairement, la question de la sauvegarde des centres historiques préindustriels, ni leur statut et leur rôle dans la ville moderne ; pour cela, son attitude peut être assimilée ou ramenée à une option de muséification<sup>14</sup>.

L'apport de Gustavo Giovannoni<sup>15</sup> dans le domaine de la préservation des centres historiques est très important. En effet, Giovannoni est le premier urbaniste qui a introduit, dans ses écrits, la notion du patrimoine urbain dès 1913<sup>16</sup>. Contrairement à Ruskin et à Sitte, qui prônaient le principe de la conservation intégrale du centre historique, Giovannoni considère ce dernier, comme une partie de la ville dotée d'une valeur historique et patrimoniale, qui fait partie d'un organisme urbain plus grand et qui doit jouir d'un rôle significatif dans l'évolution de la ville moderne.

### **1.2.2. Le mouvement moderne et la question des centres historiques.**

Les fondements des principes de projection moderniste se présentent comme une grande rupture, dans la manière de penser urbanistique connue jusqu'à ce jour. En effet, sous l'influence du développement impressionnant de l'industrie et des nouvelles découvertes, ces nouveaux principes devaient nécessairement élucider une rupture radicale avec les moyens et les formes du passé. La seule valeur que cet urbanisme naissant doit véhiculer et représenter est celle de la modernité. Comme le disait Le Corbusier *"Une grande époque vient de commencer, il existe un esprit nouveau<sup>17</sup>"*. La modernité que représentait la révolution industrielle, avec son efficacité, ses méthodes d'industrialisation et de mécanisation industrielle, a fait que la recherche de la rationalisation des formes de standardisation et des prototypes soit un objectif primordial qu'il fallait atteindre.

---

<sup>12</sup> Camillo Sitte, " L'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon ses fondements artistiques", Paris : Éditions L'Équerre.1980, p.10.

<sup>13</sup> Daniel Wiczorek " Camillo Sitte et les débuts de l'urbanisme modernes», Bruxelles, Ed. Pierre Mardaga, 1981, p130.

<sup>14</sup> Françoise Chaoy, "L'allégorie du patrimoine", op.cit, p.13.

<sup>15</sup> Gustavo GIOVANNONI, (1873-1947) Architecte et historien italien. Défendant le principe de la restauration scientifique, dont la contribution est importante dans le domaine des conservations vivantes des villes anciennes de l'Italie et leurs intégrations dans la recherche sur l'urbanisme et des problèmes de la ville moderne.

<sup>16</sup> Françoise Chaoy, "le patrimoine en questions", Anthologie pour un combat, Paris, Le Seuil, 2009, p.168.

<sup>17</sup> Le Corbusier, " Vers une architecture ", Paris, Ed, G.Crès et Cie, 1929, p.69

Arriver à étendre et à généraliser la notion du prototype à une échelle de la ville, ce que W. Gropius appelle "le type idéal de l'établissement humain", passée inévitablement par la définition au préalable de (l'homme type) du profil de l'utilisateur moderne, est désormais nécessaire. Dans cette optique, en s'appuyant sur les certitudes scientifiques de l'époque, Le Corbusier affirme que l'homme est le même partout. *"Tous les hommes ont les mêmes organismes, les mêmes fonctions, tous les hommes ont les mêmes besoins"*<sup>18</sup>.

A partir de là, la recherche obsessionnelle du rationnel et du standard sera l'objectif principal sur lequel sera concentrée la recherche théorique et pratique des protagonistes du mouvement moderne. En cette période, *« l'industrie et l'art se rejoignent dans leur visée de l'universel, et leur déploiement à l'échelle mondiale confirme les urbanistes progressistes dans la conception de l'homme-type... identique sous toutes les latitudes au sein de toutes les cultures... Cette image de l'homme-type inspire la charte d'ATHENES qui analyse les besoins humains universels dans le cadre de quatre grandes fonctions : habiter, travailler, circuler, se cultiver le corps et l'esprit. Telle est la base que doit permettre de déterminer, à priori, en toute certitude, l'établissement humain*<sup>19</sup> ».

La mise en application des principales règles de l'idéologie fonctionnaliste concernant le zonage systématique, la libération maximale du sol "pour le rendre à la nature", (bâtiments en hauteur; tours en bandes bien aérées et ensoleillées), la hiérarchisation et la rationalisation du flux de la circulation, la spécialisation des voies et l'abolition de la rue ont conduit à une désintégration et une décomposition du tissu urbain de la ville existante.

Ceci dit, le plan établi selon l'idéologie moderniste présente une image de composition abstraite, composée d'objets (immeuble, tours ou barres séparées, et ne comportant aucun alignement) implantés (flottés) sur un tapis vert, le tout réglé par une orthogonalité systématique. C'est la règle d'or qui détermine le rapport entre les bâtiments entre eux et les voies.

En effet, dans le plan voisin de 1929 établi par Le Corbusier pour Paris, on prévoyait une démolition quasi totale du centre-ville, à l'exception de quelques monuments qui furent épargnés pour leurs valeurs historiques et esthétiques. A ce sujet le Corbusier affirme que pour lui ces vestiges *« sont des témoins précieux du passé qui seront respectés pour leur valeur historique ou sentimentale d'abord ; ensuite parce que certains portent en eux une vertu plastique en laquelle le plus haut degré d'intensité du génie humain s'est incorporé*<sup>20</sup> ».

De même, le projet de la cité radieuse 1935 laisse apparaître un refus obsessionnel de Le Corbusier de se soumettre aux contraintes d'implantation ou de considérer l'histoire du lieu, afin de retrouver le fond vert uniforme même si cela nécessitait une "tabula rasa",... laissant place à une composition abstraite selon les lois du cubisme où seul l'art, l'esthétique trouvent leur

---

<sup>18</sup> Le Corbusier, " Vers une architecture ", op.cit., p 108

<sup>19</sup> F. Choay "L'urbanisme utopies et réalités ", Paris, le seuil, 1965, p.34.

<sup>20</sup> Le Corbusier, *La charte d'Athènes, avec un discours liminaire de Jean Giraudoux ; suivi de Entretien avec les étudiants des écoles d'Architecture*. Paris, Éditions de Minuit.1957, P.87.

signification. *« Chaque bâtiment est pensé isolément, dans un rapport ostentatoire avec une nature abstraite, la composition d'ensemble relevant directement d'une pratique picturale qui ne fait pas plus référence à l'organisation du tissu qu'au respect du site préexistant...La ville est une maquette : collection d'objets que l'on manipule comme des briquets sur un présentoir <sup>21</sup>».*

De ce fait, il apparaît clairement que, les protagonistes du courant fonctionnaliste ne portaient aucun intérêt à la préservation du tissu historique mineur et de ses formes urbaines qu'ils jugeaient, dépassées et non adaptées aux nouvelles exigences de la vie moderne, et par conséquent, seuls les monuments dotés de valeurs historiques, esthétiques et plastiques devaient être préservés. *« Dans les cas où l'on se trouve devant des constructions répétées à de nombreux exemplaires, certaines seront conservées à titre documentaire, les autres abattues ; dans d'autres cas, la seule partie constituant un souvenir ou une valeur réelle pourra être isolée ; le reste sera modifié utilement <sup>22</sup> ».*

L'introduction de ces principes de projections dans la ville traditionnelle qui se caractérise par un fond continu, construit, compact, imbriqué, réglé par un système de trame parcellaire - dont le mécanisme de croissance est d'un niveau très complexe - sur lequel se dessine des figures (vides) qui sont les espaces libres, support des activités collectives, conduit inéluctablement à un renversement complet de la logique de la structure déjà en place. Ce qui de toute évidence ne peut qu'engendrer et mener à son éclatement.

### **1.2.3. La réhabilitation des centres historiques à partir des années cinquante du XXe siècle.**

Les années cinquante ont vu entreprendre les premières tentatives de réflexion qui se sont penchées sur le thème des centres historiques en Italie, pays très riche en patrimoine historique constituant le quart de la totalité de son patrimoine immobilier.

Au début, la tâche de la sauvegarde des sites historiques était du ressort des associations culturelles, néanmoins, dans cette période, on commença à noter - lors de l'élaboration de certains plans directeurs d'urbanisme - quelques signes d'intérêt pour la gestion des centres historiques (plan de Padoue de Piccinato par exemple). En effet, ils en reconnaissent leur particularité et leur préconisaient un statut différent de celui attribué au reste de la ville, sans toutefois, qu'une méthodologie d'approche précise pour la réalisation de cette tâche ne soit présentée.

Parallèlement, plusieurs études et recherches théoriques sur des centres historiques ont été menées par plusieurs architectes italiens (Muratori, Canniggia, Rossi, Aymonino.), comme réaction à l'urbanisme moderne et à ses fondements idéologiques. Le but de ses travaux était d'une part, la connaissance des phénomènes urbains en général, pour découvrir les lois qui sont à la base de leur création et qui ont guidé leur croissance, et d'autre part, de développer une nouvelle alternative d'intervention de conservation, dans les tissus urbains

---

<sup>21</sup> PH Panerai, J Castex, et al "Formes urbaines, de l'ilot à la barre «, Paris, Dunod, 1977, p 42.

<sup>22</sup> Ibidem, Op.cit.

historiques, plus respectueuse de leur histoire et de la sauvegarde de leur valeurs architecturales, économiques et socioculturelles.

Vers la fin des années soixante, l'intérêt pour les centres historiques a augmenté et la question s'est vue déplacée au premier rang des préoccupations de l'époque pour devenir un thème important du débat politique. Et c'est dans ce contexte qu'a été lancée la première expérience pour la protection et la récupération du centre historique de Bologne, conduite par P. L. Cervellati, sur une base méthodologique nouvelle fondée sur une analyse minutieuse de la formation historique de la ville et basée sur la recherche des documents iconographiques, photographiques et cartographiques<sup>23</sup>.

Pour cette approche, qualifiée de restauration conservatrice, le centre historique n'est plus considéré seulement pour sa valeur culturelle, mais il représente une valeur sociale et économique certaine qu'il faut préserver et faire valoir, afin de lui maintenir sa vocation sociale, vocation liée à sa valeur originelle qui en faisait l'ossature du territoire, le lieu de la collectivité.

Désormais, cette nouvelle approche, appliquée au centre historique de Bologne s'est voulue être à contre-courant du mécanisme actuel, de la croissance de la ville contemporaine basée sur la plus-value de la valeur foncière des quartiers centraux, provoquant leur reconstruction et leur affectation à des activités plus rentables (notamment le tertiaire), et, en contrepartie, le transfert de leurs anciens habitants vers les nouveaux quartiers périphériques.

De là, la reconquête du centre historique et la réutilisation de son patrimoine bâti passe nécessairement par la conservation et la sauvegarde simultanées de ses structures physiques et sociales. Le plan de conservation adopté pour le centre historique est réalisé à partir de la connaissance approfondie de l'organisme historique et d'un inventaire typologique rigoureux des édifices. Une approche rendue possible grâce aux méthodes de recherche universitaire développées auparavant notamment par les travaux du courant typo-morphologique (Muratori, Aymonino, Rossi) tout en intégrant l'édifice, objet de la conservation dans le cadre global et actuel de la ville.

Depuis cette première tentative de restauration conservatrice de Bologne, la problématique des centres historiques, la nécessité de leur sauvegarde et l'importance des valeurs économiques et socioculturelles qu'ils représentent, a beaucoup évolué, partout dans le monde. Elle est devenue un thème accepté, sinon partagé par toutes les couches sociales, notamment dans les pays d'avant garde tel que l'Italie, et la France où la question de la récupération et de la conservation des noyaux historiques a fini par prédominer et l'emporter sur celle de l'édification nouvelle, et qui s'est traduit par l'importance et la priorité attribuée au programme de la conservation

En France, et en réaction aux opérations de rénovation urbaines menées durant les années cinquante et soixante dans les centres urbains historiques, l'Etat français, instaura, à travers la loi Malraux, en 1962<sup>24</sup>, la création des

---

<sup>23</sup> Voir à ce sujet, les développements au chapitre II de la présente thèse.

<sup>24</sup> Ibidem. Note 23 supra.

secteurs sauvegardés comme instrument de sauvegarde et de préservation du patrimoine urbain français. D'autres alternatives d'interventions sur le bâti ancien se sont succédées durant les années soixante-dix telles que les opérations dites OPAH « opération programmée d'amélioration de l'habitat » destinées à la réhabilitation du patrimoine bâti et à l'amélioration du confort des logements dans les centres anciens urbains ou ruraux.

### **1.3 La réhabilitation des centres historiques en Algérie, situation actuelle et prospectives.**

Aujourd'hui, l'intérêt que suscite la question des centres historiques en Algérie (villes précoloniales) et la nécessité d'une action pour leur protection et leur sauvegarde en tant que partie capitale de notre patrimoine culturel, a commencé à se clarifier depuis quelques années, plus précisément vers la fin des années soixante-dix, au moment où les discours n'ont cessé de se multiplier sur la nécessité de la sauvegarde de la Casbah, symbole de l'identité culturelle et de l'authenticité civilisationnelle de l'Algérie.

C'est à la classe intellectuelle, notamment les historiens, et certains architectes et hommes d'art, que revient le mérite de ce regain d'intérêt, que ce soit chez l'opinion publique ou chez les autorités politiques, qui, par leurs multiples actions - recherche historique, articles et enquêtes journalistiques - ont pu dévoiler les différents problèmes qu'endurent certains de nos sites historiques: vétusté, insalubrité des bâtisses menacées de ruine, crise de logement et sur densification des maisons, les nombreux vestiges architecturaux dont ces sites recèlent et qui sont menacés de disparition...etc. Cet effort a fini par être fructueux, dans une première étape, par l'obtention d'un engagement de l'Etat visant la prise en charge d'un site, le plus important, en l'occurrence la Casbah d'Alger<sup>25</sup>.

Pour mieux cerner la situation actuelle des centres historiques en Algérie, un recul historique jusqu'aux origines du problème, c'est à dire en 1830 - début de la colonisation de l'Algérie - s'avère indispensable.

#### **1.3.1. L'origine du problème :**

Bien avant 1830, le territoire du Nord de l'Algérie actuelle était déjà organisé et doté d'une structure territoriale et d'armature urbaine bien consolidée dans le temps. Ainsi l'expansion de la colonisation du pays a suivi et s'est réalisée par l'appropriation de cette structure déjà en place, en la renforçant par de nouvelles structures nécessaires pour l'exploitation des richesses de certaines zones du pays<sup>26</sup>.

Dès les premières années de la colonisation fût entamé un processus de transformation et de restructuration radical des villes existantes: percement d'axes, création de places d'armes, actions relevant d'un urbanisme militaire

---

<sup>25</sup> Pour rappel, Voir la déclaration du président Chadli lors de sa rencontre avec les autorités de la wilaya d'Alger, ainsi que celle du secrétaire général du ministère de l'habitat - El Moudjahid du 25.08.82.

<sup>26</sup> Dans ce cadre on peut citer : la nouvelle structure de villes de fondation coloniale créées dans la plaine de la Mitidja (Hadjout, Chiffa, Boufarik,...), ou celles créées dans la plaine de Cheliff à l'intérieur du pays ; (Boumedfaa, Khemis-Miliana, Cheliff..)

bouleversant totalement les structures urbaines en place. De cette restructuration coloniale résultait deux cas de figures distinctes :

- un quartier ou résidu précolonial (ville indigène) juxtaposée et enclavée au sein d'une ville européenne en pleine extension : le cas de la Casbah d'Alger, de Constantine, de Tlemcen,
- une ville précoloniale totalement restructurée, où seulement quelques fragments du tissu précolonial subsistaient encore et restent noyés à l'intérieur des nouveaux îlots : le cas de Blida, Miliana, Koléa).

L'expansion rapide des noyaux coloniaux, le développement de leurs structures physiques, économiques et d'échanges au 20<sup>ème</sup> siècle n'ont fait qu'enfoncer l'abîme qui les sépare avec les villes «indigènes».

Par ailleurs, en tant que structure ne répondant à aucune norme moderne, la cité précoloniale s'est vue systématiquement écartée des orientations, des programmes et des plans urbanistiques de l'époque, jusqu'à ce qu'elle devienne, vers la fin des années 50, une tâche incompréhensible noyée dans la structure urbaine moderne, concrétisant ainsi, et avec force, la dualité ville moderne / ville indigène<sup>27</sup> initialement entamée. Aussi, et comme conséquence de cette dualité, la ville précoloniale a subi une rupture brutale dans sa forme, dans sa structure physique et économique et dans sa vocation, la conduisant inévitablement à son déclin.

Après l'indépendance de l'Algérie, la situation des centres historiques n'a nullement évolué. Tout au contraire, le processus de dégradation de ses noyaux historiques s'est accéléré, poussé d'un côté, par le désintérêt de l'Etat dont l'objectif et l'action étaient dirigés vers la gestion et la prise en charge du parc logement (colonial) laissé vacant, et de l'autre, par une occupation anarchique de ces quartiers par une population pauvre méconnaissant totalement le mode de vie urbain. Ce phénomène va s'amplifier avec la crise du logement et l'exode rural, durant les années 70 et 80. De là, ces quartiers précoloniaux, se rapprochent peu à peu d'un état de précarité avancé, avec une dégradation générale de leurs cadres bâtis : effondrements fréquents de bâtisses, manque d'hygiène, insécurité et pauvreté...etc<sup>28</sup>.

Ce n'est que vers la fin des années soixante-dix et le début des années quatre-vingt, avec l'évolution du dossier de la réhabilitation de la Casbah d'Alger, et sa classification en tant que patrimoine national et international par l'Unesco<sup>29</sup>, qu'on a commencé à attacher plus de considération à ces questions du patrimoine historique. En outre, l'approbation de la loi 98-04 constitue une étape charnière dans le développement de l'appareil réglementaire, en Algérie, en matière de protection du patrimoine historique culturel en général, et dans la protection des sites historiques urbains en particulier.

---

<sup>27</sup> Voir au sujet de la dualité ville européenne- ville musulmane : DJ. Lesbet, " Casbah d'Alger", Alger, Ed. O.P.U 1983, et, J. Msefer, "Villes Islamiques d'hier et d'aujourd'hui", Paris, Ed. Conseil international de la langue française. 1984.

<sup>28</sup> Voir au sujet : Nassima Driss, « monde en marge et identité urbaine, La Casbah d'Alger ou le refuge des exclus » (93-103), in : Maria Gravari-Barbas, (S.Direct) « Habiter le patrimoine, enjeux-approches-vécu », Rennes, Ed. Presse universitaires de Rennes, 2005.

<sup>29</sup> DJ. Lesbet, " Casbah d'Alger «Op.cit., p84.

En effet, la loi 98-04 a instauré, pour la première fois, le concept patrimoine culturel qui regroupe l'ensemble des biens matériels et immatériels, et a fixé le cadre juridique pour la protection des centres historiques urbains et ruraux, qui sont désormais, protégés par une nouvelle mesure nommée « création en secteur sauvegardé<sup>30</sup> ».

### **1.3.2. Difficultés et problèmes sur le chemin de la conservation des sites historiques en Algérie**

Malgré les nombreux efforts qui ont été réalisés ces dernières années par le ministère de la culture, dans l'élaboration des lois et des textes réglementaires de protection du patrimoine culturel en général et des sites historiques en particulier, d'une part, et dans la mise en place des différentes structures spécialisées chargées de la gestion des secteurs sauvegardés (ANSS<sup>31</sup>) d'autre part, la situation sur le terrain, reste insuffisante.

A en juger par les faits concrets, l'évolution des mentalités, que ce soit au niveau de l'administration centrale ou locale, envers le patrimoine historique n'a guère changé comme le témoigne Djafar Lesbet pour le cas de la Casbah : « *La Casbah d'Alger a été l'objet, depuis 30 ans, d'un grand nombre d'études et de projets dont aucun n'a vu le jour". Les rapports se limitent souvent à un constat de la situation à un moment donné... La sauvegarde de la Casbah ne dépend pas de la détermination des techniciens, ni d'un manque de financement, encore moins d'une démarche fut-elle innovante et révolutionnaire, mais d'une volonté politique clairement affirmée et surtout suivie.* <sup>32</sup> ». Les projets d'élaboration et de mise en œuvre des secteurs sauvegardés et de leurs plans de sauvegarde en témoignent<sup>33</sup>. En effet, sur les treize secteurs sauvegardés lancés par le ministère de la culture, dans la phase court terme, uniquement deux ont été menés à terme et approuvés : le PPSMVSS de la Casbah d'Alger, et PPSMVSS de la vieille ville de Constantine.

En outre, nos entretiens menés avec certains acteurs concernés par l'élaboration du plan de sauvegarde, ou par la gestion et la mise en œuvre du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé, ont montré des carences et des manquements liés souvent, à une mauvaise gestion dans la maîtrise d'ouvrage du plan de sauvegarde. Sans prétendre à l'exhaustivité, nous pouvons citer par exemple :

- l'inexpérience des différents acteurs et intervenants dans le PPSMVSS, que ce soit ceux chargés de la maîtrise d'œuvre, de la maîtrise d'ouvrage ou d'organes consultatifs et de contrôle, qui se traduit par une absence de coordination des différentes données provenant de secteurs différents et variés et de leur vérification ;

---

<sup>30</sup> Voir à ce sujet, les développements au chapitre IV, point : 2.3, de la présente thèse.

<sup>31</sup> ANSS « l'Agence Nationale des Secteurs Sauvegardés ».

<sup>32</sup> Djafar Lesbet, « Relance effective et efficace sauvegarde de la Casbah d'Alger », in the European Journal Of Planning. [www.planum.net/download/algeri-lesbet-pdf](http://www.planum.net/download/algeri-lesbet-pdf) (consulté le 02/05/2015).

<sup>33</sup> De 2007 à 2015, 06 sur 13 secteurs sauvegardés programmés ont été lancés par le ministère de la culture, dont deux seulement, ont été finalisés et approuvés : le PPSMVSS de la Casbah d'Alger, et PPSMVSS de la vieille ville de Constantine. Source : L'ANSS et Le Schéma Directeur Des Zones Archéologiques et Historiques (2007), du ministère de la culture.

- l'ambivalence et divergence dans la définition des rôles entre le maître d'ouvrage chargé du suivi de l'étude du PPSMVSS, la direction de la culture et les différents acteurs de consultation cités par le décret 03-324 qui se traduit par un manque de collaboration et de coordination notamment au sujet des réserves formulées, l'évaluation de leurs pertinences, la validation de la levée des réserves, conflit et arbitrage éventuel entre secteurs ...etc.<sup>34</sup>

D'autre part, la mise en œuvre des travaux prévus dans la première phase consacrée exclusivement aux mesures d'urgence révèle, aussi, l'existence de plusieurs insuffisances telles que :

- Le manque de coordination entre les différentes interventions entreprises par les différents services dans le périmètre du secteur sauvegardé générant ainsi retards et conflits.
- Le manque d'entreprises de travaux qualifiées pour intervenir dans un secteur sauvegardé.
- Le problème d'évacuation des habitants des bâtisses sinistrées et de leurs relogements dont la prise en charge dépasse, souvent, les prérogatives de l'agence nationale des secteurs sauvegardés<sup>35</sup>, ce qui entrave sérieusement le déroulement des interventions.
- La lenteur et les entraves bureaucratiques inhérentes à l'appareil administratif, surtout en matière de procédures contractuelles et de rémunération, qui reste inadapté à ce genre d'opérations qui, elles, nécessitent une souplesse, une flexibilité administrative et une rapidité d'exécution.

---

<sup>34</sup> Voir à ce sujet : Kamel Righi, « Rôle de la maîtrise d'ouvrage dans l'élaboration d'un plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur d'un secteur sauvegardé. Quelques cas exemplaires et leur valeur d'application à la Casbah d'Alger. », Mémoire de magistère option : préservation du patrimoine bâti, EPAU, 2012. Cette situation est bien résumée par Dj.Lesbet quand il affirme : « *Ce ne sont ni l'argent, ni les conclusions des experts, ni l'approbation de nouvelles lois et encore moins le dévouement sincère de Monsieur le directeur de ONGEBCP qui mettront fin à cette situation, si (tous) les décideurs ne se décident pas, une fois pour toutes, à laisser à l' ONGEBCP, cette mission (de la dernière chance), avec un but clairement défini et à lui confier son exécution en le dotant de tous les moyens indispensables à la mise en œuvre du nouveau plan de sauvegarde.....La nouvelle politique sera soumise à une seule autorité qui sera chargée de l'appliquer, mais en aucun cas les objectifs définis n'obéiront aux lubies de la nouvelle tutelle... C'est à ces conditions que le Plan de sauvegarde millésime 2010 aura des chances d'être appliqué avec l'efficacité souhaitée. Sinon ce n'est qu'un énième vœu pieux qui s'ajouterait à la longue liste des lois-vœux préexistantes* » Djafar Lesbet, « La casbah est sauvée Le nouveau Plan de Sauvegarde est arrivé ... », 2010, [www.founounes.com/](http://www.founounes.com/). Consulté le 15/06/2016.

<sup>35</sup> Selon le décret exécutif n° 11-02 du 5 janvier 2011 portant création de l'agence nationale des secteurs sauvegardés et fixant son organisation et son fonctionnement, l'agence nationale des secteurs sauvegardés doit « de fournir aux autorités concernées les informations se rapportant aux relogements définitifs ou provisoires des personnes concernées, hors du secteur sauvegardé, aux réintégrations dans les immeubles restaurés et aux expropriations pour cause d'utilité publique ». JO du 9 janvier 2011.

A tous ces facteurs s'ajoute "l'entrave juridique", c'est à dire la couverture juridique indispensable à ce genre d'intervention qui, pourtant, reste inexistante. *"En dehors du seul texte portant expropriation pour cause d'utilité publique, peu appliqué ou mal appliqué, l'Etat ne s'est pas donné les moyens d'intervenir sur ce cadre bâti sous la forme de l'exercice du droit de préemption, des modalités d'acquisition d'un lieu particulier,..etc., ce qui explique qu'il ne lui restait à agir que dans le cas de danger immédiat "*<sup>36</sup>.

En outre, vu que dans ces quartiers, la nature foncière relève souvent de la propriété privée, et rend vain tout effort ou action publics, quelle que soit leur nature même ponctuelle: consolidation ou étayage du bâti par exemple, d'intervenir ou d'imposer au propriétaire de les exécuter, d'autant plus que souvent il s'agit des propriétaires (nombreux héritiers) dont la plupart n'habitent plus la région .

A tous ces facteurs et contraintes désavantageux s'ajoute l'attitude insouciant, voire totalement désintéressée, de la majorité des habitants de ces quartiers qui sont souvent locataires à bas revenus, dont la majorité est composée de ruraux ou d'immigrants transitaires .

Le fait qu'ils ne payent plus leurs loyers, l'absence physique du ou des propriétaire(s), ainsi que le manque d'entente et d'affinités entre les occupants de la même maison - souvent un voisinage forcé d'individus venus de divers coins du pays - aboutissent à l'arrêt complet des entretiens conduisant ainsi au délabrement du bâti. Même conscients du risque d'effondrement qui les menace, ils restent tous dans l'expectative sans manifester aucune inquiétude<sup>37</sup>.

En somme, sans prétendre qu'ils soient exhaustivement développés, tous les facteurs et les points précédemment énumérés, notamment la volonté politique, sans oublier l'inexpérience de l'Algérie dans le domaine de la réhabilitation et de l'intervention dans les tissus urbains historiques, nous permettent d'avoir une image réelle de la question du patrimoine historique en Algérie et des nombreuses difficultés qui l'entourent et qui, seulement une fois solutionnées, nous permettraient d'espérer une amélioration de la situation.

---

<sup>36</sup> Cette même incapacité d'intervenir devant la situation d'un patrimoine en péril, est exprimée par le maire de la commune de Dellys qui devant la passivité de certains de ses concitoyens et leur négligence de leurs biens qui menacent ruine demande à sa tutelle d'intervenir pour pallier à cette situation : *«Ces habitations,( près de 200 bâtisses, en majorité des habitations de particuliers remontant à l'époque ottomane,), dont une partie a été laissée en abandon par leurs propriétaires, menacent ruine, car les services concernés sont dans l'incapacité d'entreprendre quoi que ce soit, à cause des oppositions de certains propriétaires, ajoutées à des différends entre les héritiers», expliquait alors Zerouali Rabah. C'est pourquoi cet édile a lancé un appel en direction des autorités concernées en vue d'entreprendre les mesures légales pour le transfert de la propriété de ces bâtisses vers le domaine de l'Etat, pour leur prise en charge au titre du plan permanent de préservation et restauration de la vieille Casbah de Dellys. », in, le journal INFOSOIR du : mercredi 8 octobre 2014.*

<sup>37</sup> Durant nos visites à la Casbah, et dans le quartier historique de Blida, et lors de nos nombreuses discussions avec les habitants (locataires) menacés, on reste frappé par leur attitude, qui devant le péril permanent qui les menace, continuent à adopter une attitude passive répondant à nos questions par je cite : -je n'est pas les moyens, à quoi bon servirait de réparer la pièce que j'occupe quand toute la maison menace de s'effondrer, ou d'ailleurs, qui veut réparer (jeter son argent) pour le bien d'un autre...etc.

## Conclusion du chapitre n°01 :

Ce premier chapitre nous a permis, en premier lieu, de rappeler que le phénomène patrimonial est ancien, et remonte à la renaissance avec les premières actions pour la sauvegarde des vestiges classiques. Cependant, l'émergence de la notion du patrimoine urbain remonte à la deuxième moitié du 19<sup>ème</sup> siècle, avec les actions des trois principaux protagonistes : J. Ruskin, C. Sitte et G. Giovannoni.

En réaction au bouleversement qu'avait subi la ville pré industrielle entraînée par la révolution industrielle en Europe, J. Ruskin prôna la sauvegarde et la conservation intégrale de la ville historique comme source d'enracinement culturel et identitaire pour ses habitants. C. Sitte, voit dans le centre historique un monument à conserver. Car, il l'appréhende comme lieu d'inspiration et d'enseignement pour sa beauté, et pour les valeurs esthétiques de ses espaces publiques à réintégrer dans la ville moderne.

A l'inverse des deux premiers, G. Giovannoni défendait une vision moins sacralisante du centre historique. Tout en reconnaissant sa valeur historique et esthétique, Giovannoni considère le centre historique comme une partie de ville appartenant à l'organisme urbain moderne. Et de ce fait, il doit s'insérer dans la dynamique urbaine et disposer d'un rôle compatible avec sa structure urbaine et sa valeur historique et architecturale.

En outre, nous avons présenté les fondements idéologiques du mouvement moderne et leurs répercussions négatives sur la ville historique. En effet, l'idéologie fonctionnaliste exige une rupture radicale avec les formes et les modes de production de la ville historique, et prône une démarche patrimoniale ponctuelle et sélective, réservée uniquement à quelques monuments majeurs à préserver comme relique du passé.

De là, et comme réaction à cette attitude, l'expérience de réhabilitation urbaine menée à Bologne, en Italie, durant les années 60, constituait une étape importante dans le domaine de la préservation du patrimoine urbain historique. Toutefois, tout en soulignant l'importance de la conservation des centres historiques, sans la remettre en cause, il y a lieu de rappeler la retombée qu'avait eu cette division schématique, "*ville historique objet à conserver et périphérie abandonnée aux expériences les plus folles*", dans la persistance et l'aggravation de la crise de la ville contemporaine<sup>38</sup>.

---

<sup>38</sup> En effet, ceci se trouve expliqué dans les propos de P. Portoghesi quand il note: "*Avec le concept de centre historique, on a brisé la continuité entre site et territoire en ignorant le caractère historique du paysage et la complexité des relations qui l'exprime et dans le même temps on a avalisé la répartition des rôles entre partie ancienne et partie neuve de la ville*". In, P. Portoghesi, "le post-moderne", op.cit., p 76. Cette thèse est partagée aussi par Claude Soucy quand il rappelle que « *La société moderne ne peut fonctionner qu'au prix de cet éclatement spatial et culturel entre un patrimoine délimité, muséifié, et l'amnésie sur tout le reste de l'espace : il ne faut à aucun prix que l'un contamine l'autre. On découvre ainsi ce qu'est réellement le patrimoine moderne, comme concept et comme pratique : la concentration sur quelques lieux ou objets de la mémoire sociale, permettant de se libérer, partout ailleurs, des données concrètes de l'aménagement.* ». Soucy Claude. Le patrimoine, ou l'avant de l'aménagement?. In : Les Annales de la recherche urbaine, N°72, 1996. Patrimoine et modernité. pp. 144-153; [https://www.persee.fr/doc/aru\\_0180-930x\\_1996\\_num\\_72\\_1\\_1990](https://www.persee.fr/doc/aru_0180-930x_1996_num_72_1_1990).

Pour sa part, la dernière partie de ce chapitre a montré que la situation actuelle de nos centres historiques reste très complexe, et ce en dépit de l'avancée substantielle qu'a connu le cadre réglementaire en matière de sauvegarde du patrimoine culturel.

En effet, l'examen de la situation actuelle montre que le processus de dégradation de nos sites historiques précoloniaux est toujours en cours, et ce pour les raisons suivantes :

- Des actes de démolitions dues à l'action de l'homme ou à des effets de la nature (aléas, séismique, climatique,...etc.),
- L'inefficacité de l'action publique menée à ce jour dans l'intervention dans les centres historiques, due essentiellement au manque ou à l'absence d'une réelle volonté politique soutenant ses actions, associée à une lourdeur bureaucratique et administrative, et au faible intérêt public et privé pour la notion de préservation du patrimoine historique.

## **Chapitre 02 : Bilan critique des approches de contrôle et d'intervention en milieux urbains historiques.**

### **Introduction :**

Dans ce présent chapitre, nous proposons de faire l'évaluation les principales approches qui se sont intéressées à la question de la sauvegarde des centres historique. Il s'agit de l'œuvre de l'urbaniste italien Gustavo Giovannoni, du courant morphologique et de l'approche du projet urbain en tant qu'outil de contrôle morphologique dans les aires urbaines historiques.

Toutes ces approches ont contribué à poser les bases d'une approche urbanistique de la conservation des centres historiques, totalement à l'opposé de l'approche de conservation, issue de la théorie classique de la restauration<sup>1</sup>. En outre, ces démarches ont permis de développer des outils et des méthodes pour la connaissance et la compréhension de ces structures historiques, et ont aussi proposé des solutions méthodologiques pour leur sauvegarde et leur prise en charge.

Nous allons, dans un premier lieu, faire la présentation de ces trois approches : G. Giovannoni, la typo morphologie, et le projet urbain, et en deuxième lieu, nous allons procéder à une comparaison critique des ces dernières, par rapport à leur mode d'approche et de contrôle des interventions en milieux urbains historiques

---

<sup>1</sup> P. Larochelle, « Lecture des paysages culturels et maintien de l'identité des lieux » ; VIIe Séminaire sur les paysages culturels « Notre patrimoine paysagiste : Les paysages culturels ». La Plata, 8-10 novembre 2001, p 8-10.

## 2.1. Présentation des différentes approches :

### 2.1.1. Gustavo Giovannoni, et la naissance de l'approche urbaine de la conservation des centres historiques :

En proposant la notion de patrimoine urbain pour qualifier les parties pré-industrielles de la ville européenne, Gustavo Giovannoni fut le premier urbaniste qui a posé les bases pour une approche urbaine de la conservation, qui se démarque de la pensée classique de la restauration des monuments historiques, jusque là en vigueur en Europe.

Pour lui, le centre historique ne devrait plus être appréhendé comme une somme de monuments isolés, mais plutôt, comme un ensemble d'édifices majeurs et d'un tissu mineur qui lui donne du sens et de la valeur patrimoniale. *« Les mêmes caractères qui lient étroitement les grands monuments au petit tissu des édifices mineurs unissent l'architecture et la structure urbaine en une seule entité, organisée par une idée logique et cohérente. Ils constituent un élément extrinsèque essentiel pour l'appréciation des monuments et sont l'expression d'une conception unitaire du monument et de son contexte ou, si l'on préfère, d'une architecture collective proprement urbaine.... Introduire dans une place ancienne une large artère rectiligne moderne et y faire ainsi pénétrer, de force, une circulation intense, c'est mutiler une œuvre d'art, abâtardir et falsifier un témoignage de vie<sup>2</sup> ».*

Critiquant l'approche moderniste de la ville développée par les protagonistes du mouvement du CIAM, fondée sur le zoning et la séparation fonctionnelle, Giovannoni rappelle qu' *« Il nous faudra, pour comprendre ce qu'est la ville moderne - ou ce qu'elle doit être - en considérer séparément les divers aspects : l'hygiène, l'ordre social, l'économie, les déplacements urbains, l'esthétique, en faisant comme s'ils étaient indépendants, les uns des autres, alors qu'en réalité leurs relations réciproques et leurs interférences sont permanentes et multiples<sup>3</sup> ».*

De là, il propose une démarche méthodologique qui vise l'aménagement des nouveaux quartiers, ainsi que la rénovation des centres anciens. Et dans ce cadre, le patrimoine urbain assumera le rôle de catalyseur au sein de l'organisme urbain global.

Par conséquent, la ville moderne, en perpétuelle évolution, serait appréhendée comme un ensemble formé de parties, ou caractérisé par des discontinuités. Et le rôle de l'urbaniste serait de repenser l'articulation entre l'entité historique ancienne avec les parties nouvelles de la ville.

Tout en s'opposant à la restructuration radicale des centres historiques, prônée par le mouvement moderne, Giovannoni proposa de désenclaver les noyaux historiques en insérant des activités et des fonctions urbaines

---

<sup>2</sup> Gustavo Giovannoni, *«L'urbanisme face aux villes anciennes*. Paris: Éd, Le seuil, 1998, pp.59-.60.

<sup>3</sup> Ibidem, p.97.

conformes à l'échelle de la structure urbaine du tissu historique ; « *il faut désengorger le noyau urbain ancien, en empêchant que la nouvelle urbanisation ne vienne lui imposer une fonction à laquelle il est totalement inadapté ; le mettre à l'écart des grands axes du trafic, le réduire à un modeste quartier mixte, associant commerces et logements non luxueux. C'est à ces seules conditions qu'un aménagement local, sagement conçu et réalisé avec patience, pourra, dans ce tissu ancien, apporter cas par cas des solutions de compromis entre les nouveaux desiderata et les conditions du passé*<sup>4</sup> ».

En outre, Giovannoni recommande que l'arrimage des nouvelles édifications dans le tissu ancien doit être exécuté dans le respect des structures morphologiques de l'existant, et en harmonie avec le gabarit et le style du bâti environnant, « *lorsque des réalisations nouvelles se greffent sur des quartiers anciens, le système constructif des édifices préexistants doit être respecté. Les immeubles gigantesques si chers à la spéculation moderne dans les grandes villes ... constituent une irréparable fausse note partout où le tissu traditionnel est composé d'édifices de petites dimensions*<sup>5</sup> ».

### **2.1.2. L'approche typo-morphologique et la conservation des centres historiques :**

L'approche morphologique est apparue en Italie vers la fin des années cinquante, avant de s'étendre en suite, en Europe : principalement en France et en Angleterre. La naissance de ce courant a été une réaction à la ville fonctionnaliste et à ses modes de productions caractérisés par l'éclatement de sa structure spatiale, et la rupture de sa forme urbaine. L'objectif des études morphologiques était de réintégrer la notion de la forme urbaine et architecturale dans la problématique globale de la ville. De là, la connaissance de l'organisme urbain appréhendé à travers l'étude du rapport évolutif entre l'architecture et la ville, devient le principal outil permettant l'identification des mécanismes de formation et de transformation du tissu urbain ainsi que ses lois inhérentes.

L'apport du courant morphologique réside dans son importante contribution à la formation de la connaissance sur les ensembles urbains historiques, et par voie de conséquence, à la consolidation d'un regard sur leur valeur patrimoniale à préserver.

On donnera, ci après, une brève présentation de différentes écoles qui composent ce courant morphologique, selon l'ordre historique et l'importance de leur contribution.

---

<sup>4</sup> G. Giovannoni cité in, Françoise Chaoy, "le patrimoine en questions", Op.cit, p.171.

<sup>5</sup> Ibi dem, Op.cit. p.174.

### 2.1.2.1. Le courant typo morphologique Italien

#### a). L'école Muratorienne

Le fondateur de cette ligne de pensée est l'Italien Saverio Muratori (1910 - 1973), puis le travail a été poursuivi par ses assistants et élèves, parmi lesquels nous citons : Gianfranco Caniggia, Paolo Maretto,...etc. Vers la fin de la deuxième guerre mondiale, la plupart des centres urbains historiques italiens touchés par la guerre, vivaient une situation de crise profonde. Celle-ci était due à l'assaut de la spéculation foncière, et aux opérations de restructuration urbaine radicales, que véhiculaient certains plans établis en cette période, pour ces zones endommagées. Néanmoins, l'émergence de la problématique des centres historiques, comme lieux de représentation de la mémoire collective et comme enjeu politique d'une importance capitale, a conduit au lancement de plusieurs opérations d'inventaire et de classement des centres anciens, aboutissant à l'élaboration d'une réglementation organisant toutes les interventions à l'intérieur de ces lieux protégés.

Par conséquent, plusieurs questions d'intérêt théorique et méthodologique se trouvent, désormais, au centre du débat scientifique et disciplinaire, dont les plus importantes étaient liées: à la pertinence de distinguer dans le territoire des zones différentes : un noyau historique, objet d'une restauration conservatrice et un reste non protégé, au rapport que doit entretenir l'intervention nouvelle (contemporaine) avec le contexte ancien, et à la manière d'assurer à la continuité historique du lieu<sup>6</sup>.

Muratori soutient que les problèmes qui caractérisent la ville contemporaine trouvent leurs origines dans l'idéologie moderniste et dans ses systèmes de pensée dominants. Pour lui, ces problèmes sont les symptômes d'une «crise bien généralisée», liée au mode actuel de compréhension et de production de l'architecture. L'origine de l'erreur réside, selon lui, dans la séparation radicale entre, d'une part, "l'objectivisme" propre de l'architecture contemporaine comme utopie technicienne, qui visait la substitution complète des structures existantes par un nouveau modèle performant entièrement contrôlé. Ce qui a conduit à éliminer les idées de changement historique, d'où dérive la pratique projectuelle contemporaine qui nie et refuse tout lien avec son environnement. Et d'autre part, dans le subjectivisme et l'appréhension de l'histoire en tant qu'esthétique<sup>7</sup>.

Le phénomène de la crise est défini par Muratori, comme la situation où un nouvel équilibre s'établit sur des bases plus larges et doit se substituer à un équilibre rompu<sup>8</sup>.

---

<sup>6</sup> S. Malfroy, "L'approche morphologique de la ville et du territoire", Ecole polytechnique fédérale de Zurich, 1986, p33-34.

<sup>7</sup>Ibidem.

<sup>8</sup> S. Malfroy, "L'approche morphologique de la ville et du territoire", op.cit. p.44.

La ville contemporaine se caractérise, selon lui, par la discontinuité des différents projets, et comme amalgame confus de fragments hétérogènes pour reprendre les paroles de Bernardo Secchi<sup>9</sup>. Chaque objet ou réalisation semble ignorer ce qui se fait à côté d'eux, répondant aux seuls critères de rendement. Ils sont en fait incapables d'entretenir ou d'assurer un rapport quelconque avec les autres contextes. Caniggia le souligne aussi en disant : *"il est évident que, même dans chaque opérateur, existe une divergence, un manque de cohérence et de correspondance entre ce qui veut et ce qui fait, entre ses instruments et sa capacité de les traduire en un produit"*<sup>10</sup>.

Pour sortir de la crise Muratori propose que le concept de «culture de la crise» arrive à enclencher une prise de conscience collective. Cette dernière permettra, en premier lieu, de comprendre les origines historiques de la crise, ses mécanismes et son mode d'évolution, ainsi que la configuration et le contenu des différents courants idéologiques influents et dominants qui se sont succédés à travers l'histoire<sup>11</sup>.

En second lieu, cette prise de conscience permet de réfléchir sur le mode et les moyens aidant à dépasser la crise, et de retrouver l'équilibre harmonieux qui existait déjà entre les hommes et le monde. Dans ce sens, Muratori pense que l'étude des restes et des persistances anthropologiques, qui se sont consolidés dans l'histoire, peuvent révéler d'importantes informations, un savoir faire spontané (conscience spontanée) qui est actuellement ensevelie dans l'inconscient, mais qui ne s'est jamais totalement perdue. C'est cette conscience spontanée qui a guidé la genèse et l'évolution des villes jusqu'à nos jours. Muratori la définit comme étant *"l'attitude d'un sujet opérant à s'adapter dans son travail à la substance civile héritée sous la nécessité ou l'obligation de faire des médiations ou des choix"*<sup>12</sup>.

Pour réadhérer à cette conscience spontanée "cachée", Muratori propose d'utiliser notre faculté critique, "conscience critique", pour arriver à récupérer et à reformer la conscience spontanée. L'approche Muratorienne appréhende les structures de l'espace anthropologique dans leur globalité,

---

<sup>9</sup> Bernardo Secchi : Villes sans objet : La forme de la ville contemporaine, centre d'étude conférences Mellon. Centre Canadien d'Architecture, 2008, p.2. <http://www.urbain-trop-urbain.fr/>. Consulté, le 24-8-2014.

<sup>10</sup> G.Caniggia.G.L.Maffei," *Composizione architettonica e tipologia Edilizia T (1)*", Marsilio Venezia 1987 p 19.

<sup>11</sup> Dans ce cadre, nombreux sont les écrits que Muratori a consacré à l'étude de ce phénomène, dont le plus connu est ;« Saverio Muratori, *Architettura e civiltà in crisi*, Roma, Centro Studi di Storia Urbanistica, 1963 », ce qui lui a permis de proposer, à l'aide de schémas et de courbes géométriques, une "périodisation historique de la civilisation humaine" suivant un modèle cyclique ; où le continuum historique est réparti en tranches chronologiques distinctes, susceptibles d'être comparées entre elles, et récompensées en termes d'évolution ou de "processus". De là, il serait possible, selon lui, de situer le moment présent, et d'évaluer la probabilité des divers scénarios futurs.

<sup>12</sup> G.Caniggia.G.L.Maffei," *Composizione architettonica e tipologia Edilizia T (1)*",op.cit.

comme une œuvre d'art. A ce propos, il émet l'hypothèse selon laquelle : *«l'environnement construit est l'effet de son processus de formation»*<sup>13</sup>. C'est à dire qu'il se forme progressivement par une adjonction progressive d'éléments nouveaux. Ainsi, chaque étape est-elle la conséquence de la précédente et la matrice de la suivante.

De là, il sera possible de considérer cet environnement construit comme une totalité organique, systématiquement formée d'agrégations d'éléments, eux-mêmes entendus comme l'aboutissement d'un processus de structuration complet, et appartenant aux quatre niveaux d'échelles conventionnelles de la planification: échelle de l'édifice, échelle du quartier (Edilizia) échelle de la ville, échelle du territoire, liés entre elles par le rapport d'interdépendance et selon la relation sujet / objet.

### **- Le projet théorique selon l'approche muratorienne.**

Pour construire son projet théorique, Muratori, fortement inspiré des travaux de Benedetto Croce, développe le concept de la "Storia Operante"<sup>14</sup>.

En effet, il propose de ramener de nouveau; les disciplines historiques à un niveau , où l'histoire urbaine permet la lecture de la réalité continue civile, et en même temps d'orienter la formulation de solutions projectuelles homogènes.

Ainsi, L'acte de lecture des structures de l'espace anthropologique consiste à procéder à une analyse critique des relevés des structures architecturales héritées dans le but de :

1) comprendre et de reconstituer le type, c'est à dire *"l'ensemble des systèmes d'informations opératoires dans la tradition expérimentale (projet mental) qui existait dans l'esprit du constructeur bien avant la réalisation de l'objet"*<sup>15</sup>;

2) reconstruire le processus typologique, c'est à dire *"reconstruire le système des mutations progressives induites capillairement par d'autres sujets, en d'autres moments successifs dotés d'un ensemble d'expériences et de culture civile différente d'un moment à un autre"*<sup>16</sup>.

A partir de là, la réflexion Muratorienne remet en question la conception individualiste de l'architecture comme "l'art de l'espace", ainsi

---

<sup>13</sup> S. Malfroy, "L'approche morphologique de la ville et du territoire ", Op.cit, p 188.

<sup>14</sup> Le concept de l'histoire opératoire.

<sup>15</sup> S. Malfroy, "L'approche morphologique de la ville et du territoire ", Op.cit, Il y'a lieu de préciser que, pour G. Canniggia, le type ainsi déduit de l'analyse n'est en fait qu'un type à "postérieur", c'est à dire une construction scientifique toujours provisoire suivant l'avancement des connaissances est issue d'une analyse dont l'objectif est de déduire le type à priori : c'est à dire le savoir opératoire initiative ment actif tout au long du processus d'aménagement du territoire.

<sup>16</sup> Malfroy, "L'approche morphologique de la ville et du territoire ", Op.cit.

que le rôle de "l'architecte créateur" dont la responsabilité dans la désintégration et la perte de la qualité urbaine de nos structures urbaines contemporaines et des grands ensembles n'est plus à démontrer, et définit l'architecture comme « *processus collectif de codification*<sup>17</sup> ». Donc, selon cette conception, la tâche principale de l'architecte est de décoder, de lire puis de s'en servir des codes de productions spatiales du lieu, objet de la projection. Ce qui permettra une insertion facile du nouveau projet conformément à la logique (transformation / mutation) processuelle de son environnement, lui assurant un rendement optimal<sup>18</sup>.

Cependant, il faut préciser, que cet acte projectuel nouveau est vu comme un acte porteur de conscience critique, étant donné qu'il dépend des interventions et de la capacité du sujet (projeteur) à se mesurer avec l'objet (le réel).

### **b). L'apport de Carlo Aymonino**

L'importante contribution de C. Aymonino dans l'étude des phénomènes urbains réside dans l'étude des différents rapports existant entre les formes urbaines déterminées et les typologies de bâti, au cours de certaines périodes de l'histoire de la ville. En d'autres termes, l'étude du rapport entre la typologie architecturale et la morphologie urbaine.

La réflexion d'Aymonino tend à appréhender la ville dans sa globalité comme une structure physique. Son objectif est de saisir la relation entre architecture et ville. Sa contribution vise l'élaboration d'une discipline "des études urbaines" (Scienza Urbana) qui aspire à comprendre le processus constituant la réalité urbaine, celle-ci entendue formée de l'ensemble d'éléments bâtis permanents ou changeants<sup>19</sup>. Une discipline qui se veut différente de l'urbanisme et de la planification urbaine tels qu'ils se pratiquent actuellement: descriptions quantitatives, planimétriques, programmation, préventions d'extensions futures,...etc, qui négligent la qualité tridimensionnelle spatiale de l'architecture. Une discipline urbaine dont les traits généraux ont commencé à prendre forme après les travaux de S. Muratori sur l'analyse de la ville à partir de l'étude de sa croissance, et sur l'opérationnalité des connaissances tirées de l'analyse dans toute action projectuelle future.

Néanmoins et contrairement à Muratori, Aymonino, n'adhère pas totalement à ses thèses : principalement l'histoire opératoire et la causalité entre analyse historique et projet nouveau. Pour lui, les finalités de telles études ne doivent pas être directement opératoires; au contraire, elles doivent se pencher sur l'étude « *de la réalité urbaine, approfondir les connaissances sur le processus de formation - mutation de l'établissement humain afin d'en déduire certaines conclusions et concepts qui peuvent*

---

<sup>17</sup> Ibidem, p 50.

<sup>18</sup> G.Caniggia.G.L.Maffei," Composizione architettonica e tipologia Edilizia T (1)",op.cit.

<sup>19</sup> C.Aymonino "Lo studio dei fenomeni urbani" Officina Roma 1977 P. 12 .

*éventuellement être généralisés*<sup>20</sup>». Ce qui contribue à l'élaboration d'une théorie sur la ville et sur l'architecture comme horizon de référence fixe pour le projet. Dans ce cadre, L'étude menée par Aymonino sur la ville de "Padoue" lui a permis de vérifier ses hypothèses sur l'existence d'un rapport (rapport dialectique et non causal) liant la typologie architecturale et la morphologie urbaine. Aussi, c'est ce rapport dialectique entre type bâti et morphologie urbaine qui est, selon Aymonino, le principal facteur générateur de la ville, contrairement à Muratori et Caniggia qui le lient au rapport type bâti et tissu urbain

D'autre part, pour Aymonino, le concept de «Typologie» représente l'étude des possibilités associatives d'éléments afin d'arriver à une classification par type d'organismes architecturaux<sup>21</sup>. Donc, le concept de type est construit selon des critères d'organisation structurelle, c'est à dire permanence d'éléments structurels dépendant du temps, du lieu et du contexte. Ce type de classification est pertinent pour les recherches sur l'architecture en tant que phénomène urbain. De là, pour Aymonino, la typologie est un instrument d'analyse et non une fin en soi. Aussi serait-il plus pertinent de définir le concept en fonction de l'objet de la recherche<sup>22</sup>.

Le deuxième concept utilisé par Aymonino est celui de Morphologie, celle-ci est définie comme étant «*L'étude (description et classification) des causes qui contribuent à la formation et à la modification de la structure physique de la ville*<sup>23</sup>». L'étude menée sur la ville de Padoue a permis de confirmer l'existence d'un rapport liant la typologie architecturale et la morphologie urbaine, dans différentes périodes examinées. C'est un rapport changeant et en perpétuelle mutation, mais surtout, ce sont sur ces variations (de ce rapport) que se basent l'existence de la ville ainsi que ce qui caractérise et différencie les phénomènes urbains les uns par rapport aux autres.

### **c). L'apport d'Aldo Rossi**

L'apport de la réflexion d'Aldo Rossi, dont les traits généraux se concordent avec la ligne de pensée entamée par Aymonino, se situe dans sa recherche sur la nature et la spécialité des phénomènes urbains et dans sa proposition pour la formulation d'une théorie sur la ville en tant qu'architecture (Manufatto). C'est à dire, architecture comme construction, qui est considérée dans sa dimension diachronique et de son caractère collectif réalisé selon la nécessité imprégnée d'intention esthétique. «*Ils (les hommes) cherchaient par cette première construction à créer un environnement plus favorable à leur existence ... mais en même temps,*

---

<sup>20</sup> C.Aymonino "Lo studio dei fenomeni urbani"; op.cit, p 15.

<sup>21</sup> Ibidem, p 18.

<sup>22</sup> Ibidem.

<sup>23</sup> C.Aymonino cité par CH.Devillers "Typologie de l'habitat et morphologie urbaine" in Architecture d'Aujourd'hui n° 174, Paris 1974. p 21.

*ils construisaient en fonction d'une intention esthétique. L'architecture commença avec eux, avec les premières traces de la ville*<sup>24</sup>».

En partant d'une considération de la ville comme structure physique<sup>25</sup>, comme architecture, A. Rossi a élaboré une méthode d'analyse du phénomène urbain qui le divise en aires résidentielles et éléments premiers. Ces derniers dont « *les monuments, signes de la volonté collective qui s'expriment à travers les principes de l'architecture semblent se donner comme les éléments premiers, comme les points fixes de la dynamique urbaine* »<sup>26</sup>.

En se basant sur l'approche de la ville en tant que structure spatiale, A. Rossi diverge fondamentalement avec les autres approches morphologiques de l'école italienne, notamment celle de Caniggia, pour qui, la notion de type bâti exprimait autant un savoir culturel que technique. En effet, A. Rossi croit dans l'aboutissement, la possibilité et l'autonomie d'une science urbaine établie sur l'étude des faits urbains en tant qu'architecture. Car, il pense qu'ainsi, nous les aurions analysés pour ce qu'ils sont, c'est à dire « *comme constructions ultimes d'une élaboration complexe* »<sup>27</sup>. De là, se dégage l'intérêt pour la méthode d'analyse comparative (comparaison méthodique des différentes croissances, en fonction de la régularité avec laquelle elles se succèdent), comme outil nécessaire à l'accomplissement et à la réalisation d'une telle science urbaine.

#### - **Le concept de typologie**

Pour ce qui est du concept de typologie, A. Rossi, le considère comme outil de classification indispensable à la connaissance de l'architecture. De là, se dégage la signification du concept de «type" comme base de l'architecture doté d'une certaine permanence dans le temps : "*un énoncé logique qui précède la forme et la constitue* »<sup>28</sup>. Et dans ce sens , A. Rossi, voit dans la définition donnée par Quatremère De Quincy, pour le concept "type" comme étant la plus explicite: « *Le mot type est l'objet d'après lequel chacun peut concevoir des ouvrages qui ne se ressembleraient pas entre eux. Tout est précis et donné dans le modèle, tout est plus ou moins vague dans le type* »<sup>29</sup>. De là, apparaît l'intérêt de A. Rossi pour la formulation d'une science urbaine autonome fondée sur l'étude des faits urbains en tant qu'œuvre d'art. Bien que la théorie avancée par A. Rossi se fonde, en partie, sur les travaux de Marcel Poète et le concept de persistance,

---

<sup>24</sup> A. Rossi, "L'architecture de la ville " trad. Equerre Paris 1981 p 7.

<sup>25</sup> Dans l'élaboration de sa théorie de la ville, A. Rossi s'est appuyé sur d'autres théories, fondées sur une lecture attentive de la ville et dont les principales sont celles de A. Tricart (une lecture sociologique (géographie spatiale), de M. Poète (concept "de persistance" des faits urbains ), et de C.Milizia (l'élaboration des modèles architecturaux).

<sup>26</sup> A. Rossi, "L'architecture de la ville, op.cit, p 9.

<sup>27</sup> Ibidem.

<sup>28</sup> Ibidem, p 23.

<sup>29</sup> Ibidem, p 26.

il estime cependant que la science urbaine ne doit pas se résumer à une recherche historique (de l'histoire urbaine), où l'acte de lecture se résume seulement à une opération d'identification des persistances. En fait, chez A. Rossi, la persistance signifie : « *des éléments du passé qui continuent à faire partie de notre expérience*<sup>30</sup> ».

#### - **L'aire de résidence (concept de la ville par partie)**

Un deuxième concept développé par Rossi, est celui de la ville par partie. En effet, pour A. Rossi l'aire est une partie de l'espace urbain minimal, possédant des qualités spécifiques, et qui peut être définie à l'aide d'autres composantes de la structure urbaine (la voirie par exemple). Pour lui, le concept de partie de ville est, avant tout, un instrument méthodologique, aussi bien pour l'acte de lecture de la réalité urbaine, que d'un point de vue de programmation de l'intervention. Il représente l'instrument le plus réaliste qui correspond le mieux à la réalité approchée. « *La ville, par sa nature n'est pas une création qu'on peut ramener à une seule idée fondamentale ... La ville est la somme de nombreuses 'parties' de quartiers, de secteurs très différents dont les caractéristiques formelles et sociologiques sont elles-mêmes différentes*<sup>31</sup> ».

On en déduit que les parties de ville ne sont en fait, que le résultat de divers modes et moments de croissance et de différenciation tout le long du processus évolutif de la ville. De là, leur reconnaissance morphologique se base sur l'identification de certaines parties ayant une certaine ressemblance et une certaine unité de leurs caractères physiques et sociaux.

#### **2.1.2.2. L'École française de typo morphologie : La contribution des groupes ADROS : (J.Castex, J.Ch. Depaule, Ph. Panerai) :**

En France, c'est autour des travaux de plusieurs équipes<sup>32</sup> que s'est conduite et développée la recherche sur la morphologie et la forme urbaine. La principale d'entre elles reste l'équipe Andros : (j.Castex, J.c Depaule, Ph Panerai). En effet, c'est en se basant sur l'acquis italien, principalement sur les travaux de C. Aymonino sur Padova, que cette équipe a essayé d'apporter sa contribution à la recherche sur la question de la morphologie urbaine, que ce soit dans le cadre de la réflexion théorique ("Eléments d'analyse urbaine", A.A.M Bruxelles 1980) ou de l'étude et l'analyse de cas: ("Lecture d'une ville, Versailles", Paris 1980).

---

<sup>30</sup> Ibidem, A. Rossi, "L'architecture de la ville, Op.cit. p 43.

<sup>31</sup> Ibidem, p 50.

<sup>32</sup> Dans ce cadre on peut citer : le groupe de L'École d'architecture de Paris-Belleville constitué par Bernard Huet et Christian Devillers, le groupe de l'école française est constitué à l'École d'architecture de Versailles. Composé de Philippe Panerai, Jean Castex ainsi que l'anthropologue Jean-Charles Depaule, le groupe d'Études des Formes Architecturales et Urbaines (GEFAU) formé d'Alain Borie, Pierre Micheloni et Pierre Pinon. Voir à ce sujet : F.Choay, P.Merlin. « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », Paris 1988, p 678.

## - Objectif des études urbaines :

Pour Ph.Panerai et son équipe, l'objectif de toute étude ou investigation sur la ville existante doit être la description et la compréhension de la logique de sa matérialité physique. Elle doit déceler les lois et les règles qui la sous-tendent, dans le but de la reconstitution et la formulation d'un savoir sur la formation et la croissance de la forme urbaine qui est, pour eux aujourd'hui, le véritable enjeu. « *Sommes-nous encore capables de contribuer, même modestement au développement des villes, c'est à dire non seulement d'étendre les territoires urbanisés et d'accroître le nombre de bâtiments mais, de continuer à proposer aux habitants un cadre susceptible de s'adapter aux changements des modes de vie et aux modifications économiques*<sup>33</sup> ».

Donc, Ph. Panerai considère que le nœud du problème réside dans notre capacité à produire de véritables tissus urbains, capables de se modifier et d'évoluer dans le temps, et qui soient compatibles avec les structures existantes<sup>34</sup>. Atteindre ce dessein (la reconstruction de la ville) passe - selon Panerai - par une reformulation de la notion de projet urbain qu'il entend comme un cadre général dont le but est de créer les conditions de l'édification et de la gestion du tissu<sup>35</sup>, ainsi que par une redéfinition de ces techniques qui se résument en :

- la permanence et la redéfinition spatiale des espaces publics, leurs optimisations par rapport aux contraintes des infrastructures techniques<sup>36</sup>.
- la reconsidération du rôle du parcellaire et le fait de repenser les techniques du lotissement comme cadre spatial initial qui permettra au tissu de se développer et de se complexifier. « *Par lotissement on entend ici non seulement une procédure juridique, qui permet le fractionnement des grands terrains et leur affectation à des usages différents, mais aussi les moyens géométriques de cette division, en fait, l'établissement d'un parcellaire en relation avec les tracés des voies*<sup>37</sup> »;
- la réflexion sur la typologie du bâti. En effet, le travail sur le découpage parcellaire et sur les espaces publics ne peut être mené sans faire intervenir la question des éléments bâtis, dont le parcellaire est le support. Ceci dit, la réflexion sur la typologie bâtie doit être envisagée selon deux angles :

---

<sup>33</sup> Ph. Panerai, D Mangin, « le temps de la ville », laboratoire de recherche de l'histoire urbaine et architecturale, Ecole d'architecture de Versailles, Paris, 1988, p14.

<sup>34</sup> Ibidem.

<sup>35</sup> Ibidem, p 16.

<sup>36</sup> Ibidem, p 32.

<sup>37</sup> Panerai, D Mangin, « le temps de la ville », op.cit ; p 28.

a- Elle doit être une réponse à un programme défini et précis, en intégrant les dimensions imposées par les techniques constitutives et les règlements d'urbanisme,

b- Dans une éventuelle possibilité de transformation partielle ou substitution totale dues, soit à un changement du programme fonctionnel, soit à une modification du tissu. (Par ex : division d'une grande parcelle ou regroupement de plusieurs parcelles individuelles).

La définition de ces techniques permet d'obtenir une rationalité du tissu urbain produit, ce qui rend possibles une économie du terrain et une baisse sensible dans leurs charges, tout en permettant une variété et une diversité du cadre bâti produit autour d'un contrôle rigoureux des espaces urbains collectifs<sup>38</sup>.

### **2.1.2.3. Le courant morphologique britannique :**

Contrairement aux écoles morphologiques italienne et française développées par des architectes, la naissance et le développement du courant morphologique britannique a été du domaine d'intérêt des géographes<sup>39</sup>.

En effet, les recherches dans le domaine de la morphologie urbaine ont débuté, en Grande Bretagne, vers les années soixante, avec les travaux de MRG Conzen sur les villes et les villages anglais. L'analyse qu'il a menée sur la ville médiévale anglaise d'Alnwick, et à travers sa méthodologie de lecture par échelle, lui a permis de déceler les différentes phases de la croissance et de récession de son tissu urbain. L'approche de Conzen se fonde sur une lecture tripartite<sup>40</sup> de la forme urbaine. Celle-ci se compose de trois échelles ou niveaux : le premier se compose du plan, comprenant la trame viaire, et le parcellaire, le deuxième niveau : le bâti, et enfin le troisième niveau concerne le type d'occupation du sol. Toutefois, la lecture analytique aborde ces trois strates simultanément et sont considérées par leur

---

<sup>38</sup> Panerai, D Mangin affirment que la «Variété et diversité qui ne sont pas posées et imposées comme une volonté formelle à priori, mais qui naît de la gestion de programmes différents, et elle est aussi source d'enrichissement du paysage urbain. La complexité du tissu, l'histoire des villes le confirme, ne peut pas être obtenue d'emblée. Elle est le résultat d'une transformation d'un ajustement dû à l'action des habitants et qui demande du temps. Des exemples aussi divers que Versailles, Chicago, ou le Caire montrent comment la ville actuelle est le résultat d'un processus de densification, de substitution et de complexification à partir de dispositions initiales assez simples". Panerai, « les nouveaux tissus urbains et leur évolution » in tissu urbain, colloque international, op.cit, p 75.

<sup>39</sup> En grande Bretagne, les principaux protagonistes du courant morphologique sont des géographes : M.R.G. Conzen, J.W.R Whitehand , P.J. Larkham, B. Hillier... etc.

<sup>40</sup>Whitehand, Jeremy, Morphologie urbaine et paysages urbains historiques, in, WHC, "Gérer les villes historiques. World Heritage Papers N°27", Paris, Ed UNESCO World Heritage Centre. 2010. pp 165.

processus de formation autant que par leur fonctionnement. En outre, l'analyse menée par Conzen fondée sur les trois unités de base de la forme urbaine ; la voirie, le parcellaire et les édifices, et de leurs interrelations, l'amena à distinguer dans le territoire urbain des unités morphologiques distinctes qu'il nomme « plan Unit »<sup>41</sup>. Ces parties de tissus qui rappellent le concept de partie de ville instauré par Rossi, se caractérisent d'une part, par un rapport particulier entre les trois unités de base : la voirie, le parcellaire et les édifices, mais aussi, par une caractéristique socio économique ou historique particulière, d'autre part.

Les travaux sur la morphologie urbaine se sont poursuivis dans le cadre de l'Urban Morphology Research Group de l'école de géographie de l'université de Birmingham. Dans ce cadre on peut citer les travaux de JWR Whitehand sur l'influence des politiques de développement sur la morphologie urbaine. A ce sujet, c'est Whitehand qui a développé le concept des *fringe belts*<sup>42</sup> élaboré par Conzen. Les travaux de Whitehand ont permis de mettre en évidence la relation qui lie la genèse de ces ceintures limitrophes, en parallèle avec les cycles fonciers et immobiliers<sup>43</sup>.

Pour sa part, l'apport des travaux du géographe Bill Hillier<sup>44</sup> consiste en le développement de l'approche syntaxique de l'espace urbain. Cette approche a été construite sur l'idée de l'architecture appréhendée comme « *un terrain de rencontre entre plusieurs disciplines qui forgent l'acte de bâtir*<sup>45</sup> ». De ce fait, Pour Hillier, la démarche adoptée par les chercheurs en sciences sociales pour déceler le lien causal entre la forme urbaine, comprise comme toile de fond et l'action sociale est erronée. Selon lui, ce n'est qu'en étudiant l'environnement physique morphologiquement comme constituant l'un des produits comportementaux de la société que la relation entre l'environnement physique et la vie sociale pourrait être comprise<sup>46</sup>. De là, il était nécessaire pour Hillier d'opérer une description suffisamment précise des formes construites et de l'espace, notamment qui, dans le domaine de l'architecture et de l'urbanisme, constitue l'unité morphologique fondamentale. Pour lui, l'espace est ce que nous utilisons, tandis que la forme physique constitue le moyen de la créer et de l'ordonner. Son approche syntaxique porte sur la description du premier, non pas comme enchaînement de moments déconnectés, mais comme un système de

---

<sup>41</sup> Ibidem note 40 supra.

<sup>42</sup> Une *fringe belt* étant définie comme « une zone auréolaire issue de la stagnation temporaire ou de la très lente avancée de la frange urbaine. Les types d'occupation y sont très hétérogènes, la présence des différents composants étant la recherche d'une localisation périphérique.

<sup>43</sup> Estelle DUCOM, le modèle des ceintures limitrophes (*fringe belts*): une application aux villes françaises, thèse de doctorat en Géographie, Aménagement de l'Espace - Urbanisme, université de Rennes 2, oct. 2005.

<sup>44</sup> Bill Hillier, professeur à la *Bartlett School of Architecture and Planning* de l'University College de Londres

<sup>45</sup> Bill Hillier, « La morphologie de l'espace urbain. » *Architecture et comportement* vol. 3 (no. 3) 1987, p: 208

<sup>46</sup> Ibidem op.cit p.210.

relations. Il identifie ainsi la syntaxe comme «l'approche relationnelle à la description spatiale»<sup>47</sup>.

En somme, il y'a lieu de préciser que pour Hillier, l'approche syntaxique de l'espace urbain, au delà de son apport en tant qu'outil de recherche, vise aussi, un but opératoire dans le domaine de la planification notamment en matière d'appréciation des résultats et de prise de décision, soit « *de permettre au planificateur de comprendre ce qu'il est en train de faire*<sup>48</sup> ».

En dernier, il convient de rappeler, la contribution importante du géographe P.J. Larkham, dans le domaine de la gestion des paysages historiques et de leur conservation.

### **2.1.3. Le projet urbain entant que projet de contrôle morphologique de la forme urbaine.**

Sans vouloir prétendre à traiter, ici, un thème aussi complexe que celui du projet urbain, on peut, néanmoins, affirmer que la lecture des différentes contributions théoriques ayant trait au thème du projet urbain, en France et en Italie fait apparaître le caractère flou,<sup>49</sup> voire polysémique de cette notion. En effet, on s'aperçoit, que la signification du concept de projet urbain varie selon son objet ; ville ancienne, ville consolidée, la banlieue, la métropole ou le territoire, et selon ses acteurs et leur culture urbaine<sup>50</sup>.

Cependant, La pertinence du choix du projet urbain comme instrument et comme démarche méthodologique pour aborder la problématique des limites entre les parties de ville trouve ses justifications dans ce qui suit :

- a) les réflexions qui se sont développées autour du thème du projet urbain sont unanimes quant à l'origine de la crise urbaine de la ville contemporaine due, dans son volet disciplinaire, au discours contradictoire de la pensée fonctionnaliste de la ville. De là ses réflexions ont permis un réel renouvellement de la démarche de l'urbanisme ;

---

<sup>47</sup> Ibidem, note 45 supra. p 211.

<sup>48</sup> Ibidem, op.cit. p 214

<sup>49</sup> Patrizia INGALLINA, *Le Projet urbain*, Paris, Coll. Que sais-je ? N° 3585, PUF, 2001, p.5

<sup>50</sup> La culture urbaine au sens donné par Marcel Roncayolo d'une part, c'est "*un ensemble de comportements et conduites « dans un contexte urbain donné, indépendamment de l'échelle de référence; d'autre part dans le sens plus technique, signifie différentes pratiques, les mœurs, les procédures et les méthodes de construction de l'espace de la ville, par ceux qui étaient responsables et que, pour diverses raisons, agissant sur la ville: politiciens, ingénieurs, designers, architectes, architectes paysagistes, ingénieurs, spécialistes de différentes disciplines, les personnes regroupées dans des associations, propriétaires de bâtiments privés et publics*, in Tsiomis, Y.; Ziegler, V., "Anatomie de projets urbains. Bordeaux, Lyon, Rennes, Strasbourg", Paris, Éditions de la Villette, 2007.

- b) Les problématiques développées par les différents acteurs des projets urbains, qui, au-delà de la polysémie de la notion, sont d'un intérêt important dans le renouvellement des études des phénomènes urbains ; à savoir : la mixité fonctionnelle, le rôle de l'espace urbain comme composant fondamental de la ville ;
- c) Le recours à l'outil d'analyse urbaine issue des recherches typomorphologiques fait du projet urbain un instrument plus adapté à l'étude des formes urbaines en général et des centres historiques en particulier ;
- d) Le caractère normatif de contrôle de la forme urbaine fait partie des thématiques du projet urbain développées par certains intellectuels et professionnels de l'aménagement urbain<sup>51</sup>, et qui nous intéresse plus étroitement dans notre recherche.

A la lumière des différents écrits<sup>52</sup> produits sur la définition de la notion du projet urbain et ses contenus, nous proposons un essai de classification déterminés par le type d'acteur ou auteur, son rôle et sa position dans le processus d'aménagement urbain.

- **Le projet urbain en tant que projet politique :** Le projet urbain politique porte une signification de méthodologie et de stratégie globale élaborée par des acteurs et des décideurs politiques (maires et Elus), pour prendre en charge les besoins et faire face aux défis de développement socio-économique et environnementaux de la ville et la société urbaine. Donc, il est un projet de ville global, considéré à long terme, qui nécessite la conjugaison et la participation de l'ensemble des intervenants des différents secteurs, y compris les citoyens, dans l'élaboration et la mise en œuvre du projet.

- **Le projet urbain en tant que projet d'architecture urbaine :**

Le projet urbain en tant que projet d'architecture urbaine est basé sur les techniques de l'Urban Design développés en Angleterre durant les années soixante. Le projet urbain est conduit comme un grand projet architectural qui investi et concerne un fragment ou une partie de la ville. Donc, le

---

<sup>51</sup> On peut citer à ce sujet les travaux de : A. Levy, V. Spigai, P. Colarossi, P. Panerai.

<sup>52</sup> Les écrits des principaux auteurs déjà cités dans les notes n° 49, 50,51, ainsi que ceux de : François Ascher, « Les ambiguïtés porteuses de la notion de projet urbain.» in *Comprendre, penser, construire la ville*, de l'intention à la réalisation, repères méthodologiques, Masbounji Ariella (s.dir), Direction de l'architecture et de l'urbanisme. France. Ed. Ministère de l'Équipement et du Transport et du Tourisme, 1992. B.HUET «Projet urbain ; de l'intention à la réalisation", in : *Génie Urbain*, n°393, janvier 1993, Christian DEVILLERS, *Le Projet urbain*, Conférences Paris d'Architectes, du 4 mai 1994, Coll. Les Mini P.A., n° 2, Paris, éditions du Pavillon de l'Arsenal, 1994, R.Tabouret "Pour une définition du projet urbain et de ses enjeux, à l'articulation entre la planification urbaine et les opérations d'édification", in : *Le Projet urbain et la construction de la cité*, Actes du colloque des 12/13 novembre 1981 à Strasbourg. Conseil de l'Europe, Renaissance urbaine en Europe, 1983, Catherine TRAUTMANN, "Projet urbain ; de l'intention à la réalisation, in : *Génie Urbain*, n°393 .Op.cit.

projet urbain selon cette approche, adopte les méthodes et le langage du projet architectural, et, par conséquent, il se présente comme une solution urbaine finie et définie dans tous ses détails<sup>53</sup>.

▪ **Le projet urbain en tant que projet de contrôle morphologique de la forme urbaine :**

Le projet urbain en tant que projet de contrôle morphologique de la forme urbaine est une conception partagée par un nombre important de spécialistes, architectes et architectes-urbanistes, en France et en Italie. Parmi les contributions les plus importantes, on peut citer l'œuvre de Ph. Pannerai, de C. Devillers, de B. Huet et A. Levy en France, et V. Spigai, en Italie. Néanmoins, les démarches poursuivies, par ces différents protagonistes présentent un certain point de similitudes et des différences liées essentiellement à la méthodologie adoptée et aux objectifs et finalités à atteindre.

Les aspects de convergence se résument comme suit :

A. La critique de ville contemporaine :

La lecture des différentes contributions théoriques produites par les protagonistes cités plus haut, dénote une quasi unanimité dans le jugement établi par ces derniers sur les aspects de la crise urbaine que vit la ville contemporaine notamment : le phénomène de l'étalement urbain (la città diffusa en Italie), l'état chaotique des banlieues, la perte de l'espace urbain...etc. De même, l'ensemble de ces architectes, s'accordent sur l'identification des causes de cette crise et de ses origines, qui se résument, comme le note Bruno Gabrielli dans « *la crise de légitimité théorique et pratique dont souffre l'urbanisme et ses outils dans l'ensemble des pays européens*<sup>54</sup> ».

Dans ce même contexte, A. Levy considère que l'origine de la crise « réside dans l'inadéquation et l'incapacité des instruments d'urbanisme à gérer l'espace urbain<sup>55</sup> ». Pour sa part, C. Devillers, note que le problème réside dans la faillite de l'urbanisme et la logique sectorielle qui le sous-tend, qui a conduit à la ségrégation de l'être urbain de la ville par

---

<sup>53</sup> Il faut dire que cette approche a été critiquée pour sa conception réductrice du projet urbain à l'aspect formel, et qui ne correspond plus à la complexité croissante de la ville contemporaine, particulièrement ; le non prise en compte de la question de la temporalité du projet urbain, la pluralité des facteurs et des acteurs politiques et socio-économiques, qui conditionnent le projet urbain et sa concrétisation dans le temps. Voir à ce sujet : Maurizio Morandi, *Progetto urbano e Progetto urbanistico* in, *Macramè* n°3, 2009, Firenze, ed.Firenze University Press, 2009 .p.85. Et, François Ascher, « Les ambiguïtés porteuses de la notion de projet urbain. » Op.cit, p. 38.

<sup>54</sup> Bruno Gabrielli, *La planification urbaine à l'égard du paysage urbain historique*. In: *Culture & Musées*, n°11, 2008. pp. 128. [http://www.persee.fr/doc/pumus\\_1766-2923\\_2008\\_num\\_11\\_1\\_1478](http://www.persee.fr/doc/pumus_1766-2923_2008_num_11_1_1478).

<sup>55</sup> A. Levy, « Contribution au projet urbain » in "Le plan d'architecture de la ville ", op.cit. p.48.

l'éclatement et la désarticulation de sa forme urbaine<sup>56</sup>. Pour V. Spigai, les causes de la crise de la ville résident aussi, dans « *la rupture de la continuité avec les noyaux historiques, avec leurs règles logiques d'implantation, avec le langage qui caractérise leur cadre bâti produit par le passé*<sup>57</sup> ».

### B. La construction de l'espace urbain collectif, objectif fondamental de tout projet urbain :

Selon cette approche, le projet urbain se fixe comme objectif fondamental la définition formelle des espaces urbains collectifs, composant fondamental de la ville. En effet, pour Ph Panerai, « *le projet urbain est aussi, un projet de l'espace public*<sup>58</sup> ». Dans le même sens d'idée, C. Devillers considère que l'espace public en tant « *qu'élément structurant et générateur de la ville doit être pensé en premier*<sup>59</sup> ». Pour cela, le projet urbain doit définir principalement *la forme des espaces urbains publics et les principales caractéristiques formelles des constructions qui les environnent qui composent le tissu urbain, sans toutefois aller jusqu'au niveau de projet architectural de ces constructions*<sup>60</sup> ».

De leur part, V. Spigai et A. Levy réaffirment dans leur principal texte, un des postulats de leur l'approche: le rôle de l'espace urbain collectif comme le fondement même de l'urbain: *Nous réaffirmons notre position théorique sur l'importance de l'existence et du rôle de l'espace urbain collectif sous toutes ses formes (rue, boulevard, place, parc, ...), support de la vie publique, comme condition préalable, voire la raison d'être, à toute élaboration d'une théorie de composition urbaine qui vise la recomposition et la reconstruction de la ville moderne et qui veut redonner un sens à la vie en ville*<sup>61</sup> ». La même importance accordée à la création de l'espace public se trouve aussi chez B. Huet, quant il affirme que « *le Projet Urbain doit produire de l'espace public, auquel l'architecture donne forme le moment venu*<sup>62</sup> ».

---

<sup>56</sup> C. DEVILLERS, Le Projet urbain, Conférences Paris d'Architectes, du 4 mai 1994. Op.cit. et Alain Avitabile, La mise en scène du projet urbain. Pour une structuration des démarches, Paris, L'Harmattan, 2008, p86. Tewfik Guerroudj, le Projet urbain, in Rachid Sidi Boumediène ( Sld) L'urbanisme en Algérie Echech des instruments ou instruments de l'Echech. Alger, Alternatives Urbaines ;2013, p155.

<sup>57</sup> Vittorio Spigai, l'architettura della non città, ridisegnare le periferie, Milano, Città Studi Edizione, 1995, p.19.

<sup>58</sup> Ph. Panerai, D. Mangin, Projet Urbain, Paris, Ed. Parenthèse, 2005, p 53.

<sup>59</sup> C. Devillers, in « la composition urbaine, note et essai bibliographique », Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme, Paris, Centre de Documentation de l'Urbanisme, 1996, P.19.

<sup>60</sup> C. Devillers, "Projet urbain et mémoire de la ville", in : Monuments historiques, Archéologie & Projet urbain, n° 136, décembre 1984-janvier 1985, p. 96

<sup>61</sup> A. Levy, « Contribution au projet urbain » in "Le plan d'architecture de la ville ", op.cit. p.139

<sup>62</sup> B. HUET, "De l'Intention à la réalisation : projet urbain", in : Génie urbain, n° 393, Op.cit, p. 60

### C. Le respect des permanences et des continuités historiques :

L'approche du projet urbain en tant que projet de contrôle de la forme urbaine vise à assurer aux nouvelles interventions un rapport de continuité avec le système urbain existant. Il y'a lieu de préciser que cette recherche de continuité historique s'est voulu comme réponse à l'urbanisme fonctionnaliste de la ville et à ses pratiques de la « Tabula Rasa <sup>63</sup> », et pour permettre une meilleure articulation des interventions dans leur contexte.

Pour atteindre cet objectif, les protagonistes de cette approche se sont basés sur la typo-morphologie comme outil de lecture de la forme urbaine pour déceler les principes de composition du tissu urbain, sa structure, ses éléments invariants (permanences, tracés, type bâti, fait urbains...etc.) ainsi que le reste du tissu sujet à la transformation. Ainsi, pour C. Devillers : « *le projet urbain consiste à penser et à représenter les conditions formelles de la permanence et de la substitution. Il identifie les éléments qui vont durer et assurer la permanence : les infrastructures, l'espace public, les tracés structurants et leur donne des qualités formelles en rapport avec cette permanence*<sup>64</sup> ».

Pour A. Levy et V. Spigai, l'identification des éléments invariants qui forment la structure urbaine de l'existant est le seul moyen capable de garantir à la nouvelle intervention la cohérence, le respect et le maintien de l'identité du lieu: « *Pour garantir un rapport de continuité du système urbain, entre les parties qui le composent, et pour éviter une fragmentation excessive de la ville, toute intervention urbaine se doit au préalable d'identifier et de reconnaître les structures existantes, avant d'opérer par substitution partielle ou totale en cherchant ainsi à exploiter leur potentiel. Toute prétention à l'innovation arbitraire doit être condamnée*<sup>65</sup> ».

Pour les aspects de divergence, ils se rapportent aux objectifs et aux finalités attribués au projet urbain. Pour C. Devillers, le projet urbain est interscalaire, flexible et doit configurer et structurer les espaces publics. A travers le plan du projet urbain, « *on doit pouvoir identifier les intentions et les formes qui le structurent et comprendre leur degré d'importance ou de permanence*<sup>66</sup> ». Pour sa part, Ph. Panerai, propose de procéder par une reformulation du rôle du technicien de l'aménagement, et la mise en place

---

<sup>63</sup> En français : Table rase.

<sup>64</sup> Christian DEVILLERS, Le Projet urbain, Conférences Paris d'Architectes, du 4 mai 1994, Coll. Les Mini P.A., n° 2, Paris, éditions du Pavillon de l'Arsenal, 1994, p.32.

<sup>65</sup> V. Spigai et A. Levy, " La recomposition de la ville existante et proposition pour de nouveaux instruments de contrôle architectonique des transformations" in" Le plan et l'architecture de la ville" op.cit. pp 139 et 297.

<sup>66</sup> C. DEVILLERS, Le Projet urbain, Conférences Paris d'Architectes, du 4 mai 1994. Op.cit, p.34.

d'un outil conceptuel dont la tâche sera de mettre en relation les différents paramètres générateurs du tissu urbain<sup>67</sup> :

Pour A. Levy et V. Spigai, le projet urbain se manifeste dans le moment d'interaction entre les nœuds significatifs porteurs de la substance de l'urbain, qui sont la structure des permanences, de la conformation et du publico collectif. Son objectif est la mise en place d'un instrument de contrôle morphologique de la forme urbaine<sup>68</sup>. L'élaboration de l'instrument de contrôle morphologique se base sur trois postulats de base : Indissociabilité de l'architecture et de la ville, L'espace urbain composant fondamental de la ville, et La ville comme structure.

A. Levy et V. Spigai proposent deux règles<sup>69</sup> d'intervention :

- Faire la ville dans la ville :
- Faire la ville depuis la ville :

C'est sur la base du discours théorique, développé plus haut, que V. Spigai et A. Levy formulent une hypothèse d'un nouvel instrument normatif de contrôle morphologique, qui s'inscrit dans une hypothèse générale pour la formulation d'un ensemble d'instruments nouveaux de différents niveaux (planification urbaine et d'exécution), couvrant un large éventail de problèmes des villes en général et des sites historiques en particulier.  
.70

#### L'instrument normatif de contrôle morphologique :

C'est un plan de contrôle morphologique "synthèse", où se trouve réuni l'ensemble des contraintes de conservation/conformation de l'existant<sup>71</sup>, avec

---

<sup>67</sup> Patrizia INGALLINA, *Le Projet urbain*, Paris, Coll. Que sais-je. Op.cit, p .105

<sup>68</sup> V. Spigai et A. Levy "La recomposition de la ville existante et proposition pour de nouveaux instruments de contrôle architectonique des transformations " in "Le plan et l'architecture de la ville". Op.cit.

<sup>69</sup> Toutes ces règles sont reprises à V. Spigai et A. Levy " La recomposition de la ville existante et proposition pour de nouveaux instruments de contrôle architectonique des transformations " in "Le plan et l'architecture de la ville ", op.cit p 297.

<sup>70</sup> Ibidem.

<sup>71</sup> C'est l'ensemble des structures qui forment les caractères de l'urbain, de l'aire, objet de l'étude. L'identification des caractères de l'urbain passe par une lecture analytique et d'interprétation du processus formation/mutation de l'ensemble de la structure urbaine. Cette lecture doit essentiellement aboutir à :

- l'identification de la structure de permanence: représentée par l'ensemble des signes et traces matériels représentant une valeur historique ou culturelle certaine et constituant des pivots déterminants à l'intérieur de la dynamique urbaine, ainsi que des faits urbains singuliers, ou certains éléments bâtis, typologiquement classés ou dotés d'une valeur culturelle ou artistique.
- l'identification de la structure de conformation : représentée par l'ensemble des tracés géométriques sous-jacents constituant la structure logique et portante de la forme urbaine établie diachroniquement à l'échelle de l'édifice et de la ville en plan et en élévation.
- l'identification de la structure du collectif : représentée par l'ensemble des espaces et lieux à usage publico-collectif et le système de relations qui les organisent.

les directives du plan fonctionnel, ainsi que la nouvelle structure fixant et régularisant l'implantation et la transformation future de la forme urbaine et de ses espaces publico-collectifs.

## **2.2. Bilan critique des approches de contrôle et d'intervention en milieux urbains historiques :**

Après avoir présenté les différentes approches qui ont contribué au développement d'un savoir cognitif et normatif sur les centres historiques urbains, et sur les considérations de leur prise en charge, nous allons procéder à une analyse comparative critique de ces différentes approches. L'analyse se fera par rapport à la question du contrôle des transformations au sein du tissu urbain historique, et l'examen des conditions qui sont mises en place, par chaque approche, pour assurer la compatibilité de l'intervention avec la structure urbaine en place, et pour garantir le maintien de l'identité culturelle du lieu, ainsi que la qualité globale de la forme urbaine.

Toutefois, il y'a lieu de préciser que l'analyse comparative se limitera à l'examen des travaux de l'école de typo-morphologie italienne : Muratori, Caniggia, Rossi et Aymonino, et de l'approche de contrôle morphologique franco-italienne de Spigai - Levy. Car, ce sont ces deux approches qui ont pu développer un discours cognitif et normatif et une méthodologie systématique, et qui en ont fait l'application sur des cas d'études variés.

L'examen des principaux discours théoriques produits, et des cas d'application réalisés par les différentes approches, nous révèle certains aspects de convergences, et d'autres de divergences.

### **2.2.1. Les aspects de convergences.**

Les principaux aspects de convergence sont énumérés comme suit :

#### **a.) La critique de ville contemporaine.**

L'ensemble des approches étudiées sont unanimes sur le constat négatif de la ville contemporaine, et de ses principes urbanistiques qui ont été à la base de sa production. Ainsi, les principes de l'urbanisme hygiénique, issu de la charte d'Athènes, est tenu pour responsable quant à l'éclatement et la destruction de la ville historique, comme le note Caniggia : « *Le moment actuel, en ce qui concerne le bâti, est caractérisé par de grandes discontinuités des produits et des intentions ; une discontinuité qui se traduit en pratique par la formation d'ensembles urbains faits d'objets fortement personnalisés dotés de corrélations réciproques insuffisantes*<sup>72</sup> ». Le même constat est établi par l'équipe d'A. Levy et V. Spigai. Pour eux, les origines de la crise résident dans les fondements même du concept

---

La conjugaison de l'ensemble de ces trois structures permet l'élaboration du plan de conservation/conformation de l'existant. Ibidem ; Op.cit, pp. 295.296.

<sup>72</sup> G.Caniggia.G.L.Maffei," Composizione architettonica e tipologia Edilizia T1.op.cit, p 17.

moderne de la ville. Celle-ci, en quête de l'idéal de l'établissement humain universel, promet la tabule rase, où toutes références aux particularités locales et culturelles sont écartées. *« une vision passionnée du territoire, mais qui est souvent superficielle; un territoire quasi fantastique sur lequel s'émergent des valeurs construites. L'espace vert est pensé comme un liquide complètement isotope, privé de valeurs des signes de l'homme ; une entité abstraite privée d'histoire »<sup>73</sup>.*

#### b). La ville comme œuvre collective.

A l'exception de Giovannoni qui appréhende la ville historique pour sa valeur commémorative et esthétique, *« pour comprendre et évaluer la grande documentation historique qui nous est transmise par la pierre des centres anciens, le tissu serré des petits édifices a souvent plus de valeur que les grands monuments, et c'est là une valeur vivante qui n'intéresse pas tant notre culture que notre sentiment de l'art »<sup>74</sup>*, néanmoins, pour le courant typo morphologique et pour l'approche Levy-Spigai, la ville historique est essentiellement, appréhendée dans sa structure physique en tant qu'œuvre collective.

#### c). La primauté de la ville sur l'objet architectural.

Pour ce postulat, l'ensemble des approches converge vers la nécessité et la primauté de la recherche du maintien de la cohérence avec l'existant, sur la valeur intrinsèque de l'objet architectural. Aussi, toute nouvelle intervention de transformation doit-elle recourir à la requalification du contexte et au maintien de son identité. Dans ce cadre, P. Larochelle affirme *« que tout projet architectural et urbain devrait être considéré comme un projet de transformation d'un milieu bâti existant et, en principe, toute intervention dans le milieu bâti existant devrait contribuer à améliorer sa qualité globale en tant que cadre de vie. En corollaire, aucune intervention ne devrait participer à rendre plus permanente ou irréversible une malformation existante dans la structure du tissu ou de l'organisme urbain »<sup>75</sup>.*

Pour V.Spigai l'intérêt pour l'urbain doit être primordial et doit passer avant toute considération ou intention architecturale singulière : *« l'architecte et l'architecture doivent apprendre à se soumettre et s'effacer devant l'intérêt et la nécessité de la ville »<sup>76</sup>*. Pour sa part, Giovannoni recommande de *« pratiquer des interventions ponctuelles et non des aménagements linéaires, procéder par petites touches locales et sans utiliser les grands moyens, en dégageant sans ajouter, en améliorant sans*

---

<sup>73</sup> V.Spigai, « Verso una architettura urbana », in Il senso della memoria, ( a cura di), A.Clementi, Laterza, Roma-Bari, 1990, p101.

<sup>74</sup> Gustavo Giovannoni, *L'urbanisme face aux villes anciennes*. Paris : Éd, Le seuil, 1998, p 212.

<sup>75</sup> P. Larochelle / Contrôle des transformations et maintien de l'identité du lieu à place Royale, Québec, 2002, p15.

<sup>76</sup> ????????????

*transformation radicale*<sup>77</sup> ». Pour le courant typo morphologique, l'intérêt pour la qualité de l'intervention et de son respect des valeurs de son contexte est exprimé par le biais du concept de rendement. Ce dernier, est défini par Caniggia, comme étant « *le dialectique entre une action humaine et la réaction du milieu*<sup>78</sup> ». Ce qui veut dire, que ce concept sert à mesurer les effets de l'intervention de transformation sur la qualité globale de son contexte.

#### d). Le concept de la continuité historique.

Le concept de continuité historique, qui est une caractéristique fondamentale de la ville, représente le principal point commun qui lie l'approches typo-morphologique à celle du projet urbain. Ce concept est, aussi, un moyen méthodologique de lecture du processus de formation et de transformation de la ville, et un outil permettant la détermination des règles qui ont été sous-jacentes.

Pour l'école muratorienne, la continuité historique est exprimée par le concept de l'histoire opératoire et par le concept de processus typologique. Celui-ci est entendu comme l'examen « *des types dans leur transformation progressive, dans la succession des phases qui se suivent, ...On lit le processus typologique de façon unitaire comme une succession de mutations temporelles et de distinctions, d'influences mutuelles relatives, spatiales : bref on doit parler d'évolution historique.*<sup>79</sup> »

Pour Aldo Rossi et V.Spigai, l'importance du concept de la continuité historique est exprimée à travers l'analyse diachronique et synchronique de l'organisme urbain. Ceci permettrait : l'identification du rapport dialectique entre la typologie du bâti et morphologie urbaine pour C.Aymonino, l'identification des éléments premiers, permanents et structurants de la ville, pour A. Rossi, et l'identification de la structure des permanences et des caractères de l'urbain pour Spigai-levy. En effet pour A.Rossi : « *On peut comparer la valeur des éléments permanents dans l'étude de la ville à la valeur des éléments permanents dans le langage ; l'étude de la ville présente des 'analogies particulièrement évidentes avec l'étude de la linguistique, en raison surtout de la' complexité des processus de modification et de l'existence des permanences*<sup>80</sup> ». Pour leur part Spigai-Levy, la reconstitution du processus de formation - transformation de l'aire en objet d'étude, se présente comme le moyen le plus adéquat, voire l'unique, pouvant mener à la reconnaissance *des caractères de l'urbain comme étant l'ensemble des conditions, supports et responsables de la détermination de l'identité et de*

---

<sup>77</sup> Gustavo Giovannoni, « *L'urbanisme face aux villes anciennes* », op.cit, p286.

<sup>78</sup> G.Caniggia.G.L.Maffei," *Composizione architettonica e tipologia Edilizia* ", op.cit, p.41.

<sup>79</sup> Ibidem, p 44.

<sup>80</sup> Aldo Rossi, « *l'Architecture de la ville* », op.cit, p 44.

*la spécificité d'une ville et qui la qualifient dans son rapport avec le site et l'histoire.<sup>81</sup> »*

En somme, la détermination et le maintien des permanences structurelles qui expriment l'identité et la mémoire du lieu, devient l'objectif principal pour toute action de contrôle des transformations au sein de l'aire urbaine historique comme le note V.Spigai : *« Ces caractères de l'urbain sont constitués de trois structures principales qu'on reconnaît comme assez stables dans le temps et sont: la structure de permanence, la structure de conformation et la structure du collectif. L'existence de la qualité urbaine est fortement tributaire du maintien ou de la disparition de ces conditions.<sup>82</sup> »*. La même confirmation est aussi partagée par P. Larochelle et C. Lamandi, *« Transposée de manière analogue aux milieux bâtis, la mémoire est nourrie par les « permanences structurales » qui concrétisent l'identité des choses. Par conséquent, l'identité peut être conservée à travers le changement pourvu que toute nouvelle intervention soit compatible avec le maintien de la « structure de permanences » du lieu. Ce raisonnement fournit la clé pour concilier identité et changement, clarifiant en même temps le lien entre identité et continuité<sup>83</sup> »*.

### **2.2.2. Les aspects de divergences.**

Les principaux aspects de divergences se présentent comme suit :

#### a). L'objectif des études urbaines :

Pour l'approche typo- morphologique, l'objectif principal des études urbaines et la construction d'un savoir théorique basé sur un modèle d'analyse relatif à l'explication des phénomènes urbains. De là, l'école muratorienne a posé la question du rapport entre le discours cognitif et normatif, c'est-à-dire, le rapport entre l'acte de lecture de l'organisme urbain, et de son projet urbanistique de conservation.

De leur côté, C.Aymonino et A.Rossi, considèrent que le but des travaux de recherche sur la ville doit être, exclusivement, cognitif, c'est-à-dire, l'élaboration d'une discipline (la science urbaine) qui soit différente de l'urbanisme. Ce qui se traduit par la position d'Aymonino du rejet de tout rapport de causalité entre l'analyse et le projet<sup>84</sup>.

Pour les protagonistes du projet urbain, l'objectif est l'élaboration d'une nouvelle hypothèse de projection d'outils de contrôle des interventions dans la ville existante, basée sur la récupération et la réinterprétation des permanences et des signes de la mémoire du lieu. La démarche

---

<sup>81</sup> V. Spigai et A. Levy «Le plan et l'architecture de la ville » , op.cit.

<sup>82</sup> Ibidem, note n° 80 supra.

<sup>83</sup> Larochelle, Pierre et Cristina Lamandi (1999B) « Milieux bâtis et identité culturelle ». USEK. Jounieh, Liban. Numéro 2, juin 1999, 12-17.

<sup>84</sup> C.Aymonino "Lo studio dei fenomeni urbani"; op.cit, p 15.

méthodologique, mise en place par cette approche, bien qu'elle tend à s'inscrire dans le cadre général de la problématique de l'aménagement urbain, elle se présente comme très pertinente pour aborder la problématique de la conservation des aires urbaines historiques et de leurs abords<sup>85</sup>.

b). L'Attitude envers l'ensemble urbain historique :

Le deuxième aspect de divergence concerne le rapport qu'entretient chaque approche vis-à-vis du statut alloué à l'ensemble urbain historique.

Pour Giovannoni, l'importance de la sauvegarde des ensembles urbains historiques tient avant tout, à l'importance de leur valeur mémoriale et esthétique qui dépasse, selon lui, celle des monuments en tant qu'objet singulier. De son côté, l'approche typo-morphologique, de la ligne idéologique muratorienne, la ville historique, au delà de sa valeur commémorative, est appréhendée comme un fait culturel collectif. La conservation de son cadre physique et socio-économique devient une condition préalable pour le maintien de sa qualité urbaine. Dans ce cadre P.L. Cervellati, hauteur de l'expérience de Bologne, soutient que « *le noyau préindustriel, l'unique partie moderne de la ville*<sup>86</sup> ».

Cependant, et contrairement aux protagonistes de l'approche morphologique, les auteurs du projet urbain, tout en affirmant l'intérêt de la sauvegarde des ensembles urbains historiques, soutiennent une position idéologique qui est contre toute forme d'appréhension ségrégative : un centre historique fini et précieux à sauvegarder, et un reste de la ville, banale, sans valeur historique à négliger. Pour eux, l'action de conservation urbaine pure, telle que prônée par Cervellati, qu'on qualifie de réaction conservatrice, a contribué aussi, à la dégradation de la ville contemporaine. En effet, ceci se trouve expliqué dans les propos de P. Portoghesi quand il note: « *Avec le concept de centre historique, on a brisé la continuité entre site et territoire en ignorant le caractère historique du paysage et la complexité des relations qui l'exprime, et dans le même temps on a avalisé la répartition des rôles entre partie ancienne et partie neuve de la ville*<sup>87</sup> » Le plus grave est comme le note V. Spigai, si cette vision de rupture « passe d'une position stratégique à un objectif culturel ; la

---

<sup>85</sup> La proposition théorique et méthodologique " Élément pour une théorie de composition urbaine, hypothèses pour les nouveaux instruments de contrôle morphologique s'occupe principalement de la question du contrôle morphologique des transformations au sein des structures urbaines et territoriales préexistantes se fonde sur l'expérience théorique et pratique menées par V.Spigai ainsi que comme le fruit d'une expérience de recherche effectuée à Venise coordonnée par A. Levy et V.Spigai qui a duré 4 ans de 1981 à 1985.

<sup>86</sup> Pour Cervellati, "le centre historique nous intéresse non parce qu'il est beau ou antique, mais parce qu'il représente la seule partie moderne de nos inqualifiables agglomérations urbaines, il représente le modèle, l'exemple à suivre, pour modifier, démolir et construire la ville émergente ", in Casabella n° 428 op.cit, p 11.

<sup>87</sup> P. Portoghesi, "le post-moderne ", op.cit, p 76.

restauration conservatrice comme l'unique dessein et seule alternative à la modernité.<sup>88</sup>»

c). La méthodologie d'intervention dans les centres urbains historiques. Rapport entre analyse et projet.

Le troisième aspect de divergence entre les trois approches concerne les outils et la méthodologie d'intervention dans les ensembles urbains historiques, plus précisément, le rapport qui relie l'analyse urbaine au projet d'intervention ainsi que l'outil de son contrôle.

Dans le cadre de sa démarche d'établissement d'un nouvel organisme urbain, Giovannoni accorde beaucoup d'importance à l'analyse du processus de développement de l'organisme urbain. Pour lui, son apport est fondamental pour la compréhension de l'état actuel de la ville, et de ses fonctions. Il peut même être utile en suggérant certains choix ou scénarios de développement futur ; « *l'histoire de l'organisation spatiale de chaque ville, prise individuellement, peut s'avérer fort instructive, d'une part dans la mesure où elle répond aux raisons permanentes qui font naître ou resurgir une ville en un lieu donné, et d'autre part dans la mesure où elle renvoie à des causes multiples qui, variant selon les destinations et les conditions matérielles ou morales, conduisent à telle forme de développement plutôt qu'à telle autre*<sup>89</sup> ».

La méthodologie d'intervention de Giovannoni pour les centres historiques, qui, faut-il le rappeler, concerne aussi l'ensemble de la ville, se divise en trois étapes, comme suit :

- a. L'articulation du centre historique aux principaux équipements et structures de communication ;
- b. Le maintien du tissu mineur dont la valeur patrimoniale est aussi importante que celle des monuments ;
- c. L'intervention *l'innesto* (la greffe)<sup>90</sup>, et *l'irradimento* (le curetage).

En ce qui concerne l'approche typo-morphologique, il y'a lieu de souligner l'existence de différences substantielles, au sein même de ce courant, dans la présentation du rapport entre l'acte de lecture de

---

<sup>88</sup> V.Spigai, " Il controllo della progettazione nelle aree urbane di antico impianto " in "Il recupero edizio e urbanistico nella progettazione della città " a cura di R.Bocchi e S.Rocchetto.Quaderni del D.T.T.P.U n° 4 Venezia 1979.

<sup>89</sup> Gustavo Giovannoni, « *L'urbanisme face aux villes anciennes* », op.cit, p81.

<sup>90</sup> Le principe de l'Innesto (la greffe) , permet de connecter le centre historique à l'ensemble des équipements de la ville moderne, ainsi qu' aux divers réseaux de communication dans le respect de ses spécificités morphologiques et esthétiques. Le Curetage : ce sont des opérations de démolition ponctuelles et ciblées, exécutées au sein du centre historique, dans le but de dégager des artères de voies, utiles à l'arrimage avec la ville, ou pour des raisons de confort , et d'espaces publics et de l'élimination des constructions précaires. Toutes ces opérations doivent être menées dans le respect de la ville existante. Ibidem, pp 279-298.

l'organisme urbain, et l'action d'intervention. En effet, et contrairement à Aymonino et Rossi, l'école muratorienne, soutient un rapport direct entre l'analyse et le projet de transformation. Donc, en se basant sur le concept de l'histoire opératoire, et de la continuité historique du processus d'évolution de l'organisme urbain, le projet est conçu, en tant que déduction ou résultat de l'acte de lecture c'est-à-dire ; « *une prévision d'une mutation future de l'organisme anthropologique*<sup>91</sup> ». De même, Caniggia définit le projet comme individualisation intentionnelle du processus typologique.<sup>92</sup> « *On veut arriver à une élaboration de projet à travers le modèle exclusif des catégories déduites de la lecture ; ou mieux, à un 'réaménagement', appelé ainsi pour souligner la profonde différence méthodologique avec le projet 'd'invention' communément utilisé.*<sup>93</sup> ».

En revanche, Aymonino et Rossi établissent une distinction claire entre l'acte de lecture du phénomène urbain, qui vise un but cognitif et de construction d'un savoir de sciences urbaines, et le projet d'intervention, qui lui, est entendu, comme un moment d'interprétation, de confrontation dialectique avec l'existant. De ce fait, le rapport analyse – projet, ne peut être réduit à un simple rapport « mécanique », mais plutôt, doit être une dialectique entre analyse et projet<sup>94</sup>.

Pour leur part, les tenants de l'approche du projet urbain, en tant qu'instrument de contrôle morphologique, et tout en s'inscrivant au sein de la pensée culturelle attachée aux valeurs de l'histoire et de la mémoire collective, développées par les principaux courants typomorphologiques, adoptent une position intermédiaire entre les deux approches précédentes. En effet, pour eux, « *ce n'est pas la continuité de l'image qui est recherchée, mais une continuité morphologique qui renoue avec la géométrie d'implantation du site, avec les règles de conformation urbaines stratifiées le long de son évolution historique*<sup>95</sup> ».

---

<sup>91</sup> G.Caniggia.G.L.Maffei," Composizione architettonica e tipologia Edilizia "T2 , op.cit, p.15.

<sup>92</sup> Ibidem T1, p27.

<sup>93</sup> Ibidem T1, p28.

<sup>94</sup> « *L'analisi urbana dà un quadro delle relazioni, cioè delle possibili leggi che si vengono a stabilire tra un intervento e l'intorno, tra il progetto e il luogo, sia nel senso che questo può influenzare quello, sia nel senso che quello può presumere questo. E tanti più parametri saranno assunti nell'analisi urbana, tanto più sarà possibile rintracciare delle relazioni che intervengano nella progettazione anche in condizioni di parziale o totale scomparsa dei condizionamenti dell'intorno. E' qui forse che si può individuare uno dei punti di contatto tra l'analisi e l'intervento. L'analisi delle strutture urbane interviene nella progettazione, là dove si deve assegnare un ruolo alle strutture stesse, darne cioè un giudizio, che diviene conseguentemente parametro di progettazione: non del singolo manufatto edilizio ma di questo e dell'intorno che ne è investito. Quale parte della città antica mantengo e perché (restaurandola o trasformandola); che ruolo assegno ai monumenti (confermandone il precedente o mutandolo completamente); quali permanenze trasferisco nel nuovo assetto e quali abolisco, ecc, sono tutte operazioni di progettazione* ». <https://reboc2.wordpress.com/2015/04/28/architettura-e-citta-il-contributo-di-carlo-aymonino/>.

<sup>95</sup> Renato Bocchi, « morfologia e progetto della città » ,CittaStudi, Milano,1993, p124.

Pour ce qui est des méthodologies adoptées et des outils élaborés pour le contrôle des interventions, il faut préciser que le développement d'une méthodologie systématisée n'est présent que dans l'école muratorienne et chez l'équipe du projet urbain.

Pour l'école muratorienne, les étapes de l'intervention de conservation qui doit maintenir l'identité du lieu se traduit par les étapes suivantes :

- a. une lecture diachronique de l'organisme anthropologique qui permet d'établir le processus typologique,
- b. Le processus typologique permet la détermination d'un inventaire typologique du bâti existant, ainsi que leur potentiel de transportabilité,
- c. Le potentiel de transformabilité de chaque type bâti, fixerait le choix et la nature de la décision d'intervention<sup>96</sup>.

Pour l'approche du projet urbain, l'intervention de transformation et son contrôle se base sur les étapes suivantes :

- a. L'identification, à travers l'analyse diachronique et synchronique du lieu, de l'ensemble des structures de l'urbain ; composées de la structure des permanences, la structure de conformation et la structure des espaces publico- collectifs,
- b. Elaboration du plan de contrôle morphologique. Il regroupe l'ensemble de la structure de l'urbain à préserver, ainsi que les nouveaux tracés régissant l'implantation et la transformation de la forme urbaine. Cette nouvelle structure d'implantation représente une synthèse constante ; née à partir de la confrontation dialectique des différentes expérimentations projectuelles avec la structure de l'urbain. « *C'est le système d'interconnexion que le projet préfigure entre les structures de permanence, de conformation et du collectif, communes à un groupe homogène déterminé d'expérimentations de projet*<sup>97</sup>. ».

---

<sup>96</sup> Le cheminement méthodologique d'intervention dans les ensembles historiques urbains se trouve bien résumé par P. Larochelle quand il explique « *Les inventaires typologiques s'appuient sur des analyses diachroniques qui remontent à la première édification du tissu urbain. Cela permet d'identifier non seulement les caractères essentiels de chaque type architectural particulier, mais de comprendre la position relative de chacun des édifices à l'intérieur du processus dévolution de ce type dans le temps et, par conséquent, leur potentiel de « transformabilité » dans un type dérivé du premier.* » P. Larochelle / Contrôle des transformations et maintien de l'identité du lieu à la Place Royale ; op.cit. p 19-20.

<sup>97</sup> Voir a ce sujet, A. Levy, V. Spigai, « le plan et l'architecture de la ville », op.cit p 302.

Tableau synoptique du Bilan des approches Intervenant en milieux urbains historiques.							
		Convergences			Divergences		
Type D'Approche	La critique de la ville coteremporaine	La nature de la ville	Le concept de la continuité Historique	Objectifs des etudes urbaines	Le statut de la ville Historique	Méthodologie d'approche : Rapport analyse- projet	
<b>G.Giovannoni</b>	* critique du modele d'urbanisation moderne * organisation monocentrique et son incidence sur les centres historiques	* la ville existante est entendue comme un ensemble tissulaire et comme entité spécifique.	-	l'élaboration d'un savoir cognitif	Une Valeur commémorative et esthétique	Assurer l'arrimage entre le centre historique et la ville moderne.  * l'innesto (la greffe) * l'irradimento (le curetage).	
<b>Courant typo morphologique</b>	<b>l'école Muratorienne</b>	Critique de l'urbanisme fonctionaliste qui est responsable de la crise urbaine et architecturale dans la ville contemporaine.	*la ville et son architecture et entendue comme une œuvre humaine collective	*lecture diachronique de la genèse et de la transformation de l'organisme urbain.  le processus typologique	l'élaboration d'un savoir cognitif et normatif	Valeur patrimoniale, esthétique et sociale  *C'est la partie la plus moderne de la ville et source de la qualité urbaine	*l'histoire opératoire. *processus typologique. *Reconstruction du processus de morphogenèse du milieu bâti, et identification de leurs permanences structurelles.  Rapport direct entre Analyse-Projet
	<b>C.Aymonino</b>	Idem que l'école muratorienne	*la ville comme artefact	Analyse diachronique et synchronique de la forme urbaine	l'élaboration exclusive d'un savoir théorique sur les phénomènes urbains. "Une science urbaine"	Une partie de la ville dotée de caracteristiques typo-morphologiques et patrimoniales spécifique, à intégrer au sein de l'agglomération contemporaine selon une conception de ville par parties.	Rapport dialectique entre Analyse-Projet
	<b>A.Rossi</b>		* la ville comme œuvre collective	Etude de la relation entre typologie bati-morphologie urbaine.			
<b>Protagoniste du Projet urbain</b>	<b>Le projet urbain en tant que projet de contrôle morphologique</b>	l'Origine de crise de la ville contemporaine, est dû , aussi, aux fondements théoriques de l'urbanisme moderne.	* la ville est appréhendée dans sa structure physique comme une œuvre collective.	Analyse diachronique et synchronique de la forme urbaine  Determination de la structure de l'urbain	Elaboration d'une nouvelle hypothèse de contrôle de l'intervention au sein des zones urbaines historiques, qui s'inscrit dans le cadre global d'une problématique de l'aménagement urbain.	Aucune ségrégation entre la ville historique et la ville contemporaine.	Une position In termédiaire. Le projet de contrôle morphologique se base sur l'identification et sur l'interprétation de la structure de l'urbain: support de la mémoire du lieu, dans le projet , et dans le plan normatif de contrôle morphologique.

## CHAPITRE 03 La notion de zone tampon dans la problématique patrimoniale

### Introduction :

Partant du constat que la valeur universelle et exceptionnelle d'un patrimoine culturel pourrait être mise en péril par l'altération de son environnement, le concept de la zone tampon a été introduit dans les orientations de l'Unesco, dès les années quatre-vingts du XX<sup>e</sup> siècle, pour d'une part, assurer une meilleure conservation et gestion des sites historiques, et d'autre part, pour renforcer leurs conditions d'intégrité et d'authenticité.

Ce chapitre se fixe comme objectif l'étude de :

#### Premièrement :

La notion de zone tampon comme outil, et aire de protection supplémentaire érigée autour du site historique du patrimoine mondial, ainsi que leurs critères d'établissement. Cette étude se fera à travers :

- L'étude des orientations officielles produites par l'Unesco durant les trente dernières années ;
- l'analyse de dix cas d'études de biens classés sur la liste du patrimoine mondial, appartenant à des situations géographiques différentes (européennes et arabes), et dont les pays adoptent des politiques patrimoniales diverses. L'analyse se fera par rapport aux:
  - critères d'établissement de ces zones tampon.
  - la position de la zone tampon vis à vis de la réglementation en vigueur.

L'analyse de ces cas d'étude contribuerait à la définition des critères appropriés de délimitation d'une zone tampon pour notre cas d'étude la Casbah d'Alger.

#### Deuxièmement

Partant du principe que l'Unesco considère et intègre le concept de la zone tampon comme un outil dans le dispositif de gestion et de protection des biens culturels inscrits sur la liste du patrimoine mondial<sup>1</sup>, il devient nécessaire d'étudier les notions qui sont étroitement liées au concept de la zone tampon ; telles que les notions d'intégrité et d'authenticité, et celles qui sont à la base de la stratégie de la gestion et de la conservation du bien culturel conformément aux orientations de l'Unesco. Ainsi on développera les notions suivantes ; inhérentes à :

- L'authenticité et l'intégrité,
- Le système de gestion ou plan de gestion y afférent,
- le cadre ou le contexte (the setting) du bien culturel.

---

<sup>1</sup> Unesco. WHC.12/01juillet 2012, Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial, Op.cit. Chap. II. F, points de 96-119.

### 3.1 L'intérêt de la notion de zone tampon

Le premier usage de la notion de zone tampon revient au domaine de la protection des sites naturels et de l'environnement, où à l'origine, ce concept désignait une zone de protection autour d'un site naturel établie contre les risques et les utilisations incompatibles d'origine humaine<sup>2</sup>.

Dans le domaine du patrimoine culturel la notion de zone tampon a été utilisée, par plusieurs pays, dans le domaine de la protection des sites archéologiques, où généralement une zone tampon (de protection) de 200-400 mètres serait systématiquement mise en place autour du site pour le protéger contre les utilisations incompatibles et des risques provenant de leur environnement.

Dans le domaine du patrimoine culturel, la zone tampon en tant qu'aire qui entoure le bien, est considérée comme un outil important pour la conservation des biens inscrits sur la liste du patrimoine mondial. La présence d'une zone tampon autour du bien patrimoine mondial devient pertinente et de grande utilité car elle permet de renforcer la protection, notamment au niveau des zones franges du centre historique qui sont souvent soumises à une grande pression urbanistique.

Dans ce contexte, le débat, que suscitent les nouvelles réalisations dans les zones périphériques proches des centres historiques et leur impact négatif sur la sauvegarde et sur l'intégrité des biens culturels classés patrimoine mondial, est intense et d'actualité. La polémique entre les partisans d'un élargissement du contrôle au-delà du périmètre du site classé et de sa zone tampon pour garantir une meilleure protection du bien et de son paysage et leur insertion dans leur cadre urbain, et ceux qui prônent l'idée que la ville est un organisme vivant qui doit évoluer et s'adapter avec les changements induits par la dynamique urbaine et les nouvelles réalités économiques, reste vive. Dans ce cadre, plusieurs cas peuvent être cités, par exemple :

- le projet très controversé de la tour Pelli-Cajasol à Séville en Espagne, dont le promoteur continue à la réaliser malgré les mises en garde et les menaces de L'Unesco de déclasser le site<sup>3</sup>. En effet, cette tour de 178m de hauteur bâtie dans une zone très proche du périmètre du centre historique, est jugée par plusieurs experts<sup>4</sup>, non conforme au règlement du plan général d'ordonnancement urbain, principalement dans ses articles liés à la protection des paysages historiques urbains. De ce fait, elle produit un impact négatif sur l'intégrité visuelle du centre historique de Séville, et sur son sky-line, reconnu comme valeur universelle exceptionnelle, historiquement marqué par le minaret la Giralda (voir fig.3, 4).

---

<sup>2</sup> Arthur Ebregt, and Pol De Greve : "BUFFER ZONES and their MANAGEMENT, Policy and Best Practices for terrestrial ecosystems in developing countries". Watering, JB&A Grafische Communicatie, 2000. [www.minlnv.nl](http://www.minlnv.nl)

<sup>3</sup> Voir à ce sujet ; WHC, Centre du patrimoine mondial décision 33COM 7B.123 Séville 2009, 34COM 7B.100 Brasilia 2010, 35COM 7B.110 Unesco 2011, 36COM 7B.88 Saint Petersburg 2012.

<sup>4</sup> Voir à ce sujet : Roman Fernandez, "Impact analysis methodology in historic cities, case of Seville, in International meeting on contemporary architecture in historic cities". Final Report, Seville, Unesco; 2013; P118-129, et Pedro Salmeron Escobar, "Impact evaluation: the case of Seville, in, Final report", Seville, Unesco, 2013, pp.142, 157.

- le projet du nouveau musée Munch dans le quartier Bjorvika à Oslo (Norvège) et le conflit qu'il suscite entre l'autorité patrimoniale locale d'une part, et le conseil de la ville et les promoteurs immobiliers d'autre part. En effet, la réalisation de ce projet menace de briser les lignes de visibilité (Sighthlines) historiques liant la ville médiévale d'Oslo à la forteresse médiévale d'Akershus, rompant ainsi l'intégrité visuelle du paysage historique de la ville<sup>5</sup>(fig.5, 6).
- le projet du pont qui surplombe l'Elbe, réalisé par la ville de Dresde en Allemagne, et qui a conduit à sa sortie de la liste du patrimoine mondial de l'Unesco en 2009. Car, il a été jugé par l'instance mondiale, néfaste et porterait irrémédiablement atteinte, aux valeurs et à l'intégrité du bien du patrimoine mondial et à l'intégrité du paysage culturel de la vallée del'Elbe (fig.7, 8)<sup>6</sup>.

Ces trois cas sont des exemples très illustratifs, et montrent l'importance grandissante de la question de la construction autour des centres historiques classés et dans leur zones tampon, et les conflits générés ; souvent, par la réconciliation difficile, entre les intérêts de développement économique, et les exigences de la protection. D'où l'intérêt de étude de la question pour le domaine de la préservation du patrimoine.

En effet, pour le cas de la ville de Dresde, le projet de construction d'un nouveau pont au-dessus de l'Elbe, pour décongestionner la circulation de la ville, était antérieur à 1996, date d'inscription de la vallée sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco. Et dès le début, le projet a soulevé beaucoup de controverses liées à des aspects de protection de l'environnement<sup>7</sup>. En outre, dès 2004, date de nomination de la vallée de l'Elbe par l'Unesco, l'Icomos a exprimé son refus catégorique pour la construction d'un nouveau pont dans cette zone de paysage culturel, en sommant l'état partie de trouver d'autres alternatives moins dégradantes pour le site<sup>8</sup>. Cependant, en 2006, le conflit entre la ville et les instances de protection a atteint son paroxysme, avec le lancement des travaux ordonnés par les autorités de la région du Saxe, mais, qui seront bloqués par un arrêté de la cour administrative de Dresde. Cette situation a poussé les instances locales de la ville à lancer un grand débat public pour choisir entre la construction du nouveau pont et le statut du patrimoine mondial de la ville. Les résultats du referendum organisé à la fin du débat public, ont montré que 2/3 de la population étaient pour la construction du nouveau pont. A partir de là, un nouveau débat tenu au sein de l'instance mondiale, en 2009, a abouti au retrait de la vallée de l'Elbe de la liste du patrimoine mondial de l'Unesco.<sup>9</sup> Le cas du centre historique de Séville présente beaucoup de similitudes avec celui de Dresde. Bien que le projet de la tour, objet du conflit, se trouve en dehors de la zone tampon du site historique, la situation

---

<sup>5</sup> Terje Nypan, The model of northern Europe, in, Final Rapport, Seville, UNESCO; 2013, pp 194.-205.

<sup>6</sup> WHC, Centre du *patrimoine* mondial, décision : 33 COM 7A.26. Séville 25 juin 2009.

<sup>7</sup> Denis Bocquet. Dresde et l'Unesco : questions sur les catégories de classement et la gouvernance des sites classés au patrimoine mondial. Michel Clément. Paysages urbains historiques, Jun 2009, Bordeaux, France. Icomos France, p.73-78, 2010. Voir aussi, le site Icomos Germany, [www.icomos.org/.../H@R\\_2006-2007\\_18\\_National\\_Report\\_Germ](http://www.icomos.org/.../H@R_2006-2007_18_National_Report_Germ).

<sup>8</sup> Christoph Machat, The World Heritage List – German Conflicts related to Buffer Zones and nomination areas of wide extention: Cologne Cathedral and Dresden Elbe Valley. <http://www.law.kyushu-u.ac.jp/programs/english/hiroshima/machat.pdf> , consulté le 06-01 -2016.

<sup>9</sup> WHC-09/33.COM/20 Séville, 20 juillet 2009, (décision : 33 COM 7A.26).

conflictuelle entre les autorités locales et l'Unesco, reflète la difficile relation entre la conservation de l'image traditionnelle des villes historiques et l'accueil de nouvelles œuvres architecturales susceptibles de modifier cette image.

En effet, pour le projet de la tour "Torre Cajasol" lancée sur l'île de la Cartuja, à 1,5 km au sud du cœur historique de la ville, en dehors de sa zone tampon, l'Unesco prônait, déjà, dès 2009, l'arrêt des travaux, dans l'attente d'une évaluation de l'impact paysager de la tour sur le bien Unesco<sup>10</sup>. Toutefois, les doléances de l'instance mondiale sont restées sans suite auprès des autorités municipales et de l'entreprise de réalisation. Cet état de fait est bien résumé par le rapport de la mission de l'Icomos effectué en novembre 2011 quand il note : « *aucun effort n'a apparemment été entrepris pour arrêter le projet de tour. Les travaux se sont poursuivis sur le site de la tour au rythme de la construction d'un étage par semaine et, lors de la visite de la mission, la tour atteignait déjà 10 étages. Ce nombre était 25 étages à l'ouverture de la session du Comité du patrimoine mondial*<sup>11</sup> .

Néanmoins, après un débat difficile et long,<sup>12</sup> tenue à l'assemblée XXVI du Comité du patrimoine mondial, à Saint Petersburg en 2012, une solution de sortie de crise a été trouvée entre, la ville de Séville et l'Unesco. Au terme de cet accord, l'instance mondiale permettra à la ville d'achever le projet de la tour, et de ne pas inscrire le site historique sur la liste rouge des sites historiques en péril. De son côté, la ville de Séville interdira toute nouvelle édification de gratte-ciel dans la ville pouvant porter préjudice au paysage historique du site, et définira de nouvelles mesures adéquates pour le contrôle des nouvelles constructions dans la ville<sup>13</sup>.

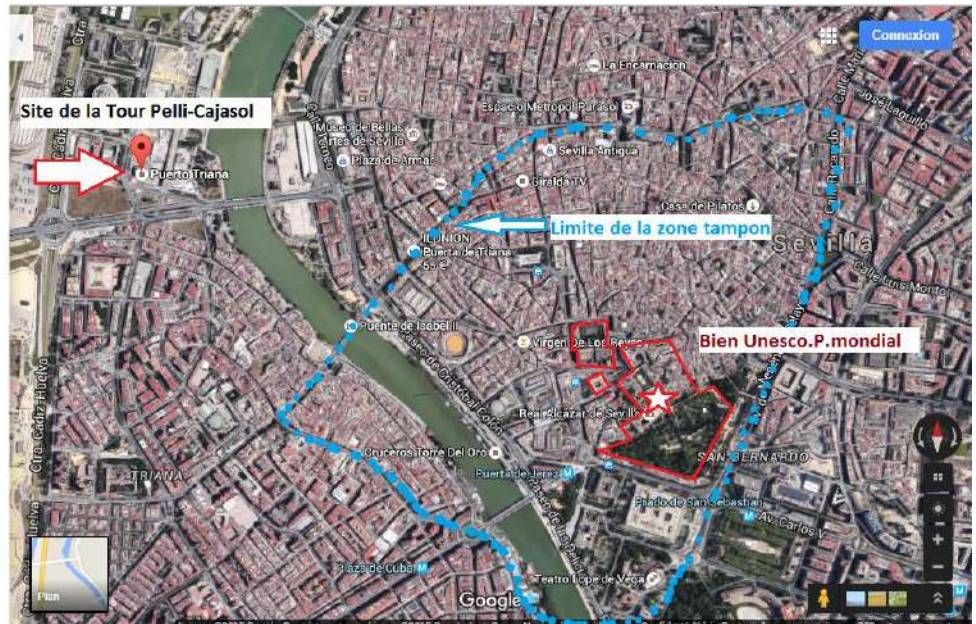
---

<sup>10</sup> Le Comité du patrimoine mondial, réitère sa demande à « *Etat partie de faire cesser les travaux de construction et de reconsidérer le projet actuel de constructions de grande hauteur, afin d'éviter tout impact négatif possible sur la valeur universelle exceptionnelle du bien* », WHC-35.COM/2011, (décision : 35 COM 7B.110).

<sup>11</sup> WHC-36.COM/2012, (décision : 36 COM 7B.88).

<sup>12</sup> Le porte-parole du ministère de l'éducation, de la Culture et du Sport espagnol pense que « *le processus suivi à Séville pour faire avancer le correspondant des plans spéciaux de différents secteurs qui font la protection Déclaration du patrimoine historique a été long et complexe, et est presque terminé* », il cite le document soumis à l'Unesco en 2014. « *Nous pensons que le niveau de développement des plans (toujours en cours d'élaboration) de sécurité et les précautions prises dans tous les cas par la législation en vigueur garantit une protection suffisante des propriétés déclarées au patrimoine et la région environnante.* » Source : Diario De Sevilla du 22-8-2016. <http://www.diariodesevilla.es/article/sevilla/1958025/impacto/los/metros.html>. Voir aussi dans ce sens, l'article paru au journal el Mundo du 28-6-2012. [http://www.elmundo.es/elmundo/envia\\_noticia.html](http://www.elmundo.es/elmundo/envia_noticia.html), et

<sup>13</sup> WHC-37.COM/2012, (décision : 37 COM 7B.84).



**Fig. (03) : Situation du Projet de la tour Pelli-Cajasol par rapport au Bien Unesco et sa zone tampon. Sr : Auteur sur un fond d'image de Google Earth.2015**



**Fig. (04) vue du minaret la Giralda et Alcazar, et la nouvelle Tour en construction à l'extérieur de la zone tampon année 2013. Un Impact négatif sur l'intégrité visuelle du centre historique de Séville, valeur universelle exceptionnelle, historiquement marqué par le minaret la Giralda patrimoine mondial. .sr : <http://elcorreoweb.es/historico/unesco/>**

Projets problématiques dans les zones tampons des Biens Unesco Patrimoine Mondial.  
Cas de la tour Pelli-Cajasol à Séville en Espagne



**Fig. (05) : Situation du nouveau Projet du Musée, et les percées visuelles historiques entre Oslo médiévale et la forteresse d'Akershus.** Sr : Auteur sur un fond d'image de Google Earth..2015



**Fig. ( 06 ) Simulation de l'incidence négative du nouvel aménagement proposé sur des lignes de visibilité entre Oslo médiévale et la forteresse d'Akershus..**Sr : Terje Nypan, The model of northern Europe.op.Cit,

Projets problématiques dans les zones tampons des Biens Unesco Patrimoine Mondial.  
Cas du projet du nouveau musée Munch dans le quartier Bjorvika à Oslo ,Norvege

Le tracé du nouveau pont



**Fig. (07) : Vue sur le tracé du projet du nouveau pont perturbant le paysage urbain du côté Est de la ville .Sr : [http ://.culturevisuelle.org/territoire/483](http://.culturevisuelle.org/territoire/483)**



**Fig. ( 08 ) : Vue du pont réalisé et son gabarit qui bouleverse le paysage urbain du côté Est de la vallée l'Elbe Sr : [.www.gettyimages.fr/ photos/pont- waldschlosschen](http://.www.gettyimages.fr/photos/pont-waldschlosschen).**

Projets problématiques dans les zones tampons des Biens Unesco Patrimoine Mondial. Cas du pont qui surplombe l'Elbe, à Dresde en Allemagne

## - Aperçu historique sur l'évolution de la notion de « zone tampon ».

Le principe d'ériger une zone ou de définir un périmètre comme mesure de sauvegarde d'un bien culturel immobilier est connu, dès les années trente du XX<sup>e</sup> siècle, dans l'histoire du droit du patrimoine culturel. La notion de protection d'abords des monuments<sup>14</sup> ; c'est-à-dire la protection du cadre ou du contexte du bien culturel est définie après la charte d'Athènes en 1931, et sera intégrée, par la suite dans les différentes législations patrimoniales à travers l'Europe : France, Italie, Grèce, Portugal, etc.

L'adoption en France en 1962 de la loi n°62 dite Loi Malraux<sup>15</sup>, constitue le début d'une nouvelle étape dans la prise en charge des ensembles urbains anciens en Europe. Cette loi, qui a permis d'instaurer un nouveau régime de protection : le secteur sauvegardé comme mode de préservation des centres historiques a fortement influencé les restes des règlements européens.

En outre, cette nouvelle idéologie ou démarche de protection des biens culturels historiques se trouve adoptée par les participants au congrès de l'Unesco de Venise en 1964. Ainsi, pour la première fois, l'Unesco a introduit dans sa charte dans les articles n°6,7 et 14 le concept de site historique, et la nécessité de la protection de son environnement immédiat.<sup>16</sup> Même si de nombreuses conventions internationales précédentes, traitant de la protection du patrimoine culturel, ne mentionnent pas la zone tampon d'expression, ils font prêter une grande attention à la sauvegarde des paramètres de lieux, de paysages et des biens archéologiques.

L'intérêt pour l'étude de la question de la protection des zones tangentes aux centres historiques, apparaît pour la première fois, durant la conférence de l'Unesco à Nairobi en 1975. Dans ses orientations, l'Unesco recommande aux Etats parties de protéger les centres historiques inscrits sur la liste du patrimoine mondial des agressions provenant de leurs environnements immédiats, notamment les blocages des perspectives visuelles de, et vers le bien mondial, ainsi que d'œuvrer pour leurs réintégrations dans la ville contemporaine<sup>17</sup>.

---

<sup>14</sup> La notion de protection des abords se base sur la délimitation de zone de protection autour des monuments historiques ou naturels classés. Cette mesure, à travers des procédés métriques (un rayon de servitude de 500m, 200m) ou de visibilité et de co-visibilité, permet de maintenir l'aspect du site protégé.

<sup>15</sup> Voir à ce sujet, les développements dans le chapitre n°03 réservé au code du patrimoine Français.

<sup>16</sup> Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites (charte de Venise 1964), IIe Congrès international des architectes et des techniciens des monuments historiques, Venise, 1964. Adoptée par ICOMOS en 1965./in [www.international.icomos.org](http://www.international.icomos.org).

<sup>17</sup> « 3. Chaque ensemble historique ou traditionnel et son environnement devraient être considérés dans leur globalité comme un tout cohérent dont l'équilibre et le caractère spécifique dépendent de la synthèse des éléments qui le composent et qui comprennent les activités humaines autant que les bâtiments, la structure spatiale et les zones d'environnement. Ainsi tous les éléments valables, y compris les activités humaines même les plus modestes, ont, par rapport à l'ensemble, une signification qu'il importe de respecter. 5. Dans les conditions de l'urbanisation moderne, qui entraîne un accroissement considérable de l'échelle et de la densité des constructions, le risque de destruction directe des ensembles historiques ou traditionnels se double du risque, bien réel, d'une défiguration indirecte au voisinage ou dans la perspective de quartiers nouveaux. Les architectes et les urbanistes devraient veiller au respect des vues sur ou depuis les monuments et les ensembles, et à ce que les ensembles historiques ou traditionnels soient intégrés harmonieusement dans la vie contemporaine. », Unesco, Actes de la Conférence générale Dix-neuvième session Nairobi, 26 octobre - 30 novembre 1976, Volume 1, Résolutions, Recommandation concernant la sauvegarde des ensembles historiques ou

Le concept de « zone tampon » en tant que tel, apparaît brièvement, pour la première fois, en 1979, dans les orientations de l'Unesco devant guider la mise en œuvre de la convention du patrimoine culturel<sup>18</sup>.

### 3.2 Le concept de zones tampon dans les orientations de l'Unesco.

En 1979, l'Unesco introduit, officiellement, dans ses orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial, la notion de zone tampon, tout en soulignant son caractère facultatif et non obligatoire dans la constitution du dossier du bien culturel objet de la demande d'inscription au classement sur la liste du patrimoine mondial.

Ainsi, lors de la présentation du dossier d'inscription du bien, les états partis peuvent, dans la mesure du possible, indiquer la zone tampon qui l'entoure : « *lors de la délimitation d'un bien à inscrire sur la liste on pourrait appliquer, s'il y a lieu et lorsque c'est possible, le concept de zone tampon autour du bien en question. Dans ces conditions la proposition d'inscription comprendrait :*

- a) *une définition précise de la superficie du bien lui-même, y compris, dans les cas appropriés, du sous-sol, etc.*
- b) *une indication de la zone tampon entourant le bien lui-même, c'est-à-dire l'environnement naturel ou créé par l'homme qui influe soit sur l'état physique du bien, soit sur la manière dont il est perçu.*

*De telles zones tampons seront déterminées, pour chaque cas, sur la base des études techniques, et seront pourvues d'une protection appropriée »<sup>19</sup>.*

Dans les orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial de 1980, l'Unesco introduit un changement important dans le statut et dans le contenu de la notion de zone tampon. En effet, cette dernière n'est plus considérée comme facultative, mais, désormais, en tant que zone propre, sa présence revêt un caractère obligatoire dans la formulation du dossier d'inscription du bien culturel. Celui-ci doit fournir les indications écrites et graphiques sur la délimitation exacte de la zone tampon ainsi que les mesures de protection qui y sont prévues. « *Lorsque la conservation d'un bien culturel ou naturel le rend nécessaire, une zone tampon appropriée devrait être prévue autour du bien et devrait faire l'objet de toutes les protections nécessaires. Une zone tampon peut être définie comme étant une zone autour du bien qui influe sur son état physique et/ou sur la manière dont il est perçu, de telles zones tampons devraient être déterminées pour chaque cas sur la base d'études techniques. Des détails concernant l'étendue et les caractéristiques de la zone tampon, ainsi qu'une carte indiquant ses délimitations*

---

traditionnels et leur rôle dans la vie contemporaine, annexe 01, II principes généraux, points : 3 et 5, Paris, Ed. Unesco-PUF.1977, pp 22-23.

<sup>18</sup> Whc/2 1978, comité intergouvernementales de la protection du patrimoine mondial culturel et naturel. Orientations devant guider la mise en œuvre de la convention pour la protection du patrimoine mondial. Centre du Patrimoine Mondial.

<sup>19</sup> Ibidem Op.cit., N 28 page 11.

*exactes devraient être fournies dans le dossier de proposition d'inscription relatif au bien.*<sup>20</sup> »

Avec l'évolution de la pensée sur le patrimoine culturel, et dans le but d'assurer une meilleure protection et une gestion efficace des biens du patrimoine mondial à même de garantir le maintien de leurs conditions d'intégrité et d'authenticité, l'Unesco précise dans les orientations de 2005<sup>21</sup> le contenu du concept de zone tampon.

Dans le point 103 des orientations, l'Unesco rappelle le caractère nécessaire de la présence de la zone tampon pour la bonne conservation des biens culturels mais qui reste non obligatoire<sup>22</sup>.

L'Unesco définit la zone tampon comme une aire qui doit circonscrire le bien proposé pour l'inscription afin de lui apporter une protection supplémentaire. Cette aire doit : « *inclure l'environnement immédiat du bien proposé pour l'inscription, les perspectives visuelles importantes et d'autres aires ou attributs ayant un rôle fonctionnel important en tant que soutien apporté au bien et à sa protection* »<sup>23</sup>.

En outre, et à partir de 2005, l'Unesco précise que le dossier d'inscription d'un site sur la liste du patrimoine mondial doit inclure :

- a) les détails concernant l'étendue, les caractéristiques et les usages autorisés de la zone tampon, ainsi qu'une carte indiquant ses délimitations exactes qui doivent être fournis dans le dossier d'inscription.
- b) un rapport clair expliquant le rôle supplémentaire de protection qu'apporte-la zone tampon pour le bien objet de la demande d'inscription<sup>24</sup>.
- c) une déclaration explicative dans le cas d'absence de zone tampon<sup>25</sup>.

Les travaux des experts réunis sous l'égide de l'Icomos<sup>26</sup>, notamment les recommandations de la déclaration de Xi'an en Chine, sur le rôle des zones tampons<sup>27</sup> ainsi que les conclusions des travaux de la réunion internationale

---

<sup>20</sup> Whc 2 /révisé, Octobre 1980. , comité intergouvernementales de la protection du patrimoine mondial culturel et naturel. Orientations devant guider la mise en œuvre de la convention pour la protection du patrimoine mondial. Centre du Patrimoine Mondial.n°12, p 04.

<sup>21</sup> Whc 05/2 , 02 Février 2005 , comité intergouvernementales de la protection du patrimoine mondial culturel et naturel. Orientations devant guider la mise en œuvre de la convention pour la protection du patrimoine mondial. Centre du Patrimoine Mondial.

<sup>22</sup> Ibidem Op.cit., N 103 page 27.

<sup>23</sup> Whc 05/2, 02 Février 2005, comité intergouvernementales de la protection du patrimoine mondial culturel et naturel. Orientations devant guider la mise en œuvre de la convention pour la protection du patrimoine mondial. Centre du Patrimoine Mondial. N 104, P27.

<sup>24</sup> Ibidem Op.cit., N 105 page 27.

<sup>25</sup> Ibidem Op.cit., N 106 page 27

<sup>26</sup> L'ICOMOS (Conseil international des monuments et des sites) est une organisation non gouvernementale dont le siège est à Paris, France.

<sup>27</sup> Déclaration De Xi'an Sur La Conservation Du Contexte Des Constructions, Des Sites Et Des Secteurs Patrimoniaux. La 15ème Assemblée Générale de l'ICOMOS le 21 octobre 2005, p3.

d'experts sur le patrimoine mondial et les zones tampon en 2008 à Davos, Suisse<sup>28</sup>, ont permis de clarifier le concept de zone tampon tout en distinguant sa valeur de celle du bien patrimoine mondial objet de la protection<sup>29</sup>.

En effet, dans sa contribution au meeting de Davos, les conclusions de l'Icomos<sup>30</sup> se résument comme suit :

- la zone tampon est un mécanisme important pour le renforcement de la préservation du bien culturel et de sa valeur universelle et exceptionnelle,
- l'action de contrôle au sein de la zone tampon doit être axée sur les éléments de production du cadre bâti ; (typologie du bâti, densité, gabarit et hauteur, usage du sol), afin de contrôler et de minimiser leurs impacts négatifs sur le bien culturel et sur sa valeur culturelle,
- le besoin de contrôler l'impact visuel de certains éléments sur le bien culturel peut conduire à l'élargissement du périmètre de sa zone tampon au-delà de ses limites objectives,
- dans le contexte actuel du patrimoine mondial, l'importance qui est accordée au critère de l'intégrité du bien culturel, augmente le nombre des facteurs à prendre en charge dans le cadre de l'évaluation de la zone tampon, tels que : le facteur visuel, fonctionnel, les indicateurs de l'intégrité structurelle... etc.,
- l'utilisation au sein de la zone tampon, du zoning en tant qu'outil de planification est considérée comme appropriée lorsque des formes homogènes de développement sont souhaitées, mais, son usage dans des milieux urbains caractérisés par leurs diversités et par leurs complexités reste néanmoins problématique,
- le remplacement de l'outil zonage dans la gestion de la zone tampon ne pourrait être admis que dans le cas de la mise en place d'une stratégie globale facilement réalisable pour la gestion des transformations, au sein de son périmètre, et pour protéger la valeur universelle et exceptionnelle du bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial.

De son côté, L'ICCROM souligne dans sa contribution<sup>31</sup> l'intérêt de la zone tampon appréhendée comme un outil de gestion qui, grâce à la protection ajoutée qu'elle permet de mettre en place, assure la transition entre le bien culturel et son environnement. En outre, l'importance de la zone tampon réside, aussi, dans le fait qu'elle peut être un outil de gestion claire et sans ambiguïté, qui permet de distinguer sur le sol urbain un périmètre à protéger muni d'un règlement, soit un

---

<sup>28</sup> WHC -08/32.COM/7.1, 22 MAI 2008, Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture. Convention concernant la protection du patrimoine mondial culturel et naturel. Comité du patrimoine mondial. Trente- deuxième sessions. Québec, Canada 2-10 juillet 2008. P.2

<sup>29</sup> Ibidem Op.cit.p.2.

<sup>30</sup> ICOMOS. The ICOMOS Position Paper of Advisory Bodies, World Heritage Centre and Other Programmes and Conventions. In UNESCO, World Heritage Paper no.25: World Heritage and Buffer Zones. UNESCO World Heritage Centre, 2009.pp 23-44.

<sup>31</sup> ICCROM. The ICCROM Position Paper of Advisory Bodies, World Heritage Centre and Other Programmes and Conventions. In UNESCO, World Heritage Paper no.25: World Heritage and Buffer Zones. UNESCO World Heritage Centre, 2009. pp.45-50.

outil opérationnel très attrayant pour tout décideur. De même, et en plus du contrôle de l'intégrité visuelle et de l'usage du sol, la zone tampon peut encourager positivement le développement socio-économique qui pourrait être bénéfique pour le bien patrimoine culturel et pour son contexte.

Cependant, le rapport de l'ICCROM note que l'application du concept de zone tampon dans le contexte du patrimoine mondial, a été souvent entachée par son ambiguïté, du fait de l'existence de plusieurs inconvénients, dont les principaux sont comme suit :

- le concept de zone tampon n'a, souvent, aucun fondement ou équivalent dans les réglementations patrimoniales nationales des états parties,
- absence d'un statut juridique spécifique appliqué au sein du périmètre de la zone tampon,
- le chevauchement de prérogatives émanant de divers organes de gestion qui se partagent la responsabilité de la gestion sur le territoire de la zone tampon,
- La difficulté de mettre en œuvre une zone tampon élargie, à même de garantir une protection optimale pour le bien culturel et son contexte,
- La prépondérance des critères visuels dans la délimitation de l'étendue de la zone tampon peut se révéler insuffisante. La prise en considération d'autres facteurs (morphologiques) peut influencer positivement les nombreuses décisions de développement dans la zone tampon, et permettrait, à la fois, d'améliorer la protection du site culturel, et la vie de la communauté urbaine.

Sur la base des recommandations des experts, l'Unesco définit dans son lexique officiel la zone tampon comme : « des aires clairement délimitées à l'extérieur d'un bien du patrimoine mondial et jouxtant ses limites qui contribuent à la protection, à la gestion, à l'intégrité, à l'authenticité et à la viabilité de la valeur universelle exceptionnelle du bien. Bien que toute zone tampon du patrimoine mondial ne soit pas considérée comme faisant partie du bien du patrimoine mondial inscrit, ses limites et ses méthodes de gestion doivent être évaluées, approuvées et officiellement enregistrées au moment où elles sont proposées par un Etat partie. Lorsque des zones tampon sont définies, elles doivent être considérées comme étant une composante à part entière de l'engagement de l'Etat partie de protéger et de gérer le bien du patrimoine mondial. Les fonctions de la zone tampon doivent refléter les différents types et niveaux de protection nécessaires pour protéger la valeur universelle exceptionnelle du bien du patrimoine mondial. »<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> WHC -08/32.COM/7.1, 22 MAI 2008, Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture. Convention concernant la protection du patrimoine mondial culturel et naturel. Comité du patrimoine mondial. Trente-deuxième sessions. Québec, Canada 2-10 juillet 2008, P.7, P14.

En outre le comité d'experts a défini une série de critères à suivre lors de la définition de la zone tampon notamment :

- analyse des caractéristiques, de la valeur universelle exceptionnelle et de l'intégrité du bien pour définir les problématiques externes ;
- délimitation de la ou des zone(s) tampon, selon le cas ;
- analyse des opportunités positives potentielles de la zone ;
- prise en compte du droit national et de la législation/réglementation locale liés à la mise en œuvre de la zone tampon ;
- garantir une mise en œuvre effective et des mécanismes en rapport avec les fonctions des zones tampon<sup>33</sup>.

---

<sup>33</sup> Ibidem Op.cit.p7.

### **3.3. Analyse comparative de zones tampon de biens classés, par rapport aux orientations du WHC dans ce domaine :**

L'analyse comparative concerne dix cas de biens culturels classés sur la liste du patrimoine mondial, appartenant à des situations géographiques différentes (européennes et arabes), et dont les pays adoptent des politiques patrimoniales diverses. L'analyse se fera par rapport :

- aux critères d'établissement des zones tampon, et leur conformité par rapport aux orientations du Whc et de ses divers organes consultatifs : l'Icomos, l'Iccrom, précédemment énumérées,
- A la position de la zone tampon vis à vis de la réglementation en vigueur.

Les cas d'études analysés se présentent comme suit : Cité du modernisme de Berlin (Allemagne), La ville de Cracovie (Pologne), Le centre historique du Kairouan (Tunisie), le centre historique de la ville de Sousse (Tunisie), Le centre historique de la ville de Sienne (Italie), Le centre historique de la ville de Florence (Italie), Le centre historique de la ville de Lyon (France), Le centre historique de la ville de Bordeaux (France).

#### **3.4.1. Présentation de cas d'études de zones tampon :**

##### **- Cité du modernisme de Berlin (Allemagne) : Date d'inscription : 2008**

Le site comprend six ensembles de logements sociaux construits entre 1913-1933 à Berlin. Il est considéré comme le témoin, par excellence, de l'évolution du logement social développé selon le style et les principes de l'architecture et de l'urbanisme moderne.

Le site se compose de :

- Site de : Gartenstadt Falkenberg :
- Site de : Siedlung Schillerpark.
- Site de : Grossiedlung Britz (Hufeisensiedlung)
- Site de : Wohnstadt Carl Legien
- Site de : Weisse Stadt
- Site de : Grossiedlung Siemensstadt

Dans ces sites on remarque que les biens proposés à l'inscription se composent de la totalité des éléments bâtis et des espaces verts. De ce fait, les zones tampon ont été définies de façon à englober l'ensemble des abords des sites construites et libres afin de garantir la protection et la préservation de la valeur du bien et pour préserver la logique conceptuelle des projets<sup>34</sup>.

Le rapport de proportion entre la surface du bien et la surface de sa zone tampon varie respectivement : 7.75, 6.9, 2, 3, 3.5, 2.41, soit du double de la surface du bien jusqu'à sept fois, dans le cas du site n1 Gartenstadt falkenberg.

---

<sup>34</sup> Housing estates in the Berlin modern style. Nomination for inscription On the UNESCO world heritage list. <http://whc.unesco.org/fr/list/729/documents/> consulté le 03/ 11/2011.

Il y'a lieu de préciser que dans le contexte allemand, la réglementation en matière de patrimoine culturel relève des compétences des régions (Lander). Chaque région formant la fédération allemande dispose de sa propre législation patrimoniale. Aussi, même si certains sites allemands inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco possèdent des zones tampon, et d'autres non, il faut dire que la notion de zone tampon, telle que définie par l'Unesco, n'existe pas dans l'ensemble des règlements du pays<sup>35</sup>.

De même, si l'ensemble des règlements de protection des monuments historiques accordent une importance à la protection de l'environnement de ces derniers, néanmoins, la notion de la protection « des Abords », telle qu'elle est définie dans le code patrimonial français, et algérien, n'a pas d'équivalent direct dans le règlement allemand, sauf dans celui de la région de Berlin<sup>36</sup>. Donc et en l'absence d'une définition claire de la notion d'abord ou d'environnement immédiat d'un bien culturel, il est clair que « *la question de savoir ce qui rentre dans la notion relève d'une étude au cas par cas, prenant en compte notamment la dimension des projets de constructions, la topographie des lieux ainsi que la covisibilité commune avec le monument historique.*<sup>37</sup> » Aussi, le dernier mot reviendrait-il au tribunal administratif pour fixer l'étendue de la superficie comprise comme environnement attenant au bien à protéger.

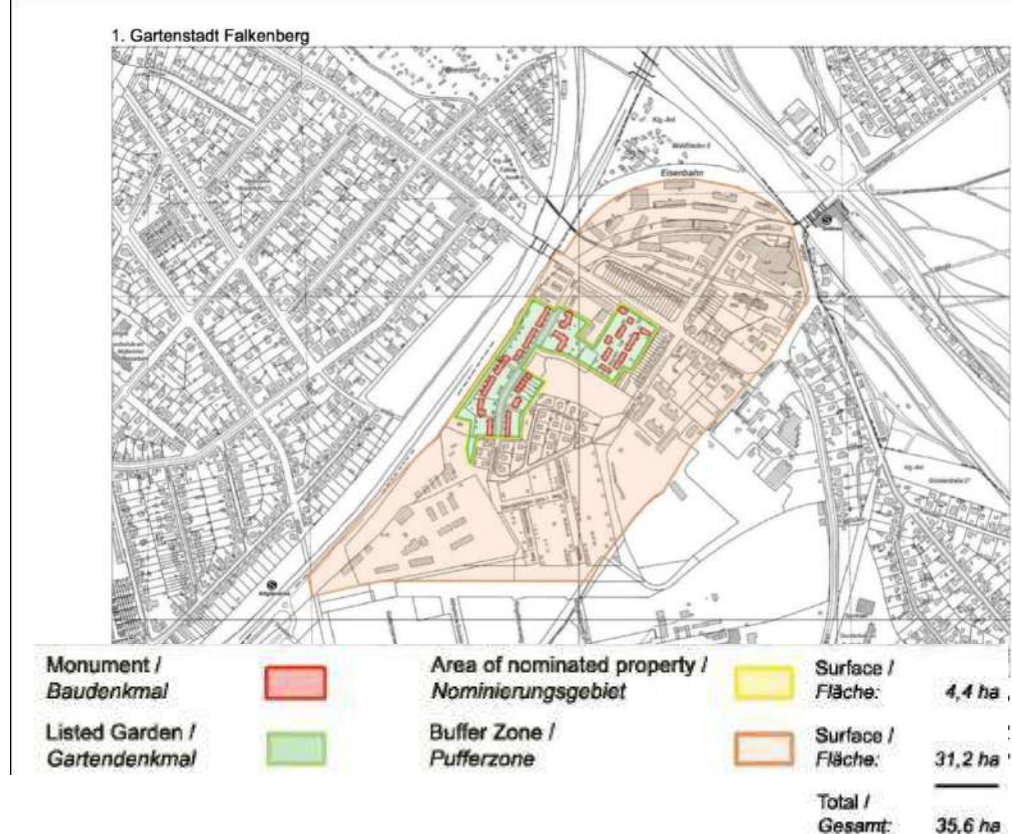


Fig. (09).Site n : 01 Gartenstadt falkenberg : superficie du bien = 4.4ha, superficie de la Zone Tampon= 31.00Ha. Sr. <http://whc.unesco.org/fr/list/729>.

<sup>35</sup> Treutzchler, W.V. World Heritage Wartburg-A Buffer zone Dispute. In The World Heritage Convention and the Buffer Zone: ICOMOS Symposium. Japan, 2006.

<sup>36</sup> Marie Cornue, Jérôme Fraumageau, Catherine Wallaert (s.dir), Dictionnaire comparé du droit du patrimoine culturel, CNRS Edition, Paris, 2012, p163.

<sup>37</sup> Ibidem, p164.

## ville de Cracovie (Pologne) : Date d'inscription : 1978

Le centre historique de Cracovie, ancienne capitale de la Pologne, est situé au pied du château royal de Wawel. Cette ville du 13<sup>ème</sup> siècle possède la plus grande place de marché d'Europe. Des vestiges de remparts du XIV<sup>ème</sup> siècle et le site médiéval de Kazimierz au sud de la ville, témoignent du riche passé de cette ville. Le site est inscrit en 1978, par l'Unesco, sur la liste du patrimoine mondial.

La zone tampon se développe sur le tissu du 19<sup>ème</sup> siècle de la ville, sa délimitation suit une forme polygonale dont la distance des limites du bien inscrit varie de 500 mètres à 1500 mètres. La zone tampon s'étend sur une surface de 1057.00 Ha, la surface du bien est égale à 150.00 Ha, soit un rapport de 7/1.

La mise en place de la zone tampon s'est basée sur le critère de la préservation de l'image et du Panorama urbain (skyline) de la ville historique observés depuis des points de vue remarquables identifiés tout autour du site. Toutefois, son dessin suit et respecte les alignements urbains et les voiries ainsi que les limites cadastrales des propriétés<sup>38</sup>. L'élément le plus important dans cet exemple, est que, dans la réglementation polonaise des monuments historiques, la zone tampon d'un bien culturel, est également inscrite sur la liste des monuments polonais, et de ce fait, elle jouit systématiquement des mêmes mesures de protection<sup>39</sup>.

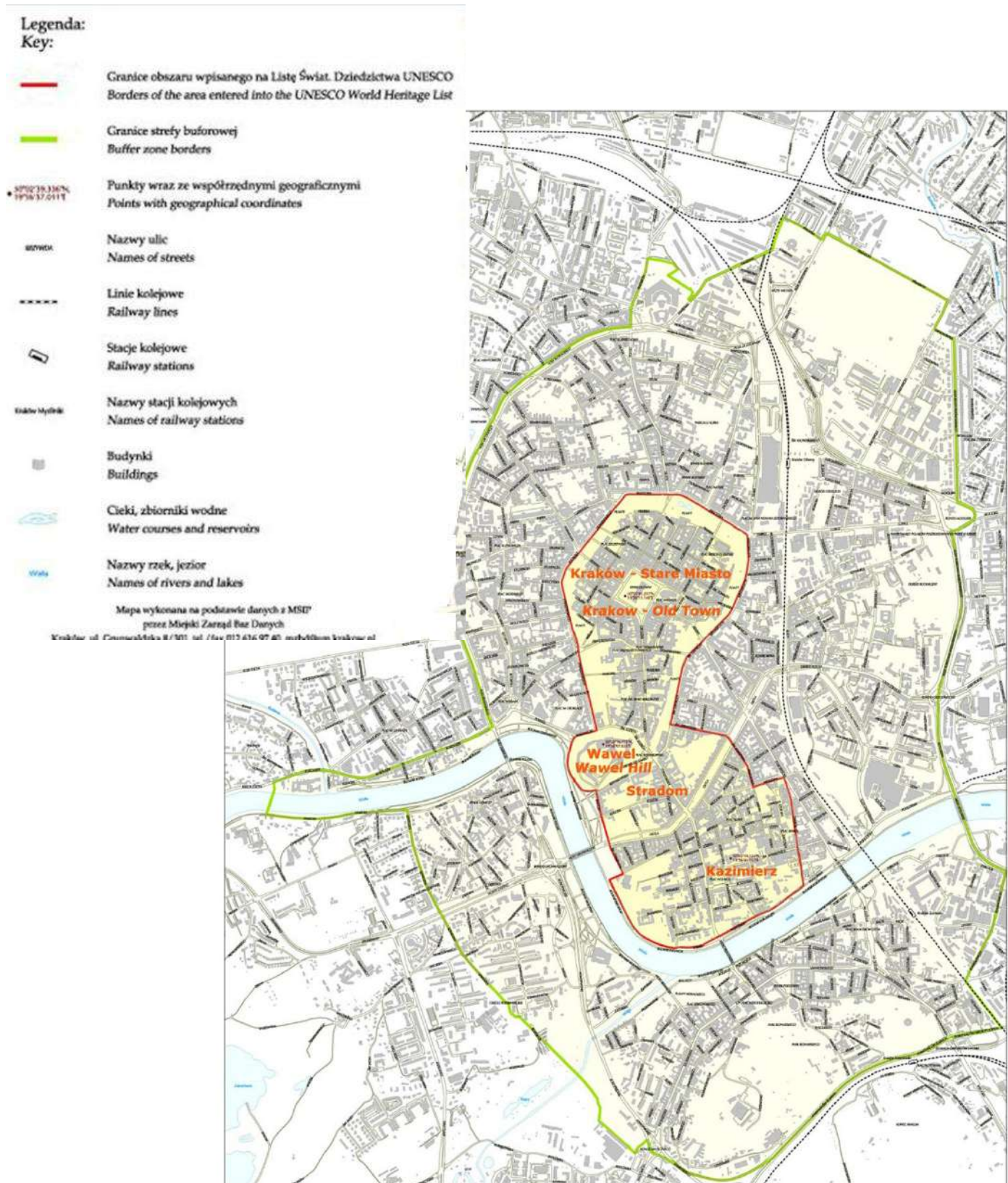


Fig. (10) Site du centre historique de Cracovie.

**Légende.** Délimitation du bien et de la zone Tampon Superficie du bien = 150. Ha, superficie de la Zone Tampon= 1057.00 Ha.. (Sr .<http://whc.unesco.org/fr/list/29>)

<sup>38</sup> Unesco. Centre du patrimoine mondial. Dossier d'inscription – évaluation 1978 et 2010. [www.Unesco.org /uploads/nominations/29bis.pdf](http://www.Unesco.org/uploads/nominations/29bis.pdf). Consulté le 6/11/2011.

<sup>39</sup> Ibidem. P 128.



**Fig. (10) Site du centre historique de Cracovie :**

Délimitation du bien et de la zone Tampon Superficie du bien = 150. Ha, superficie de la Zone Tampon= 1057.00 Ha.. (Sr .<http://whc.unesco.org/fr/list/29>)

## **Le centre historique du Kairouan (Tunisie) Date d'inscription : 1988 :**

Le bien classé de la ville de Kairouan se compose de trois éléments distincts :

- a) la médina et ses faubourgs ;
- b) le mausolée Sidi Sahib ;
- c) les bassins des Aghlabides.

Ses trois biens qui constituent le site du Kairouan ont été inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco en date du 09 décembre 1988. Toutefois, chacun d'eux possède une zone tampon distincte.

Pour l'établissement des zones tampon, les autorités tunisiennes ont suivi la logique de la réglementation de la protection des abords au monument classé, qui a été appliquée à l'enceinte protégeant la ville historique, elle-même, monument classé par le décret du 10/4/1912<sup>40</sup>. De ce fait, la zone tampon suit la configuration de la zone de protection du monument de 200 mètres doublée d'une zone non-aedificandi<sup>41</sup>.

Bien entendu, la forme de la zone tampon prend en considération la logique du plan parcellaire de la ville, ainsi que le réseau de voirie<sup>42</sup>. La même logique a été appliquée pour le site du mausolée Sidi Sahib et à celui des bassins des Aghlabides :

Surface du bien =68.00 Ha, Surface de la zone tampon=154.005Ha.  
Rapport= 2.26.

---

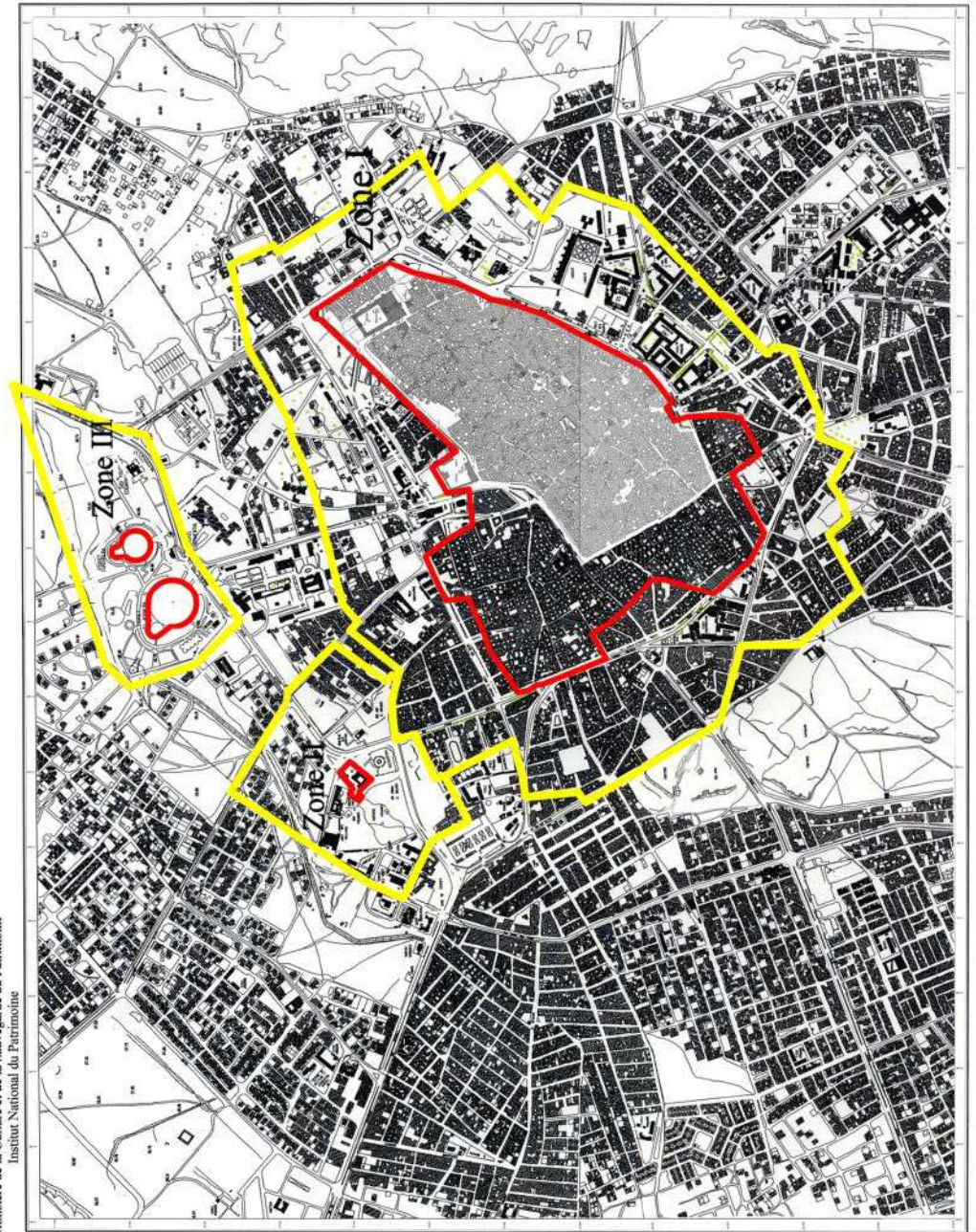
<sup>40</sup> Décret du 10/04/1912

<sup>41</sup> Décret du 31/03/1914. Décret portant création de zones où il est interdit de construire –Kairouan. Extrait du journal officiel du 11/04/1914, N =29, p383.

<sup>42</sup> Unesco, centre du patrimoine mondial, Dossier d'inscription du bien 2010. <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/499bis.pdf>. consulté le 03/ 11/2011.

Plan de délimitation du bien TN 499  
Médina de Kairouan

République Tunisienne  
Ministère de la Culture et de la Sauvegarde du Patrimoine  
Institut National du Patrimoine



N —

— Zone classée  
— Zone tampon

Zone I  
Superficie de la zone classée: 65ha 67a 96ca  
Superficie de la zone tampon: 113ha 55a 47ca  
Zone II  
Superficie de la zone classée: 38a 37ca  
Superficie de la zone tampon: 20ha 93a 94ca  
Zone III  
Superficie de la zone classée:  
- superficie du grand bassin: 1ha 45a 03ca  
- superficie du petit bassin: 52a 44ca  
Superficie de la zone tampon: 19ha 88a 01ca

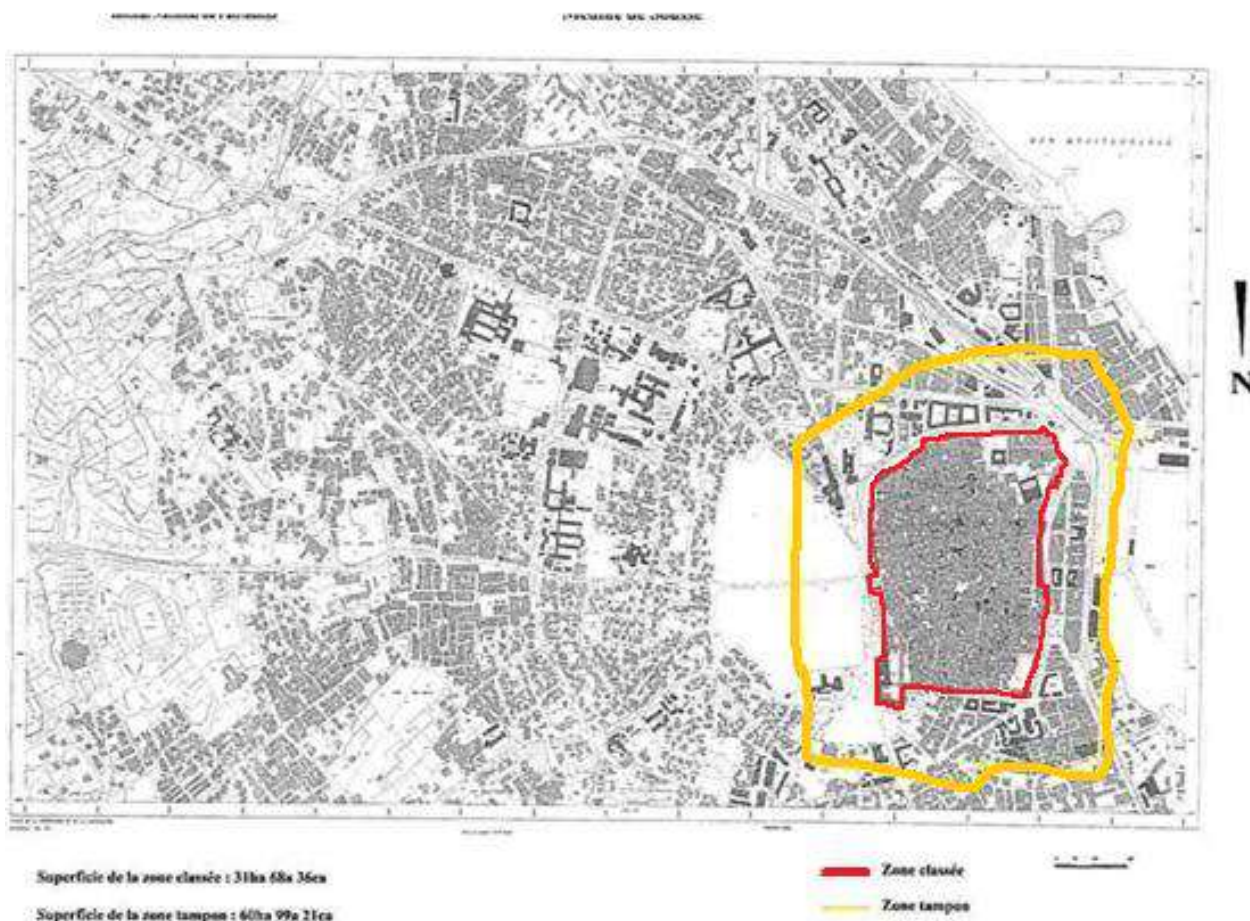
Fig. (11).Le site historique de Kairouan : délimitation du Bien et sa zone tampon. Sr. <http://whc.unesco.org/fr/list/499>

## Le centre historique de la ville de Sousse (Tunisie) :date d'inscription 1988.

Le centre historique de la ville de Sousse, est un ensemble architectural typique des médinas islamiques en très bon état de préservation et entouré de murs d'enceinte datant du 9eme siècle. Le site recèle de plusieurs monuments : palais, mosquées, medersa, rempart, classés comme patrimoine par le décret du 22 mars 1898 par les autorités tunisiennes.

Comme c'est le cas du centre historique de Kairouan, l'établissement de la zone tampon de la médina de Sousse a suivi la même logique, c'est-à-dire une bande de 200 mètres au-delà des remparts conformément aux clauses du code du patrimoine tunisien, et du classement des remparts comme monument historique<sup>43</sup>. Cette bande de 200mètres a été, aussi, multipliée par deux<sup>44</sup> pour atteindre une surface totale de 60Ha. De même, le dessin de la zone tampon suit la logique du découpage parcellaire et viaire de la ville :

Surface du bien= 32 Ha, surface de la zone tampon= 61.0Ha, rapport= 2



**Fig. (12).**Le site historique de Sousse, délimitation du Bien et sa zone tampon. Src. <http://whc.unesco.org/fr/list/498/>

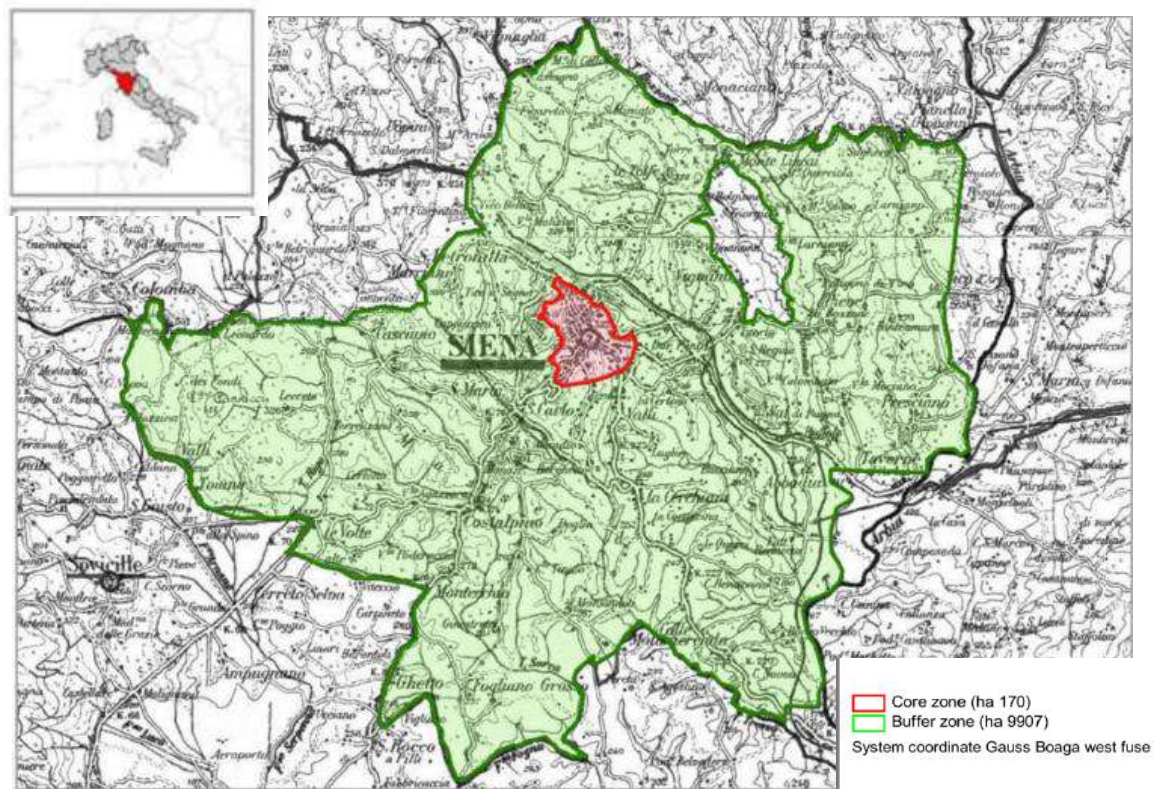
<sup>43</sup> Décret du 25 janvier 1922.

<sup>44</sup> Décret 01-3173 du 6 octobre 2008. Voir aussi : Unesco, centre du patrimoine mondial, Dossier d'inscription du bien 2010. <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/498bis.pdf>, consulté le 03/11/2011.

**Le centre historique de la ville de Sienne (Italie) : Date d'inscription : 1994 :**

Le centre historique de la ville de Sienne, bien historique inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco en septembre 1994, est limité par une ceinture de rempart qui entoure la ville médiévale.

Le cas de la zone tampon du centre historique de la ville de Sienne constitue un cas particulier. En effet, la beauté et la particularité des villes et du paysage toscan, dont les centres historiques médiévaux<sup>45</sup> constituent un maillon essentiel du paysage, pour leurs valeurs esthétiques et naturelles, ont conduit l'Italie à protéger l'ensemble du territoire communal par la loi n°1497 comme patrimoine naturel. De ce fait, la délimitation de la zone tampon couvre le périmètre du site du paysage naturel classé, soit l'ensemble de la superficie de la commune de Sienne, de façon à assurer une conservation de l'intégrité du bien patrimoine mondial et de son cadre naturel, ainsi qu'une gestion et une protection efficace<sup>46</sup>. Surface du bien= 170Ha, surface de zone tampon= 9907 Ha ; soit un rapport = 1/58



**Fig. (13). Le site historique de Sienne** Délimitation du Bien et de sa Zone Tampon. Sr. <http://whc.unesco.org/fr/list/717/>

<sup>45</sup> La région toscane a reçu six inscriptions de l'Unesco au titre de sites du patrimoine de l'humanité dont les plus connus sont : le centre historique de Florence, le centre historique de San Gimignano, et le centre historique de Pienza.

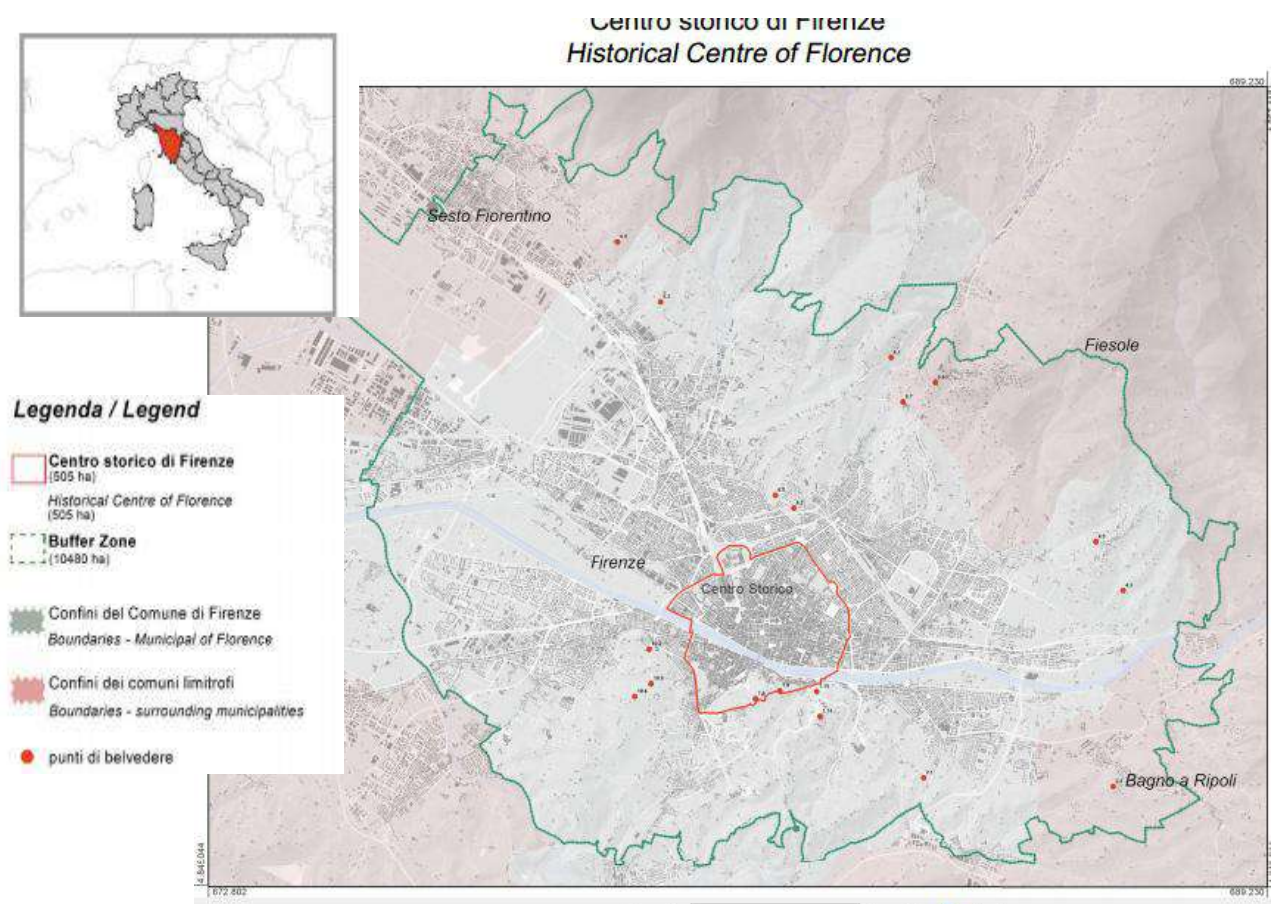
<sup>46</sup> Le territoire de la commune de Sienna formé de la ville historique et le paysage environnant est protégé par la loi nationale No. 1497 du 26/6/1939 et par les décrets de 1956 relative à la Protezione delle bellezze naturali. Ce cadre législatif est profondément modifié par les récents décrets et lois sur le code du patrimoine et protection du paysage principalement : le Décret-loi 22 janvier 2004, n°42 et la Loi du 20 février 2006, n. 77.

**Le centre historique de la ville de Florence (Italie) : Date d'inscription : 1982 :**

Le centre historique de la ville de Florence, bien historique inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco en septembre 1982, est limité par une ceinture de rempart qui entoure la ville de la renaissance bâtie entre les XVe et XVIe siècles.

Dans le cas de la zone tampon du centre historique de la ville de Florence, la beauté et la particularité de la ville et de son paysage urbain, ainsi que son insertion dans le paysage naturel, ont été déterminants dans la délimitation de la zone tampon. Sur 62 points de vue initialement sélectionnés, l'étude de la zone tampon s'est basée sur 18 points choisis, dont 02 sont placés à l'intérieur du site historique, au niveau des places, et les 16 autres sont soigneusement placés sur les belvédères accessibles sur les collines et des voies entourant le site historique<sup>47</sup>. Ces points ont servi à la délimitation de la zone tampon et à définir l'ensemble des valeurs (Sky-line) culturelles liées au site Unesco ainsi qu'à son cadre. Ces derniers, seront utilisés pour la gestion et la vérification et le contrôle des transformations au sein du site et de son cadre paysagé.

Surface du bien= 505 Ha, surface de zone tampon= 10480 Ha ; soit un rapport = 1/20.



14). Le site historique de Florence. Délimitation du Bien et de sa Zone Tampon.  
<http://whc.unesco.org/fr/list/174/documents/>

<sup>47</sup> Voir plan de gestion du site historique de Florence. <http://whc.unesco.org/fr/list/174/>. Consulté le 8/10/2012.

**Le centre historique de la ville de Lyon (France) : Date d'inscription : /1997 :**

Le centre historique de Lyon est le résultat de la conjugaison d'un développement urbain continu riche en stratifications de plus de 2000 ans<sup>48</sup> ; de grande valeur architecturale et urbanistique au confluent de deux rivières ; le Rhône et la Saône.

Dans le 1er dossier présenté en 1997 pour l'inscription du centre historique de Lyon, la zone tampon se développait, uniquement sur le quartier de la rive Est du Rhône, à une distance moyenne de 550 mètres environ du périmètre du bien proposé à l'inscription. Cette zone couvrait des quartiers bâtis au cours du 18<sup>ème</sup> et du 19<sup>ème</sup> siècle selon le modèle en damier et dotés d'une architecture homogène. Toutefois, ce choix a été jugé insuffisant, par la commission Icomos, pour assurer la protection du site. Ce qui a conduit l'Etat Partie, la ville de Lyon, à présenter un plan modificatif, où la nouvelle zone tampon englobe l'ensemble du bien inscrit<sup>49</sup>.

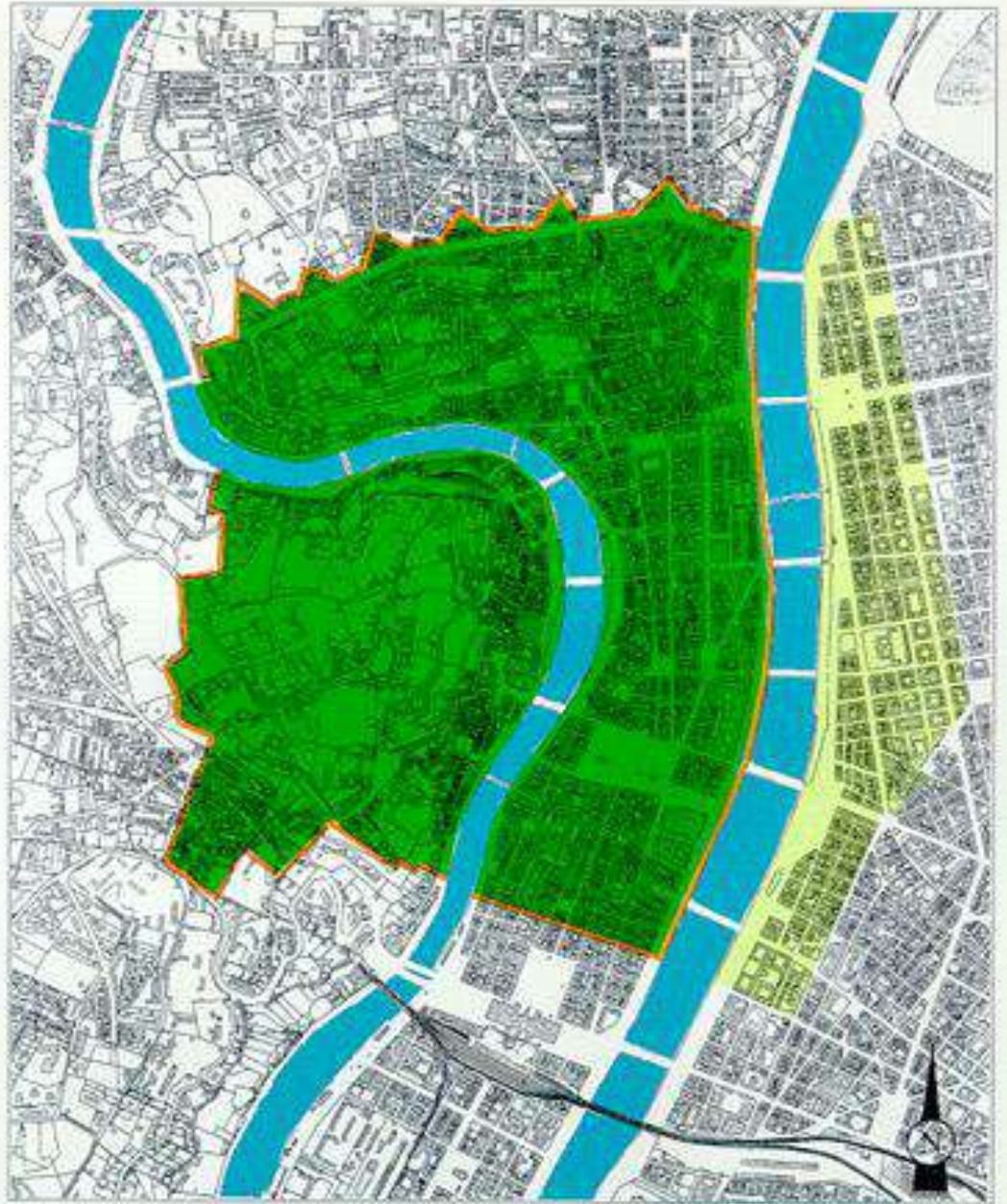
L'examen de la configuration de la nouvelle zone tampon proposée montre que son dessin est basé sur des critères de continuité morphologiques ainsi que sur la topographie du site environnant. La profondeur de cette zone tampon varie de 550 mètres sur la rive Est du Rhône, et à l'ouest par la frange de la colline de Fourvière, mais tend à se confondre avec la limite du bien inscrit au niveau de deux endroits : au sud, au niveau de la rue des Tourelles, et la rue du commandant Charot, et au nord, au mont Hoche.

Surface du bien = 427 Ha, surface de la zone tampon = 323 Ha. Soit un Rapport = 0.75

---

<sup>48</sup> La création de la ville de Lyon remonte à l'an 43 Av. JC. Unesco ; centre du patrimoine mondial, dossier d'inscription de la ville de Lyon ; p 10-11. <http://whc.unesco.org/fr/list/872/documents/> consulté le 19/09/2012.

<sup>49</sup> Ibidem, op.cit., addenda au dossier de candidature, p.36.



Remparts de la ville de l'an Mil à 1850  
City walls from 1000 to 1850



Le site historique de Lyon  
Historic site of Lyon



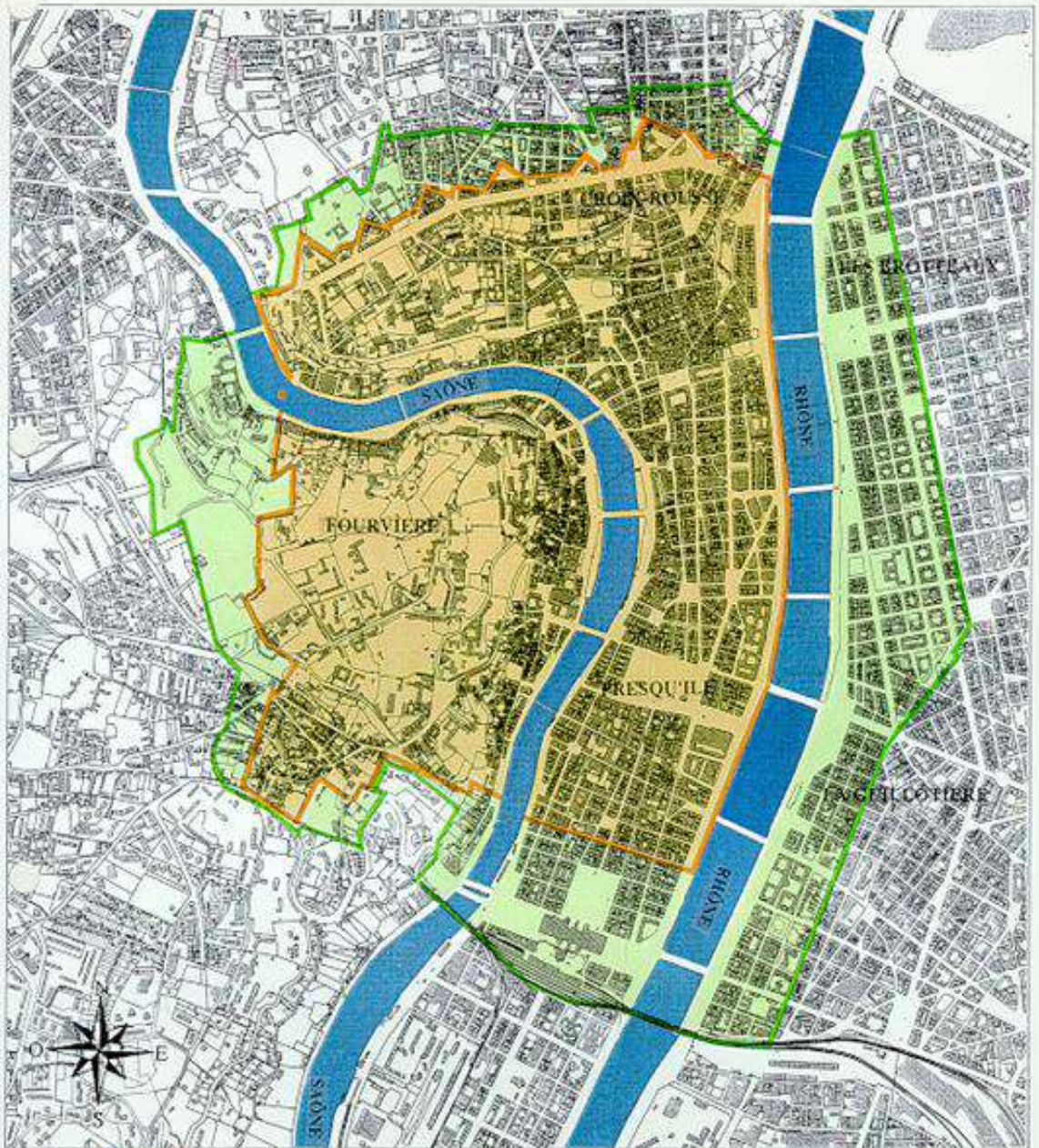
La zone de protection (tampon)  
Protection area

LE SITE HISTORIQUE DE LYON  
LYON HISTORIC SITE

MARS 1997 0 200 400 600 m  
ECH : 1/20 000°

C 17

Fig. (15). Le site historique de Lyon. Délimitation du bien et de sa zone Tampon : 1<sup>er</sup> proposition.  
<http://whc.unesco.org/uploads/nominations/872.pdf>



— Remparts de la ville de l'an Mil à 1850  
City walls from 1000 to 1850

— Le site historique de Lyon  
Historic site of Lyon

— La zone de protection (tampon)  
Protection area

LE SITE HISTORIQUE DE LYON  
LYON HISTORIC SITE

FEVRIER 1998  
ECH : 1/20 000°

0 200 400 600 m

C 17

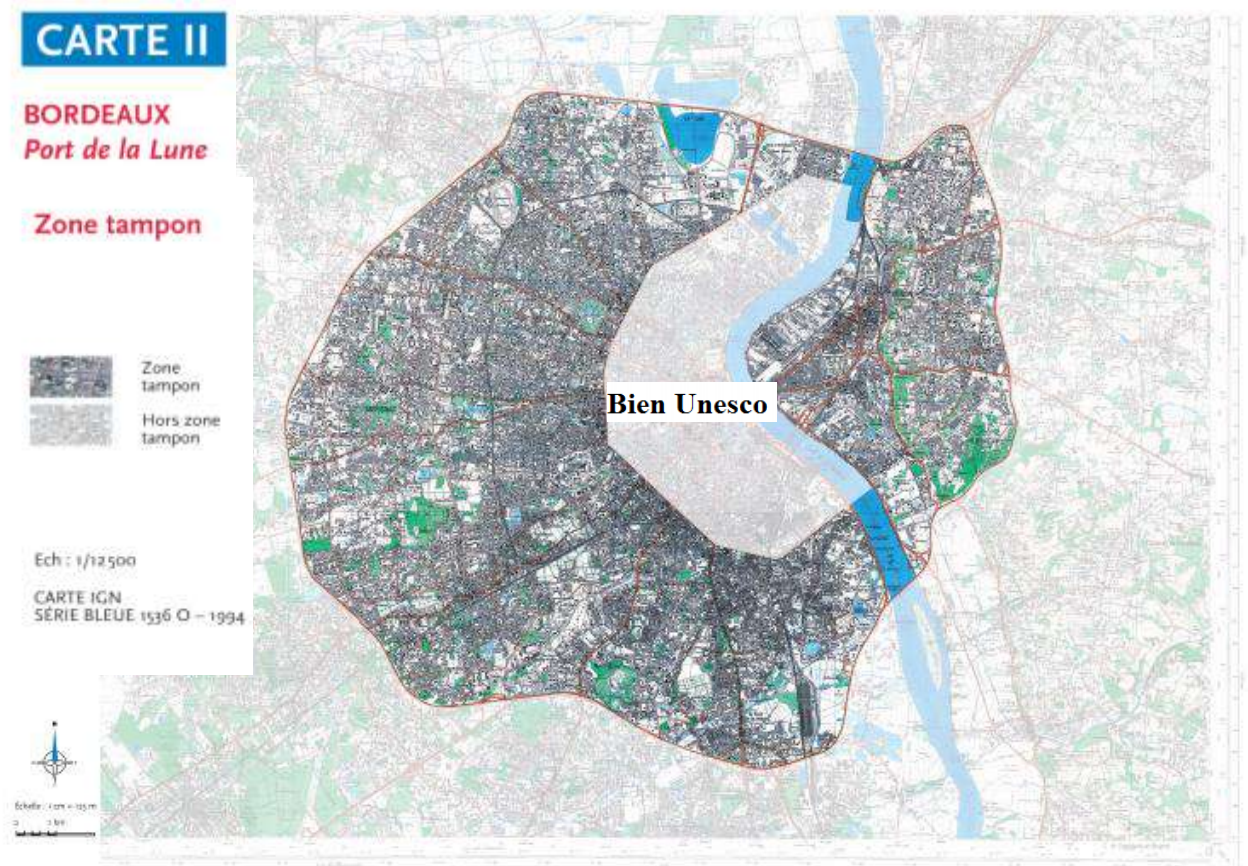
Fig. (16). Le site historique de Lyon. délimitation du bien et de sa zone Tampon définitive : [sr](http://whc.unesco.org/uploads/nominations/872.pdf).

## **Le centre historique de la ville de Bordeaux (France) : Date d'inscription : /2005**

Le centre historique de Bordeaux (zone intra-boulevard) est une ville qui se distingue par sa valeur universelle exceptionnelle fondée sur son riche patrimoine architectural classique et néoclassique de l'époque des lumières à nos jours, et sur le rôle de son port (port de la lune) dans les échanges et négoce internationaux vieux de 2000 ans.

Au début, la ville de Bordeaux a défini, dans son dossier d'inscription, une vaste zone tampon qui s'étend sur le territoire de (09) neuf communes. Cette zone a été jugée trop vaste et difficilement gérable par la commission de l'Icomos. Ce qui a amené l'Etat partie à revoir à la baisse l'étendue de la zone en 2006<sup>50</sup>.

La nouvelle délimitation de la zone tampon, tout en s'inscrivant dans la logique du projet urbain de Bordeaux ville métropole, s'est basée sur les paramètres suivants :

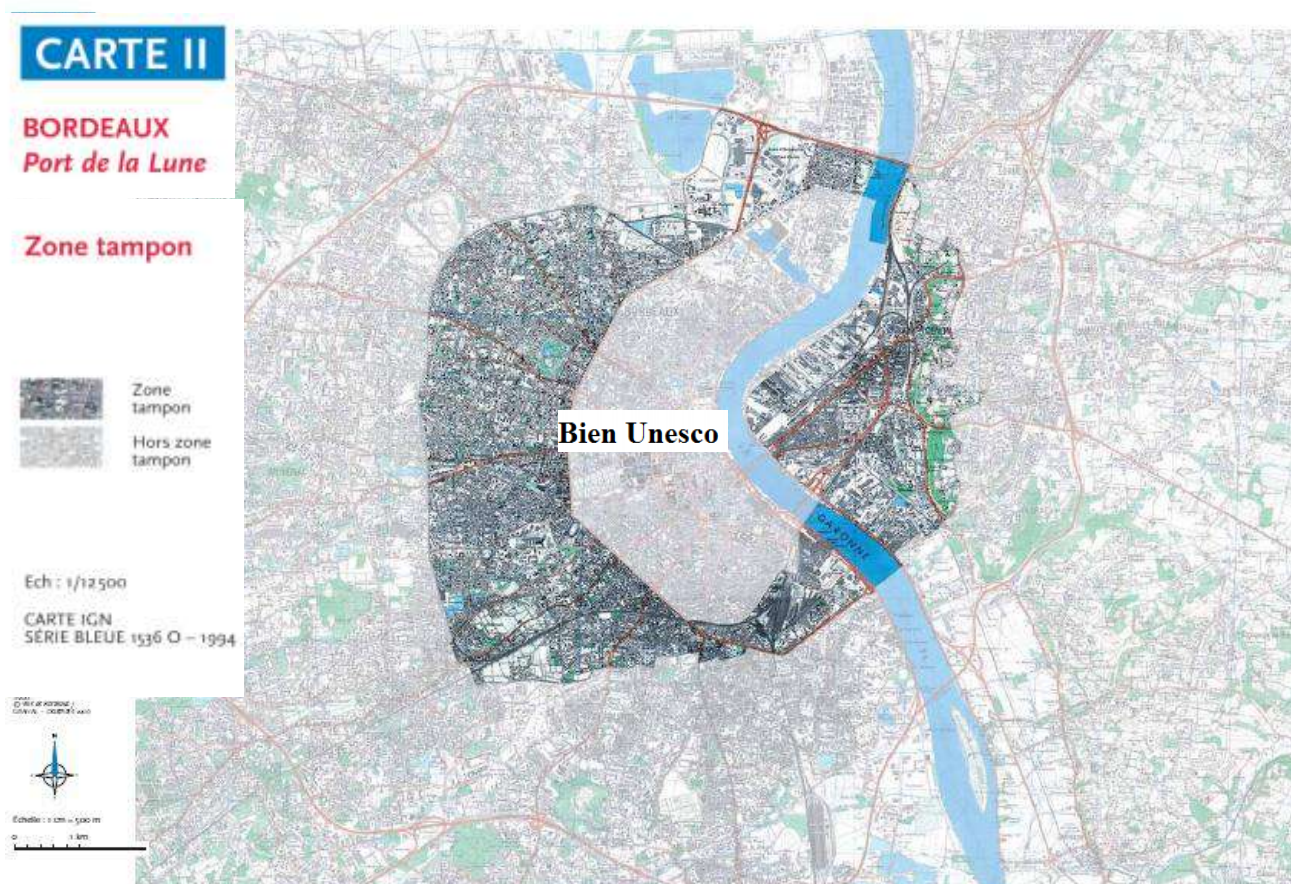


**Fig. (17). Le site historique de Bordeaux .Délimitation du bien et de sa zone Tampon : 1<sup>er</sup> proposition. <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1256.pdf>**

<sup>50</sup> Unesco ; centre du patrimoine mondial, dossier d'inscription de la ville de Bordeaux Evaluation Icomos ; p 181.

- a) assurer une meilleure articulation dans la gestion de la ville de Bordeaux avec les communes voisines ;
- b) intégrer et étendre la protection jusqu'aux zones d'intérêt paysagères à l'Est (sommet des Coteaux) ;
- c) intégrer pour un meilleur contrôle certains quartiers tels que la gare technique ferroviaire et industrielle de Bercier.

En somme, le périmètre de la zone tampon approuvé correspond au secteurs de la ville historique de Bordeaux et s'étend « *au nord à l'entrée de Bordeaux par le pont d'Aquitaine ; il est limité à l'est par la ceinture verte des coteaux, au sud par le boulevard Jean-Jacques-Bosc et sa future prolongation par un pont et, à l'ouest, par les chemins de fer qui forment les limites d'extension du tissu urbain de la ville au-delà des boulevards* »<sup>51</sup>.



**Fig. (18). Le site historique de Bordeaux.** Délimitation du bien et de sa zone Tampon définitive : [sr. http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1256.pdf](http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1256.pdf)

<sup>51</sup> Ibidem, Op-cit.

### 3.3.2. Analyse comparative de cas d'études :

L'étude des cas examinés montre des aspects de similitudes ainsi que certaines différences dans les approches qui ont été à la base de la mise en œuvre des zones tampons, autour des biens inscrits sur la liste du patrimoine mondial.

L'analyse comparative de ces cas d'études s'est faite par rapport à la question de l'identification des critères qui ont servi à la délimitation du périmètre de la zone tampon, et à l'existence du volet juridique propre à la zone tampon.

#### .a) Au sujet des critères de délimitation de la zone tampon.

L'examen des différents exemples de biens culturels présentés dans les dossiers d'inscription sur la liste du patrimoine mondial dénote d'une grande variété de critères dans l'établissement et la délimitation du périmètre de la zone tampon. En effet, l'étude des différents cas analysés montre que, d'une part, les critères de délimitation des zones tampon varient selon différentes considérations d'ordre visuel, morphologique, topographique, et de gestion urbaine. Et d'autre part, elle donne un excellent aperçu d'un large éventail de préoccupations et de difficultés dans l'application effective du mécanisme de la zone tampon dans une variété de contextes nationaux.

Néanmoins, on s'aperçoit que dans les cas d'étude allemand et polonais, le souci de préserver l'intégrité du bien culturel a été le facteur prépondérant dans la délimitation du périmètre de la zone tampon. Principalement, la préservation des points de vue à partir du site vers son environnement et vice-versa, en l'occurrence le sky-line, les vues panoramiques du paysage urbain... etc. Aussi, ses facteurs ont-ils été évalués préalablement avant d'être intégrés au sein de la zone tampon.

Par conséquent, et en se conformant aux conclusions de L'ICOMOS, et L'ICCROM, la délimitation du périmètre de la zone tampon impliquerait, nécessairement, une évaluation de l'importance culturelle du bien et de son cadre, ainsi que tous les éléments qui lui assurent et lui procurent les conditions de son authenticité et de son intégrité.

En outre, dans le cas des sites historiques tunisiens, d'el Kairouan et de Sousse, nous avons noté que la délimitation de la zone tampon découle de l'application pure et simple du régime de protection des monuments tunisiens : instauration d'un périmètre de 200 m autour du bien au-delà de l'enceinte de la médina, ce qui est, à notre sens insuffisant. Aucun autre critère (d'intégrité visuelle, de prise en compte de risques et menaces potentiels sur le site) énoncé plus haut, n'a été appliqué. En plus, l'application du critère des 200m dans le site historique du Kairouan a généré trois sous zones tampons dont deux sont tangentes, et avec la présence d'un vide interstitiel entre les biens dépourvu de toute forme de protection.

Selon nous, il serait plus utile que l'Etat partie reconsidère ce choix, en optant pour une grande zone tampon qui regroupe les trois éléments formant le bien patrimoine mondial. Cette grande zone tampon se composerait de deux sous-zones tampon à double niveaux de couverture de

protection. La première sous-zone tampon, dotée d'un règlement plus strict, protégera le voisinage immédiat de chaque élément du bien Unesco. La deuxième zone tampon, plus étendue, sera dotée d'un contenu réglementaire plus souple, et permettra de protéger les espaces intermédiaires entre les sous zones tampon principales.

Pour ce qui est du cas du centre historique de Bordeaux, la délimitation d'une zone tampon assez large afin de prendre en considération plusieurs facteurs tels que : la conservation des valeurs du bien culturel et de l'ensemble de ses significations, et le maintien des conditions de son intégrité et d'authenticité : la zone d'intérêt paysagère à l'Est (sommet des Coteaux), ainsi qu'à l'ouest, la zone des vignobles dont la valeur patrimoniale végétale est incontestable. Le facteur du risque et des menaces potentiels a été pris, aussi, en considération par l'annexion de zones susceptibles d'être rénovées comme c'est le cas des friches ferroviaires et industrielles de Bercier. Le facteur d'intégration avec l'instrument d'aménagement urbain, projet urbain du PLU, a été pris en considération par le fait que le tracé de la zone tampon a été fait de façon qu'elle assume l'articulation entre la ville de Bordeaux et ses communes limitrophes.

A l'inverse de Bordeaux, la délimitation de la zone tampon du site historique de Lyon est réduite à une bande qui varie d'un maximum de 550 mètres de largeur sur la rive Est du Rhône, et à l'ouest : la frange de la colline de Fourvière, et tend à se confondre avec la limite du bien inscrit au niveau de deux endroits. En confrontant la configuration de la zone tampon avec les recommandations du WHC et de L'ICOMOS, on peut conclure que celle-ci n'a pas pris en charge l'ensemble des facteurs qui doivent être à la base de sa délimitation. En effet, la limite actuelle de la zone tampon ne couvre pas l'ensemble des valeurs des patrimoines culturels du site et leur environnement : des monuments historiques et des zones protégées au titre des sites et des monuments classés, appartenant au périmètre de protection archéologique, des périmètres d'intérêts patrimoniaux, au Nord, au sud et au Sud- Est, ainsi que des points de vue importants à l'est sont exclus de la zone tampon bien qu'ils soient à côté d'elle<sup>52</sup>.

De même, pour le facteur du risque et des menaces potentiels sur le site, celui-ci ne semble pas avoir été déterminant dans la délimitation de la zone tampon. Ceci est vrai, par exemple, pour le cas de la zone de confluence entre les deux fleuves la Saône et le Rhône, limitrophe au sud du site historique, point fort de la silhouette urbaine et sujet à un projet complexe d'urbanisme, qui reste pourtant, à l'extérieur de la zone tampon<sup>53</sup>.

---

<sup>52</sup> Voir la carte Superposition d'outils réglementaires dans le site historique - DAU, Ville de Lyon.in plan de gestion du site historique de Lyon. Mission site historique de Lyon Direction des affaires culturelles Décembre 2013.p65. [http://whc.unesco.org/fr/list\\_mgt872-dec2013.pdf](http://whc.unesco.org/fr/list_mgt872-dec2013.pdf) consulté le 23/01/2015.

<sup>53</sup> Idem.p.68

#### b) Au sujet de l'aspect juridique de la zone tampon.

Dans la majorité des cas d'études examinés, la zone tampon n'existe pas en tant que dispositif juridique à part entière. L'ensemble des cas font référence à d'autres lois et régimes juridiques qui relèvent soit du règlement de protection des monuments historiques, soit du code du patrimoine culturel pour asseoir juridiquement le principe de la zone tampon. Le cas de la Pologne, de Berlin, et de la Tunisie, les lois de la protection des sites et monuments historiques, la loi sur le code de préservation des biens culturels (la protection des abords), sont des outils utilisés pour les zones tampons afin de protéger les lieux culturels patrimoniaux.

Pour les autres pays, tels que l'Italie et la France, qui n'ont pas de réglementation spécifiques pour les zones tampon, une combinaison de lois ou des règlements du patrimoine (Zppaup) et d'urbanisme d'aménagement urbain PRG, ou PLU ont été souvent utilisés. Ces lois peuvent indiquer la préservation des éléments patrimoniaux mineurs existants, et contrôler les activités et le développement urbain qui menacent les lieux du patrimoine culturel et leur environnement. Dans ce cas, le contrôle dans ces zones et l'application des directives de protection seront du ressort des autorités locales communales. (Voir à ce sujet les cas des sites de Rome, Lyon et de Bordeaux développés en détails dans le 5<sup>ème</sup> chapitre).

### **3.4. Considérations critiques sur la notion de zone tampon et de son contenu.**

L'examen des différents textes érigés par l'Unesco, et par ses organes consultatifs lors des symposiums tenus en Suisse et au Japon d'une part, et d'autre part l'étude des cas de sites historiques examinés plus haut, nous permet de présenter les réflexions suivantes quant à la définition du concept, de son rôle, ainsi que ses avantages et ses inconvénients dans le contexte de la conservation des biens culturels urbains.

- Au-delà de la confusion sémantique sur la définition et le rôle de la zone tampon qui a existé durant les années 1980 et 1990<sup>54</sup>, est-elle une zone neutre de séparation entre deux zones antagonistes, zone d'amortissement d'impact, ou zone de chevauchement de deux aires d'influences ? l'Unesco a fini de lever cette ambiguïté, dans ses orientations de 2008, en donnant une définition précise de ce concept et de son rôle dans la préservation des biens culturels ou naturels. Aussi, la zone tampon est une zone propre qui se trouve à l'extérieur du bien patrimoine mondial. Elle est considérée comme un outil de gestion destiné à fournir une protection supplémentaire au bien, et de sa valeur universelle, ainsi que le maintien

---

<sup>54</sup> Voir, Michael Turner, « Introduction » in « patrimoine mondial et zones tampons », international meeting on world heritage and buffer zones, World heritage Papers N° 25, Davos, Switzerland 11- 14 mars. 2008, ed Olivier martin et Giovanna Platti, P16.

de ses valeurs d'intégrité et d'authenticité tel que préconisé dans les orientations de l'Unesco<sup>55</sup>.

- L'avantage principal que procure la zone tampon pour la préservation du bien Unesco, est que, d'une part, l'aire formant la zone tampon est rigoureusement définie par le biais de la technique de zoning, qui doit fixer ses délimitations exactes ainsi que le règlement y afférant. Et d'autre part, sa présence permet de contrôler les effets néfastes que génère la pression urbanistique qui s'exerce autour du bien patrimoine mondial notamment : obstruction des cônes et des perspectives visuelles de/ et vers le site, opérations de rénovation avec des gabarits excessifs, occupation d'activités urbaines spécifiques qui sont incompatibles avec le site historique et qui pourraient porter préjudice à son intégrité et à son authenticité physique et visuelle.

Si le renforcement du dispositif de protection reste légitime et d'un intérêt sûr pour le maintien de la valeur exceptionnelle du bien patrimoine mondial, la mise en application de ce concept, durant les deux dernières décennies révèle un certain nombre d'aspects négatifs qui se résument comme suit :

- L'absence d'un régime juridique de protection correspondant au concept de la zone tampon dans la plupart des règlements locaux. En effet, si de nombreux pays se sont dotés d'instruments urbanistiques et juridiques pour assurer la gestion de leurs centres historiques inscrits sur la liste du patrimoine mondial: PSMV( France) , PPSMVSS (Algérie), Conservation Area (G.Bretagne), Historic Districts (Usa), on constate un manquement voire un vide important vis à vis du concept de la zone tampon, qui reste comme une ligne abstraite et ambiguë sans un soutien juridique lui permettant d'assurer pleinement son rôle de protection.
- Souvent, l'étendue importante de la zone tampon englobe plusieurs secteurs urbains qui sont gérés par des instruments de planifications et de servitudes ayant des objectifs différents. Par conséquent, la gestion de la zone tampon devient problématique vu le chevauchement et les contradictions qui peuvent naître de la mise en application des prescriptions en vigueur dans chaque sous zone appartenant à la même zone tampon.
- Définir une zone tampon capable de résoudre le problème de l'intégrité visuelle du bien Unesco contre les immeubles de grande hauteur, comme c'est le cas des centres historiques de Séville et de Dresde cités plus haut, exige une étendue importante, qui finit souvent, par poser de sérieux problèmes de gestion<sup>56</sup>. Dans ce cadre, nous pensons que d'autres outils devraient être recherchés pour renforcer la préservation de l'intégrité

---

<sup>55</sup> Pour la définition des conditions de l'authenticité et de l'intégrité selon l'Unesco, Voir : le chapitre II-E les conditions de l'authenticité : point N° 79-86, et la condition de l'intégrité : point : N° 87-95, in WHC 05/2, 02 Février 2005, Op.cit. pp.22-25.

<sup>56</sup> Par exemple le Cas de la première zone tampon de la ville de Bordeaux jugée trop vaste et ingérable par l'Unesco.

visuelle du bien tel que les études d'impact<sup>57</sup> et dans le cadre du plan de gestion du Bien<sup>58</sup>.

- L'usage du zoning comme outil de délimitation du centre historique et de sa zone tampon par rapport au reste de l'agglomération, accentue le phénomène de ségrégation et de différence entre un tissu historique de « valeur » à protéger contre un reste banal sans aucun intérêt historique et culturel. Cette ségrégation que favorise l'outil zoning<sup>59</sup> lui-même, ne peut que favoriser l'isolement et la ségrégation des centres historiques et leurs muséification. Aussi, serait-il plus judicieux de développer le concept de zone tampon dans le sens qui favorise la transition et l'articulation du bien mondial avec son environnement contemporain.

### **3.5. Le concept d'authenticité et d'intégrité dans les orientations de l'Unesco :**

L'étude de ces deux concepts par rapport à la question du patrimoine revêt un grand intérêt, car ils représentent, d'une part, un des principaux facteurs et critères de définition entrant dans la délimitation de la zone tampon. Et d'autre part, ces deux conditions sont considérées comme un critère fondamental dans l'évaluation des ressources historiques de tout bien culturel proposé pour l'inscription sur la liste du patrimoine mondial.

#### **3.5.1. Le concept d'authenticité**

La généralisation, durant les années quatre-vingts, de l'intérêt pour la conservation des biens culturels qui englobait l'ensemble des éléments meubles et immeuble présentant un intérêt religieux, historique, social, scientifique, ou artistique justifiant leur protection et leur conservation pour les générations futures, a généré une nouvelle vision du patrimoine qui dépassa la vision monumentalisée européenne, vers une nouvelle conception plus large et plus complète. Cette dernière englobe, désormais, l'ensemble des signes matériels et immatériels porteurs de valeurs et de significations culturelles et identitaires actuelles ou passées pour une communauté donnée.

A partir de là, le concept d'authenticité en tant que critère patrimonial et les paramètres qui sont à la base de son évaluation se voyait dans l'obligation d'être remis en cause, pour répondre à l'ensemble des significations<sup>60</sup> émanant de

---

<sup>57</sup> À titre d'exemple voir la démarche développée par Terje Nypan, *The model of northern Europe*, op.cit.

<sup>58</sup> Le plan de gestion est un projet scientifique et culturel du bien culturel, obligatoire pour tout inscrit sur la liste du patrimoine mondial depuis 2012. Il met en place une stratégie opérationnelle traduite par un plan d'actions visant la protection, la restauration et la mise en valeur du bien selon un phasage allant du court terme, au moyen et long terme. <http://whc.unesco.org/>

<sup>59</sup> L'outil zoning a été amplement critiqué par les protagonistes du courant morphologique et du projet urbain contemporains, en tant que système de découpage des sols, fer de lance de la doctrine fonctionnaliste de la ville moderne, et dont l'usage a provoqué la ségrégation fonctionnelle et sociale de la ville moderne et à son éclatement. Pour ce qui est de son usage dans le domaine du patrimoine, voir la critique du courant de la restauration conservatrice développée dans le chapitre n°01 de la présente thèse.

<sup>60</sup> Le débat sur la signification à donner au concept d'authenticité a été initié à la suite de l'adhésion du Japon à la convention sur le patrimoine mondial de 1972, et le problème de la déclaration de l'authenticité

régions culturelles diverses. Le renouvellement du contenu du concept fera l'objet de la rencontre internationale des experts tenu à Nara en 1994 dans le cadre de la Convention du Patrimoine Mondial, et dont le document final porte le nom.

### **3.5.1.1. Le Document de Nara sur l'authenticité 1994.**

Conçu comme le prolongement de la charte de Venise<sup>61</sup>, le document avait pour but d'explorer la signification et la pertinence du concept de l'authenticité dans les différentes cultures universelles, et de proposer une nouvelle définition à même de répondre à toutes les perceptions du patrimoine dans divers contextes culturels. Donc, l'Unesco considère que la diversité culturelle doit être appréhendée en tant que richesse inestimable pour l'humanité qu'il est impératif de protéger et de promouvoir.

Aussi, le document de Nara définit l'authenticité des valeurs attribuées à un patrimoine culturel qui *« dépend entre autres, de la crédibilité des sources d'information à leur sujet. Leur connaissance, leur compréhension et leur interprétation par rapport aux caractéristiques originelles et subséquentes du patrimoine, à son devenir historique ainsi qu'à sa signification, fondent le jugement d'authenticité concernant l'œuvre en cause et concerne tout autant la forme que la matière des biens concernés<sup>62</sup> »*. De là, l'authenticité est ainsi fondée sur les valeurs culturelles propres à chaque société. *« Il n'existe pas une acception unique de la notion d'authenticité mais une approche plurielle de cette notion qui se conjugue avec les valeurs assignées au patrimoine culturel par chaque communauté humaine<sup>63</sup> »*.

En conclusion, la convention du patrimoine mondial préconise dans ses orientations<sup>64</sup> que : *« Selon le type de patrimoine culturel et son contexte culturel, on peut estimer que les biens satisfont aux conditions d'authenticité si leurs valeurs culturelles (telles que reconnues dans les critères de la proposition d'inscription) sont exprimées de manière véridique et crédible à travers une variété d'attributs, y compris :*

- *forme et conception ;*
- *matériaux et substance ;*
- *usage et fonction ;*
- *traditions, techniques et systèmes de gestion ;*
- *situation et cadre ;*
- *langue et autres formes de patrimoine immatériel ;*
- *Esprit et impression ; et*
- *Autres facteurs internes et externes ».*

---

des temples du sanctuaire impérial d'Isle, considérés comme authentiques par le Japon, alors qu'il ont été, plusieurs fois, reconstruit à l'identique.

<sup>61</sup> Unesco. Convention du patrimoine mondial. Document Nara sur l'Authenticité. Point n°03. Unesco.1994. <http://whc.unesco.org>

<sup>62</sup> Ibidem, point n°9.

<sup>63</sup> Dictionnaire comparé du droit du patrimoine, Op.cit., p.226.

<sup>64</sup> Unesco. WHC.12/01juillet 2012, Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial. Point 83, p23. <http://whc.unesco.org>

### 3.5.2. Le concept d'intégrité.

Le sens général du mot intégrité renvoie au sens d'intégrité et de totalité, à une chose qui possède toutes ses parties dans un état intact. Le concept d'intégrité est un élément de base dans la théorie de restauration développée par Cesare Brandi<sup>65</sup>. L'introduction du concept de l'intégrité dans le domaine du patrimoine culturel urbain s'avère pertinente, car comme le note J. Jokilehto : « *l'intégrité fonctionnelle fournit la référence pour la compréhension de la signification des différents éléments de l'environnement bâti. L'intégrité structurelle définit l'état actuel du bien dans le site, c'est à dire, l'état de conservation des éléments qui ont survécu tout le long de l'évolution historique du site culturel*<sup>66</sup> »

Donc, on peut dire que ce concept d'intégrité concerne plus un bien culturel défini et circonscrit par un périmètre qui englobe l'ensemble des attributs qui le caractérisent et construisent sa valeur universelle et exceptionnelle. A partir de là, l'Unesco définit dans ses orientations le concept d'intégrité d'un bien culturel comme une procédure d'examen qui doit vérifier dans quelle mesure le bien :

- a) possède tous les éléments nécessaires pour exprimer sa valeur universelle exceptionnelle ;
- b) est d'une taille suffisante pour permettre une représentation complète des caractéristiques et processus qui transmettent l'importance de ce bien ;
- c) subit des effets négatifs liés au développement et/ou au manque d'entretien.

De plus, et lorsqu'il s'agit d'un bien culturel immobilier, il est nécessaire que « *le tissu physique du bien et / ou ses caractéristiques significatives doivent être en bon état, et l'impact des processus de détérioration doit être contrôlé. Il doit exister une proportion importante des éléments nécessaires à la transmission de la totalité des valeurs que représente le bien. Les relations et les fonctions dynamiques présentes dans les paysages culturels, les villes historiques, ou les autres propriétés vivantes essentielles à leur caractère distinctif doivent également être maintenues*<sup>67</sup> »

Cependant, il y'a lieu de souligner que ces deux concepts d'authenticité et d'intégrité sont fondamentaux dans tout processus d'évaluation de l'importance culturelle du bien. Ceci, en dépit de certains experts<sup>68</sup> qui ont souligné le risque

---

<sup>65</sup> Voir Cesare Brandi, l'unité potentielle de l'œuvre d'art, in « Théorie de restauration », (Traduit de l'italien par Monique Baccelli).. Paris, Ed. ALLIA.2011. Pp 39-44.

<sup>66</sup> « *Functional integrity is particularly obvious in the case of an industrial site, such as factory, but it is equally relevant in urban fabric. Functional integrity provides the reference for the understanding of the meaning of the different elements in built environment. Structural integrity instead defines the present-day reality in the field, i.e. the elements that survive in today's historical condition from the evolving functions of the past* ». Jokilehto J. 2006, World Heritage: Defining the outstanding universal value. City & Time 2 (2): 1. [Online] URL: <http://www.ct.ceci-br.org>

<sup>67</sup> Unesco. WHC.12/01juillet 2012, Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial, Op.cit. N°89. p25. <http://whc.unesco.org>

<sup>68</sup> Voir : Stovel Herb., Effective use of authenticity and integrity as world heritage qualifying conditions. City & Time 2 (3): 3. 2007 [online] URL: <http://www.ct.ceci-br.org>. p. 23.

de confusion qui peut exister entre le contenu et le mode d'emploi des deux concepts, et ont soumis dans ce sens une proposition pour leur unification<sup>69</sup>. En dernier, J. Jokilehto résume la question en précisant que le concept d'authenticité est un concept qui reste lié au patrimoine dans ses aspects qualificatifs (authenticité des matériaux, des usages...), alors que le concept d'intégrité fait appel à l'identification fonctionnelle et historique des structures physiques du bien<sup>70</sup>.

Pour conclure, et à la lumière de ce qui précède, nous pensons qu'à l'heure actuelle, et au vu de l'étendue et de la généralisation de la notion du patrimoine culturel dans le monde, il devient nécessaire d'approfondir les contenus des notions d'authenticité et d'intégrité, ainsi que les modalités de leur applications. Nous pensons, aussi, que le concept de l'intégrité du bien culturel traduit dans ses trois composants : l'intégrité structurelle, l'intégrité fonctionnelle et sociale, et l'intégrité visuelle, reste primordial dans la définition et dans la mise en œuvre du concept de la zone tampon et pour la gestion et la conservation du bien Unesco en général.

### **3.6. La gestion du bien culturel urbain :**

Dans ses orientations aux Etats parties, l'Unesco recommande que tout bien culturel, inscrit sur la liste du patrimoine mondial, devrait être géré efficacement par « un plan de gestion », ou par tout autre système, dans le but de préserver sa valeur universelle et exceptionnelle et la transmettre aux générations futures<sup>71</sup>. Ainsi, un plan de gestion efficace et rigoureux doit-il être mis en œuvre, par l'Etat partie, selon les caractéristiques et les besoins du bien et de son contexte culturel et naturel et en fonction des ressources disponibles. De même, l'instance mondiale insiste que le plan de gestion soit, aussi, conçu et développé dans une logique d'intégration et d'insertion avec les instruments d'urbanisme et de planification en vigueur dans le site.

Dans ce cadre, l'Unesco propose une ligne guide : un modèle du contenu de base d'un système de gestion efficace. Celui-ci se compose de<sup>72</sup> :

- a) une connaissance approfondie et partagée du bien par tous les acteurs concernés ;
- b) un cycle officiel et non officiel de planification, mise en œuvre, suivi, évaluation et réaction ;
- c) le suivi et l'évaluation des impacts des tendances, des changements, et des interventions proposées ;

---

<sup>69</sup> WHC-96/CONF.202/INF.9. Rapport de la Réunion d'experts sur l'*Evaluation des principes généraux et des critères pour les propositions d'inscription de biens naturels du patrimoine mondial* (Parc national de la Vanoise, France, 22 au 24 mars 1996). Paris, 1996. P.4.

<sup>70</sup> "Authenticity is related to heritage as a qualifier, while integrity is referred to the identification of the functional and historical condition of the site. The two concepts thus defined can be seen as complementary. At the same time, one cannot replace the other". Jokilehto J. 2006, World Heritage: Defining the outstanding universal value. Op.cit. p.3.

<sup>71</sup> Unesco. WHC.12/01 juillet 2012, Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial, Op.cit. Points N°108-109.

<sup>72</sup> Ibidem, point N°111.

- d) la participation des partenaires et acteurs concernés ;
- e) l'affectation des ressources nécessaires ;
- f) le renforcement des capacités ; et
- g) une description comptable transparente du fonctionnement du système de gestion.

En outre, la mise en œuvre de la stratégie de gestion sera planifiée sur trois étapes : le court, le moyen, et le long terme, selon une approche intégrée en matière de gestion et de planification, de façon à atteindre les objectifs de conservation et de préservation de la valeur universelle et exceptionnelle du bien, et pour maintenir et améliorer ses conditions d'intégrité et d'authenticité. Bien entendu, tout système de gestion doit cibler le bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial, sa zone tampon et son cadre ou son contexte le plus large.

### **3.6.1. Le contenu d'un plan de gestion<sup>73</sup> :**

Le plan de gestion est un document technique qui traite de la prise en compte, authentique et intègre, des composantes de la Valeur Universelle Exceptionnelle dans l'occupation, l'organisation et l'aménagement du territoire du site UNESCO. Le document se divise en 4 parties<sup>74</sup> :

La 1<sup>ère</sup> partie est consacrée à la formalisation de la Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E.), fondement de l'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO ;

La 2<sup>ème</sup> partie est consacrée à une analyse des menaces et risques d'impacts susceptibles d'altérer cette V.U.E. ;

La 3<sup>ème</sup> partie est consacrée à la présentation du cadre d'orientations non-prescriptives, commun pour tous les acteurs du site du bien Unesco pour une gestion du territoire fondée sur une responsabilité partagée. C'est la formulation d'orientation liées aux thématiques en rapport direct à la préservation et au développement du site Unesco: le patrimoine et les espaces remarquables, les paysages ouverts, agricoles et naturels, le développement urbain, les nouveaux équipements .etc.

La 4<sup>ème</sup> partie est consacrée à la présentation des engagements et des actions prises par l'état, telles que la mise en œuvre de nouvelles protections réglementaires pour les territoires à protéger.

---

<sup>73</sup> Le plan de gestion est devenu obligatoire et intégré dans le dossier de candidature à partir de 2007, pour les sites inscrits avant 2007, ils seront régularisés progressivement.

<sup>74</sup> Voir aussi : Anne Watremez, « Les plans de gestion patrimoine mondial de l'Unesco : un outil de développement territorial au service des collectivités locales ? », *La Lettre de l'OCIM* [En ligne], 149 | 2013, mis en ligne le 27 septembre 2015, consulté le 27 septembre 2015. URL : <http://ocim.revues.org/1283> ;

### 3.6.2. La notion de cadre (the setting) ou de contexte d'un bien culturel :

La littérature de l'Unesco fait référence à une notion traduite, dans la version française des orientations, par le terme de cadre ou contexte et qui est différente de celle de la zone tampon.

En effet, l'apparition de la notion de cadre désignant l'environnement d'un bien culturel, que ce soit un monument ou un site urbain historique ou naturel, remonte à la charte de Venise. L'article 6 de la charte stipule que toute démarche de conservation d'un monument historique doit, aussi, inclure son cadre qui doit être à son échelle<sup>75</sup>.

En outre, dans le document de Nara, le Cadre devient un indicateur de base dans l'évaluation de la valeur de l'authenticité du bien culturel. Cependant, c'est dans la charte de Burra de 1999 que la notion de cadre ou contexte a été définie clairement en tant que « territoire *entourant un lieu, y compris les perspectives visuelles*.<sup>76</sup> ».

En 2005, la déclaration de la réunion de XI'AN dont l'objet était la conservation du contexte des constructions, des sites et des secteurs patrimoniaux, a donné pour la première fois, une définition qui se veut exhaustive de la notion du cadre. Celui-ci est défini comme : « *étant l'environnement immédiat ou distant qui participe ou contribue à sa signification et à sa singularité. Au-delà des aspects physiques et visuels, le contexte comprend l'interaction avec l'environnement naturel, les pratiques sociales ou spirituelles passées ou actuelles, les coutumes, le savoir traditionnel, l'usage, les activités et d'autres formes ou expressions tenant du patrimoine culturel immatériel qui ont créé et façonnent l'espace ainsi que le milieu culturel, social et économique actuel et dynamique*<sup>77</sup>. »

A partir de là, la protection du cadre d'un bien culturel passe, selon les recommandations de la déclaration, par le développement d'un ensemble de stratégies et de pratiques couvrant un ensemble de volets : politique, législatif, normatif, et d'aménagement urbain, à mettre en place dans le respect des spécificités culturelles locales.

Néanmoins, dans le point n°06, la déclaration recommande comme de conservation, la mise en place d'une zone tampon qui se définit en fonction de l'intérêt du caractère spécifique des biens et de leur cadre (contexte)<sup>78</sup>. De ce fait, une confusion s'installe quant au sens et au rôle de chaque notion. La zone tampon et le cadre d'un bien patrimonial désignent-ils la même chose : une zone autour du bien ?

---

<sup>75</sup> ICOMOS, charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites (CHARTRE DE VENISE 1964) Art 6. [http:// www.icomos.org](http://www.icomos.org).

<sup>76</sup> L'ICOMOS Australie, Charte de Burra1 Adoptée par l'ICOMOS Australie, le 19 août 1979 et révisée en 1981, 1988 et 1999 article 1, point 1.12. [http:// www.icomos.org](http://www.icomos.org).

<sup>77</sup> L'ICOMOS, Déclaration De Xi'an Sur La Conservation Du Contexte Des Constructions, Des Sites Et Des Secteurs Patrimoniaux. Adoptée à Xi'an, Chine par la 15ème Assemblée Générale de l'ICOMOS le 21 octobre 2005. Point n°1, p.2. [http:// www.icomos.org](http://www.icomos.org).

<sup>78</sup> Ibidem. Point N°6.

La levée de l'ambiguïté entre les deux notions est venue dans les définitions proposées dans la déclaration de l'ICOMOS de la Valette pour la sauvegarde et la gestion des villes et ensembles urbains historiques tenue le 28 novembre 2011. Dans cette réunion, l'assemblée générale de L' ICOMOS a fixé les définitions et les limites des notions, distinguant nettement le concept de la zone tampon de celui du cadre. Ainsi,

Le cadre (milieu<sup>79</sup>) :

*« Désigne les contextes naturels ou/et façonnés par l'homme (où se trouve le patrimoine urbain historique), qui influencent la manière statique ou dynamique dont ces ensembles sont perçus, expérimentés et/ou appréciés, ou qui leur sont directement lié sur le plan social, économique ou culturel ».*

La zone tampon :

*« La zone tampon est une zone précise située hors de la zone protégée dont le rôle est de défendre les valeurs culturelles de la zone protégée contre l'impact des activités produites dans son environnement. Cet impact peut être physique, visuel ou social »<sup>80</sup>.*

Donc, par conséquent, on peut conclure que la notion de cadre ou de contexte désigne une zone de pertinence et d'appartenance naturelle assez large qui entoure le bien culturel ou le site naturel, alors que la zone tampon désigne une aire plus restreinte ( une première couronne) au sein du cadre.

---

<sup>79</sup> Dans la déclaration de la Valette, le terme Setting est traduit dans la version française par le terme milieu.

<sup>80</sup> ICOMOS. la déclaration de l'ICOMOS de la Valette pour la sauvegarde et la gestion des villes et ensembles urbains historiques tenue le 28 novembre 2011. [http:// www.icomos.org](http://www.icomos.org)

## Conclusion du chapitre n°03:

Ce présent chapitre nous a permis d'élucider la notion de zone tampon initiée et recommandée par l'Unesco, pour le renforcement de la protection autour des biens culturels inscrits sur la liste du patrimoine mondial.

La lecture des différentes orientations produites par le comité du patrimoine mondial (WHC) montre que, la présence de la zone tampon, bien que celle-ci ne soit pas considérée comme faisant partie du périmètre du bien culturel classé, est indispensable à une protection efficace, et comme une garantie supplémentaire du bien, et au maintien de son intégrité et de son authenticité.

Cependant, pour ce qui est de la délimitation de la zone tampon, il ya lieu de préciser que l'Unesco n'a pas arrêté un nombre de critères précis dans leurs contenus, mais elle a recommandé plutôt, un nombre de paramètres qui ont fait consensus dans ses différents organes consultatifs, l'Icomos, et l'Iccrom.

De là, et sur cette base de constat, la délimitation de la zone tampon devrait être étudiée par rapport aux éléments suivants :

- La protection des éléments qui maintiennent la valeur culturelle du bien et de son cadre. La valeur culturelle est définie comme l'ensemble des valeurs esthétiques, historiques, scientifiques, sociales ou spirituelles du bien, pour les générations passées, présentes ou futures. Par conséquent, la limite de la zone tampon à définir, doit être adéquate pour cerner l'ensemble des significations du bien.
- La protection des éléments qui sont essentiels au maintien de l'authenticité et de l'intégrité du bien et de son cadre (champs de visibilité, vus, cadre..). Par conséquent, la limite de la zone tampon doit être suffisamment large afin de maintenir et renforcer la valeur culturelle des lieux.
- L'évaluation de menaces potentielles sur le site provenant de son environnement extérieur, afin de permettre une délimitation d'une zone tampon juste, à même de protéger la valeur culturelle du bien et de son cadre.
- La zone tampon doit avoir une force juridique et doit être établie de façon qu'elle puisse s'intégrer soit dans le code du patrimoine soit dans le code d'urbanisme et de planification urbaine.

L'étude des textes du WHC et l'analyse des exemples choisis dénotent une variété de critères adoptés pour la délimitation de la zone tampon. En effet, les critères sont liés soit : à la valeur exceptionnelle du bien et à sa situation, soit à sa gestion, soit aux risques extérieurs qui le menacent, soit à des considérations morphologiques et des perspectives visuelles. Ce qui a induit une grande variété, en matière de rapport d'échelle, entre la superficie du bien lui-même et sa zone tampon, qui varie du double de la surface, tel que le cas du centre historique de Sousse en Tunisie, à un rapport de 58 fois, pour le cas du centre historique de Sienne en Italie.

En revanche, il y'a lieu de remarquer que la logique qui sous-tend la notion de zone tampon, est basée, selon nous, sur une vision protectionniste du patrimoine culturel. En effet, la lecture des textes du WHC montre que, dans la plupart du temps, ces derniers font avancer le motif et l'objectif de « protection additionnelle du bien pour sa conservation et le maintien de son intégrité ». Donc, les critères de protection et de préservation supplémentaires du bien ont toujours prévalu, au détriment de critères d'intégration et d'articulation du bien avec l'organisme urbain.

Cette attitude protectionniste, qu'on pourrait qualifier d'isolationniste, peut être ramenée à l'esprit et à la démarche patrimoniale, qui a toujours procédé par périmètre de protection (isolement), qui a été à la base de tout régime de protection issu du code de patrimoine. De là, si cette vision protectrice reste utile et bénéfique dans le cas d'un bien culturel isolé, ou d'un complexe monumental ou d'un bien paysagé, l'extrapoler, entièrement, pour le cas d'un patrimoine urbain, serait problématique.

En fait, nous pensons que, dans le cas d'un bien culturel urbain, les critères de délimitation de la zone tampon basés sur l'isolement et les critères de mise en réserve du bien devraient être relativisés, au profit d'une démarche et de critères favorisant plus, l'articulation de l'ancien avec le nouveau, et qui permettraient l'intégration et l'insertion du bien culturel urbain dans la dynamique urbaine de la ville dans le respect de son identité historique.

**Tableau synoptique des zones tampon des sites historiques comparés**

<b>Site historique- inscrits Patrimoine mondial.</b>	<b>Surface Property/ ha</b>	<b>Surface de Buffer zone/ha</b>	<b>Rapport entre les surfaces Zt/ Bien unesco</b>	<b>Critères d'établissement de la zone tampon par rapport aux orientations du WHC</b>	<b>la position de la zone tampon par rapport à la réglementation du pays</b>
Berlin Modernism Housing Estates,Gartenstadt Falkenberg.(Germany.2008). <a href="http://whc.unesco.org/en/list/729">http://whc.unesco.org/en/list/729</a>	4.40	31.00	7.05	le zone tampon est définie pour englober l'ensemble des abords des cités construites et libres afin de garantir la protection et la préservation de la valeur du bien, et pour préserver la logique conceptuelle des projets.	la notion de zone tampon, telle que définie par l'Unesco, n'existe pas dans le règlement patrimoniale Allemand.
The Historic Centre of Kraków (Poland.1978). <a href="http://whc.unesco.org/en/list/29">.http://whc.unesco.org/en/list/29</a>	149.65	907.35	6.06	La mise en place de la zone tampon s'est basée sur le critère de la préservation de l'image et du Panorama urbain (skyline) de la ville historique observés depuis des points de vue remarquables identifiés tout autour du site	La zone tampon d'un bien culturel, est également inscrite sur la liste des monuments polonais, et de ce fait elle bénéficie, des mêmes mesures de protection
The Historic Centre of Kairouan (Tunisia.1988). <a href="http://whc.unesco.org/en/list/499">http://whc.unesco.org/en/list/499</a>	68.00	164.00	2.26	l'établissement de la zone tampon, adopte la réglementation de la protection des abords au monument classé, qui a été appliquée à l'enceinte protégeant la ville historique, elle-même, monument classé. De ce fait, la zone tampon suit la configuration de la zone de protection du monument de 200m doublée d'une zone non-aedificandi.	la notion de zone tampon, telle que définie par l'Unesco, n'existe pas dans le règlement Tunisien.
The Historic Centre of Siena (Italy.1994). <a href="http://whc.unesco.org/en/list/717">http://whc.unesco.org/en/list/717</a>	170.00	9907.00	58.27	La délimitation de la zone tampon couvre le périmètre du site du paysage naturel classé, soit l'ensemble de la superficie de la commune de Sienne, de façon à assurer une conservation de l'intégrité du bien patrimoine mondial et de son cadre naturel	la notion de zone tampon, telle que définie par l'Unesco, n'existe pas dans le règlement patrimonial Italien
The Historic Centre of Lyon (France.1997). <a href="http://whc.unesco.org/en/list/872/documents/">http://whc.unesco.org/en/list/872/documents/</a> .	427.00	323.00	0.75	La configuration de la zone tampon proposée est basée sur des critères de continuité morphologiques ainsi que sur la topographie du site environnant au bien inscrit patrimoine mondial	la notion de zone tampon, telle que définie par l'Unesco, n'existe pas dans le règlement patrimonial Français.
Ancient City of Damascus (R.A.Syria. 1979)	86.12	42.60	0.50	La zone tampon assure la continuité de la protection tout au long du mur d'enceinte de la ville ancienne. Elle couvre aussi, certains districts historiques, au nord et à l'ouest du bien, et quels que monuments historiques présents hors du mur d'enceinte.	la notion de zone tampon, telle que définie par l'Unesco, n'existe pas dans le règlement patrimonial syrien.

Source : Auteur

## **Chapitre 04 : La protection des centres historiques et de leurs zones tampon entre règlement d'urbanisme et code de patrimoine.**

### **Introduction :**

Ce chapitre fixe comme objectif de mener une double lecture, selon une perspective diachronique, des dispositifs règlementaires de protection des centres historiques émanant de :

- la législation de Protection du Patrimoine culturel instaurée par le code du patrimoine, vu que la protection des centres historiques, n'est qu'un résultat du glissement, et une généralisation, de la notion de la protection des monuments historiques vers les ensembles urbains historiques.
- la législation d'urbanisme, vu que la généralisation de la notion du patrimoine vers les noyaux urbains historiques a fait que ces derniers deviennent un véritable enjeu urbain. Et de là, désormais, la problématique du patrimoine urbain concerne étroitement les instruments d'urbanisme et de gestion urbaine.

Cette double lecture devrait nous renseigner sur les dispositifs et les mesures prévus par les deux législations pour la protection et la sauvegarde d'un tissu urbain vivant, porteur d'un intérêt historique et culturel en général, et pour les sites historiques inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco et de leur zone tampon en particulier.

En outre, la lecture sera menée comparativement par rapport à trois dispositifs règlementaires actuellement en vigueur dans trois pays, précurseurs dans ce domaine : la France, l'Italie et l'Algérie.

## 4.1. Cas de la législation française.

En France, la prise en charge du patrimoine urbain historique résulte d'actions qui émanent de deux différents secteurs :

- Les mesures de protection qui relèvent du code du patrimoine ;
- Les mesures de protection qui relèvent du code de l'urbanisme.

### 4.1.1. Les mesures de protection qui relèvent du code du patrimoine.

Les dispositions de sauvegarde du patrimoine immobilier prévu par le code du patrimoine français sont considérées comme les plus anciennes dans le domaine du patrimoine en Europe. La loi du 31 décembre 1913, aujourd'hui, codifiée L621 livre VI du code de patrimoine, a posé les bases légales de deux mesures fondamentales dans ce domaine qui sont le classement et l'inscription au titre des monuments historiques.

En outre, en France, l'intérêt pour la préservation et la sauvegarde des monuments et des œuvres d'art et d'histoire remonte jusqu'au début du 19<sup>ème</sup> siècle. En effet, c'est sous l'autorité du ministre de l'intérieur François Guizot que les bases administratives et institutionnelles de la politique patrimoniale française ont été établies, et sont :

- La création du poste de l'inspecteur général des monuments historiques en 1830, où Prosper Mérimée a joué, pendant 25 ans, un grand rôle dans la concrétisation de la politique patrimoniale ;
- La création de la commission supérieure des monuments historiques en 1837 ;
- La création des corps des architectes en chef des monuments historiques en 1893 chargés de la restauration des monuments classés.

Pour sa part, la commission supérieure des monuments historiques avait pour mission la répertorisation et la classification des monuments selon leur ordre d'importance. Ce catalogage permettait uniquement, au début, de répartir le financement nécessaire à l'entretien et à la restauration des monuments<sup>1</sup>. Ce n'est qu'après l'avènement de la loi du 30 mars 1887, considérée comme la première loi en matière de patrimoine, que le mode de classement passera d'un simple acte de catalogage à un dispositif légal de protection<sup>2</sup>.

Les deux principales mesures instaurées par la loi du 31 décembre 1913, aujourd'hui codifiée dans le livre VI du code du patrimoine, se présentent comme suit :

**a. 1ere mesure de protection : Le classement :** elle se divise en deux catégories : Le classement des biens immobiliers<sup>3</sup> et des biens mobiliers<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Marie Cornue, Jérôme Fraumageau, Catherine Wallaert (dir), Dictionnaire comparé du droit du patrimoine culturel, CNRS Edition, Paris, 2012, p301.

<sup>2</sup> Ibidem.

<sup>3</sup> L'Art L621-1 et L621-3 du code du patrimoine Français, <http://www.legifrance.gouv.fr>.

**b. La deuxième mesure de protection : L'inscription au titre des monuments historiques :** elle concerne « *les biens culturels immobiliers ou mobiliers, qui, sans justifier un classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art pour rendre désirable leur préservation*<sup>5</sup> ».

Avec l'avènement de la loi du 25 février 1943, on assiste à l'instauration, pour la première fois, d'un nouveau procédé de protection : la protection des abords des monuments classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

**c. Le régime de protection des abords des monuments historiques.**

En considérant qu'un monument ne peut être protégé efficacement sans la sauvegarde de son environnement immédiat, la loi du 25 février 1943, modifia la loi du 31 décembre 1913<sup>6</sup> en prévoyant un périmètre de contrôle autour du monument basé sur le principe du champ de visibilité de 500mètre. La loi du 25 février 1943, aujourd'hui codifiée L621-30 du code du patrimoine, permet la mise en place, systématiquement, d'une servitude, donc un périmètre de protection autour de tout immeuble qui vient d'être classé monument historique ou inscrit au titre des monuments historiques<sup>7</sup>. Dès lors, tout type de travaux à l'intérieur du périmètre de servitude, faisant l'objet de la demande de permis de construire, de démolir, ou toute autre autorisation prévue par le code d'urbanisme, devrait faire l'objet d'un avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.<sup>8</sup>

L'instauration de la protection des abords des monuments, comme mesure de protection, constitue une avancée indéniable dans le domaine de la sauvegarde du patrimoine architectural et urbain. Car elle a permis, pour la première fois, d'étendre le périmètre de protection au-delà des monuments, objet singulier, pour englober des parties du tissu urbain mineur qui représente le corps du centre historique<sup>9</sup>.

Néanmoins, l'application du périmètre de protection basé sur la définition du champ de visibilité, tel que prévu par la loi du 25 février 1943, n'a pas été sans controverses. En effet, la loi de 1943 définit le champ de visibilité selon un double critère :

---

<sup>4</sup> L'Art L622-1

<sup>5</sup> Ibidem. Art L 621-5.

<sup>6</sup> La loi du 25 Février 1943 a introduit des modifications dans l'article 1 soit l'actuel (L621-30) fixant le champ de visibilité autour des monuments et l'art 13Bis et 13 tr relatifs au régime des travaux. Voir code du patrimoine Français, <http://www.legifrance.gouv.fr>.

<sup>7</sup> L'Art L621-30 du code du patrimoine Français, <http://www.legifrance.gouv.fr>.

<sup>8</sup> Ibidem, L'Art L621-31 du code du patrimoine Français.

<sup>9</sup> Le souci de protéger le monument historique des agressions qui peuvent venir de son milieu était bien présent avant la promulgation de la loi de 1943. En effet dans la circulaire du 19 février 1841 adressée par le ministre de l'intérieur à ses préfets on peut lire : « *lorsque les conseils municipaux auront à s'occuper de projets d'alignements, vous devez leur commander de subordonner ces projets aux monuments existant dans les communes ; vous pourrez également les exhorter à profiter de cette occasion pour débarrasser les édifices remarquables des constructions modernes qui, trop souvent, en obstruent les abords et en compromettent la conservation* ». Nathalie Blaie, « le beau percé » et le bâti médiéval au temps du roi citoyen (1830-1848), in revue *Circé. Histoires, Cultures & Sociétés*. N°05, 2014, <http://www.revue-circe.uvsq.fr>.

- Le critère géométrique : établissement d'un périmètre autour du monument déterminé par une distance de 500 mètres ;
- Le critère optique : l'étude de la co-visibilité entre le monument et le nouveau projet.

### **c1. Le critère géométrique.**

Si on se réfère au texte de l'article 13bis de la loi du 25 février 1943, son énoncé parle textuellement d'« *un périmètre déterminé par une distance de 500 mètres du monument*<sup>10</sup> ». Alors, une confusion dans l'interprétation de la signification géométrique du terme périmètre se pose inévitablement. S'agit-il d'un périmètre d'un carré de 125 mètres de côté ? Ou bien doit-on opter pour une forme circulaire de 500 mètres de rayon ? Cette question demeure très importante, dans la mesure où les conséquences en matière de superficie frappée par la servitude de protection passeraient de 1.5 hectare, dans le premier cas, à 78.50 hectares, pour le deuxième, autour de chaque monument à protéger<sup>11</sup>.

Dans ce sens, Pierre Laurent Frier ironise à ce sujet et le renvoie aux très faibles aptitudes mathématiques des hommes du patrimoine : « *assez curieusement, alors que les critères mathématiques ne devraient pas donner lieu à des difficultés d'interprétations, la mauvaise rédaction du texte souleva des difficultés, ce qui prouve que les hommes de la culture ne sont pas toujours des mathématiciens* »<sup>12</sup>.

Une deuxième difficulté réside dans les modalités de calcul de la distance des 500 mètres. En effet, le texte de la loi de 1943 ne donne aucune indication quant au choix de l'emplacement du centre du cercle, point de départ du rayon de 500m, ce qui peut devenir un sérieux problème dans le cas d'un monument étendu<sup>13</sup>.

En définitive, la solution à ces difficultés a été tranchée dans la pratique par la jurisprudence qui a entériné le choix d'une forme circulaire du périmètre de 500 mètres de rayon, « *calculé à partir du pourtour de l'immeuble à protéger*<sup>14</sup> ».

### **c2. Le critère optique.**

En ce qui concerne le critère optique, le texte de la loi le considère sous un double aspect :

- Soit l'immeuble est visible depuis le monument classé ou inscrit ; Soit l'immeuble est visible en même temps que lui.

<sup>10</sup> L'article 13 bis de la loi du 25 février 1943. Op.cit

<sup>11</sup> Voir à ce sujet : Dominique Audrerie « le champ de visibilité des monuments historiques et la jurisprudence », le Droit et ville, 1996, n°40, p37/38.

<sup>12</sup> Pierre Laurent Frier : droit du patrimoine culturel .PUF, Paris, 1997, p176.

<sup>13</sup> Voir à ce sujet : Eric Mirieu de Labarre, plaidoyer pour un nouveau régime des abords, in Michel Prieur et Dominique Audrerie ( dir ) , les monuments historiques, un nouvel enjeu ? Volume 2. L'Harmattan, Paris 2004, p22.

<sup>14</sup> Dictionnaire comparé du droit du patrimoine culturel, op.cit., p175.

Une lecture attentive de l'article 13 aujourd'hui L621-30 du code du patrimoine, dénote des ambiguïtés qui peuvent compromettre son application. Effectivement, le texte de loi ne donne aucune précision sur la position de l'observateur à prendre comme base à l'appréciation. Serait-il à l'intérieur du périmètre des 500 mètres ou à l'extérieur ? La hauteur, du point de vue de l'observateur, serait-elle à une hauteur de l'échelle humaine c'est-à-dire 1.75m du sol, ou à une autre hauteur ? Le calcul du point de visibilité, se ferait-il à partir d'un lieu public ou privé <sup>15</sup> ?

Toutes ses questions occultées par le texte de la loi sont restées sans réponse, mais qui, dans la pratique, restent de l'appréciation exclusive de l'architecte des bâtiments de France, qui doit statuer et donner une réponse sur les travaux et sur les risques d'altération visuelle du monument protégé *« souvent le juge se tait ou se contente de constater, sans plus d'explication, que l'immeuble est visible ou non du monument ou en même temps que lui. Si ce laconisme s'explique par le caractère technique des questions soulevées et le fait que le juge a tendance à se fier aux explications savantes données par l'architecte des bâtiments de France, il n'en demeure pas moins qu'il conforte le sentiment d'approximation qui semble présider au régime des abords »*<sup>16</sup>.

De là, et suite aux critiques qui ont été formulées par les instances centrales<sup>17</sup> et par certains élus locaux à l'encontre du régime de protection des abords, des modifications ont été apportées par le législateur afin d'introduire plus de souplesse dans les modalités de définition du périmètre des 500 mètres.

Une 1<sup>ère</sup> modification a été introduite avec la loi 83-8 du 7 janvier 1983 instaurant la création des ZPPAUP. Au sein de cette dernière, la servitude du périmètre des abords est substituée par un règlement applicable à l'intérieur de la ZPPAUP, *« dans la Zppaup, le périmètre de 500m fait donc place à un espace dont l'étendue est variable et adaptée aux conditions topographiques. Autour d'un monument historique, la Zppaup peut élargir, réduire ou coïncider avec la zone de 500mètres d'abords. Cette solution permet d'éviter les flottements de la loi de 1913 sur la définition des aires de protection et simplifier la tâche des services instructeurs des demandes d'autorisation »*<sup>18</sup>.

Une 2<sup>ème</sup> modification a été introduite avec la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) du 13 janvier 2000. Dans son article 40, le périmètre des 500 mètres est substitué par un périmètre de protection modifié (PPM). Aussi, l'ancienne servitude rigide peut-elle être, désormais, modifiée, sur la proposition de l'architecte des bâtiments de France, avec accord de la commune, et après enquête publique, à l'occasion de l'élaboration de la révision du plan local d'urbanisme<sup>19</sup>.

---

<sup>15</sup> Voir à ce sujet : Eric Mirieu de Labarre, Op.cit.p25, et Dominique Audrerie, Op.cit.p46-51.

<sup>16</sup> Jacqueline .Morand-Deville cité par : Eric Mirieu de Labarre, plaidoyer pour un nouveau régime des abords, Op.cit.

<sup>17</sup> Rapport du sénateur Yann Gaillard. Mission de contrôle sur l'action en matière de patrimoine (51 mesures pour le patrimoine monumental), les rapports du Sénat, 2001-2002. <http://www.senat.fr>.

<sup>18</sup> Eric Mirieu de Labarre, plaidoyer pour un nouveau régime des abords, Op.cit.p.27.

<sup>19</sup> *« Lors de l'élaboration ou de la révision d'un plan local d'urbanisme, le périmètre de 500 mètres mentionné au cinquième alinéa peut, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France et après*

#### 4.1.1.1. Les secteurs sauvegardés.

Tout en s'inscrivant dans le contexte logique de la législation patrimoniale mise en place durant la première moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, les secteurs sauvegardés présentent une différence fondamentale par rapport aux textes précédents. Alors que les mesures de classement, d'inscription, et de protection des abords sont des servitudes, les secteurs sauvegardés et les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) qui les encadrent sont de véritables documents d'urbanisme. En effet, le régime des secteurs sauvegardés promulgué par la loi n°62-903 du 04 aout 1962 dite loi Malraux, a établi, pour la première fois, un rapprochement entre le code du patrimoine et la législation d'urbanisme. D'ailleurs, depuis 1977, les textes de la loi qui régissent les secteurs sauvegardés et le PSMV sont officiellement intégrés au code de l'urbanisme<sup>20</sup>.

##### A. Création et objectifs des secteurs sauvegardés.

La loi n°62- 903 du 4 Aout 1962 complétant la législation de la protection du patrimoine historique et esthétique de la France, définit les secteurs sauvegardés comme des zones urbaines qui présentent un caractère historique et esthétique de nature à justifier la conservation, la restauration ou la mise en valeur de tout ou d'une partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non<sup>21</sup>.

Le texte de loi sur les secteurs sauvegardés a été promulgué dans un contexte historique caractérisé par l'action de reconstruction de l'après-guerre, et par la polémique entre les adeptes de la table rase et la rénovation totale des villes existantes,<sup>22</sup> et ceux qui défendaient la préservation et la réhabilitation des sites historiques : « *les secteurs sauvegardés ont été imaginés pour détourner les bulldozers des quartiers anciens. Ils tendent à prouver qu'il est possible de moderniser les villes sans les détruire. La loi du 4 Aout 1962 permet d'échapper à la rénovation, qui, en langage d'urbaniste, recouvre d'une voile pudique la politique de la table rase*<sup>23</sup> ».

---

*accord de la commune, être modifié de façon à désigner des ensembles d'immeubles et des espaces qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité. Le périmètre est soumis à enquête publique conjointement avec le plan local d'urbanisme. Il est annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme » Art.40, Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. <http://www.legifrance.gouv.fr/>*

<sup>20</sup> Le Code du patrimoine dans son titre IV, chapitre 1<sup>er</sup> : secteurs sauvegardés, renvoie le lecteur au code de l'urbanisme aux articles : L. 313-1 à L. 313-3 et L.313-11 à L. 313-15 relatifs aux secteurs sauvegardés.

<sup>21</sup> Loi Malraux n°62 903 du 4 Aout 1962 J.O Français du 7 Aout 1962, p 7813.

<sup>22</sup> On entend par là, les opérations de rénovations urbaines entamées, en France, après l'adoption du décret du 31 décembre 1958, qui traitait le problème de l'insalubrité des centres villes et des quartiers anciens par la démolition. Les résultats de ces opérations ont été, dans la plupart des cas, jugées catastrophiques pour les villes : réalisations médiocres, tertiarisation, pertes des valeurs architecturales et urbaines...etc. Lire à ce sujet : Jacqueline .Morand-Deviller, Droit de l'urbanisme, Ed. ESTEM, Paris 1996, p157.

<sup>23</sup> Xavier Laurent, « grandeur et misère du patrimoine, d'Andres Malraux à Jaques Duhamel, 1959-1973 », Ed. La documentation Française.2003, p173.

Dans ce sens, André Malraux affirmait que « sauvegarder un quartier ancien, c'est donc à la fois en préserver l'extérieur et en modernisant l'intérieur<sup>24</sup> ». La restauration consistait, selon lui, à « conserver au quartier considéré son style propre, tout en transformant les aménagements internes des édifices de façon à rendre l'habitat moderne et confortable.<sup>25</sup> ». La restauration concilie deux impératifs qui paraissaient, à l'époque, opposés : la conservation du patrimoine architectural et historique et l'amélioration des conditions de vie de la population.

Ainsi, la loi Malraux avait pour objectif l'institution d'une nouvelle mesure de protection des quartiers historiques menacés de disparition, et la préservation de leur intégrité physique à travers la réhabilitation et la requalification de leur patrimoine architectural et urbain et son adaptation aux normes de la vie moderne.

Une fois que le secteur sauvegardé est créé et délimité par l'autorité administrative, sur demande ou avec l'accord de la commune intéressée, l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur PSMV est systématiquement engagée. Ce dernier, qui se substitue au PLU, prend en charge l'ensemble des programmes de restauration et de réhabilitation dans la zone définie en tant que secteur sauvegardé<sup>26</sup>.

## **B. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).**

### **B.1). Procédure d'élaboration du PSMV.**

Initialement, la délimitation du secteur sauvegardé et l'introduction du plan de sauvegarde et de mise en valeur était du ressort de l'administration centrale représentée par le ministre de la culture. Cependant, l'avènement de l'ordonnance n°2005-864 du 28 juillet 2005 relative aux secteurs sauvegardés, ratifiée par la loi n°2011-525 du 17 mai 2011, a permis d'introduire des changements importants en faveur des collectivités locales. En effet, l'acte de création du secteur sauvegardé et l'élaboration du PSMV doivent être menés au moyen d'une procédure conjointe<sup>27</sup> entre le représentant de l'Etat central (le préfet) et la commune impliquée. Néanmoins, l'Etat central garde toujours un rôle important, à travers son représentant, lors de l'établissement du secteur sauvegardé, notamment en matière de financement de la procédure d'élaboration du PSMV, et agit comme garant de la politique patrimoniale à l'échelle nationale<sup>28</sup>.

---

<sup>24</sup> André Malraux, Extrait du discours préparatoire à la loi du 4 août 1962 ; in : les secteurs sauvegardés, ministère de la culture, Ed.CPS, Rennes, 2000, P16.

<sup>25</sup> Ibidem, note 25 supra.

<sup>26</sup> Code de patrimoine, art Article L641-1 (code d'urbanisme : art .L 313-1)

<sup>27</sup> « Le secteur sauvegardé est créé par l'autorité administrative sur demande ou avec l'accord de la commune ou, le cas échéant, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme après avis de la Commission nationale des secteurs sauvegardés. Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est élaboré conjointement par l'Etat et la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme », Code du Patrimoine Art : L. 313-1-I, op.cit.

<sup>28</sup> Pierre Laurent Frier : droit du patrimoine culturel, op.cit.

## B.2). Contenu du PSMV.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur se compose des documents suivants :

- le rapport de présentation<sup>29</sup> (voir en annexe) ;
- le règlement ;
- les documents graphiques et les annexes.<sup>30</sup>(voir en annexe).

### 4.1.1.2. La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. (ZPPAUP)/ AVAP.

La ZPPAUP est un dispositif de protection patrimonial architectural et urbain érigé par la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, et dont le champ d'intérêt a été étendu au domaine paysager par la loi n°93-24 du 8 janvier 1992 ; « *Sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées, des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager peuvent être instituées autour des monuments historiques et dans les quartiers, sites et espaces à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou culturel.*<sup>31</sup> »

Contrairement au PSMV, qui est un document d'urbanisme qui investit les centres historiques d'intérêt patrimonial national, la Zppaup est définie comme une servitude publique annexée au PLU. Son principal objectif est la préservation des ensembles architecturaux, urbains et paysagers d'un intérêt local.

Le deuxième objectif assigné à la ZPPAUP, en tant que servitude de protection, est de pouvoir se libérer du fardeau strict, peu flexible, souvent contesté par les élus locaux, que représente le dispositif de protection des abords des monuments. « *la création des Zppaup est le résultat de la prise de conscience de l'inadaptation de la protection au titre des abords des monuments historiques; la rigidité de la zone des 500metres autour des monuments historiques ( loi 31/12/1913) induisait la prise en compte d'éléments sans intérêt tout en laissant, parfois, de coté des monuments, des paysages dignes de faire l'objet d'une protection adaptée*<sup>32</sup> ». Aussi, et en vertu de l'article 642-7 du code du patrimoine, l'ensemble des servitudes publiques instituées dans les articles L621-30, L621-31, et L621-32 relatifs à la protection des champs de visibilité des monuments classés ou inscrits au titre des monuments historiques n'est plus applicable<sup>33</sup>. Par conséquent, dans ces zones, « *l'architecte des bâtiments de France (ABF) y délivre des avis conformes en se contentant d'appliquer le règlement de la zone, sans avoir à*

---

<sup>29</sup> Les secteurs sauvegardés, ministère de la culture, Ed.CPS, Rennes. Op.cit.

<sup>30</sup> Code de patrimoine, art Article L641-1. Op.cit.

<sup>31</sup> Article 70 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 modifiée par la a loi n° 97-179 du 28 février 1997, JORF du 1 Mars 1997. <http://legifrance.gouv.fr/>

<sup>32</sup> Dictionnaire comparé du droit du patrimoine culturel, op.cit. p986.

<sup>33</sup> Article 642-7 du code du patrimoine. Op.cit.

*vérifier si les travaux contrôlés entrent dans le champ de visibilité d'un monument protégé.<sup>34</sup> »*

A partir de juillet 2000, et au terme de la loi Grenelle2, dans son article 28, les Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager sont remplacées par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

### **A. Procédure d'Elaboration de la (ZPPAUP)/ AVAP.**

Instauré dans le but de protéger le patrimoine à l'échelle locale, le processus de création de la Zppaup/ Avap se caractérise par la concertation entre les communes concernées et l'administration centrale. Avec l'avènement de l'ordonnance 2005-1128 du 8 septembre 2005 JORF du 9 septembre 2005 relative aux monuments historiques et aux espaces protégés, l'acte de création de la Zppaup est devenu purement local : *« Sur proposition du conseil municipal des communes intéressées ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager peuvent être instituées autour des monuments historiques et dans les quartiers, sites et espaces à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou culturel.<sup>35</sup> »*

De ce fait, la commune, qui a été à la base de la décision de création se trouve systématiquement associée à l'opération de délimitation du périmètre de protection et à l'élaboration des règles architecturales et de protection qui doivent être appliquées. Par conséquent, et conformément à l'article 2 du décret n°2007-487 du 30 mars 2007, *« L'étude est conduite sous l'autorité du ou des maires ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, avec l'assistance de l'architecte des Bâtiments de France.<sup>36</sup> »*

### **B. Contenu de la (ZPPAUP)/ AVAP.**

L'article n°3 du décret 2007-487 fixe la composition du dossier de la Zppaup comme suit<sup>37</sup> :

- un rapport de présentation ;<sup>38</sup>(voir en annexe) ;
- le règlement ;
- les documents graphiques.<sup>39</sup>(voir en annexe).

#### **4.1.2. Les mesures de protection qui relèvent du code de l'Urbanisme**

---

<sup>34</sup> Eric Mirieu de Labarre, plaidoyer pour un nouveau régime des abords, Op.cit.p.29.

<sup>35</sup> Article 642-1, Modifié par Ordonnance n°2005-1128 du 8 septembre 2005 - art. 28 JORF du 9 Septembre 2005.

<sup>36</sup> Art N°02 du Décret n°2007-487 du 30 mars 2007 modifiant le Décret n°84-304 du 25 avril 1984 relatif aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager. JORF du 31/3/2007.

<sup>37</sup> Article 642-2 du code de patrimoine. Op.cit.

<sup>38</sup> Ministère de la culture et de la communication -Direction de l'architecture et du patrimoine-Sous-direction des monuments historiques et des espaces protégés. Élaboration des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P.), Guide pratique Juin 2008. Direction de l'architecture et du patrimoine, p.20.

<sup>39</sup> Ibidem. P.22.

En France, les documents d'urbanisme et de planification urbaine se divisent en deux catégories :

- Les documents d'urbanisme et de planification générale : DTA (Directive territoriale d'aménagement), le SCOT (Schéma de cohérence territoriale) ;
- Les documents d'urbanisme locaux d'affectation au Sol : PLU (Plan local d'urbanisme), Carte Communale.

#### **4.1.2.1. Les documents d'urbanisme et de planification générale :**

##### **A. La Directive territoriale d'aménagement DTA :**

C'est un document d'urbanisme et de planification stratégique à l'échelle suprarégionale, mis en place par la loi n°95-115 du 4 février 1995 relative à l'orientation de l'aménagement et développement du territoire<sup>40</sup>, codifiée à l'article L 111-1-1 du code de l'urbanisme. L'objectif premier de la DTA est la coordination et l'harmonisation des politiques d'aménagement du territoire à l'échelle suprarégionale, et le contrôle de l'action des collectivités locales en matière d'urbanisme qui, depuis la loi 1983 sur la décentralisation, est, désormais, du ressort des communes.

En matière de protection du patrimoine culturel, et dans le respect de l'article L121 du code de l'urbanisme, et conformément à la loi SRU<sup>41</sup>, la DTA doit déterminer les actions et les conditions permettant la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti<sup>42</sup>. Néanmoins, la DTA doit se limiter au registre normatif de la planification stratégique qui, par le biais d'orientations d'ordre général, doit aborder le thème du patrimoine. Ce qui, nécessairement, limitera sensiblement son intérêt pour la préservation du cadre bâti existant qui, lui, nécessite une approche plus fine et plus détaillée<sup>43</sup>. Cependant, il y'a lieu de souligner que l'échelle d'intervention des DTA reste pertinente et parfaitement adaptée quant à l'identification des systèmes des sites et des paysages remarquables ainsi qu'aux études d'impact liées aux

---

<sup>40</sup> Article 4 de la loi 95-115 du 4-2-1995/ JORF n°31 du 5-2-1995 ; p.1973.

<sup>41</sup> Il s'agit de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000/JORF n°289 du 14 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, et qui a introduit des modifications substantielles dans le droit de l'urbanisme en France notamment : l'instauration du SCOT en remplacement des SD (des Schémas directeurs), les PLU en remplacement des POS, et les ZAC ( zone d'aménagement concertée ) en remplacement des PAZ ( plan d'aménagement de zone) p 19777 et suivantes. <http://legifrance.gouv.fr/>.

<sup>42</sup> Art L121-1 du code de l'urbanisme : « *Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable : 1° L'équilibre entre :*

*a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;d) Les besoins en matière de mobilité.*

*1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ; ».* <http://legifrance.gouv.fr/>

<sup>43</sup> Pascal Planchet, Droit de l'urbanisme et protection du patrimoine, enjeux et pratiques. Ed moniteur, Paris.2009, p.119

questions d'implantation des installations d'énergies renouvelables et leurs conséquences sur les paysages remarquables<sup>44</sup>.

## **B. Le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) :**

Le Scot est un document d'urbanisme de moyen et long terme, à l'échelle supra communale, qui se situe dans une position intermédiaire entre la DTA et le Plan local d'urbanisme (PLU). Le Scot a pour objectif de définir un projet d'aménagement du territoire d'un groupement de communes, et de coordonner les politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, d'équipement, de déplacement et de développement durable. Le Scot est codifié à l'article R122-1 du code d'urbanisme<sup>45</sup>.

### **B.1). Le Contenu du SCOT :**

Le Scot, se compose des trois documents suivants :

- le rapport de présentation<sup>46</sup> ;
- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)<sup>47</sup> ;
- le document d'orientations et d'objectif<sup>48</sup>.

### **B.2). Le SCOT et la protection du patrimoine culturel.**

L'intégration de la préservation du patrimoine culturel comme une donnée substantielle dans l'élaboration du Scot se fait en respect des articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme qui stipulent que le document d'urbanisme doit inclure dans ses objectifs « *la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables...; d'assurer, la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.*<sup>49</sup> »

#### **- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).**

La préservation du patrimoine culturel étant un élément important du concept de développement durable, le PADD du Scot doit, impérativement, fixer dans son projet d'aménagement et de développement durable « *les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, de développement [...] touristique et culturel, [...] de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages [...].*<sup>50</sup> »

#### **- Le Document d'Orientation et d'Objectif (DOO).**

Pour le cas du Document d'orientation et d'objectif, la préservation du patrimoine culturel devient explicite, voire même, obligatoire. Le DOO en tant que feuille de route du Scot, conformément à l'article L122-1-5 « *détermine les*

---

<sup>44</sup> Ibidem.

<sup>45</sup> Le Scot est instruit par le décret modificatif n°2004-531 du 9-6-2004 / art 1 JORF du 13-6-2004.

<sup>46</sup> Art L121-1 du code de l'urbanisme .Op.cit.

<sup>47</sup> Art L121-1 -3 du code de l'urbanisme. Op.cit.

<sup>48</sup> Art L121-1 -5 du code de l'urbanisme. Op.cit.

<sup>49</sup> Art L121-1 du code de l'urbanisme .Op.cit.

<sup>50</sup> Art L121-1 -3 du code de l'urbanisme. Op.cit.

*espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger. Il peut en définir la localisation ou la délimitation<sup>51</sup> ».*

En outre, l'article L122-1-6 élargit les prérogatives du DOO pour établir des normes de qualité architecturale et urbaine pour les secteurs n'ayant pas encore de PLU approuvé : « *Le document d'orientation et d'objectifs peut, par secteur, définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère applicables en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu<sup>52</sup>* ». Toutefois, l'application de cette prérogative suscite des interrogations quant à la pertinence de la définition de normes de contrôle de la qualité urbaine, (habituellement du ressort de document d'urbanisme de détail), dans un document d'urbanisme de niveau général tel que le Scot<sup>53</sup>

#### **4.1.2.2. Les documents d'urbanisme locaux d'affectation au sol : Le Plan Local d'Urbanisme (PLU).**

##### **A. Présentation et objectifs du PLU :**

Le PLU est un document d'urbanisme d'affectation du sol de niveau local, mis en place par la loi SRU en remplacement du POS. Le PLU en tant que document d'urbanisme unique, son périmètre couvre l'ensemble du territoire communal ou intercommunal formant l'établissement public de coopération intercommunale. Le PLU doit préciser les affectations au sol applicables à chaque terrain dans le respect des dispositions et des prescriptions nationales et régionales contenues dans les instruments de planification stratégique du niveau supérieur, le DTA et le Scot.

Le PLU est géré par les dispositions réglementaires définies dans les articles L.123 et suivants et R123.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

##### **B. Contenu du PLU :**

Conformément à l'article R123-1 du code de l'urbanisme, le PLU se compose des pièces suivantes :

- le rapport de présentation ;
- le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) ;
- les orientations particulières d'aménagement ;
- le règlement et documents graphiques.

##### **B.1). Le Rapport de Présentation :**

Le rapport de présentation<sup>54</sup> est un élément de base du dossier du PLU, où sont obligatoirement exposés : La prestation générale du

---

<sup>51</sup> Art L121-1 -5 du code de l'urbanisme. Op.cit.

<sup>52</sup> Art L121-1 -6 du code de l'urbanisme. Op.cit.

<sup>53</sup> Voir à ce sujet, Dominique Masson, Scot et patrimoine culturel / Fiche unique. GRIDAUH, P 6-7. <http://www.gridauh.fr..>

<sup>54</sup> L'article R 123-1 du code de l'urbanisme définit le contenu du PLU comme suit : 1° Un rapport de présentation ; 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ; 3° Des orientations d'aménagement et de programmation, dans les conditions prévues à l'article L.

contenu du PLU et des différentes pièces qui le composent ainsi que les liens entre elles ;

- Un état des lieux accompagné d'un diagnostic de la situation urbaine de la commune : les prévisions économiques, et démographie, les besoins en matière de logement, d'équipements, de communication..etc. ;
- Les motifs et les choix retenus pour le projet du PADD, et leurs conséquences sur les zonings et les prescriptions du règlement ;
- Une évaluation environnementale de commune.

### **B.2). Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) :**

Instauré par la loi SRU, le PADD est une pièce centrale du PLU, car il définit et précise le projet urbain de la commune. Donc, et au terme de la loi<sup>55</sup>, le PADD doit, obligatoirement définir et synthétiser, en peu de pages, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune. Ces orientations, qui doivent être compatibles avec le PADD du Scot de la région concernée, doivent être formulées de manière claire et explicite, et appuyées de cartographies et de schémas pour qu'elles soient accessibles à tous les citoyens de la commune.

### **B.3). Les orientations d'aménagement :**

Les orientations particulières d'aménagement précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs ou quartiers qui font l'objet d'opérations de restructuration, d'extension ou de réhabilitation<sup>56</sup>. Par exemple, les orientations d'aménagement prévoient les actions à entreprendre pour mettre en valeur l'environnement ou certains paysages particuliers tels que les entrées de villes, les nouveaux quartiers...etc. Aussi, les orientations d'aménagement sont à considérer comme un outil d'exploration architectural et urbanistique, qui permet d'élaborer un schéma d'aménagement global (choix des dessertes, des accès, principes de composition morphologiques..), et d'assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, dans certains secteurs de la commune. Tout ceci, bien entendu, doit être mené en cohérence avec le projet du PADD et avec le règlement et les documents graphiques.

### **B.4). Le règlement et les documents graphiques :**

Le règlement et les documents graphiques constituent une pièce importante du dossier du PLU. Car ils représentent le moyen par lequel, se concrétise le projet du PADD. Le règlement<sup>57</sup> détermine un zonage qui

---

123-1-4 ;

4°Un règlement; 5° Le cas échéant, le ou les plans de secteurs prévus par l'article L. 123-1-1-1. Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. <http://www.legifrance.gouv.fr/>

<sup>55</sup> La circulaire n°2003-48 du 31-7-2003 fixant dans son article 12, le contenu du projet du PADD. Texte non paru au JORF. <http://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/>

<sup>56</sup> Art L123-1 à 3 du code de l'urbanisme. Op.cit.

<sup>57</sup> Art L123-5 du code de l'urbanisme. Op.cit.

traduit en documents graphiques les règles d'affectations et d'usage du sol. Au terme de l'article L123-5 du code de l'urbanisme, le règlement détermine sur le territoire communal quatre catégories de zones ZU, Z (AU), Z(A), et Z(N). Dans chacune de ces zones, le règlement fixe les règles et les servitudes d'occupation des sols.

En outre, le règlement contient, en annexe, l'ensemble des documents et règles qui concernent l'utilisation des sols couverts par le PLU, mais qui sont établis dans le cadre d'autres procédures tel que défini par l'art R123-13 et R123-14 du code de l'urbanisme : comme les servitudes patrimoniales, les ZAC, les périmètres à risque, les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières...etc. L'article R123-9<sup>58</sup> fixe, d'une façon précise, le mode d'écriture du règlement du PLU.

#### **4.1.2.3. Le PLU et problématique patrimoniale :**

N'ayant pas été érigé, à l'origine, dans un dessein de substitution aux dispositifs spéciaux de protection du patrimoine culturel, néanmoins, la loi impose au PLU d'intégrer le thème de la protection du patrimoine dans son projet de développement urbain communal. En effet, l'article L 121-1 du code de l'urbanisme rappelle que le PLU détermine les conditions permettant, dans le respect des objectifs de développement durable, « *la protection des sites, des milieux et paysages naturels* », ainsi que « *la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables* »<sup>59</sup>.

##### **a). Le rapport de présentation :**

La préservation du patrimoine culturel est une composante incontournable du rapport de présentation du PLU. En effet, la problématique patrimoniale doit être évoquée dans l'exposition du diagnostic du territoire communal, ainsi que dans l'analyse environnementale, où, un chapitre à part entière devrait lui être consacré. De là, le rapport de présentation du PLU doit comporter, au minimum, « *un état des lieux des éléments patrimoniaux historiques et naturels remarquables, et une évaluation des incidences de la mise en œuvre du projet urbain communal sur ce patrimoine* ». De même, le rapport de présentation doit justifier les choix et les orientations d'aménagement en matière de protection patrimoniale : exposition des motifs de protection, les limites des zones à caractère patrimonial, le type de prescriptions à louer, les liens à établir entre le PLU et les autres périmètres et dispositifs de protection tel que le PSMV et Zppaup<sup>60</sup>.

##### **b). Le PADD du PLU :**

La préservation du patrimoine culturel est une thématique principale du projet du PADD<sup>61</sup>. Toutefois, la place accordée au patrimoine, dans le projet urbain du PADD, sera estimée en fonction de son importance à l'échelle

---

<sup>58</sup> Art R123-9 du code de l'urbanisme modifié par l'art 25 décret n° 2012-290 du 29-02-2012. <http://www.legifrance.gouv.fr/>

<sup>59</sup> L'article L121-6, aliéna b et c du code de l'urbanisme, Op.cit.

<sup>60</sup> Pascal Planchet, PLU ET PATRIMOINE, fiche 2. GRIDAUH, p.2, <http://www.gridauh.fr>.

<sup>61</sup> Art, L 123-1-3 du code de l'urbanisme, Op.cit.

communale. Cependant, il faut noter que, dans le cas de l'existence du PSMV approuvé au sein de la commune, le projet urbain du PADD, doit être établi sur l'ensemble du territoire communal en incluant la zone du PSMV.

### **c). Le règlement et les pièces graphiques :**

Dans le règlement, les mesures de protection du patrimoine urbain concernent, souvent, les zones urbaines classées (U), qui couvrent, dans la plupart des cas, les tissus urbains historique et traditionnel. En outre, et afin d'assurer une meilleure protection dans la zone, celle-ci, peut être subdivisée en sous-secteurs de façon à mettre en valeur la diversité des formes à protéger comme par exemple : délimiter les sous-secteurs correspondants aux étapes de croissance historique de la ville, zones typologiquement variées..etc.

Cette même attitude peut être adoptée dans les zones agricoles (A) et naturelles (N), où la réglementation<sup>62</sup> permet l'adoption de prescriptions réglementaires à même de protéger le patrimoine rural local, ainsi que les paysages d'intérêt pittoresque et écologique non protégés au titre des monuments historiques.

#### **4.1.2.4. La protection du patrimoine au titre de l'Article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme :**

La protection du patrimoine culturel au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme a été motivée par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010<sup>63</sup> dans le but de doter l'autorité communale, lors de l'établissement du PLU, d'une mesure supplémentaire de protection qui soit complémentaire au dispositif, déjà présent, de protection du patrimoine. En effet, l'alinéa 7° stipule expressément que le PLU peut « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.*<sup>64</sup> »

De là, sont couverts par cette mesure de protection les éléments singuliers de rang monumental, quelles que soient leurs fonctions, les constructions à usage artisanal et industriel, témoignages de l'histoire économique d'une région. De même, cette mesure de protection s'applique, aussi, aux quartiers résidentiels, aux îlots et aux éléments du paysage tels que : les arbres, haies, trames végétales, façade ou partie de façade, élément de

---

<sup>62</sup> Art. 8 du décret n° 2005-837 du 20 juillet 2005 définit : « *Le patrimoine rural non protégé au titre des monuments historiques, mentionné au IV de l'article 99 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, est constitué par les édifices, publics ou privés, qui présentent un intérêt du point de vue de la mémoire attachée au cadre bâti des territoires ruraux ou de la préservation de savoir-faire ou qui abritent des objets ou décors protégés au titre des monuments historiques, situés dans des communes rurales et des zones urbaines de faible densité* ». Décret n°2005-837 du 20 juillet 2005 pris en application de l'article 99 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et relatif à la maîtrise d'œuvre de certains travaux portant sur les monuments historiques classés et à la définition du patrimoine rural non protégé au titre des monuments historiques. <http://www.legifrance.gouv.fr>.

<sup>63</sup> Loi n°2010-788 du 12-7-2010. JORF n°160 du 13-7-2010, p.12905 portant engagement national pour l'environnement.

<sup>64</sup> Art L 123-1-5-7° de la loi n°2010-788.Op.cit.

modénature...etc, à l'exception des éléments architecturaux d'intérieurs de bâtiments, qui, eux, restent du ressort exclusif du PSMV.

Cependant, la mise en application par le PLU de mesure de protection au titre de l'article L123.1-5-7° requiert les dispositions suivantes :

- le rapport de présentations doit décrire, d'une manière claire, les motifs et les choix qui ont appelé à l'instauration de cette nouvelle servitude patrimoniale, ainsi que l'intérêt historique et architectural qui justifie la protection de ces éléments ou secteurs urbains identifiés ;
- l'identification et le repérage graphique<sup>65</sup> des éléments protégés doit être clairement établi. Ceci, se fera soit par le biais d'un signe, d'un repère ou par un numéro pour le cas de simple élément individualisé, ou par périmètre, dans le cas d'ilots ou de secteurs urbains ;
- chaque élément protégé au titre de l'article L123-1-5-7° doit faire l'objet d'une fiche technique justifiant sa protection.

En conséquence, la protection au titre de l'article L123-1-5-7° d'un édifice ou d'un secteur entame systématiquement, l'instauration du régime de déclaration préalable : permis de construire, permis de démolir., et la mise en place des prescription de protection des biens identifiés. Ces prescriptions sont insérées dans le règlement au niveau de l'article n°02 (occupations et usages du sol), et aux articles n°6 à n°10 chargés du contrôle de la forme urbaine<sup>66</sup>. Ici il y'a lieu de préciser que pour le contrôle de l'usage des matériaux dans les travaux de restauration, et contrairement au PSMV, la loi reste muette sur ce sujet, et le texte actuel ne permet pas au PLU d'imposer de telles prescriptions<sup>67</sup>.

---

<sup>65</sup> Art R 123-11-h, du code de l'urbanisme, Op.cit.

<sup>66</sup> Pascal Planchet, Droit de l'urbanisme et protection du patrimoine, Op.cit, p.197.

<sup>67</sup> A ce sujet, P. Planchet est de cet avis quand il rappelle qu' « aucun des arguments en faveur de la reconnaissance de la légalité des très nombreux PLU qui réglementent, dans l'article 11 de leur règlement, l'emploi de matériaux, n'est déterminants. On peut évoquer :

- Le 4° de l'art L123-1 du CU, qui prévoit la détermination de règles concernant notamment l'aspect extérieur des constructions afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant. L'usage de certains matériaux a, en effet, des répercussions sur l'esthétique de la construction. Toutefois, de nombreux procédés peuvent conduire à des résultats esthétiques identiques ;
- Le fait que le point n°7° de l'art L123-1 du CU habilite expressément les autorités communales à agir au moyen de prescriptions « de nature à assurer leur protection » ce qui, au regard de la généralité des termes employés, inclurait implicitement le pouvoir d'imposer l'usage de matériaux particuliers. L'argument n'est pas décisif. » . P. Planchet, droit de l'urbanisme et protection du patrimoine. Op.cit. p.198.

## 4.2. Cas de la législation italienne.

### 4.2.1. Les mesures de protection qui relèvent du code du patrimoine.

#### 4.2.1.1. Aperçu historique :

La législation italienne en matière de protection du patrimoine culturel trouve ses origines à la renaissance, et à l'action du pape Pie II pour la sauvegarde des monuments antiques<sup>68</sup>. En effet, le pape, Pie II, imposa, à travers sa bulle pontificale du 28 Avril 1462, à Rome et à l'ensemble des territoires des Etats pontificaux, l'interdiction de la destruction des vestiges et des monuments antiques même se trouvant au sein de propriétés privées.

Vers la fin du 18eme siècle, et suite aux actions de pillage des œuvres d'arts et des vestiges antiques perpétrées par Napoléon et ses troupes durant les deux campagnes menées en Italie entre 1796-1800, plusieurs voies se sont levées pour critiquer ces actions, et dont la plus importante, fut celle de Quatremère de Quincy<sup>69</sup>. Ce dernier, dans son livre « Lettre à Miranda » publié en 1796, avait fustigé ces actions de pillage et de déplacement des vestiges romains menées par la France et l'Angleterre durant cette période<sup>70</sup>. Pour lui, les bases communes de la civilisation européenne trouvent leurs fondements culturels et artistiques dans l'antiquité classique. Et de ce fait, l'Italie constituait pour lui, un grand musée à préserver. Selon lui, l'œuvre d'art de l'antiquité devrait rester à l'endroit même où elle était consolidée du point de vue historique, son déplacement conduirait, inévitablement, à la perte d'une partie de son sens.

La pensée de Quatremère de Quincy sur les œuvres d'art, et sur les considérations morales sur leur destination a fortement influencé la législation italienne de protection des monuments historiques et des sites.

En 1802, le pape PVII, Chiaramonti, établit un chirographe dans le but de protéger les monuments antiques de la ville de Rome, tels que les statues, les bas-reliefs, les pierres tombales, et les ornements de toutes actions de destruction ou de vandalisme. En outre, et à travers ce même chirographe<sup>71</sup>, le Pape Chiaramonti, instaura, pour la première fois, l'administration de protection du patrimoine artistique. Cette dernière, dont Antonio Canova était nommé inspecteur général des antiquités et des beaux-arts, avait pour mission de veiller, par le biais de ses commissaires aux antiquités, à l'application du règlement contenu dans le chirographe. Ce dernier restera en vigueur jusqu'en 1870, date de l'unification de l'Italie.

La législation italienne de protection des monuments historique débute effectivement, en 1902, avec l'adoption de la loi n°185 du 12 juin 1902, dite loi

---

<sup>68</sup> Voir à ce sujet : Leila el Wakil, « Antique versus moderne au début du XVI siècles à Rome, la lettre de Leon X », in Etudes transversales/mélanges en honneur de Pierre Vaisse. (D) leila El Wakil, Stéphanie Pallini, Iada Unstaller ; Ed, Presse Universitaire de Lyon. 2005, p.50.

<sup>69</sup> Quatremère de Quincy : 1755-1849, est un archéologue, un scientifique et un antiquaire français.

<sup>70</sup> Quatremère de Quincy, « lettre à Miranda, sur le déplacement des monuments de l'art de l'Italie », Encyclopaedia Universalis. <http://www.universalis.fr/>.

<sup>71</sup> Manuscrit du pape. Terme réservé aux chartes- parties.

NASI, et de la loi n°364 du 20 juin 1909 dénommée la loi Rosadi<sup>72</sup>. Par ces deux lois, l'Etat italien a exprimé son intérêt pour la sauvegarde des monuments dotés de valeurs historiques ou artistiques comme témoignages de la richesse civilisationnelle du pays. En juin 1922, le parlement italien adopta la loi n°778 du 11 juin 1922 dite loi Croce, consacrée à la protection du paysage. Vers la fin des années trente, on assiste, en Italie à l'adoption de deux lois fondamentales en matière de protection du patrimoine :

- ❖ La première loi : la loi n°1089 di 1<sup>er</sup> juin 1939<sup>73</sup> est consacrée à la protection des biens d'intérêt artistique et historique, en remplacement de la loi Rosadi. Le ministère de l'instruction publique<sup>74</sup> dresse un inventaire des biens historiques et artistiques à protéger, par le biais de l'instauration du régime d'autorisation préalable pour toutes interventions ou travaux les concernant, délivrée par le représentant de l'Etat le surintendant (la sovrintendenza)<sup>75</sup>.
- ❖ La deuxième loi : la loi n° 1497 du 29 juin 1939<sup>76</sup> est consacrée à la préservation des beautés naturelles (Protezione delle bellezze naturali), en remplacement de la loi n°778/ 1922 sur la protection du paysage.

Ces deux lois, tout en partageant les même principe des lois précédentes, ont permis d'améliorer et d'enrichir le contenu des prescriptions législatives de protection. En 1964, la commission parlementaire pour la protection et la valorisation du patrimoine historique, artistique, archéologique et paysager, présidée par le parlementaire Franceschini, introduit dans son rapport la notion de patrimoine culturel comme « *témoignage matériel ayant une valeur de civilisation* ». Les conclusions de cette commission a permis de poser de nouvelles bases politiques et idéologiques pour le renouvellement de la législation italienne de protection du patrimoine<sup>77</sup>.

En octobre 1999, est adopté par décret législatif n°490, le premier texte unique qui regroupe l'ensemble des dispositifs législatifs en matière de protection des biens culturels et environnementaux, après abrogations des lois dites de 1939. En 2004, le gouvernement italien à adopté, par décret n°42 du 22 janvier 2004, le code des biens culturels et du paysage (Codice dei beni culturali e del paesaggio<sup>78</sup>) en remplacement du texte unique de 1999. Le code des biens culturels a connu deux modifications, en 2006 et 2008, et reste actuellement toujours en vigueur.

---

<sup>72</sup> Legge 20 giugno 1909, n. 364, GU 28 giugno 1909, n. 150.

<sup>73</sup> Legge 1/6/1939 n. 1089 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico.

<sup>74</sup> Aujourd'hui, remplacé par le ministère pour les biens culturels (ministero dei beni culturali)

<sup>75</sup> Art 18 de la loi n° 1089 « Art. 18 - 1. « *I proprietari, possessori e detentori, a qualsiasi titolo, delle cose mobili od immobili, contemplate dalla presente legge, hanno l'obbligo di sottoporre alla competente sovrintendenza i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenerne la preventiva approvazione.* ». Art. 18 - 1. *Les propriétaires, détenteurs et les titulaires, à un titre quelconque, de biens mobiliers ou immobiliers en vertu de cette loi, sont obligés de soumettre à la surintendance compétentes les projets, et les œuvres de toute nature qu'ils ont l'intention d'exécuter, afin d'obtenir l'approbation préalable* ».

<sup>76</sup> Legge 29 giugno 1939, n. 1497 "Protezione delle bellezze naturali". GU n. 241 del 14-10-1939.

<sup>77</sup> Luca dal Pozzolo « entre centralisme inachevé et pressions fédéralistes, le chemin difficile des politiques culturelles italiennes. In pole sud, n°10, mai 99, p.12. <http://pole-sud.edu.umontpellier.fr/>.

<sup>78</sup> CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO. TESTO VIGENTE. (d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, pubblicato in Gazz. Uff. n. 45 del 24 febbraio 2004.

#### 4.2.1.2. Les mesures de protection du Patrimoine culturel du code du patrimoine :

Le code du patrimoine culturel<sup>79</sup> définit, dans son article n°02, le patrimoine culturel comme formé des biens culturels et des biens paysagers. Les biens culturels sont les choses mobilières et immobilières appartenant à l'Etat, aux régions et aux personnes morales publiques ou privées, qui présentent un intérêt artistique, historique, archéologique, d'archive, bibliographique, ainsi que l'ensemble des éléments porteurs de valeur de civilisation<sup>80</sup>. De même, l'article 10 considère comme bien culturel, les villas, les parcs et les jardins, les places, les rues et les espaces urbains, les bâtiments de l'architecture rurale, les collections de musées et les archives publics qui ont une valeur artistique, historique, et anthropologique.

D'autre part, le code du patrimoine définit, dans son article 136<sup>81</sup>, les biens paysagers comme les biens immeubles et les zones qui présentent une valeur culturelle, naturelle, morphologique et esthétique du territoire tel que :

- Les choses immeubles dotées de beauté naturelle, les singularités géologiques, mémoire historique ;
- Les villas et les jardins, non protégés par l'article 02 du présent code ;
- Les centres et les noyaux historiques ;
- Les vues panoramiques, les belvédères accessibles aux publics.

Dans le respect du décret législatif n°112 du 31 mars 1998<sup>82</sup> sur la décentralisation, la gestion administrative des biens culturels est du ressort de l'Etat, à travers le ministère des biens et des activités culturelles. La valorisation des biens culturels incombe, conjointement, à l'Etat, aux régions et aux collectivités locales. Par contre, la protection et la valorisation des biens paysagers sont du domaine de compétence des régions<sup>83</sup>.

Contrairement à la procédure de classement des monuments appliquée en France, en Italie, la protection et la mise en valeur du patrimoine culturel adopte une procédure nommée « au vu de l'intérêt culturel » selon la nature juridique du bien :

- La vérification de l'intérêt culturel pour les biens culturels publics ;
- La déclaration d'intérêt culturel pour les biens culturels privés.

La procédure de vérification de l'intérêt culturel, ou la déclaration de l'intérêt culturel sont des actes administratifs, à travers lesquels, l'Etat

---

<sup>79</sup> Le code du patrimoine culturel italien se compose de cinq parties : 1<sup>ère</sup> partie : de l'art1 à l'art 9 consacrés aux dispositions générales ; 2<sup>ème</sup> partie : de l'art10 à l'art 130 consacrés aux biens culturels ; 3<sup>ème</sup> partie : de l'art131 à l'art 159 consacrés aux biens paysagers ; 4<sup>ème</sup> partie : de l'art160 à l'art 181 consacrés aux sanctions ; 5<sup>ème</sup> partie : de l'art 182 à l'art 184 consacrés aux dispositions transitoires et entrée en vigueur.

<sup>80</sup> Article n°2 du code du patrimoine italien .Op.cit.

<sup>81</sup> Article n°136 du code du patrimoine italien .Op.cit.

<sup>82</sup> Voir à ce sujet : les articles n°4 et n°5 du code du patrimoine italien. Op.cit.

<sup>83</sup> A l'exception des parcs et des réserves naturelles d'intérêt national qui restent, conformément à la loi, du ressort de l'Etat.

confirme ou infirme l'intérêt culturel du bien en question. En effet, et conformément aux articles n°12 et n° 13 du code du patrimoine italien, les services du ministère chargés des biens culturels via leurs représentations – surintendances - (soprintendenza), et sur la demande de la région ou de la collectivité locale, procèdent à la vérification du caractère artistique, historique, archéologique, ethno-anthropologique du bien objet de la demande. Suite à cela, le chef de service (Soprintendente) en informe le propriétaire ainsi que la commune concernée. A partir de là, les biens, dont l'intérêt culturel serait confirmé, feront l'objet de l'inventaire établi par le ministère avec la collaboration des régions et des communes concernées<sup>84</sup>.

La vérification « positive » de l'intérêt culturel d'un bien public ou privé entraîne l'application systématique de mesures de protection et de sauvegarde dites : directes et indirectes.

### **A. Les mesures de protection directes :**

Les mesures de protection directes consistent en ce qui suit :

- L'interdiction de porter préjudice au bien culturel par des actions ou par des interventions qui peuvent le détruire ou l'endommager partiellement ou totalement ;
- L'interdiction d'en faire un usage, ou d'intégrer des fonctions non compatibles avec son caractère historique ou artistique, pouvant nuire à sa conservation<sup>85</sup> ;
- Toutes interventions de démolition partielle ou d'exécution de travaux sur le bien culturel sont soumises au régime de l'autorisation préalable, délivrée par le chef de service de la soprintendenza dans un délai de 120 jours<sup>86</sup> ;
- Les propriétaires privés et publics sont dans l'obligation de préserver et de conserver leur bien culturels au moyen d'intervention d'entretien et de restauration. Dans ce sens, l'Etat peut contribuer à la prise en charge partielle ou totale des dépenses engagées si elles s'avèrent importantes<sup>87</sup>.

---

<sup>84</sup> Article n°17 du code du patrimoine italien. Op.cit.

<sup>85</sup> Article n°20 du code du patrimoine italien. Op.cit.

<sup>86</sup> Article n°22 du code du patrimoine italien. Op.cit.

<sup>87</sup> Les articles n°29 à n°36 du code du patrimoine italien. Op.cit. le code du patrimoine définit les interventions de conservation admises sur les monuments en 3 types ; les travaux de prévention, les travaux d'entretien et les travaux de restauration. « *La conservazione del patrimonio culturale è assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro.*

2. *Per prevenzione si intende il complesso delle attività idonee a limitare le situazioni di rischio connesse al bene culturale nel suo contesto.*

3. *Per manutenzione si intende il complesso delle attività e degli interventi destinati al controllo delle condizioni del bene culturale e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'identità del bene e delle sue parti.*

4. *Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.*

## **B. Les mesures de protection indirectes :**

Les mesures de protection indirectes, telles que définies dans les articles n°45, n°46 et n°47 du code du patrimoine, correspondent au régime de protection des abords des monuments français.

En effet, l'article n°45<sup>88</sup> du code du patrimoine donne les prérogatives au ministère de déterminer et de fixer des périmètres (distances dans le texte de l'article) et autres règles, à même d'éviter la mise en danger du bien culturel, et de conserver son intégrité physique, sa visibilité, et sa qualité environnementale et son décor, et du périmètre autour de lui. Ainsi, la mise en place de procédés a pour finalité la protection des caractéristiques du bien culturel et de son contexte propre. En ce sens, le contenu de ces prescriptions ou de ces servitudes peut porter des limitations d'usage, la qualité des constructions, la circulation, type d'activité productive, ou d'interdiction de construction<sup>89</sup>.

Ces servitudes et prescriptions, prises par le ministère (soprintendenza), qui doivent être notifiées aux propriétaires concernés selon la loi, sont immédiatement applicables et seront intégrées dans les différents règlements d'urbanisme et de construction locaux. Cependant, et à la différence du code du patrimoine français, dans le code italien, la mesure de protection indirecte ne détermine pas, au préalable, la superficie de la zone sujette à la mesure de servitude. Au contraire, celle-ci serait déterminée, chaque fois, par une mesure administrative en relation avec les caractéristiques spécifiques du bien objet de la mesure<sup>90</sup>.

### **4.2.2. Les mesures de protection des centres historiques qui relèvent du règlement d'urbanisme.**

En Italie, la prise en charge de la protection des centres historiques (les centres anciens) à travers les instruments d'urbanisme et d'aménagement du territoire, a commencé réellement avec l'adoption de la loi n°765/67 dite loi Ponté<sup>91</sup>. Cette loi, qui est venue modifier la loi n°1150 du 4-8-1942<sup>92</sup>, s'inscrit dans la nouvelle vision instaurée par la charte de Gubbio<sup>93</sup> pour la sauvegarde des centres historiques d'Italie et leur reconsidération au sein de la planification urbaine générale.

---

<sup>88</sup> L'article n° 45 stipule « Il Ministero ha facoltà di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità dei beni culturali immobili, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro. ».

<sup>89</sup> Dictionnaire compare du droit du patrimoine culturel, Op.cit. p.178.

<sup>90</sup> Lire à ce sujet : Marco Parini, La prescrizioni di tutela indiretta (art. 45), Aedon, rivista di Arti e diritto ( revue d'Art et de droit), n°4- 2004, <http://www.aedon.mulino.it/>.

<sup>91</sup> Loi n°765 du 6-8-1967 GU (JO) n°218 du 31-8-1967.

<sup>92</sup> Loi n°1150 du 17-8-1942 est le premier texte de base en matière de droit urbanistique en Italie, dont les dispositions font toujours partie des principes généraux de l'urbanisme italien (l'instauration des PRG plan régulateur général). Cependant, cette loi a été établie pour gérer les extensions nouvelles des villes, a pratiquement négligé la prise en charge des zones urbaines centrales historiques....

<sup>93</sup> La charte de GUBBIO (carta di Gubbio) : La Charte de Gubbio est la déclaration finale adoptée à l'unanimité à la conclusion de la Convention nationale pour la protection et la restauration des centres historiques (Gubbio, 17-18-19 Septembre 1960) promu par un groupe d'architectes, des urbanistes, des avocats, des universitaires la restauration, et les représentants des municipalités, qui formeront après (l'association nationale des centres historiques et artistiques italiens).

En effet, l'article n° 17 alinéas b et c de la loi 765/67 prévoit que, dans le cadre de l'élaboration du plan régulateur général PRG pour une commune dotée de zone ou agglomération urbaine à caractère historique ou artistique, le règlement du PRG doit, obligatoirement, fixer les standards urbanistiques spécifiques à cette zone.

Ces prescriptions doivent notamment :

- Limiter les gabarits à une hauteur de 03 niveaux maximum ; et cette hauteur ne doit, en aucun cas, être supérieure à la largeur de la voie ou de l'espace public <sup>94</sup>;
- Les interventions permises dans la zone centrale historique se limitent à des interventions de consolidation ou de restauration sans altération des volumes et des gabarits existants ;
- Les espaces vides au sein de la zone centrale historique doivent demeurer interdites à la construction jusqu'à approbation du Nouveau PRG.

En somme, il y'a lieu de remarquer, à ce sujet, qu' à travers la loi Ponte et son mode de sauvegarde passive<sup>95</sup> basée sur les servitudes, le législateur a favorisé (peut être inconsciemment) la préservation de l'existant de toutes actions de modification ou de transformation, ce qui ne pouvait que nuire au caractère dynamique et vivant du centre historique.

La loi Ponte est suivie et complétée par deux importants décrets : le décret n°3210 et le décret n°1444. Le premier, est le décret n°3210 du 28 septembre 1967 qui a défini juridiquement les critères d'identification des centres historiques, énoncés par la loi Ponte, ainsi que le contenu des travaux de restauration et de consolidation. Le deuxième décret n°1444 du 2 Avril 1968 a établi le principe de zonage (Zonizzazione), c'est-à-dire la division du territoire communal en zones homogènes<sup>96</sup>, où la zone 'A' vise l'entité historique tel que défini par le décret n°3210. De là, chaque zone se verra fixer ses standards urbanistiques d'espace public ; d'aires de stationnement, de gabarit, de règles d'implantation...etc.<sup>97</sup>

---

<sup>94</sup> « a) il volume complessivo costruito di ciascun fabbricato non puo' superare la misura di un metro cubo e mezzo per ogni metro quadrato di area edificabile, se trattasi di edifici ricadenti in centri abitati, i cui perimetri sono definiti entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge con deliberazione del Consiglio comunale sentiti il Provveditorato regionale alle opere pubbliche e la Soprintendenza competente, e di un decimo di metro cubo per ogni metro quadrato di area edificabile, se la costruzione e' ubicata nelle altre parti del territorio;

b) gli edifici non possono comprendere piu' di tre piani;

c) l'altezza di ogni edificio non puo' essere superiore alla larghezza degli spazi pubblici o privati su cui esso prospetta e la distanza dagli edifici vicini non puo' essere inferiore all'altezza di ciascun fronte dell'edificio da costruire. » Art 17, alinéa a, b, et c de la loi N° 765 du 6-8-1967. Op.cit.

<sup>95</sup> la protection passive d'un centre historique est une démarche qui prône la conservation et la sauvegarde simultanées des structures physiques et sociales du noyau préindustriel, en tant que partie finie et achevée à tenir à l'écart du reste de l'agglomération, celle qui conduit à son isolement et figer et bloquer sa dynamique et son évolution urbaine.

<sup>96</sup>Le territoire de la commune est divisé en zones classées comme suit : la zone A : est la zone du centre historique ; la zone B, la zone de completamento, c'est à dire, la zone partiellement bâtie ; la zone C, zone d'extension future ; la zone D, zone d'activités industrielles, touristiques et commerciales ; la zone E, zone agraire ; la zone F, zone consacrée aux ouvrages d'intérêt général et ouvrages publics. Art 02 du décret n°1444 du 2 Avril 1968.

<sup>97</sup> Ibidem. De l'art 04 à l'art 09, du décret n°1444 du 2 Avril 1968.

Néanmoins, et malgré l'intérêt grandissant accordé aux centres historiques avec la loi Ponte, la problématique de leur sauvegarde était loin d'être résolue. En effet, le centre historique, en tant que sous-zone du plan régulateur général (PRG), protégée par des servitudes urbanistiques fondées et imprégnées de la doctrine fonctionnaliste de l'après-guerre, établie pour gérer les extensions nouvelles dans les villes, ne pouvait qu'aboutir à une gestion de protection conservatrice qui fige et bloque la dynamique et l'évolution urbaine du centre historique.

#### 4.2.2.1. Les plans de « Recupero<sup>98</sup> ».

La prise en charge des centres historiques a connu un nouvel essor avec l'avènement de la loi n°457 du 5 Aout 1978 dont le titre VI est consacré au thème de la régénération du cadre bâti ancien au sein des villes italiennes, et l'instauration des plans de « Recupero ». Bien que, initialement, la loi n°457 n'ait pas été dédiée spécialement à la sauvegarde des centres historiques, les plans de Recupero, en tant qu'instruments d'urbanisme d'exécution assujettis au PRG, devaient définir et délimiter les zones urbaines caractérisées par l'état de dégradation de leur cadre bâti, ainsi que par le manque d'équipements primaires et secondaires<sup>99</sup>.

En outre, le plan de Recupero, à travers l'article 31, doit indiquer et préciser le contenu des différentes typologies d'intervention au sein de ces zones. Celle-ci varie de l'intervention de manutention ordinaire, à la manutention extraordinaire, restauration, et restructuration urbaine<sup>100</sup>. Toutefois, il y'a lieu de remarquer que, paradoxalement, le législateur a tenu à distinguer l'action du plan de Recupero dans le centre historique de toute interprétation d'ordre patrimonial. En effet, l'alinéa 3 de l'article 31 de la loi

---

<sup>98</sup> Les plans di « recupero » : ce terme est traduit en français par « réhabilitation »

<sup>99</sup> Ces zones urbaines dégradées, doivent être déjà repérées et signalées par le PRG selon l'art n°07 de la loi 1150 du 17-8-1942 relatives à l'urbanisme...

<sup>100</sup> *Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:*

a) *interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;*  
b) *interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;*  
c) *interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;*  
d) *interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;*  
e) *interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Arti 31 de la legge n. 457 del 5/8/78.*

457, stipule clairement que « les dispositions prévues par les lois n°1089 du 1juin 1939, et n°1497 du 26 juin 1939 restent fermes et applicables<sup>101</sup> ».

Dans les années quatre-vingt-dix, plusieurs lois et décrets ont été adoptés pour pallier aux insuffisances constatées dans le domaine de gestion des centres anciens. On peut citer, la loi n° 493 du 4 décembre 1993<sup>102</sup>, qui a traduit dans son article n°11 le programme de récupération urbaine. Celui-ci, prévoit le financement et la réalisation au sein des centres historiques, d'opérations visant la modernisation de l'urbanisation primaire, l'achèvement des complexes urbains existants, l'implantation de mobiliers urbains et la réhabilitation et la rénovation du bâti existant. Aussi, le décret ministériel n°1169 du 8 Octobre 1998<sup>103</sup> a-t-il introduit le programme PRUSST ; programme de requalification urbaine de développement durable du territoire, qui appréhende les opérations de requalification urbaine et de rénovation dans leurs aspects économiques, sociaux et environnementaux dans une perspective de développement durable.

#### **4.2.2.2. Le PRG et les centres historiques.**

Depuis l'instauration du PRG par la loi d'urbanisme n°1150 du 7 Aout 1942, le rapport qu'a entretenu ce dernier dans la prise en charge des centres est passé par plusieurs étapes. Dès le début, le PRG, en tant que principal instrument de gestion urbaine communale, avait appréhendé la question des noyaux anciens selon la politique urbaine de l'époque. En effet, fondé sur une idéologie moderniste de l'urbanisme, et sur le zoning fonctionnaliste en tant qu'instrument méthodologique de gestion du territoire, le PRG, durant les années de l'après-guerre, était conçu comme un instrument de gestion de l'étalement et de la croissance urbaine de la ville. Ce qui a favorisé la naissance de la dualité entre une périphérie nouvelle et moderne lieu de toutes les réalisations en équipements et en habitat, et un centre ancien, objet d'interventions de restauration ponctuelles au titre de la loi des années 1939.

Les premiers changements opérés sur les contenus du PRG ont été introduits par l'architecte-urbaniste G. Astengo dans son élaboration du PRG de la ville d'Assisi en 1955. Dans ce plan, Astengo a essayé de dépasser la vision traditionnelle de la sauvegarde, en déplaçant l'intérêt de la protection ponctuelle du monument à la planification de l'ensemble de l'agglomération historique d'Assisi<sup>104</sup>, « l'idée Astengo de la 'planification continue' de la ville investit également son centre historique, par la réhabilitation de son cadre bâti, à la recherche de zones pour les services, à la redéfinition du pavement pour la voirie, prévoyant pour la première fois, la liste des procédures à

---

<sup>101</sup> Alinéa n°3 de l'article n° 31 de la loi n°457 Op.cit.

<sup>102</sup> Loi n°493 du 4-12-1993 JO (GU) n° 285 du 4-12-1993 portant dispositions pour l'accélération des investissements et la simplification des procédures en matière de construction.

<sup>103</sup> le décret ministériel n°1169 du 8 Octobre 1998 JO (GU) n°278 du 27-11-1998 qui a introduit le programme PRUSST (Programmi Di Riqualificazione Urbana E Di Sviluppo Sostenibile Del Territorio).

<sup>104</sup> Fondazione Filippo Caracciolo "Centro Storico:Museo-Ghetto Motore Di Sviluppo?" edition ,Centro studi, Rome, Aprile, 2015, p.46.

*suivre pour l'élaboration du programme des interventions dans les deux phases de mise en œuvre et de gestion*<sup>105</sup> ».

La même approche normative a été adoptée par G.Campos Venuti, lors de l'élaboration du PRG de la commune de Bologne durant les années soixante. Celui-ci s'est basé sur le décret n°1444/68 pour la réhabilitation du quartier historique de Bologne.

Dans les années soixante-dix, le plan pour le centre historique de Bologne, élaboré par L. Cervellati, comme alternative au PRG, a inauguré une nouvelle approche dans le domaine de la réhabilitation des centres historiques. En effet, avec ce plan, qualifié de plan typologique<sup>106</sup>, Cervellati visait le renouveau du centre historique de Bologne comme alternative à son étalement urbain. Le renouveau du tissu historique se réalisera par « *des interventions de récupération- restauration ' contemporaine' des structures bâties dégradées sans recourir, nécessairement, à leur démolition*<sup>107</sup> ».

L'élaboration du plan du centre historique a suivi une méthodologie basée sur une lecture historique, typologique et fonctionnelle du tissu historique qui a permis d'identifier des secteurs dotés d'homogénéité typomorphologique et de déterminer leur valeur historique et patrimoniale. De là, cinq catégories d'interventions ont été arrêtées en cohérence avec les caractéristiques architecturales, formelles, et fonctionnelles des édifices<sup>108</sup>.

Au cours des années quatre-vingt-dix, le débat est lancé par les différents intervenants pour l'évaluation des différentes opérations de sauvegarde des centres historiques entreprises durant les décennies 50 et 60 en Italie. Le débat a conduit à la remise en cause du concept du centre historique en place, des critères de sa délimitation, de son mode de prise en charge, et notamment de la nature des rapports à entretenir entre le noyau historique et le reste de la ville contemporaine<sup>109</sup>.

Ainsi, l'évolution de la pensée urbanistique en matière de sauvegarde des centres anciens, a mis en évidence que, désormais, le centre historique ne devrait plus être considéré comme une œuvre d'art à préserver à l'écart du reste de la ville existante. Au contraire, l'intervention sur le centre historique devrait être envisagée en étroit rapport avec les autres parties de la ville. De là,

---

<sup>105</sup> « L'idea di Astengo della "pianificazione continua" per la città investe anche il suo centro storico, dal recupero del costruito alla ricerca delle aree per servizi, fino alla ridefinizione della pavimentazione stradale, fornendo per la prima volta l'elenco delle procedure da seguire per la stesura del programma degli interventi nelle fasi sia attuative che gestionali ». Ibidem note 104 supra.

<sup>106</sup> Mariacristina Giambruno (a cura di), *Per una storia del restauro urbano* (pour une histoire de la restauration urbaine), piani, strumenti e progetti per i centri storici ; ed Cittastudi, milano 2007, p xvii.

<sup>107</sup> P.L.Cervellati, M.Miliari, *I centri storici* (les centres historiques) éd. Guaraldi. Firenze 1977, p.31.

<sup>108</sup> Les cinq catégories d'interventions arrêtées dans le cadre de la conservation du centre historique se présentent comme suit : Catégorie 1a : la restauration (contraintes absolues), catégorie 1b : la restauration (contraintes partielles), Catégorie 2a : restauration conservatrice (Resanamento conservativo), catégorie 2b : restructuration avec contraintes partielles, Catégorie 3a : reconstruction, Catégorie 3b : démolition sans reconstruction. Mariacristina Giambruno (a cura di), *Per una storia del restauro urbano*, Op.cit, p175.

<sup>109</sup> Voir à ce sujet : Bruno Gabrielli : *il recupero della città esistente* (la récupération de la ville existante) Saggi 1968-1992, Ed. Etas, Milano 1993. Mariacristina Giambruno (a cura di), *Per una storia del restauro urbano*, Op.cit,

l'action sur le noyau historique doit dépasser le cadre d'une intervention de réhabilitation de l'entité historique proprement dite, vers une action plus complète qui s'intéresse à toute la ville donc une action « *de requalification de la ville existante*<sup>110</sup> ».

Cette nouvelle approche de restauration urbaine a été adoptée par le congrès de l'ANCSA, tenu le 26-28 octobre 1990 à Gubbio, et dont les recommandations ont fait l'objet de la nouvelle charte dite « Charte de Gubbio 90 ». Dans l'article 3 de la charte, l'action est mise sur le nouveau rôle que doit assumer le centre historique en tant que partie de la ville, doté de qualités urbaine et artistique, comme source de qualité pour la requalification de la ville contemporaine ; « *la reconnaissance du patrimoine historique doit être le point de départ pour le projet de la ville existante: un projet capable d'intégrer le centre historique et la périphérie, la ville et le territoire à travers des méthodologies unitaires et intégrées de requalification*<sup>111</sup> ».

En somme, le plan urbanisme à travers son projet de requalification de la ville doit investir l'ensemble de l'agglomération considérée comme un artefact composé de parties différentes, et où la requalification du centre historique doit être une occasion pour relier le centre historique monumental avec le reste de la ville. Dans ce contexte, plusieurs plans régulateurs généraux ont été élaborés selon cette stratégie dès les années quatre-vingt-dix à nos jours, on peut citer les plus importants : la variante au PRG pour le centre historique de Taggia, 1987 de Bruno Gabrielli, le PRG di Siena de Roberto Secchi 1990, le nouveau PRG de la ville de Rome 2003 etc.

#### **4.2.2.3. La réglementation régionale.**

Au niveau régional, la législation urbanistique en matière de préservation des centres historiques, adoptée dans les 15 régions italiennes apparaît plus intéressante et plus appropriée que celle de l'échelle nationale, que ce soit dans la définition même du concept du centre historique ou à travers les mesures de protection instaurées. A ce sujet, on peut citer à titre d'exemple ; la loi régionale n°07 du 12 Septembre 1967<sup>112</sup>, adoptée par la province de Trento. Celle-ci a fourni les critères de mise en valeur du centre historique, notamment ceux permettant l'identification des constructions ayant une valeur historique et artistique ainsi que leur mise en valeur.

---

<sup>110</sup> Bruno Gabrielli. : il recupero della città esistente, op.cit.

<sup>111</sup> « *Il riconoscimento del patrimonio storico deve essere il punto di partenza per il Progetto della città esistente: un progetto capace di integrare Centro Storico e periferia, città e territorio, attraverso metodologie unitarie ed integrate di riqualificazione* ». Art. n°3, Nuova Carta di Gubbio.( nouvelle charte de Gubbio), <http://www.ancsa.org> .sito della associazione nazionale centri storici e artistici.

<sup>112</sup> Art. 17: «a) *per ogni insediamento dovranno essere individuate qualità, quantità e caratteri di tutta l'edilizia tradizionale, distinguendo gli edifici di pregio architettonico, quelli che hanno soltanto carattere di costruzione tradizionale e locale e quelli in contrasto con l'ambiente; b) dovranno essere individuati altresì gli edifici di carattere tradizionale che hanno utilizzazione non conforme alla loro natura, quelli che non sono usati e quelli in dissestate condizioni di igiene edilizia; c) dovrà essere prevista la valorizzazione degli edifici architettonici più significativi e la loro destinazione ad usi che possano accrescere la vita ed il prestigio dei piccoli centri.* » art 17 la loi régionale de la région de Trento n°07 du 12 Septembre 1967. <http://www.consiglio.provincia.tn.it/>

Pour le cas de la région de Vénétie, on peut citer la loi régionale n°80 du 31 mai 1980<sup>113</sup>, qui a défini les normes pour la conservation et la restauration des centres historiques. Pour sa part, la région de la Lombardie, a promulgué deux lois importantes dans le domaine de la préservation des sites historiques. La première loi n°05 du 15 Avril 1975 porte sur le contenu du PRG dans la zone A, c'est-à-dire la zone du noyau historique de valeur artistique et environnementale<sup>114</sup>. La deuxième loi n°30 du 19 Mars 1980 porte sur l'établissement d'un inventaire de l'ensemble des noyaux urbains historiques existant dans la région, ainsi que sur la mise en place des éléments méthodologiques et des critères d'organisation et d'utilisation du patrimoine bâti existant.

### **4.3. La réglementation algérienne en matière de préservation des sites historiques**

En Algérie, la prise en charge du patrimoine urbain historique résulte d'actions qui émanent de deux différents secteurs :

- Les mesures de protection qui relèvent du domaine du patrimoine ;
- Les mesures de protection qui relèvent du règlement de l'urbanisme.

#### **4.3.1. Les mesures de protections prévues par la réglementation du patrimoine.**

Dès l'indépendance de l'Algérie, et devant le vide institutionnel et administratif provoqué par le départ des autorités coloniales, les autorités algériennes étaient contraintes de reconduire, provisoirement, par la loi du 31 décembre 1962, l'ensemble des lois de l'administration coloniale, notamment celles applicables au domaine du patrimoine, c'est-à-dire la loi de 1913 et de 1943 dans leurs dispositions non contraire à la souveraineté algérienne.

##### **4.3.1.1. L'ordonnance 67-281.**

Le 20 février 1967, l'Algérie a promulgué le premier texte réglementaire par le biais de l'ordonnance 67/281 relative aux fouilles et à la protection des monuments et des sites historiques et naturels<sup>115</sup>. Ce texte réglementaire qui, il

---

<sup>113</sup> «Si considerano centri storici gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali. Costituiscono parte integrante di ciascun centro storico le aree in esso ricomprese o circostanti che, pur non avendo le caratteristiche di cui al primo comma, sono ad esse funzionalmente collegate, in quanto interessate da analoghi modi d'uso » Art 2 de la loi régionale de la région de Venetie n°80 du 31 mai 1980. <http://www.consiglioveneto.it/>

<sup>114</sup> L'art 17 de la loi regionale de lombardie n°5 du 15-4-1975 enonce le contenu du PRG relatif à la zone du noyau historique : « elencare e sottoporre ad apposita normativa tutti i beni storici e monumentali meritevoli di salvaguardia, restauro, conservazione nonché le zone di interesse ambientale; 2) definire l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi di parcheggio, al fine di favorire la mobilità pedonale e il trasporto pubblico; 3) subordinare i nuovi interventi edilizi con esclusione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, restauro che non comportino aumento delle volumetrie, alterazioni delle caratteristiche architettoniche e modifiche della destinazione d'uso degli edifici nonché con esclusione di opere di adeguamento igienico e tecnologico... ». <http://www.bosettiegatti.eu/>

<sup>115</sup> Ordonnance n°67/281 du 20-12-67, JO n°7 du 23-01-1968.

faut le rappeler, a repris l'essentiel de la législation française en matière de sauvegarde des monuments et des sites historiques de l'époque. Ainsi, et à travers cette ordonnance, l'ensemble du patrimoine national est passé, désormais, sous la responsabilité de l'Etat algérien. A l'instar de la réglementation française de l'époque, l'ordonnance 67-281 comporte plusieurs mesures de protection telles que le classement<sup>116</sup>, l'inscription sur l'inventaire supplémentaire<sup>117</sup> et la protection des abords des monuments. De même, plusieurs sanctions<sup>118</sup> sont prévues par le texte de la loi à toute forme d'atteinte, ou d'altération des biens patrimoniaux.

L'ordonnance 67-281, fera référence dans le domaine de la préservation des monuments et des sites historiques durant une vingtaine d'années jusqu'à son abrogation par la nouvelle loi 98/04 relative à la protection du patrimoine culturel. Il y'a lieu de signaler que durant cette période, d'autres textes réglementaires sont venus compléter le contenu de cette ordonnance<sup>119</sup>.

Egalement, on assiste durant cette période au changement de la tutelle chargée du secteur, avec la création du ministère de la culture en 1982 qui a remplacé le ministère de l'éducation nationale. En outre, et durant ces deux décennies, l'Algérie a vu plusieurs de ses sites historiques s'inscrire sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco comme le site de la vallée du Mzab en 1971, le site Kalaa Beni Hamad en 1980, le site historique de Djemila en 1982, et la Casbah d'Alger en 1992<sup>120</sup>.

#### **4.3.1.2. La loi 98-04 relative à la protection du patrimoine culturel.**

L'avènement de la loi 98-04 constitue une étape importante dans le domaine du patrimoine historique en Algérie. Cette nouvelle loi, qui a abrogé l'ordonnance 67-281, a proposé une nouvelle manière d'appréhender le patrimoine en redéfinissant le concept classique de monument historique, tel que véhiculé par l'ancien texte de loi, par une nouvelle définition plus large et plus complète en conformité avec les directives des chartes internationales<sup>121</sup>. Ainsi, la loi 98-04 pose le concept de patrimoine culturel qui englobe l'ensemble des biens matériels (mobiliers et immobiliers) et immatériels ; « *aux termes de la présente loi, sont considérés comme patrimoine culturel de la nation tous les biens culturels immobiliers, immobiliers par destination et mobiliers existant sur et dans le sol des immeubles du domaine national, appartenant à des personnes physiques ou morales de droit privé; ainsi que*

---

<sup>116</sup> Ibidem, Section I (art 22 – art 48).Op, cit.

<sup>117</sup> Ibidem, Section II (art 49- art 51). Op, cit.

<sup>118</sup> Ibidem, TITRE V – DES SANCTIONS (art 115- art 127).Op, cit.

<sup>119</sup> Il s'agit du décret 69-82 du 13 juin 1969 relatif à l'exportation des objets ayant un intérêt culturel, de l'arrêté interministériel du 17 mai 1980 relatif aux autorisations de recherche archéologique et du décret 81-382 du 26 décembre 1981 déterminant les compétences de la wilaya et de la commune dans le domaine culturel.

<sup>120</sup> Voir à ce sujet : la liste du patrimoine mondial de l'Unesco, <http://whc.unesco.org/>

<sup>121</sup> Les principales chartes internationales dans le domaine du patrimoine culturel sont : « Charte Internationale Sur La Conservation Et La Restauration Des Monuments Et Des Sites de Venise 1964, « Charte Internationale Pour La Sauvegarde Des Villes Historiques », WASHINGTON 1987, <http://www.icomos.org/>

*dans le sous-sol des eaux intérieures et territoriales nationales légués par les différentes civilisations qui se sont succédées de la préhistoire à nos jours*<sup>122</sup> ».

De même, la loi 98-04 donne une définition plus large des biens immobiliers qui englobe, en plus des monuments et des sites archéologiques, les ensembles urbains et ruraux historiques<sup>123</sup>. Et dans ce cadre, en plus des dispositifs classiques de protection, la loi 98-04 inscrit une nouvelle mesure qui est la création en secteurs sauvegardés comme disposition de protection adaptée aux sites urbains et ruraux historiques.<sup>124</sup> D'autre part, la nouvelle loi offre une réelle avancée en matière d'actions dans le domaine de la répression des infractions sur le patrimoine culturel, ainsi que dans le domaine de l'octroi d'aides à la conservation directes et indirectes en faveur des personnes privées<sup>125</sup>.

## **A. Les régimes de protection.**

Selon la loi 98-04, les biens culturels immobiliers sont soumis à l'un des trois régimes de protection suivants : le classement, l'inscription sur l'inventaire supplémentaire, et la création en secteurs sauvegardés.

### **A.1) Le classement.**

Le régime de protection par classement est une disposition réglementaire définitive<sup>126</sup> instaurée par l'ordonnance 67-281 et adaptée au monument historique isolé ou groupé pour les préserver de toute forme d'altération ou de modification qui puisse nuire à son intégrité physique. Le lancement de l'instance de classement est fait par un arrêté du ministre de la culture, sur sa propre initiative, ou celle de toute autre personne ayant intérêt. La notification officielle de l'ouverture de l'instance de classement sur un bien culturel entraînerait, systématiquement, l'application des effets de classement, aussi bien sur le monument lui-même que sur les immeubles situés à l'intérieur du périmètre de protection des 200m<sup>127</sup>.

#### **▪ Les effets du classement.**

Selon l'art 21 de la loi 98-04, les monuments historiques classés ou proposés au classement ne peuvent faire l'objet d'aucune intervention, ou travaux de restauration, de conservation, de remise en état, ou de modification quelconque sans autorisation préalable délivrée par les services compétents du ministère de la culture. De même, sont soumis à l'autorisation préalable du

---

<sup>122</sup> Art n°02 de la loi 98-04. JO n°44 du 17 -06-1998.

<sup>123</sup> Art n°08 de la loi 98-04. JO n°44 du 17 -06-1998.

<sup>124</sup> Ibidem.

<sup>125</sup> Art 84 de la loi 98-04 op.cit «*Les propriétaires privés des biens culturels immobiliers classés ou proposés au classement peuvent bénéficier d'une aide financière de l'Etat pour la restauration et la réhabilitation dont le taux de participation peut être octroyé proportionnellement au coût des travaux sans pour autant dépasser 50% du coût total; Les propriétaires privés de biens culturels classés ou proposés au classement en bon état de conservation, peuvent bénéficier de subventions d'un taux variant de 15% à 50% de supplément des dépenses qui seraient entraînées par la restauration des motifs architectoniques extérieurs ou intérieurs du bien culturel* ». Pour les autres mesures voir les articles 85 à 90.

<sup>126</sup> Art 16 de la loi 98-04 op.cit

<sup>127</sup> Art 17 de la loi 98-04 op.cit.

service du ministère de la culture les travaux à entreprendre dans l'aire de protection du monument historique classé ou proposé au classement tels que : les travaux de VRD et des réseaux, l'implantation des infrastructures industrielles, les travaux de reboisement et de déboisement, l'implantation des enseignes publicitaires....etc.

En outre, et dans un but de coordination avec le règlement d'urbanisme, l'art 23 prévoit que: pour tous travaux, quelle que soit leur nature, à entreprendre sur un monument historique classé ou proposé au classement, ou sur un immeuble adossé à ce dernier, ou qui se trouve dans la zone de protection des 200m, qui sont soumis au permis de construire ou de lotir, l'octroi de ces derniers, est subordonné à l'avis favorable préalable des services du ministère de la culture. Enfin, l'exécution des travaux autorisés sur les monuments historiques classés ou proposés au classement sont soumis au contrôle technique de l'autorité administrative chargée des monuments historiques<sup>128</sup>.

### **A.2). L'inscription sur l'inventaire supplémentaire.**

L'inscription sur la liste de l'inventaire supplémentaire est une mesure de protection provisoire instaurée par le législateur dans un but de complémentarité avec le premier dispositif de classement.<sup>129</sup> Cette mesure, qui produit des effets de protection sur une durée limitée à 10 ans, permet d'étendre la protection aux biens culturels d'importance régionale qui présentent un intérêt artistique, historique ou culturel. Conformément à l'article 11 de la loi 98-04, l'inscription sur la liste de l'inventaire supplémentaire est prononcée par arrêté chargé de la culture ou du Wali, après avis respectifs de la commission nationale des biens culturels, ou de la commission des biens culturels de la wilaya. L'arrêté d'inscription sur la liste de l'inventaire supplémentaire est prononcé par le ministre ou le Wali et publié au journal officiel. L'arrêté est notifié, par la suite, aux propriétaires du bien culturel concerné. Cependant, et vu la nature provisoire de cette mesure de protection, tout bien culturel inscrit sur la liste de l'inventaire supplémentaire qui ne fait pas l'objet de classement définitif durant 10 ans, serait systématiquement radié de la liste de l'inventaire<sup>130</sup>.

#### **▪ Les effets de l'inscription sur l'inventaire supplémentaire.**

L'inscription d'un bien sur la liste de l'inventaire supplémentaire engendre l'application sur lui, des effets similaires à ceux du classement. Aussi, sont soumis au même dispositif d'autorisation préalable des services compétents du ministère de la culture, l'ensemble des travaux de modification ou de transformation, sur le bien, quelle que soit leur nature, ainsi que pour ceux nécessitant, selon la réglementation d'urbanisme en vigueur, l'octroi d'un permis de construire ou de démolir.<sup>131</sup>

---

<sup>128</sup> Art 26 de la loi 98-04 op.cit.

<sup>129</sup> L'inscription sur la liste d l'inventaire supplémentaire est une mesure souvent assimilée à une solution provisoire d'attente (anti chambre), que le bien culturel puisse bénéficier de classement.

<sup>130</sup> Art 10 de la loi 98-04 op.cit.

<sup>131</sup> Art 14 et15 de la loi 98-04 op.cit.

### **A.3). La création en « secteurs sauvegardés ».**

La création en secteurs sauvegardés<sup>132</sup> se présente comme la principale nouveauté introduite par la loi 98-04 dans le but de sauvegarder les ensembles urbains et ruraux qui sont dotés de valeur urbaine, architecturale ou artistique.

Les secteurs sauvegardés sont créés et délimités par décret sur rapport conjoint du ministre de la culture, de l'intérieur, de l'environnement et de l'urbanisme et de l'architecture.<sup>133</sup> Les secteurs sauvegardés sont gérés par un plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur (P.P.S.M.V.S.S).<sup>134</sup> De même, la loi dans ses articles 29 et 30, a prévu l'instauration du plan de protection et de mise en valeur (P.P.M.V.S.A), pour la gestion des sites archéologiques classés. Ce dernier, aura la mission de fixer les règles et les servitudes des constructions et des occupations des sols, dans les limites du site archéologique classé et dans son périmètre de protection<sup>135</sup>.

### **A.4). Le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés (P.P.S.M.V.S.S).**

L'article 02 du décret exécutif 03-324 du 05 octobre 2003, définit la mission du PPSMVSS, au sein du périmètre du secteur sauvegardé comme suit :

- l'établissement des règles, et des servitudes d'occupation des sols ;
- l'indication des immeubles à préserver, à restaurer et à démolir ;
- l'indication des prescriptions architecturales en matière de restauration et de conservation des immeubles ;
- l'indication des mesures de sauvegarde relatives aux immeubles classés ou inscrits sur la liste de l'inventaire supplémentaire.

#### **a). L'élaboration du (P.P.S.M.V.S.S).**

La procédure d'élaboration du PPSMVSS débute par son instruction, par délibération de l'Assemblée Populaire de la Wilaya concernée suite à la décision du Wali<sup>136</sup>. Sous l'autorité de ce dernier, et en consultation avec le président de la commune, le directeur de la culture désignera un architecte qualifié pour l'élaboration de l'étude du plan de sauvegarde.

Durant la période de l'élaboration du PPSMVSS, le directeur de la culture est tenu par la loi (art 6) d'informer l'ensemble des présidents des chambres, des organisations professionnelles sur l'instruction du PPSMVSS. Ceci étant, l'art n° 7<sup>137</sup> fixe la liste des organismes obligatoirement associés et consultés lors de l'examen de l'étude du plan de sauvegarde. L'ensemble de ces organismes consultatifs sera convié à assister aux séances de consultations et d'approbation des différentes phases d'élaboration du PPSMVSS.

---

<sup>132</sup> Art 41 de la loi 98-04 op.cit.

<sup>133</sup> Art 42 de la loi 98-04 op.cit.

<sup>134</sup> Art 43 de la loi 98-04 op.cit.

<sup>135</sup> Art 30 de la loi 98-04 op.cit.

<sup>136</sup> Art 04 du décret exécutif 03-324 du 5-10-2003.

<sup>137</sup> Art 07 du décret exécutif 03-324 du 5-10-2003.

Une fois achevée, la phase finale est approuvée par délibération de l'APW, le dossier du PPSMVSS sera notifié par le Wali aux différentes administrations et services publics consultatifs pour avis<sup>138</sup>. Après un mois, il sera soumis, par arrêté du Wali, à l'enquête publique par voie d'affichage durant 02 mois<sup>139</sup>. Passé ce délai, le commissaire enquêteur établit son PV et transmet les conclusions de l'enquête au Wali. Ce dernier, émet son avis définitif et retransmet le dossier à l'APW pour approbation finale. Une fois approuvé, le dossier du PPSMVSS est transmis par le Wali au ministre chargé de la culture qui procédera à sa publication dans le journal officiel soit par arrêté interministériel ou par décret exécutif conformément à la loi.

Selon L'article n°15 du décret exécutif 03-324, la procédure d'élaboration du PPSMVSS se repartie en 03 phases :

- 1<sup>re</sup> phase : diagnostic et mesures d'urgence ;
- 2<sup>eme</sup> phase : analyse historique et typologique et avant-projet du PPSMVSS ;
- 3<sup>eme</sup> phase : rédaction finale du PPSMVSS.

#### **b). Le contenu du (P.P.S.M.V.S.S).**

L'article n°14 du décret n°03-324 fixe le contenu du dossier du PPSMVSS comme suit :

- Un rapport de présentation ;
- Le règlement ;
- Les annexes graphiques.

En dernier, il y'a lieu de préciser que selon l'article n°22 du décret exécutif 03-324, l'apport de modifications mineures, ou la révision partielle ou totale du PPSMVSS, doit être établi selon la même procédure de son élaboration.

#### **A.5). Le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des sites archéologiques (P.P.M.V.S.A).**

Le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des sites archéologiques (PPMVSA) constitue la deuxième nouveauté dans le domaine de préservation des sites historiques issue de la loi 98-04 dont le décret exécutif 03-323 du 5 octobre 2003 est venu définir les modalités d'élaboration. Le PPMVSA est un instrument de protection dédié principalement pour la gestion et la sauvegarde des sites archéologiques et de leurs zones de protection. Aussi, doit-il fixer l'ensemble des règles d'occupation des sols et des servitudes dans le périmètre du site archéologique dans le respect des directives du PDAU<sup>140</sup>.

---

<sup>138</sup> Art 09 du décret exécutif n° 03-324 du 5-10-2003.

<sup>139</sup> Art 10 du décret exécutif n° 03-324 du 5-10-2003.

<sup>140</sup> Art 02 du décret exécutif n°03-323 du 5-10-2003.

#### **a). L'élaboration du (P.P.M.V.S.A).**

La procédure d'élaboration du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des sites archéologiques (PPMVSA), depuis son instruction jusqu'à l'approbation, est similaire à celle du PPSMVSS<sup>141</sup>. Selon L'article n°18 du décret exécutif 03-323, la procédure d'élaboration du PPMVSA se répartit en 03 phases :

- 1<sup>re</sup> phase : diagnostic et mesures d'urgence ;
- 2<sup>eme</sup> phase : relevés topographiques et archéologiques et avant-projet du PPMVSA ;
- 3<sup>eme</sup> phase : rédaction finale du PPMVSA.

#### **b). Le contenu du (P.P.M.V.S.A).**

L'article n°17 du décret n°03-323 fixe le contenu du dossier du PPMVSA comme suit :

- Un rapport de présentation ;
- Le règlement ;
- Les documents graphiques.
- Les annexes.

Il y'a lieu de signaler qu'à la différence du PPSMVSS, le PPMVSA dispose d'une zone de protection dont les limites doivent figurer dans le décret exécutif de sa création. Par conséquent, si la zone de protection se trouve comprise dans un Plan d'occupation au Sol (POS), ce dernier doit inclure cette zone de protection et ses prescriptions de sauvegarde, comme servitudes à respecter dans son règlement<sup>142</sup>.

#### **4.3.2. Les mesures de protection qui relèvent du règlement de l'urbanisme.**

Avant d'entamer l'étude des différents instruments d'urbanisme en vigueur en Algérie et leurs impacts sur le contrôle morphologique et la production du cadre bâti, il serait plus adéquat de situer cette question dans son contexte le plus général, et d'essayer d'introduire un bref aperçu sur le thème de la planification spatiale et de l'aménagement du territoire en Algérie.

En Algérie, la politique d'aménagement du territoire est menée au moyen d'un ensemble de schémas et de plans d'aménagement constituant un réseau d'instruments techniques complémentaires. Reliés les uns aux autres, à travers une succession cohérente et selon un processus itératif, ces instruments ont pour finalité de concourir à rendre opérationnelles et à concrétiser les options d'aménagement du territoire. Il s'agit globalement des techniques suivantes :

---

<sup>141</sup> Voir à ce sujet les articles de n°3 au n°15 du décret exécutif n°03-323, op.cit.

<sup>142</sup> Art 03 du décret exécutif n°03-323, Op.cit.

- a) Le schéma national d'aménagement du territoire SNAT.
- b) Les schémas régionaux d'aménagement du territoire SRAT.
- c) Les plans d'aménagement de Wilaya PAW.

#### **4.3.2.1. Les instruments de planification urbaine**

##### **A. Le schéma d'aménagement du territoire**

Le SNAT se situe au sommet de la hiérarchie de cet ensemble d'outils techniques. Les objectifs qui lui sont assignés ont fait l'objet d'un texte de loi 87.03.27, 06-87. Défini succinctement, le rôle du SNAT consiste à assurer la coordination et la cohérence spatio-temporelle des projets et des actions déterminées par les secteurs. En concertation avec les autorités centrales et sur la base de la stratégie et des perspectives de développement des secteurs, le SNAT offre une vision prospective globale et à long terme (10 à 20 ans) de l'occupation de l'espace national.

Le SNAT comprend :

- les grands axes de développement des régions ;
- la division du territoire en macro-régions et régions ;
- les appropriations générales des sols ;
- les dispositions des déplacements de la population ;
- les dispositions de placement des industries et des grandes administrations ;
- l'infrastructure générale et sa distribution (transport, énergie et télécommunication) ;
- les directives de gestion de l'agriculture, des eaux et des forêts.

##### **B - Le schéma régional d'aménagement du territoire.**

Le SRAT, qui est du second niveau intérieurement, représente un instrument d'appui mis en œuvre par le SNAT. Celui-ci procède au découpage du territoire national en sept régions, chacune devant faire l'objet d'un schéma régional affinant le schéma national et, en même temps, l'enrichissant d'analyses et de recommandations plus précises.

Le SRAT, qui a également fait l'objet d'un texte de loi, constitue donc le maillon stratégique du dispositif d'instruments techniques mis au service de l'aménagement du territoire. C'est un plan prospectif de 5 à 10 ans, et sa mise en œuvre devrait être à même de favoriser le développement et la complémentarité inter-régionale et intra-régionale. Ce schéma régional trouve son prolongement à l'échelle locale de la wilaya, et de la commune, à travers les plans d'aménagement PAW qui constituent le troisième niveau d'intervention.

##### **C. Le Plan d'Aménagement de Wilaya (PAW).**

Conformément à cette hiérarchie d'intervention, le PAW doit tenir compte des directives et des recommandations qui sont issues du SRAT de la région dont ils font partie. L'élaboration des PAW passe par trois principales missions :

1<sup>ère</sup> Mission : Orientation générale : Il s'agit d'élaborer une analyse de la situation de la wilaya faisant objet du PAW, ainsi que l'étude et la présentation de différents scénarios et d'hypothèses de développement de la wilaya concernée.

2<sup>ème</sup> Mission : Elle consiste en la formation des options d'aménagement définitives et leur stratégie de mise en œuvre.

3<sup>ème</sup> Mission : C'est l'élaboration du plan d'aménagement final ainsi que la vérification de la cohérence des différentes actions d'aménagement ; il s'agit aussi de préciser leurs identifications spatio-temporelles. Chaque commune composant la wilaya sera dotée d'un carnet de bord destiné à programmer ses actions de développement durant le cours et le moyen terme.

#### **4.3.2.2. Les instruments d'urbanisme d'intervention.**

##### **A.). Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U.)**

###### **A.1). Nature - objectif du P.D.A.U**

Le P.D.A.U. est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine qui a pour objectif d'organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti, en vue de satisfaire les besoins formulés à diverses échéances et d'assurer la production et le contrôle du cadre bâti, ainsi que la protection des terrains agricoles et de l'environnement. Le P.D.A.U. est un instrument d'urbanisme faisant partie de l'ensemble des plans intégrés et hiérarchisés par la loi du 87.03.27, 06-87 relative à l'aménagement du territoire. Il doit donc être :

- a) élaboré dans la conformité et le respect total de la politique nationale de l'aménagement du territoire, des schémas de développement régionaux ainsi que de leurs plans de développement;
- b) il doit nécessairement prendre en charge les programmes de l'Etat, de la commune et ceux des établissements et des services publics.

###### **A.2). Le Contenu du P.D.A.U**

Selon l'article 18 de la loi 90.29 du 1.12.90, relative à l'aménagement et l'urbanisme, modifiée et complétée par la loi N°04-05 du 14 août 2004, le P.D.A.U. doit :

- déterminer la destination générale des sols, sur l'ensemble du territoire d'une commune ou d'un ensemble de communes par secteur;
- déterminer l'extension des établissements humains, la localisation des services et des activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures ;
- déterminer les zones d'intervention sur le tissu urbain et les zones à protéger.

Le P.D.A.U. divise le territoire auquel il se rapporte en secteurs qui sont divisés à leur tour en zones. Les secteurs sont des fragments continus du territoire communal, dont la vocation sera inscrite dans l'une des quatre catégories définies par l'Art. 19 de la même loi.

- Secteur urbanisé : il regroupe même les espaces verts, les parcs et les forêts urbaines destinés à la desserte des agglomérations, ainsi que les espaces inclus dans la tache urbanisée<sup>143</sup>.
- Secteur à urbaniser : il regroupe les terrains destinés à l'urbanisation dans une moyenne échéance (10 ans) suivant un ordre de priorité qui sera déterminé par le P.D.A.U.<sup>144</sup>. Avant cette échéance, aucune autorisation de construire ou de lotir ne sera délivrée.
- Secteur d'urbanisation future : il regroupe les terrains destinés à l'urbanisation future de longue échéance (20 ans)<sup>145</sup>.
- Secteurs non urbanisables : il regroupe les terrains où le droit de construire sera nul ou très limité<sup>146</sup>.

Le P.D.A.U. doit limiter et prévoir des inscriptions pour les zones ou les sites qui présentent un intérêt ou une valeur pittoresque, paysagère, culturelle, ou historique, conformément aux lois en vigueur. Le décret exécutif 91.177 du 28.05.91 fixe les documents composant le P.D.A.U. comme suit<sup>147</sup> :

- a) un rapport d'orientation qui présente l'analyse de la situation et les perspectives, et le parti d'aménagement ;
- b) un règlement qui fixe les règles applicables pour chaque zone, les conditions de constructions particulières à l'intérieur des parties du territoire à préserver et les périmètres d'intervention des P.O.S. avec les termes de références et affectations;
- c) des documents graphiques à l'échelle appropriée comprenant :
  - le plan de l'état de fait,
  - le plan d'aménagement délimitant secteurs, zones, parties du territoire et périmètre d'intervention du P.O.S.
  - le plan de servitudes,
  - le plan des équipements,
  - le plan d'aménagement de l'agglomération à des échelles appropriées.

### **A.3). Le règlement du P.D.A.U**

Le D.P.A.U. régleme l'utilisation et la gestion du sol urbanisable, la formation et la transformation du cadre bâti en fixant les échéances

---

<sup>143</sup> Article n° 20, de la loi n° 90.29 du 1.12.90 relative à l'aménagement et l'urbanisme, modifiée et complétée par la loi N°04-05 du 14 août 2004.

<sup>144</sup> Ibidem, art n° 21.

<sup>145</sup> Ibidem, art n° 22.

<sup>146</sup> Ibidem, art n° 23.

<sup>147</sup> Art. n°17 du décret exécutif n° 91.177 du 28-05-91 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du P.D.A.U., modifié et complété par le décret exécutif n°05-317 du 10 sept 2005

d'urbanisation. Aucun usage du sol ou de la construction ne peut être ou se faire en contradiction avec le P.D.A.U.<sup>148</sup>. Il doit fixer :

- l'affectation du sol par secteur ou par zone et indiquer quelles sont les activités autorisées et à quelles conditions particulières elles sont soumises,
- les servitudes à maintenir ou à modifier,
- les périmètres d'intervention des POS avec les termes de référence y afférant ainsi que les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et les zones à protéger,
- la localisation et la nature des grands équipements, des infrastructures, des services et des activités.

## **B.). Le plan d'occupation des sols P.O.S**

Le plan d'occupation des sols se présente comme le principal instrument d'urbanisme adapté à la maîtrise de l'organisation et à la gestion de l'espace urbain et des conditions de production du cadre bâti. Il a pour effet de conférer une réelle maîtrise des sols aux collectivités publiques permettant :

- une consommation rationnelle de terrains à bâtir, notamment la mise en place des mécanismes et des règles de transformation ;
- une protection maximale des terrains agricoles ;
- une conservation des milieux et des sites naturels, la préservation des paysages et la sauvegarde du patrimoine historique et architectural.

### **B.1). Le contenu du P.O.S**

Le plan d'occupation des sols doit donc définir de façon détaillée le droit d'usage des sols et de construction de la parcelle. Il doit préciser aussi<sup>149</sup> :

- la forme urbaine ;
- la nature et l'importance de la construction ;
- les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ;
- les espaces publics, les installations d'intérêt général les voiries et les réseaux divers et les servitudes ;
- les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover et à restaurer ;
- les terres agricoles à protéger.
- Le dossier du POS se compose d'un règlement écrit et de documents graphiques<sup>150</sup> (voir en annexe).

---

<sup>148</sup> Art. n°17. Alinéa 2, du décret exécutif n° 91.177 du 28-05-91

<sup>149</sup> Art 31 de la loi 90.29 du 1.12.90. Op.cit.

<sup>150</sup> Art 18 du décret exécutif 91-178 du 28-5-1991.

#### **4.4. Bilan de l'analyse comparée des dispositifs de sauvegarde issus du Code de patrimoine et du code de l'urbanisme par rapport au concept de zone tampon.**

L'étude des réglementations de sauvegarde des centres historiques issues du code du patrimoine et du code de l'urbanisme, dans les trois pays évoqués supra, montre l'absence totale de fondements ou d'équivalent de statut juridique de la zone tampon, ou de références réglementaires spécifiques appliquées à la zone indiquée comme telle. Ceci, bien que la France et l'Italie, comptent à eux seuls, pas moins de 88 sites culturels inscrits sur la liste de l'Unesco depuis 1971<sup>151</sup>.

##### **4.1.1. L'existence d'un de dispositif réglementaire de protection :**

L'examen des exemples des sites Unesco français, et de leur zones tampon, dans le chapitre précédent a montré que leur protection ainsi que celle de leur zones tampon est assurée par une combinaison de mesures formées de, documents d'urbanisme (PLU, PSMV) et de servitudes diverses ; Zppaup/Avap, et protection des abords), contrairement à l'Algérie et l'Italie, où la protection est assurée par un seul instrument à savoir : le PPSMVSS et PRG.

##### **A). Le cas de la réglementation française :**

La situation française se présente comme assez problématique, dans la mesure où, la gestion de la protection du site historique urbain est partagée entre plusieurs dispositifs de protection avec un risque de chevauchement ou de cumul de prescriptions.

Avant tout, il y'a lieu de rappeler que la réglementation française en matière de protection patrimoniale est considérée comme l'une des plus importantes en Europe. En effet, établie sur une durée de plus d'un siècle, la réglementation actuelle se présente comme un arsenal légal qui s'est constitué par une accumulation de textes successifs adoptés à différentes époques, au gré de conceptions politiques, juridiques et culturelles différentes. Le cumul de dispositifs de protection, dans le cas d'un site historique, est considéré comme appréciable, car il permet de combiner les différentes mesures afin d'assurer une protection optimale de l'élément ou du site objet de la sauvegarde. Donc, appréhender cette combinaison de mesures ou de périmètres de protection en terme de complémentarité entre dispositifs de sauvegarde, ne peut être que bénéfique au patrimoine, vu qu'il permet de pallier aux insuffisances d'un régime par les dispositions de l'autre de façon à garantir une protection complète.

Néanmoins, dans le cas des centres historiques urbains et dans les zones tampon, l'accumulation de mesures de protection non maîtrisées génère des problèmes dus à la mauvaise articulation entre les réglementations. Effectivement, ce manque d'articulation engendre des difficultés d'application dues essentiellement au chevauchement entre les aires d'application des différents dispositifs, notamment, entre les régimes qui sont superposables comme c'est le cas du PLU et des Zppaup. En outre, ce manque d'articulation entre les différents régimes de protection ne pourrait –il pas conduire, comme

---

<sup>151</sup> Voir le site l'Unesco, centre du patrimoine mondial, <http://whc.unesco.org>.

le note J.P. Bady, à freiner le développement économique du site historique et à entraver son évolution normale et naturelle<sup>152</sup> ?

Cependant, l'étude des différents dispositifs de protection prévus par le code du patrimoine, montre que le législateur français a essayé de trouver un encadrement pour pallier à certaines situations de coïncidence de mesures de protection. En effet, dans le cas de chevauchement de périmètre de protection du régime des abords d'un monument historique avec celui d'un secteur sauvegardé ou d'une Zppaup, la réglementation a tranché en faveur de l'élimination de la protection des abords au profit de celles du secteur sauvegardé et de la Zppaup<sup>153</sup>. De même, le risque de chevauchement entre le périmètre d'un secteur sauvegardé avec celui d'une Zppaup n'est pas à exclure. Car, la réglementation actuelle, que ce soit le code du patrimoine ou le code de l'urbanisme restent muets quant au rapport que peuvent entretenir ces deux documents de protection. D'ailleurs, la circulaire n°85-44 du 1 juillet 1985, conseille aux élus locaux de ne pas superposer ces deux dispositifs sur un même territoire<sup>154</sup>.

Le problème de cumul de régimes de protection sur un même territoire et les difficultés engendrées en matière d'application des prescriptions concerne, aussi, le cas des secteurs patrimoniaux du PLU avec les PSMV et les Zppaup. Si, pour le premier cas de figure, c'est-à-dire la superposition d'un PLU sur PSMV, la loi a tranché en supprimant l'action du PLU du territoire d'application du PSMV, pour le deuxième cas, la superposition PLU avec Zppaup reste problématique.

#### ❖ Articulation entre PSMV et PLU :

Le PSMV et le PLU, étant issus de deux réglementations différentes, la loi Malraux pour le premier et le code de l'urbanisme pour le second a engendré l'indépendance du PSMV par rapport au PLU. Dans ce sens, chacun d'eux, établit son propre périmètre et produit ses effets indépendamment de l'autre<sup>155</sup>.

Mais, depuis l'instauration de la loi SRU et l'Ordonnance n° 2005-864 du 28 juillet 2005 relative aux secteurs sauvegardés, cette situation a évolué dans le sens du rapprochement entre les deux documents. De ce fait, l'article L313-1 du code de l'urbanisme impose, désormais, au PSMV d'être

---

<sup>152</sup> J.P BADY. Réflexions et propositions, pour une politique nationale du patrimoine. Commission " Patrimoine et décentralisation", Rapport remis par Jean-Pierre Bady, conseiller maître à la Cour des comptes, à Jean-Jacques Aillagon, ministre de la Culture (2002), <http://www.culture.gouv.fr/> P.18.

<sup>153</sup> La circulaire n° 85-45 du 1-7-1985 stipule que « *Lorsqu'un monument historique est situé sur une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, les servitudes d'utilité publique instituées pour la protection de son champ de visibilité, en application des articles L621-30-1, L621-31 et L621-32 du code du patrimoine, ne sont pas applicables. Les immeubles situés dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ne sont pas soumis aux servitudes d'utilité publique instituées en application des articles L621-30-1, L621-31 et L621-32 du code du patrimoine et de l'article L341-1 du code de l'environnement. (Article L642-5 du code du patrimoine modifié par l'ordonnance n°2005-1128 du 8 septembre 2005).*

<sup>154</sup> Ibidem.

<sup>155</sup> L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme stipule que : « *Dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties du territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur* ». Code de l'urbanisme, Op.cit.

compatible avec le projet du PADD du PLU. Ce qui exige une mise en adéquation des documents. Elle permet à la loi de résoudre en amont, d'éventuelles contradictions entre les projets de développement urbains projetés et la préservation du patrimoine<sup>156</sup>. Dans le cas contraire, « une enquête publique commune, qui porte à la fois sur le projet de PSMV et sur la modification ou la révision du PLU est organisée par le préfet<sup>157</sup> ». Ceci étant, le texte de l'article L313-1 du code de l'urbanisme stipule que « *L'acte qui crée le secteur sauvegardé prescrit l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur et met en révision le plan local d'urbanisme lorsqu'il existe*<sup>158</sup> ».

D'autre part, le décret 2007-452 du 25 mars 2007, a aligné le contenu du PSMV sur celui du PLU, sauf que le plan de sauvegarde ne comporte pas de projet de PADD, chose qui est bien évidente, car un projet urbain de développement durable doit être pensé et entrepris à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, et dans ce sens le PSMV, en tant que fragment de ce territoire, doit y adhérer. Ainsi, apparaît-il clairement que l'intention du législateur va dans un sens de rapprochement et de complémentarité où « *il n'est plus seulement question d'imposer au PLU d'intégrer les préoccupations patrimoniales du secteur sauvegardé ; il faut aussi que les perspectives de préservation et de valorisation du tissu protégé rejoignent la dynamique urbaine générale, telle qu'elle est envisagée par le PLU dans une formulation dont le PADD est chargé de faire la synthèse*<sup>159</sup> ».

#### ❖ **Articulation entre PLU et ZPPAUP :**

La Zppaup, en tant que servitude patrimoniale jouissant d'une indépendance juridique, voit systématiquement ses prescriptions annexées au règlement du PLU. Ce qui est nécessairement une situation de cumul de régime juridique sur un territoire donné. D'où le risque de conflit et de distorsion, qui peuvent naître de la superposition de ces deux dispositifs réglementaires, devient bien réel. Cette discordance entre les prescriptions réglementaires trouve son origine dans le domaine d'intérêt et de compétence et dans les objectifs de protection qui sont presque similaires dans les deux documents.

Effectivement, on a vu, précédemment, que le PLU, au titre de l'article L123-1-5-7°, peut « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* », et que de son côté, la réglementation permet à la Zppaup d'instruire des règles fondées sur des motifs urbanistiques, architecturaux et paysagers, de formes, de hauteur, et de densité de construction. De là, il apparaît clairement que certaines dispositions réglementaires, notamment celles ayant trait au contrôle de la forme urbaine (densité, implantation, hauteur..), peuvent se trouver dans les deux règlements en même temps. Ce qui entraînerait un risque évident de conflit au moment de

---

<sup>156</sup> Pascal Planchet, L'ECRITURE DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR / Fiche 1 ; GRIDAUH, p.8, <http://www.gridauh.fr>.

<sup>157</sup> Pascal Planchet, Droit de l'urbanisme et protection du patrimoine, op.cit, p.206.

<sup>158</sup> L'article L. 313-1 du code de l'urbanisme, op.cit

<sup>159</sup> Pascal Planchet, Droit de l'urbanisme et protection du patrimoine, op.cit, p.206.

la mise en applications de deux documents, que ce soit dans un cas de cumul de prescriptions, ou dans le cas de prescriptions contradictoires. « *Il est plus compliqué d'assurer la concordance des prescriptions. Les règles du Plu et celles de la Zppaup ne s'excluent pas mais se superposent.... Cette coexistence ne vas pas de soi. Il est symptomatique que la jurisprudence peine à trouver une issue satisfaisante aux divergences entre les règles du PLU et celles de la Zppaup*<sup>160</sup>. »

Pour pallier à cette situation de divergences et de règles contradictoires, la solution serait soit :

- d'adopter le même principe de non substitution entre documents, déjà appliqué entre le PLU et PSMV, ce qui éviterait, d'emblais, le cumul des prescriptions, et ainsi, le problème serait résolu à la base ;  
ou :
- d'harmoniser en amont les périmètres des deux dispositifs de façon à ce que le périmètre de la Zppaup correspondrait à celui des secteurs patrimoniaux du PLU. De là, on fait valoir, dans ce secteur commun, le règlement de la Zppaup en matière de protection du patrimoine culturel, de sorte que le risque de conflit entre prescriptions contradictoires soit totalement écarté ; « *le principe de superposition n'interdit nullement d'indiquer, dans certains articles du règlement du PLU, que le secteur couvert par la Zppaup fait l'objet de dispositions particulières se substituant à celles du PLU. Si le zonage du PLU correspond au périmètre de la Zppaup, il suffit de ne pas renseigner l'article du règlement de la zone et simplement, de renvoyer aux dispositions de la Zppaup*<sup>161</sup>».

## **B). Le cas de la réglementation Algérienne :**

En revanche, en Algérie, la gestion de la protection du site historique urbain classé site Unesco est assuré par le PPSMVSS, ou par les deux instruments d'urbanisme PDAU/ POS pour les sites n'ayant pas encore instruit un périmètre de sauvegarde. De même que pour le cas de la réglementation française, toute référence juridique au concept de la zone tampon est totalement inexistante dans le code du patrimoine. Néanmoins, l'examen de la réglementation algérienne en matière de préservation des sites historiques fait ressortir deux problèmes : l'insuffisance des instruments d'urbanisme dans les interventions dans les centres historiques, et le manque d'articulation entre le PDAU-POS et les PPSMVSS.

### **❖ L'insuffisance des instruments d'urbanisme dans les interventions dans les centres historiques.**

L'étude des principaux instruments d'urbanisme PDAU et POS par rapport à la question de la protection du patrimoine culturel urbain nous permet de faire les remarques suivantes :

---

<sup>160</sup> J.L Le breton, « Zppaup et documents locaux d'urbanisme », dans patrimoine architectural et urbain et paysager : enjeux juridiques et dynamiques territoriales, op.cit. p141.

<sup>161</sup> Pascal Planchet, Droit de l'urbanisme et protection du patrimoine, op.cit, p.215.

- Selon la loi d'urbanisme 90.29, le PDAU et le Pos doivent obligatoirement aborder le thème de la protection du patrimoine bâti urbain et rural, paysagé. En effet, l'article 11 stipule que le PDAU doit définir «...*les conditions permettant.. de préserver les activités agricoles, de protéger les périmètres sensibles, les sites, les paysages* », et de son côté, l'article 31 de la loi cite parmi les missions attribuées au POS de préciser « *les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover et à restaurer* ». Cependant, la traduction ou, du moins, la mise en application de ces missions -les modalités de mise en pratique- reste souvent problématiques,<sup>162</sup> car elle laisse aux autorités communales un large pouvoir d'appréciation, notamment, au sujet de la nature des actions à prendre.
- Le contenu des prescriptions est souvent inadapté aux interventions dans les sites historiques du fait que l'intérêt et la conception que véhiculent le PDAU et le P.O.S, pour la question de la sauvegarde du patrimoine historique, émanent d'une vision très superficielle de la protection. Au lieu de s'intéresser et s'attacher à la sauvegarde des signes historiques - à caractère structurel du lieu - avec leur système de relations, ils focalisent tout leur intérêt sur des éléments ou signes ponctuels dotés d'une valeur historique ou artistique. Cette attitude est actuellement connue et condamnée pour ses conséquences négatives sur le patrimoine. Aussi, les quartiers ou noyaux historiques sont-ils toujours appréhendés, selon la même logique du zoning, comme une zone homogène et spécifique analogue aux autres zones du plan général.
- L'inadaptation des instruments d'urbanisme dans le cas d'intervention en tissu urbain historique est due au fait que, depuis leur création, tous ces instruments ont été élaborés pour satisfaire les exigences d'une politique urbaine axée essentiellement sur l'expansion continue.<sup>163</sup> En effet, l'examen des expériences récentes d'intervention urbaine, de rénovation ou de restructuration urbaine, élaborées dans le cadre des dernières orientations de la planification et de l'aménagement du territoire stipulant la sauvegarde des zones centrales<sup>164</sup>, montre que, malgré la complexité des tissus urbains algériens (imbrication et superposition de différentes entités urbaines précoloniales, coloniales, et actuelles.), due à leur processus de formation historique, la même grille d'analyse urbaine habituellement utilisée pour les zones de création nouvelle à été adoptée pour appréhender ces zones centrales.

---

<sup>162</sup> La première difficulté réside dans la place accordée à la sauvegarde dans la logique conceptuelle du POS : « *la conservation est une exception ; dérogeant au droit commun des POS, elle procède de la notion de monument historique et de ses différentes formes et extensions : classement, inscription, secteurs sauvegardés* ». In Graff Philippe. Une comparaison franco-italienne des documents d'urbanisme : Plan d'occupation des sols et Piano regolatore générale (Note). In : Méditerranée, Tome 96, 1-2-2001. Politique urbaines à Naples et à Marseille : regards croisés. P.43.

<sup>163</sup> Historiquement, faisant partie d'un ensemble d'instruments de transformation dérivant de la pensée urbanistique moderniste basée essentiellement sur des critères économiques et sociaux, le P.D.A.U et le P.O.S se fondent dans leur élaboration sur une logique de zoning où chaque zone ou partie du territoire à urbaniser sera affectée à une fonction urbaine ou à un secteur déterminé, sans qu'il y ait au préalable une idée formelle précise de la ville ou de sa partie

<sup>164</sup> Voir, par exemple, les projets de restructuration et rénovation des centres villes de, Blida, Boufarik, Miliiana, Médéa élaborés à partir de l'année 1984 par l'URBAP de Blida, ainsi que les différents POS établis dans les zones centrales historiques de ces villes, dans les dix dernières années.

C'est une grille qui est essentiellement basée sur des critères d'évaluation privilégiant les aspects fonctionnels mesurés en termes de potentialité ou de contrainte, et de qualité physique du cadre bâti. Les logements sont réduits à des TOL (le taux d'occupation par logement), TOP (le taux d'occupation par pièce), âge, taille, état..., les fonctions à une ou deux dimensions (type de commerce, zone d'influence...), circulation (état d'écoulement du trafic)...etc. Tous les autres aspects ou valeurs esthétiques, historiques et symboliques, qui font la spécificité, la qualité et la personnalité propre de ces zones centrales, se trouvent ainsi réduites au minimum.

Par conséquent, on comprend que cet intérêt pour la reconquête des zones centrales historiques est dû uniquement à la valeur d'usage et d'utilité de leur cadre bâti, ainsi qu'à leur valeur foncière très rentable<sup>165</sup>.

### ❖ **Le manque de solidarité entre le PDAU-POS et les PPSMVSS.**

Ceci est vrai, car, même si les textes réglementaires notamment l'art n°2 du décret exécutif 03-324 impose au PPSMVSS d'être solidaire, et en conformité, avec les instruments d'urbanisme et d'aménagement urbain, la réalité révèle, au contraire, l'inexistence d'un dialogue entre les deux instruments. En effet, ils sont issus de deux réglementations différentes : le code du patrimoine pour le PPSMVSS et la loi d'urbanisme pour le PDAU-POS. Cette situation a favorisé leur éloignement, dans le sens où, chaque document est capable d'exister et de produire ses effets indépendamment de l'autre. Le PPSMVSS agit à l'intérieur du périmètre du secteur sauvegardé en totale autonomie, sa limite fixée par décret exécutif devient, ainsi, une véritable ligne de démarcation entre deux territoires urbains indépendants.

Par conséquent, il devient nécessaire, selon nous, de poser et d'étudier la problématique de ces zones tampon entre le PDAU-POS et le PPSMVSS, et d'œuvrer dans le sens du rapprochement entre eux. Un rapprochement qui permettrait une meilleure homogénéisation entre les deux documents en matière de :

- problématiques urbaines (habitat, transport, équipements,) envisagées par le PDAU, qui doivent prendre en considération la zone du PPSMVSS<sup>166</sup> ;
- contenu du projet patrimonial du PPSMVSS qui doit dépasser la vision de sauvegarde classique, et être élargi à l'ensemble du territoire communal<sup>167</sup> ;
- normes et termes de références utilisés, au moins, dans les zones tampon ; qui appartiennent à un plan et peuvent trouver leurs prolongement dans un POS voisin.

---

<sup>165</sup> R.Sidi Boumediene "Intervention sur le tissu urbain existant, quelques réflexions " colloque international -tissu urbain- Oran Enag. Alger 1989. P37-38.

<sup>166</sup> Il est nécessaire que la problématique de préservation et valorisation du patrimoine culturel développée et soutenue par le PPSMVSS s'insère dans la dynamique urbaine générale engagée par le PDAU.

<sup>167</sup> Dans ce cadre, il est nécessaire d'enrichir le contenu des prescriptions réglementaires du POS en rapport avec la protection du patrimoine culturel notamment dans la rédaction des prescriptions et leur insertion dans les différents articles du règlement.

Le vide juridique, que ce soit dans le code du patrimoine ou dans le règlement d'urbanisme, quant à la suite à donner, dans le cas où un PPSMVSS dont les dispositions réglementaires sont incompatibles avec le PDAU approuvé. Et dans ce cas de figure, le PPSMVSS serait-il approuvé ou non ? Dans le cas où le PPSMVSS serait approuvé, son approbation entraînerait –elle une révision ou une modification du PDAU en vigueur ?

De ce qui précède, apparaît, clairement la nécessité de mener une réflexion par la tutelle, dans le but d'assurer une meilleure cohérence entre ses documents (PDAU-POS/ PPSMVSS) au niveau de leurs formes et de leurs contenus afin de pallier à tout risque de distorsion entre eux pour une prise en charge efficace du patrimoine culturel urbain de nos agglomérations en harmonie avec la dynamique urbaine générale.

### **C). Le cas de la réglementation italienne :**

Bien que la notion de zone tampon soit aussi inexistante dans le dispositif de protection patrimoniale italien, l'intérêt de la réglementation italienne réside dans le fait que sa démarche de protection des centres historiques est basée sur des instruments d'urbanisme d'intervention, prônant une approche réellement urbaine du patrimoine. Depuis les premiers plans de Recupero (réhabilitation), l'expérience de Bologne, et aux dernières expériences menées dans le cadre d'élaboration des PRG de la troisième génération, développés à partir des années quatre-vingt par B.Secchi, B. Gabrielli, le patrimoine urbain est appréhendé en tant que réel enjeu urbain.

La problématique du patrimoine historique dépasse, désormais, le cadre conceptuel et les limites du centre historique, pour englober, dans un premier temps, la ville historique, et constituer un point de départ pour un nouveau projet de la ville existante, capable d'intégrer le centre historique et sa périphérie. Donc permettre la requalification de la ville existante et de l'intégrer dans son territoire. Une deuxième spécificité italienne est le caractère décentralisé de son dispositif législatif. Dans ce cadre, l'apport de la réglementation régionale, telle que dans la région du Lazio ou de la Lombardie, est très intéressant, dans la mesure où elle permet le renforcement des mesures nationales, en matière d'inventaire de richesses culturelles, et de prescriptions de protection.

#### **4.4.1. Absence de dispositif de préservation de l'intégrité visuelle :**

L'étude des différents règlements de protection en vigueur dans les trois pays, montre l'inexistence de mesures ou de dispositions réglementaires pour assurer la prise en charge de l'intégrité visuelle du bien Unesco. En effet, et mise à part le dispositif de protection des abords des monuments existant, dans les trois règlements, et dont l'effet reste très ponctuel et localisé autour du monument lui-même, aucune autre mesure de contrôle d'impact négatif sur le site Unesco ou sur la zone tampon : immeubles de grande hauteur, typologie ou gabarit excessif, protection de vue remarquable, risque ou menaces potentielles, n'est prévue.

Cette situation est plus problématique pour le cas du régime de protection français, où l'action de protection se trouve, à la base, répartie sur plusieurs documents juridiquement autonomes. Au contraire, la préservation de l'intégrité visuelle d'un site historique classé bien Unesco doit émaner d'une stratégie de protection globale et unifiée, étendue à l'ensemble du site et à son contexte afin d'assurer la préservation de sa valeur universelle et exceptionnelle.

## Conclusion du chapitre n°04 :

L'étude des modes de protection légale des centres historiques issues des codes de patrimoine et du code d'urbanisme dans les trois pays étudiés révèle ce qui suit :

- Dans le cas de la France, la protection des centres historiques est assurée par une combinaison formée de plans et de mesures de servitudes constituée par une accumulation de textes successivement adoptés durant une période avoisinant un siècle. Si le cumul de dispositions reste bénéfique et utile, dans le sens où il permet le renforcement des mesures de protection, on a remarqué, néanmoins, en contrepartie, que cette situation génère plusieurs problèmes liés au chevauchement et à la mauvaise articulation entre les différents documents réglementaires tel que l'articulation entre le PLU et la Zppaup par exemple. De même, et malgré l'introduction de la problématique patrimoniale dans les différents niveaux de la planification urbaine, on remarque que les dispositions de protection adoptés pour les centres historiques (art : L123-1-5-7 du PLU), restent toujours imprégnées de la même conception conservatrice du patrimoine, traditionnellement appliquée au monument historique : monumentalisation du centre historique, conservation, usage de périmètre d'isolation ou de protection...etc.

- Le même constat reste valable, pour le cas de l'Algérie, vu que la réglementation algérienne s'est fortement inspirée de la réglementation française. Cependant, la lecture des objectifs et du contenu des PDAU et du POS, montre que l'intérêt que véhiculent ces deux documents d'urbanisme pour la question de la préservation du patrimoine historique, dénote une conception très superficielle du patrimoine, car l'intérêt reste porté sur les éléments ponctuels (monuments), sans aucune considération du système de relation structurel global. Par ailleurs, l'étude a soulevé aussi, le manque ou la faible articulation entre les PDAU- POS et le PPSMVSS. En effet, la législation algérienne passe sous silence, et à ce jour, ces questions de coordination, et ne prévoit pas de solutions, dans le cas de situation de conflit ou d'incompatibilité entre les deux règlements, ou d'application de prescriptions contradictoires.

- A la différence de l'Algérie et de la France, l'intérêt de la réglementation italienne, réside dans le fait que sa démarche de protection des centres historiques est basée sur des instruments d'urbanisme d'intervention, prônant une approche réellement urbaine du patrimoine. Du plan de réhabilitation (di Recupero), au PRG de la troisième génération développés à partir des années quatre-vingt par B. Secchi, B. Gabrielli, le patrimoine urbain est appréhendé en tant que réel enjeu urbain. La problématique du patrimoine historique dépasse, désormais, le cadre conceptuel et les limites du centre historique, pour englober, dans un premier temps, la ville historique, pour arriver, enfin, à se poser en termes de requalification de la ville existante. Dans cette démarche, le centre historique n'est plus protégé et isolé, mais appréhendé en tant que partie de ville doté de qualités historiques, urbaines et architecturales à intégrer dans le reste de la dynamique urbaine, et comme une source et un outil de requalification de la ville contemporaine.

## **Chapitre 05 : Analyse comparative des relations de dépendance entre zone tampon / bien Unesco et zone tampon / agglomération urbaine, à travers des cas d'études maghrébins et européens.**

### **Introduction :**

Dans le précédent chapitre, nous avons abordé, à partir des textes de l'Unesco, la notion de zone tampon et de ses critères de délimitation. Nous avons vu que, dans le cas d'un patrimoine urbain, les critères de délimitation de la zone tampon devraient favoriser, au-delà des exigences de renforcement de la protection du bien, l'insertion et l'articulation du bien avec la ville existante.

A partir de cet état de fait, ce chapitre tend à approfondir ces questions d'articulation du bien patrimonial avec son contexte, c'est-à-dire avec la ville contemporaine, à travers l'étude comparative de quatre cas d'études inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco et de leurs plans d'urbanisme de gestion urbaine. Il s'agit de la ville de Rome (Italie), la ville de Sousse (Tunisie), la ville de Bordeaux et la ville de Lyon (France).

L'étude abordera les questions suivantes :

- Le mode de protection et de contrôle des interventions à l'intérieur du périmètre du bien patrimoine mondial ;
- Le mode de protection et de contrôle des interventions dans la zone tampon si elle existe ;
- L'articulation entre le bien patrimonial et la ville existante.

## **5.1. Le Centre historique de la ville de Rome (patrimoine mondial Unesco.1980) – Italie.**

### **5.1.1. La zone tampon :**

Le document officiel sur l'état de conservation des biens européens de l'Unesco<sup>1</sup>, le cas du centre historique de la ville de Rome, inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco en 1980, ne comporte pas de zone tampon. Toutefois, le document stipule que la définition d'une zone tampon est en cours d'élaboration et elle sera placée dans la zone autour du mur Aurélien<sup>2</sup> qui définit le périmètre du bien Unesco. Cependant, l'idée de mettre en place une couche supplémentaire de protection du site historique de l'Unesco de Rome a amené la municipalité de Rome, lors de l'établissement du PRG<sup>3</sup>, à introduire la notion de ville historique. Celle-ci consiste à élargir la zone soumise à un niveau de protection élevé autour du périmètre Unesco pour englober les parties de la ville édifiées dans le 18<sup>ème</sup>, et 19<sup>ème</sup> siècle, et le début du 20<sup>ème</sup> siècle; c'est à dire les zones construites jusqu'en 1940. Ainsi, la zone dite historique de la ville passe de 1500 ha (superficie du bien patrimoine mondial) à 6500 ha.

### **5.1.2. Le concept de la ville historique :**

Dans le cas d'une ville riche en stratifications historiques telle que Rome, la notion de centre historique devient problématique, car elle ne peut être restreinte uniquement à la partie intra-muros de la ville. Le territoire de la ville et sa périphérie qui s'est formée aux 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècles, constituée de tissus continus et discontinus découlant d'actions planifiées ou spontanées, est très riche en lieux historiques, en vestiges et aires archéologiques isolés enracinés et reconnus par les communautés locales. Ce patrimoine stratifié, formé tout le long de l'édification historique de la ville, de ses origines à ce jour, se caractérise par son ancrage au site et par les liens qu'il établit avec son contexte construit ou libre du point de vue physique, symbolique ou de mémoire, ce qui rend nécessaire sa sauvegarde et sa mise en valeur.

*A partir de là, « passer du concept de centre historique à celui, plus vaste, de ville historique nécessite donc, une capacité de lecture des parties urbaines prolongées et diffuses sur le territoire traditionnellement périphérique et de sélectionner, aussi, dans les parties d'urbanisation récente les tissus et les matériaux urbains qui expriment ces valeurs et demandent des interventions de conservations et de re-fonctionnalisation dans des contextes plus larges. Ce qui transformera la planification dans ces aires périphériques confiant aux divers*

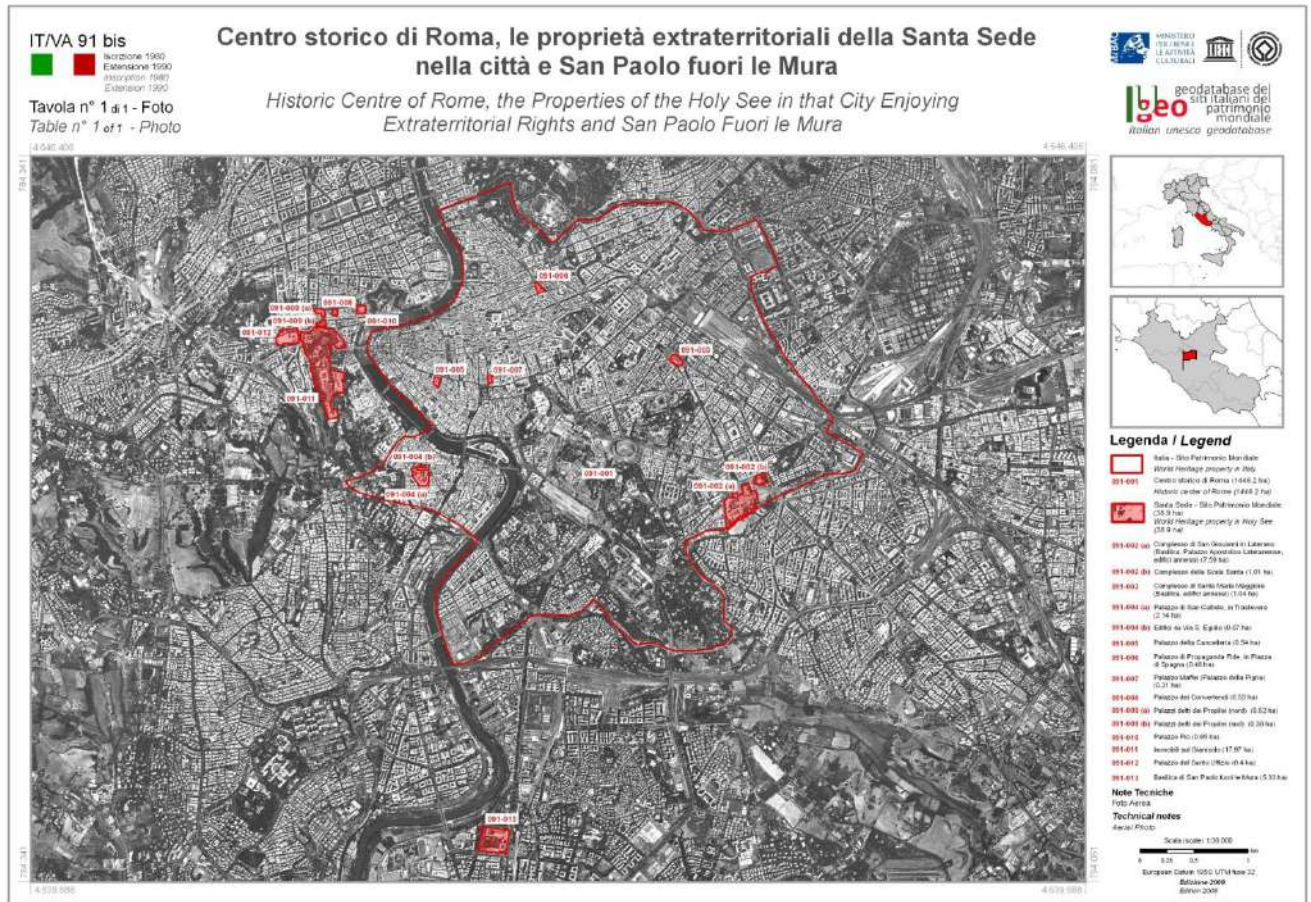
---

<sup>1</sup> Etat conservation du patrimoine mondial en Europe, Rapport périodique. (. Cycle 1) .résumé section II . Unesco. 2006

<sup>2</sup> Le mur Aurélien est une enceinte édifée entre 271 et 282 ap-Jc, sur une longueur de 19km par l'empereur Aurélien pour protéger la ville antique de Rome. Une bonne partie du mur environ 12.5km est, encore aujourd'hui, bien conservée, et constitue la limite administrative du centre historique de la ville de Rome ainsi que le périmètre du patrimoine mondial Unesco.

<sup>3</sup> PRG plan régulateur général de la commune de Rome (piano regolatore generale), Approuvé par le Conseil municipal par la Résolution 18 du 12/2/08, avec la publication dans le Bulletin officiel de la Région du Lazio, le 14 Mars 2008 - Le nouveau plan directeur devient loi.

*matériaux urbains de la ville historique un rôle déterminant pour la qualité des interventions en périphérie. »<sup>4</sup>.*



**Fig. (19). Carte du site patrimoine mondial Unesco de Rome –Italie.**  
 Sr. <http://whc.unesco.org/fr/list/91>

### 5.1.3. Les prescriptions du PRG de Rome :

#### 5.1.3.1. Objectifs des prescriptions dans la zone de la ville historique :

L'objectif du contrôle des interventions au sein de la ville historique vise, avant tout, la conservation et l'amélioration de la qualité de l'existant<sup>5</sup> qui se traduisent par les objectifs suivants :

- La conservation des bâtiments et des tissus stratifiés existants et de leurs caractères historico-morphologiques et l'élimination des rajouts ;
- La préservation de la destination résidentielle prévalant, ainsi que celle du tissu commercial et artisanal pour son rôle dans le maintien de l'identité historique, sociale et culturelle de la ville historique ;

<sup>4</sup> Carlo Gasparini , la costruzione del piano. Strategie, regole e progetti per la città storica, in Urbanistica n° 116, INU 2001.Rome.Italie , p98.

<sup>5</sup> Piano regolatore generale (PRG) del Comune di Roma. Norme tecniche di attuazione.p29, Rome, Italie.

- L'intégration des équipements et des services manquants au maintien et au renforcement du caractère résidentiel ;
- Le transfert des sièges des diverses directions administratives vers d'autres zones, afin de réduire la charge sur le tissu historique ;
- La restauration des bâtiments spéciaux et la revalorisation de leurs rôles historiques, morphologiques et fonctionnels dans la structure urbaine ;
- La protection et la mise en valeur des biens et des zones archéologiques antiques et médiévales ;
- La requalification et la mise en valeur des espaces publics ouverts comme composants de la structure urbaine ;
- La réhabilitation des bâtiments et des zones dégradées même par le biais d'opérations de démolition (curetage) avec ou sans la reconstruction et le réaménagement des espaces libres résultants.

### **5.1.3.2. Les types de prescriptions dans la zone de la ville historique :**

#### **a) - Les parties morphologiques constituantes de la ville historique :**

L'analyse typo-morphologique menée lors de l'étude du plan régulateur général de Rome a permis d'identifier neuf (09) types de tissus<sup>6</sup> dans la ville historique :

- T1 : tissu d'origine médiévale ;
- T2 : tissu d'expansion de la période de la Renaissance et moderne, avant l'unification de l'Italie ;
- T3 : tissu de restructuration urbaine du 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècle ;
- T4 : tissu d'expansion du 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècle à composante d'ilots urbains;
- T5 : tissu d'expansion du 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècle à lotissement avec bâti pavillonnaire ;
- T6 : tissu d'expansion 19<sup>ème</sup> siècle à front de rue constitué de bâti continu ;
- T7 : tissu d'expansion 19<sup>ème</sup> siècle issu d'un lotissement à bâti pavillonnaire ;
- T8 : tissu d'expansion 19<sup>ème</sup> siècle issu de bâti moderne ;
- T9 : tissu constitué de bâti pavillonnaire.

#### **b) - Les catégories de prescriptions (voir annexe):**

Le plan régulateur général définit, dans son article 09<sup>7</sup>, trois catégories d'intervention pour la ville historique :

- La rénovation du bâtiment :
  - a. L'entretien ordinaire (MO).
  - b. L'entretien extraordinaire (MS).
  - c. La restauration conservatrice (RC).
  - d. La restructuration des bâtiments (RE).

<sup>6</sup> Ibidem , note n°5 supra, p31.

<sup>7</sup> Piano regolatore generale (PRG) del Comune di Roma. Norme tecniche di attuazione.p15, Rome , Italie.

- Nouvelle Construction
  - a. Démolition et reconstruction (DR).
  - b. Extension (AMP)
  - c. Nouvelle édification (NE)
  
- La transformation urbaine
  - a. *La restructuration urbaine (RU)*
  - b. *Nouvelle implantation urbaine (NIU).*

## Sistemi e regole





















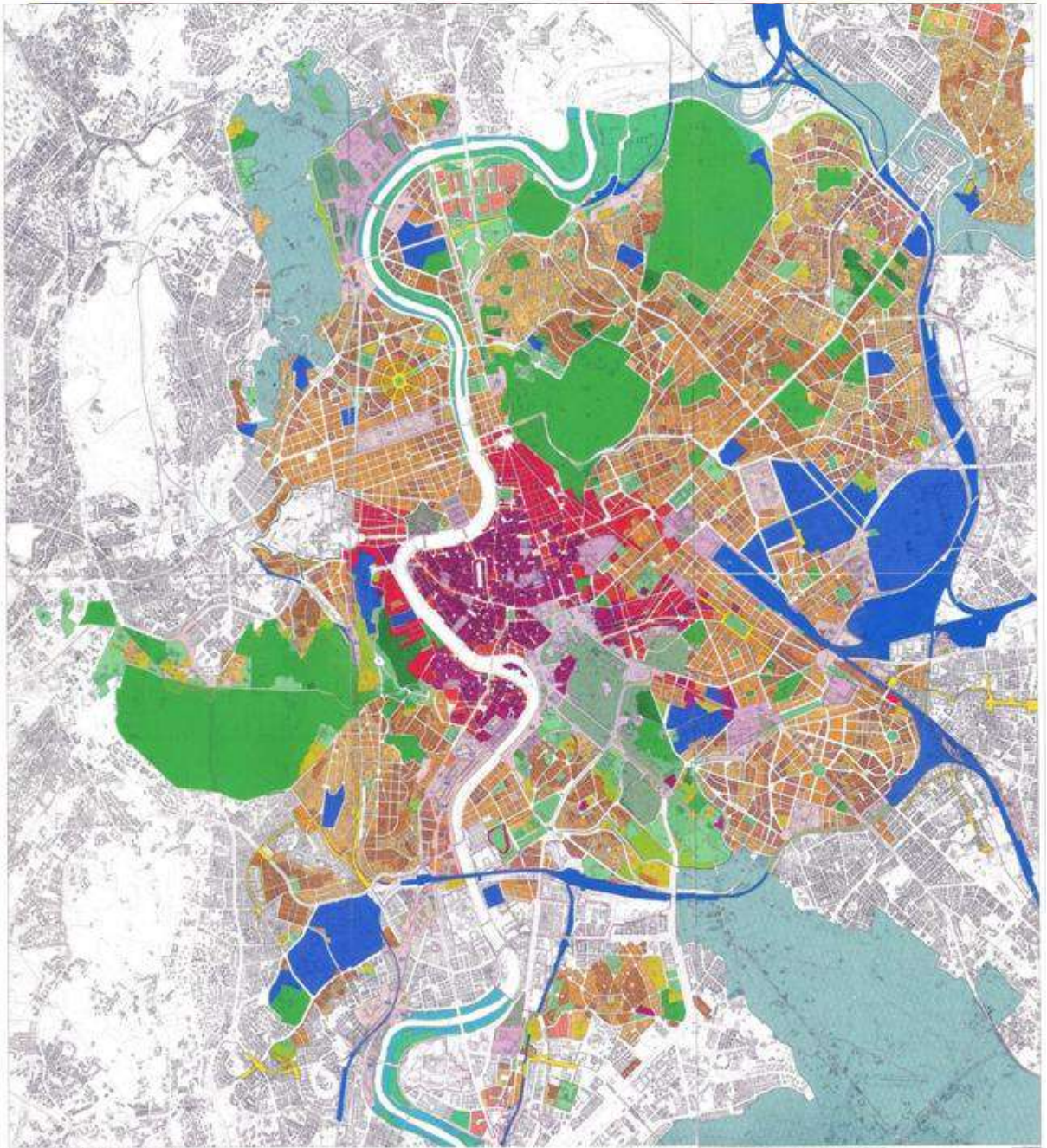
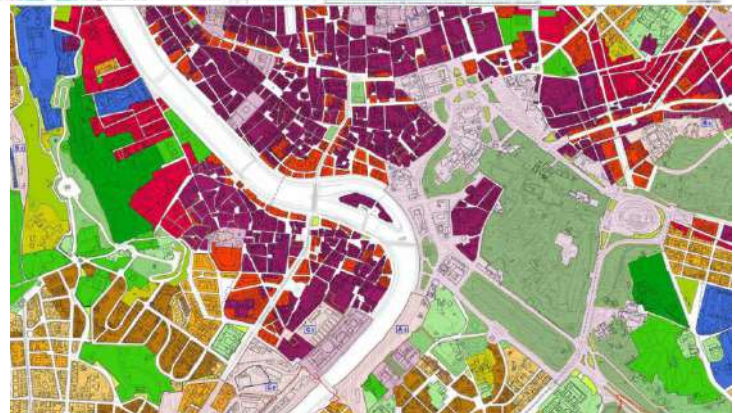
Sistema insediativo	
CITTÀ STORICA	
Tessuti	
• T1 : tissu d'origine médiévale	 Tessuti di origine medievale - T1
T2 : tissu d' expansion de la période de la naissance et moderne, avant l' unification e l' Italie	 Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - T2
• T3 : tissu de restructuration urbaine du 18eme et 19eme siècle	 Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca - T3
T4 tissu d' expansion du 18e et 19e siècle à composante d' ilots urbains;	 Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4
• T5 : tissu d' expansion du 18 et 19 siècle à lotissement avec bâti pavillonnaire	 Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5
• T6 : tissu d' expansion 19siècle à front de rue constitué de bâti continu	 Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6
T7 : tissu d' expansion 19 siècle issu l' un lotissement à bâti pavillonnaire	 Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7
T8 : tissu d' expansion 19 siècle issu de bâti moderne	 Tessuti di espansione novecentesca ad impianto moderno e unitario - T8
T9 tissu constitué de bâti pavillonnaire	 Edifici isolati - T9
Edifices speciaux	
	 Centro archeologico monumentale
	 Capisaldi architettonici e urbani
	 Ville storiche
	 Grandi attrezzature e impianti post-unitari
	 Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale
Espaces non Batis (ouverts)	
	Spazi aperti
	 Giardini configurati
	 Spazi verdi conformati dal costruito
	 Verde di arredo
	 Spazi prevalentemente attrezzati per attività sportive e del tempo libero
	 Verde fluviale a caratterizzazione naturalistica
	 Spazi verdi privati di valore storico-morfologico e ambientale

Fig. (20) Légende . Sr : Piano regolatore generale (PRG) del Comune di Roma.  
<http://www.urbanistica.comune.roma.it/>



**Vue de detail sur  
la zone du colisée**



**Fig. (21). La ville historique de Rome et les neuf tissus qui la composent.**

Sr : Piano regolatore generale (PRG) del Comune di Roma, <http://www.urbanistica.comune.roma.it/>

**c) -Modalités d'exécution des différentes catégories de prescriptions :**

L'exécution des différentes catégories d'interventions se fait selon les modalités suivantes :

**Catégorie d'intervention : La Rénovation du Bâtiment :**

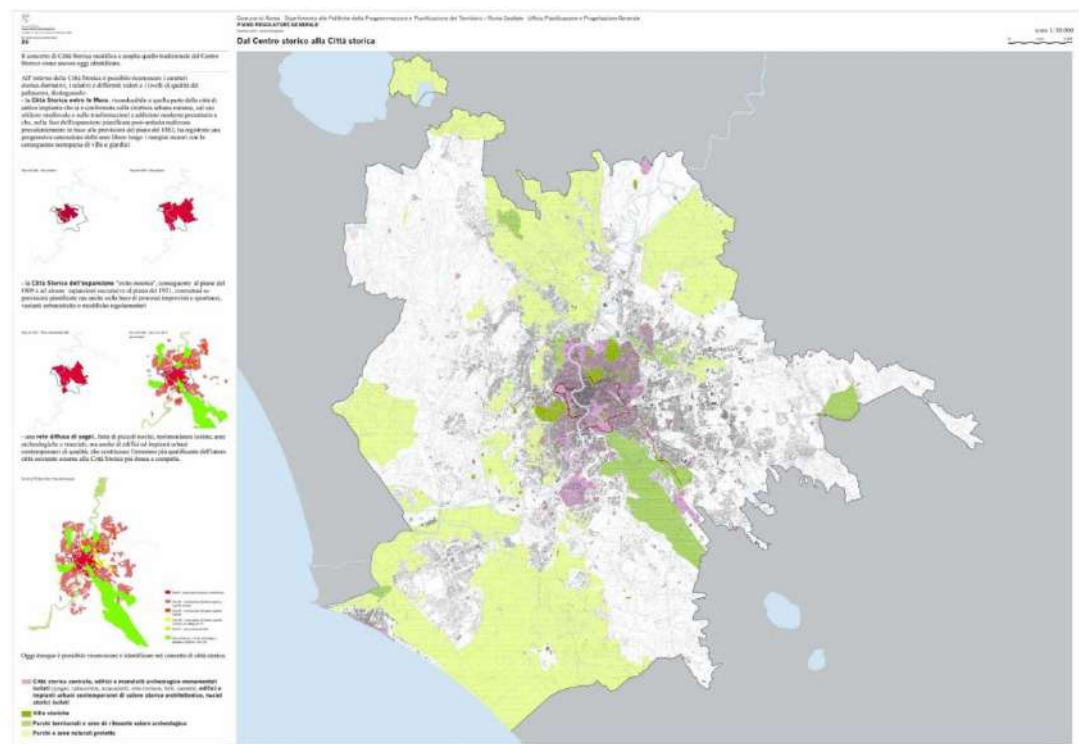
L'application des interventions inscrites dans la catégorie de réhabilitation des bâtiments de type MO, MS, RC et RE1 est autorisée en mode direct, c'est à-dire sans approbation d'un plan de détail.<sup>8</sup>

**Catégorie d'intervention : Nouvelle Edification :**

Conformément à la réglementation en vigueur, L'application des interventions inscrites dans la catégorie d'Edification nouvelle reste soumise au préalable à l'approbation d'un plan de détail<sup>9</sup> selon la répartition suivante :

- Intervention de type : DR3, AMP3, NE1, NE2.
- Intervention de type : RE1, RE2, DR1, DR2, AMP1, AMP2, dans le cas où sont préconisées des interventions qui s'étendent sur plusieurs immeubles ou lots contigus, entraînant une augmentation de la surface utile brute (SUL) supérieure à 20%.
- Intervention de type : RE1, entraînant une augmentation de la surface utile brute (SUL) dans les zone T1 et T2 (médiévale et renaissance) de la ville historique.

**Fig. (22). Du centre historique à la ville historique. : Sr : Piano regolatore generale (PRG) del Comune di Roma**



<sup>8</sup> Piano regolatore generale (PRG) del Comune di Roma. Norme tecniche di attuazione.p32, Rome , Italie.

<sup>9</sup> Voir l'art 28 intitulé : « Piani per il recupero del patrimonio edilizio esistente », de la Loi italienne du 5 Août 1978 n. 457 sur les Normes de construction résidentielle.

#### **5.1.4. L'articulation entre les prescriptions de la ville historique et la ville moderne :**

L'articulation entre la ville historique et la ville moderne de Rome est assurée par les éléments suivants :

##### **a) Le concept de patrimoine comme structure du plan régulateur général PRG :**

Toute la ville métropole de Rome ; dans ses différentes composantes : la ville historique, la ville consolidée, la ville à restructurer, et la ville de la transformation, est gérée par un seul et même instrument d'urbanisme qui dépasse la vision traditionnelle du zoning, et organise le secteur municipal de la ville comme un système articulé de tissus contigus basé sur le principe d'intégration fonctionnelle.<sup>10</sup>

La ville, telle que Rome, où se déroule dans ses espaces une histoire ininterrompue depuis deux mille ans, l'établissement du plan régulateur général<sup>11</sup> s'est fondé sur une lecture très attentive pour déceler et préserver les signes et les strates historiques qui dépassent le périmètre du centre historique patrimoine mondial Unesco pour couvrir tout le territoire communal. La requalification des zones périphériques dans la partie ville à restructurer ou à transformer passe par l'identification des traces historiques de ces lieux ; monuments isolés, restes archéologiques, parcours historiques stratifiés dans le temps...etc. Ces éléments de la mémoire des lieux sont les ingrédients de la requalification urbaine et la base de leur nouvelle identité spatiale et sociale.<sup>12</sup>

*« Passer du concept du centre historique à celui de la ville historique ne signifie ni homogénéisation ni aplatir ce qui est à l'intérieur du périmètre historique, ni traiter différemment ce qui se trouve à l'extérieur de celui-ci, il signifie, par contre, reconnaître les différences qui caractérisent les différentes parties, savoir les interpréter et les réglementer, et aussi, suggérer, là où est nécessaire, les modifications compatibles avec les différences. Cela signifie aussi, rechercher de nouvelles stratégies et de nouvelles relations structurelles entre les différentes parties de la ville historique elle-même, et entre elle et la ville consolidée et la ville à transformer. »<sup>13</sup>*

En outre, c'est dans le principe même de l'établissement des limites de la ville historique, telle que définie par le plan régulateur général de Rome, qu'elle fonctionne comme une réelle grande zone tampon autour du centre historique périmètre Unesco (Tissus T1, T2 et T3). Le contrôle des transformations est, en effet, soumis à un type de réhabilitation constructive où toute action de démolition ou de reconstruction reste subordonnée à l'établissement d'un plan de détail.

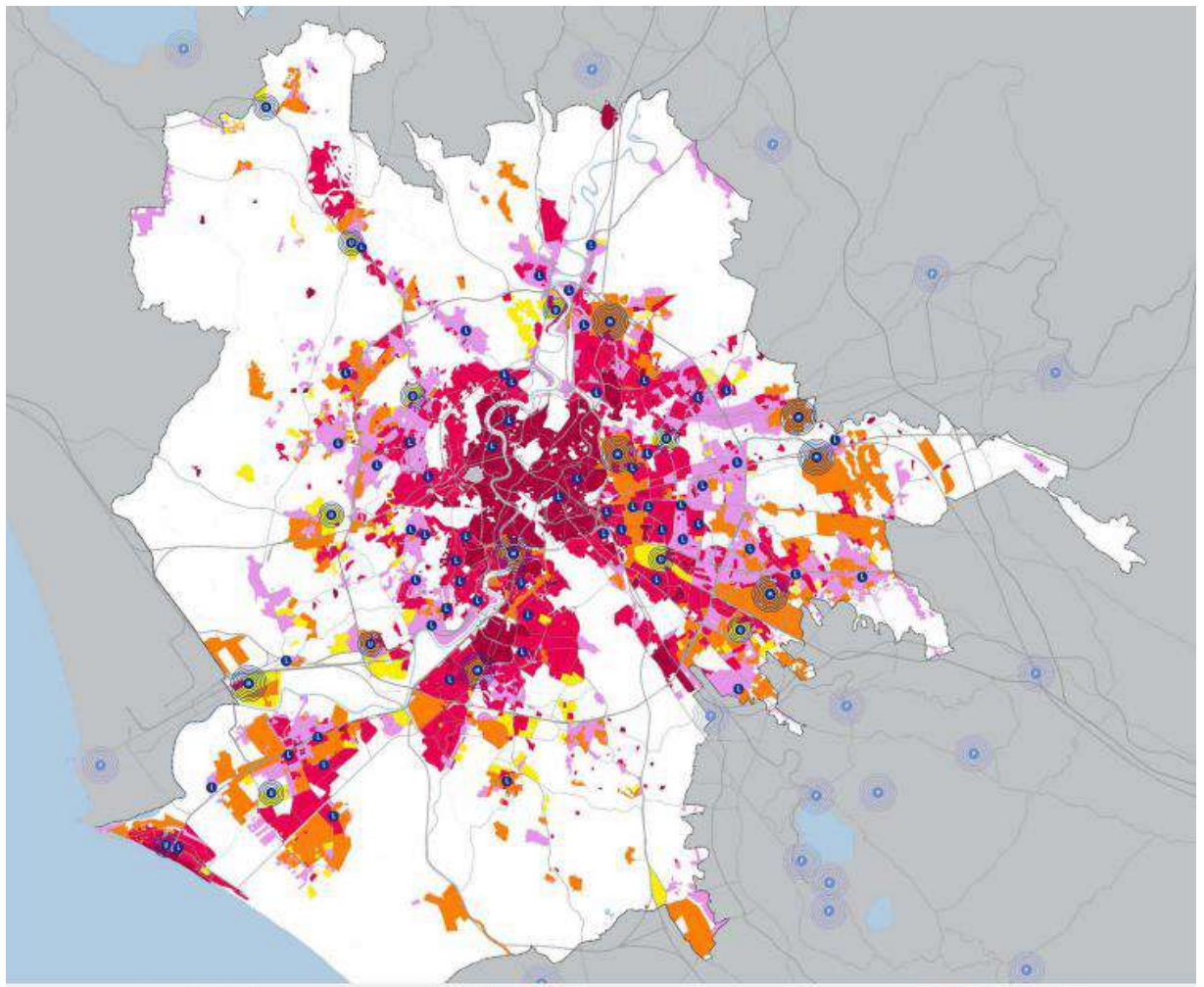
---

<sup>10</sup> Voir, Relazione (rapport du plan régulateur) in il nuovo piano regolatore di Roma . Les connotations du plan régulateur général. p16.

<sup>11</sup> Ibidem, les options du plan régulateur general.la transformation qualitative : le rôle de l'histoire P.41

<sup>12</sup> Carlo Gasparini , dal centro storico alla citta storica in Projet urbain, n° 22 , Decembre 2000. Ministère d'équipement et des transports français .Paris, p40.

<sup>13</sup> Ibidem, les options du plan régulateur general.la transformation qualitative : le rôle de l'histoire P.42



La lettura della città di Roma, operata dal nuovo Piano, organizza l'intero territorio comunale come "sistema di città contigue" articolate per tessuti e ambiti

#### Città storica (Ville Historique)

Tessuti Tissus

#### Città consolidata (Ville Consolidée)

Tessuti Tissus

#### Città da ristrutturare (Ville à restructurer)

Tessuti Tissus

Gli ambiti di trasformazione riguardano previsioni ancora da programmare, mentre gli ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano previsioni già programmate quindi piani in corso di attuazione o comunque approvati dall'Amministrazione.

#### Città della trasformazione (Ville à transformer)

Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Ambiti di trasformazione

Accanto alle previsioni programmate e da programmare il Piano prevede gli "ambiti di riserva a trasformabilità vincolata", aree la cui trasformabilità avviene per iniziativa dell'Amministrazione Comunale, al fine di soddisfare esigenze di interesse pubblico, quali principalmente, la localizzazione delle "compensazioni" e dell'edilizia residenziale pubblica.

#### Ambiti di riserva (Aires de reserves)

Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata

Oltre alle Città, il Piano individua i "Progetti strutturanti" che comprendono le "Centralità urbane e metropolitane". Esse configurano una struttura urbana policentrica incardinata sui nodi di scambio intermodale, i punti di massima accessibilità del sistema della mobilità urbana e metropolitana. Le centralità rappresentano i nuovi poli della riorganizzazione alla grande scala della periferia, le "iniezioni di funzioni forti" che garantiscono l'innescio "dall'alto" dei processi di riqualificazione.



#### Centralità di settore urbano (Centralité Urbaine)

Acilia - Mадonnetta, Ardeata - Magliana, Anagnina - Romantina, Caseno, Dista, Ponte Mammolo, S. Maria della Pietà, Sava Rubra, Torre Spaccata, Massimina, La Storta



#### Centralità di livello metropolitano (Centralité Métropolitaine)

Bulottina, Eur sud - Castelaccio, Fiumicino - Magliana, Pisciottolagico, Ostiense, Pietralata, Ponte di Nona - Lunghezza, Tor Vergata

Le centralità si connettono funzionalmente con quelle esterne dei comuni contermini

**Fig.(23) Tissus et centralité:** sr: Piano regolatore generale (PRG) del Comune di Roma. <http://www.urbanistica.comune.roma.it/>

Le PRG de Rome appréhende le secteur municipal comme un système de «villes contiguës», de tissus et de lieux articulés entre eux : le secteur de la *ville historique*, le secteur de la ville *consolidée*, le *secteur de la ville à transformer*. À cette articulation correspond une réorganisation du système de règlement à la petite échelle et à grande échelle de façon à l'adapter à chaque secteur de la ville.

**b) Les projets de l'aire stratégique.**

Une série de cinq projets pour cinq domaines de planification stratégiques assurent l'articulation de la ville historique avec le reste de la ville moderne (voir fig.26.):

- Le projet de zone stratégique du Tibre ;
- Le Projet stratégique de la zone archéologique centrale avec le parc d'Appia Antica,
- Le projet stratégique de l'aire du mur Aurélien ;
- Le projet stratégique de l'Axe Via del Corso- Via Flaminia- EUR. ;
- Le projet stratégique de la zone du réseau ferroviaire.

**c) Une typologie des interventions à dominance patrimoniale de préservation :**

La lecture des différentes catégories d'intervention urbanistique et constructive utilisées dans les différentes parties de la ville; que ce soit dans la partie intramuros du périmètre mondial Unesco composée des tissus T1, T2, T3, ou à travers la partie de la ville historique tissus T4,T5, T6, T7, T8, T9, ou dans la ville consolidée montre qu'ils sont restés les mêmes dans leur forme et dans leur contenu.

En effet, le contenu des interventions est, dans la plupart des cas, de type «réhabilitation constructive », et reste inchangé dans les différents tissus. Toutefois, le changement incombe au contenu de la deuxième catégorie d'intervention, nouvelle édification DR, AMP, et NE, principalement sur la tolérance accordée à la modification du VFT<sup>14</sup> (Volume hors terre) et du SUL<sup>15</sup> (surface utile brute) qui reste plus grande dans la ville consolidée ou à restructurer, et minimale, et soumise au préalable à un plan de détail (piano particologgiato) dans la partie de la ville historique.

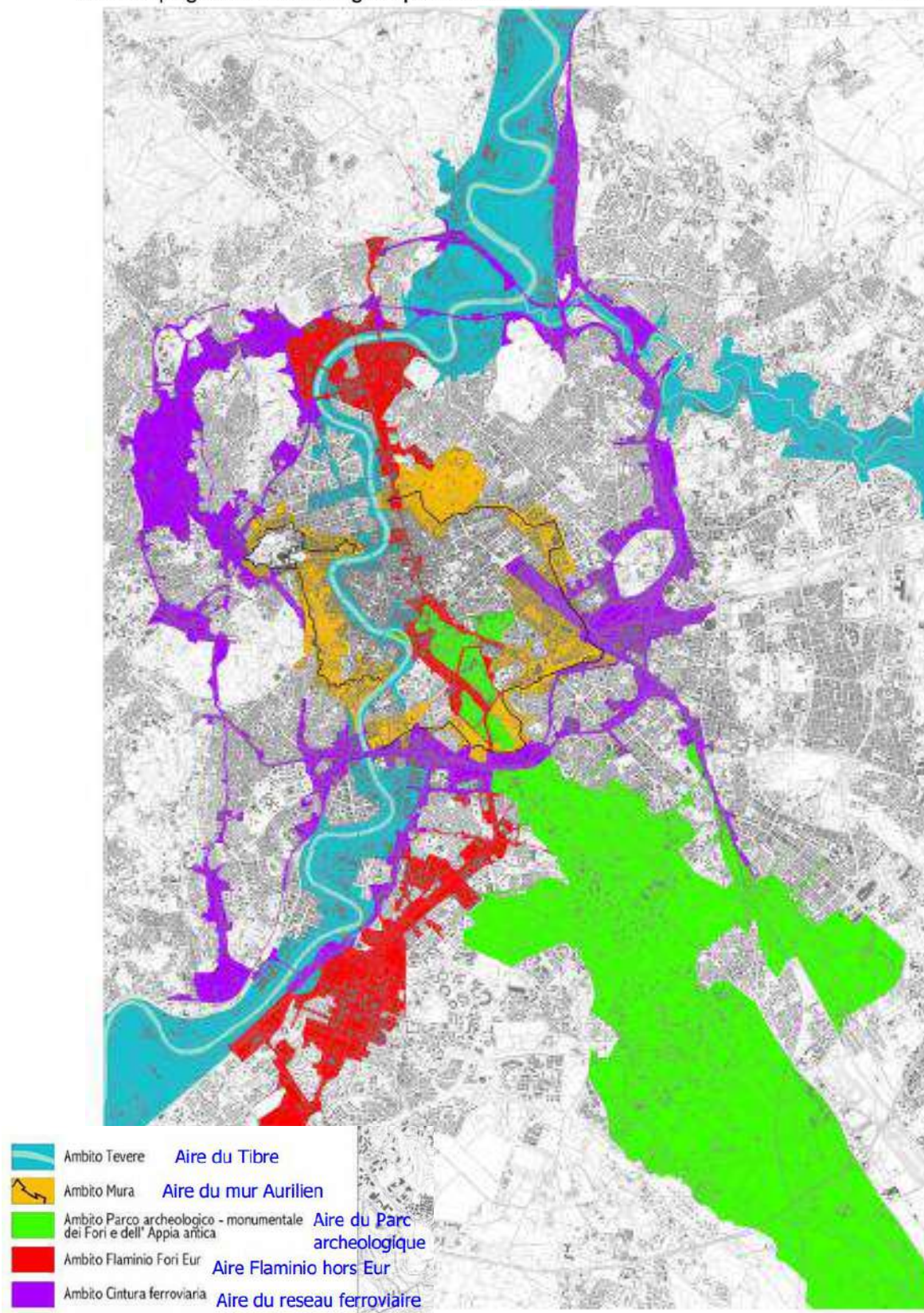
---

<sup>14</sup> VFT (Volume fuori terra) Volume hors terre : Le volume du bâtiment au-dessus du sol est le volume exprimé en mètres cubes de bâtiments comptés le plein pour le vide complet, soit la somme des surfaces délimitées par le périmètre extérieur des différents étages, dont le sous-sol (s'il est habitable.) par leur hauteur mesurée à partir d'un étage à l'étage du dessus.

<sup>15</sup> SUL (Superficie utile lorda) surface utile brute : c'est la surface brute exprimée en m<sup>2</sup> de la somme de tous les planchers habitables du bâtiment à l'exception des espaces techniques tels que ; grenier technique ; sous-sol technique, gaines etc.

**Ambiti di programmazione strategica: quadro di unione**

0 metri 2.000



**Fig. (24) les Aires de la programmation stratégique. Cadre d'ensemble.** Sr: Piano regolatore generale (PRG) del Comune di Roma, <http://www.urbanistica.comune.roma.it/>

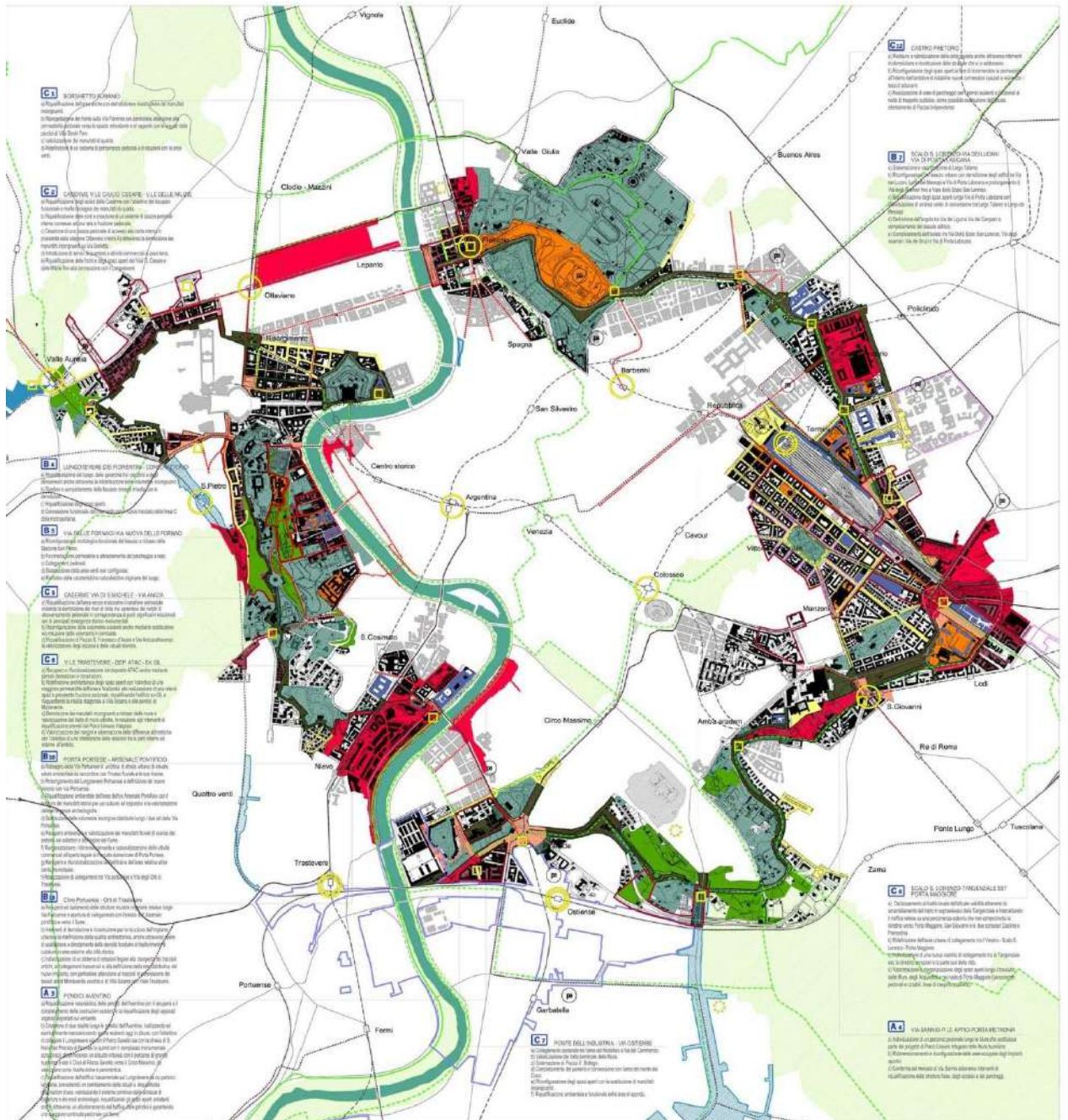


Fig. (25) Le projet stratégique de l'aire du mur Aurélien .

source: Piano regolatore generale (PRG) del Comune di Roma, <http://www.urbanistica.comune.roma.it/>

### 5.1.5. L'expérience du PRG et l'Unesco :

L'approche italienne, en matière de protection et de prise en charge des centres historiques en général, et celui du PRG de Rome en particulier a suscité quelques observations auprès des représentants de l'Unesco quant à l'efficacité du choix d'étendre le concept de protection du centre historique vers la ville historique et sur l'historicité du territoire.

Tout en reconnaissant les valeurs et l'importance de l'expérience italienne en la matière, le fait de faire étendre le concept du centre historique à l'ensemble du territoire conduit nécessairement à lui faire perdre son sens dans le contexte général<sup>16</sup>.

De même, l'élargissement de la protection du site historique Unesco de 1500 ha à un territoire plus large, de quatre fois que celui de la ville historique dont la surface est de 6500 ha, est jugé problématique, et pouvant induire de réelles difficultés pratiques en matière de gestion du territoire.<sup>17</sup>

En effet, d'une part, le périmètre de la ville historique tel que prévu par le PRG de Rome englobe certaines zones urbaines comme : la zone entre la Via Ulisse Alrovandi jusqu'à Via dei Prati Tiscali au nord-ouest de Rome (tissu T4, T5, T6), zone Viale Regina Margherita, Via Cirulazione Nomentana à l'Est de Rome (tissu T4, T5, T6), qui ne possèdent pas un réel lien avec le périmètre patrimoine mondial Unesco. D'autre part, la superficie trop grande de la ville historique 6500 ha, rend difficile les actions de contrôle et de protection des différents biens inscrits.

Aussi, il serait plus judicieux d'établir une zone tampon plus restreinte qui regroupe des parties de la ville qui ont des liaisons historiques, morphologiques et visuelles plus étroites avec le bien Unesco patrimoine mondial.

---

<sup>16</sup> Jukka Jokilehto, Les paysages urbains historiques, un outil de conservation – Réflexions. In Gérer les villes historiques. World Heritage papers N°27 .Unesco. Septembre 2010 Paris –France. P .184.

<sup>17</sup> C'est l'avis de bureau Unesco à Rome, représenté par Arch Adele Cese de « Ufficio Patrimonio Mondiale UNESCO. Segretariato Generale - Servizio I Coordinamento e Studi », que nous avons recueilli lors de notre passage à Rome en octobre 2012.-

## **5.2. Le Centre historique de la ville de Sousse (patrimoine mondial Unesco.1988) – Tunisie.**

### **5.2.1. La zone tampon :**

L'examen du dernier plan d'aménagement urbain de la commune de Sousse<sup>18</sup> montre que le tracé de la limite de la zone tampon a subi des modifications par rapport à celui présenté dans le dossier de candidature de la ville à l'Unesco, afin d'adapter le périmètre avec les voies et les axes routiers. Ceci a conduit à une diminution importante de la surface dans certains endroits de la zone tampon, par rapport au schéma initialement approuvé par l'Unesco. Les nouvelles limites se présentent comme suit :

- Côté sud : Avenue Ahmed Marouf; l'épaisseur de la bande varie de 80m et 196m.
- Côté Est : Avenue Marechal Tito l'épaisseur de la bande varie entre 180m à 200m.
- Côté Nord : Rue 18 janvier 1952 et Rue Okba Ibn Nafaa l'épaisseur de la bande varie de 190m à 245m
- Côté ouest : quartier du port, l'épaisseur de la bande varie entre 110m et 160m.

La zone tampon de la médina de Sousse patrimoine mondial Unesco coïncide en sa majeure partie dans le plan d'aménagement urbain, avec la zone dite UBa au nord, à l'Est et à l'Ouest : c'est à dire les quartiers allant de la place Ferhat Hached en direction de l'avenue Mhamed Maarouf, la zone du port de la muraille jusqu'à l'avenue Med El KHAMES, à l'ouest la caserne et le centre urbain Nord (AFH), au sud le quartier limité par la rue Ali Doudech, ainsi que par la zone (UA) à l'extrême Sud Est de la zone tampon.

### **5.2.2. Enumération des prescriptions composant la zone tampon :**

#### **5.2.2.1. Les caractéristiques de la zone UBa (zone polyfonctionnelle) :**

C'est une zone urbaine formée essentiellement des premiers quartiers européens construits à partir de 1881, selon le modèle en damier. Cette zone urbaine se caractérise par sa poly-fonctionnalité de forte densité constituée de commerces, de services au rez de chaussée et de bureaux et logements collectifs aux étages supérieurs. Le règlement urbain préconise pour cette zone le maintien de l'aspect polyfonctionnel et autorise de nouvelles édifications qui peuvent être implantées soit en ordre continu, en retrait ou directement sur alignement.<sup>19</sup> Le règlement d'urbanisme autorise aussi, l'édification, dans cette zone, d'opération de construction de type immeuble de grande hauteur (IGH).<sup>20</sup> Dans le périmètre de la zone tampon, cette prescription concerne les sites de la gare, ainsi que celui de la cité olympique « projet FH ». Toutefois, pour ce

---

<sup>18</sup> Plan d'aménagement urbain de la commune de Sousse approuvé par décret n°3171 du 06 octobre 2008.

<sup>19</sup> Plan d'aménagement urbain de Sousse, règlement d'urbanisme, Art 6,7 et 8..

<sup>20</sup> La hauteur des constructions type Immeuble de grande hauteur (IGH) est fixée par une commission spéciale, néanmoins, la hauteur ne peut dépasser, au maximum, les vingt-cinq (25) étages. Ibidem, Art 10.

dernier, il est nécessaire de demander l'avis des services compétents du ministère chargé du patrimoine. En outre, aucune restriction n'est exigée pour l'aspect extérieur des constructions. Le choix du style, du langage architectural et volumétrique est laissé à la libre expression de l'architecte et du maître de l'ouvrage<sup>21</sup>.

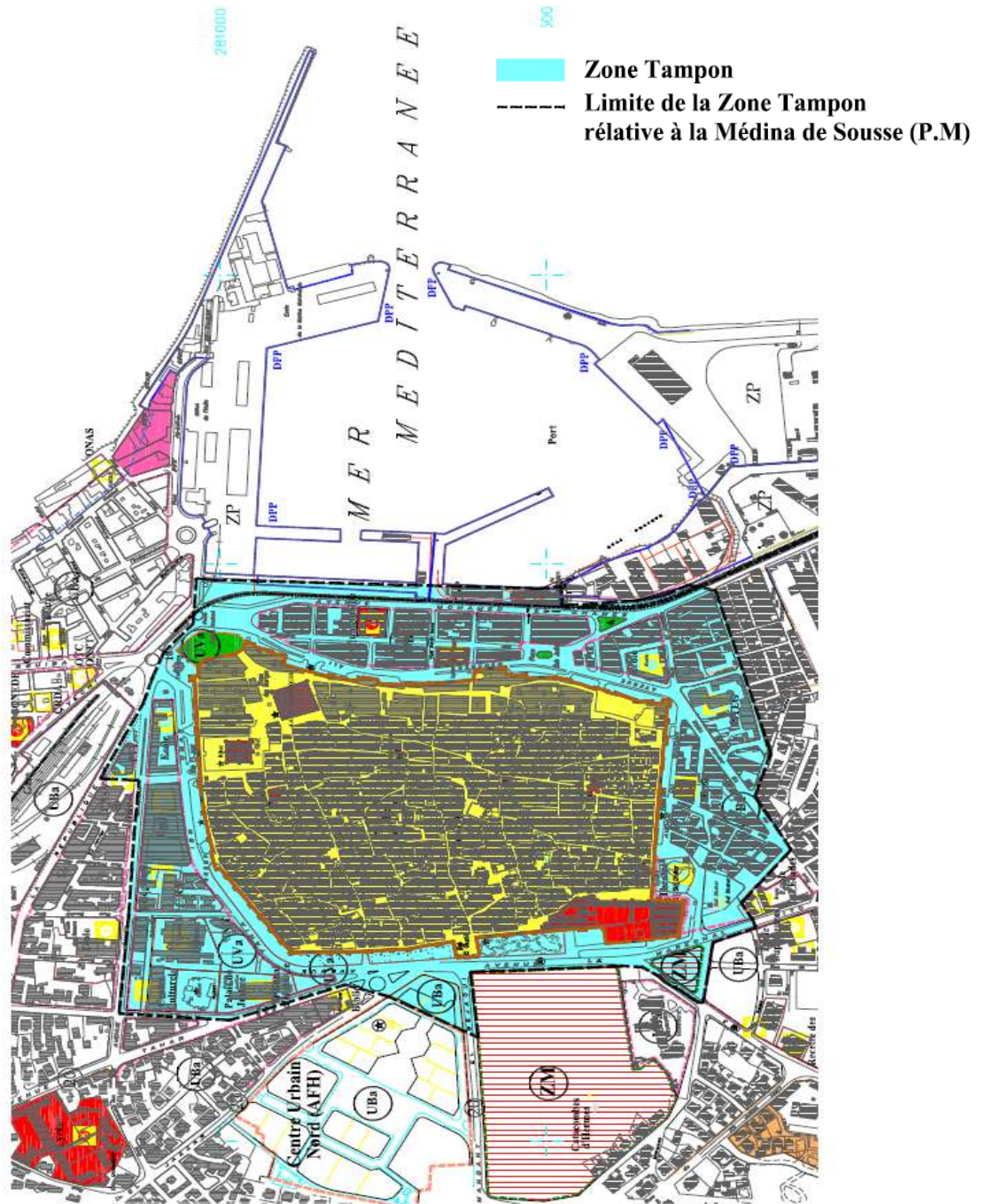


Fig.(26). Plan d'aménagement urbain de la commune de Sousse.  
 Sr. whc.unesco.org/document/105435

<sup>21</sup> Ibidem. Art 11.

### 5.2.2.2 Les caractéristiques de la zone UA (zone d'habitat individuel et collectif) :

C'est une zone à caractère résidentiel aux différents types d'habitat :

- habitat individuel : groupé, isolé, jumelé et en bande continue.
- Habitat semi collectif et collectif : groupé, isolé, jumelé et en bande continue.

Dans ce périmètre de la zone tampon, le règlement, prescrit (voir annexe) le respect de l'alignement par rapport aux voies publiques<sup>22</sup> ; les hauteurs des constructions sont fixées R+2 pour l'individuel, à R+8 (30m) pour le collectif<sup>23</sup>. L'aspect extérieur des constructions dans la zone UA est laissé à la libre expression du maître de l'œuvre et au maître de l'ouvrage<sup>24</sup>.

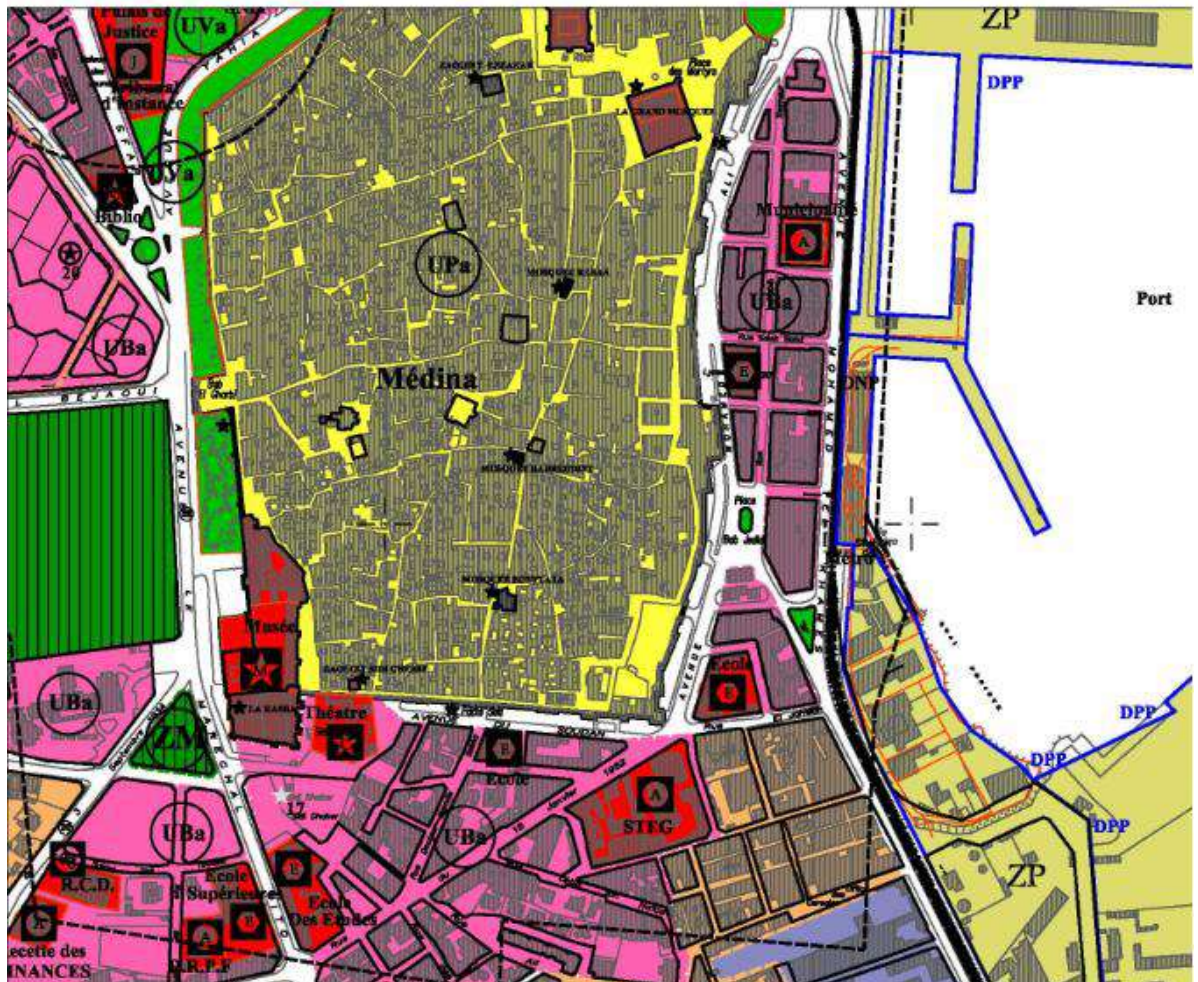


Fig.( 27). Extrait du Plan d'aménagement urbain de la commune de Sousse.  
[www.commune-sousse.gov.tn/PlanAmenagement/RegUrbSousse/](http://www.commune-sousse.gov.tn/PlanAmenagement/RegUrbSousse/)

<sup>22</sup> Ibidem. Art 07. P 12

<sup>23</sup> Ibidem. Art 10.p12

<sup>24</sup> Ibidem. Art 11, p.14.

### 5.2.3. L'Articulation entre la réglementation urbanistique entre la zone tampon et le reste de la ville :

L'examen du plan d'aménagement de la ville de Sousse montre que son élaboration est basée sur le concept de zoning. La ville est ainsi partagée en plusieurs zones selon la nature de son activité : habitat, équipements, loisir et tourisme, polyfonctionnelles...etc.

La lecture des prescriptions des différentes zones, notamment dans la zone tampon (UBa) ou la zone (UPa) couvrant la médina intramuros périmètre Unesco, dénote une désarticulation et un faible intérêt à l'intégration entre ces deux parties entre elles d'une part, et entre elles et le reste de la ville moderne d'autre part. Ceci se résume par ce qui suit :

- La zone tampon, en tant que partie de la ville édifée pendant la première période coloniale, est différente typologiquement et morphologiquement du quartier de la médina intramuros. En effet, et dès l'instauration du protectorat français en Tunisie en 1881 ; l'implantation et l'aménagement du nouveau quartier européen s'est faite, pour des raisons sécuritaires, en nette séparation avec la médina musulmane.<sup>25</sup> Les quartiers de bab ezzebla, quartier du port et le quartier du Sud cappacce Piciolo, sont réalisés selon un tracé en damier ; îlots rectangulaires et typologie bâti en ligne, tout en respectant une distance sécuritaire de 80 quatre-vingt mètres environ de la muraille<sup>26</sup>.



Fig. (28). Carte d'implantation de la ville européenne de Sousse.  
[www.projetsdepaysage.fr](http://www.projetsdepaysage.fr)

<sup>25</sup> Afef Ghannouchi Publié le 04/01/2012 sur Projet de Paysage - [www.projetsdepaysage.fr](http://www.projetsdepaysage.fr) .page 1.

<sup>26</sup> Le décret du 12decembre 1885.

Cette zone tampon est aménagée par la suite par des boulevards et des espaces verts. Cette séparation des deux villes coloniale et musulmane, contrairement à la pratique française en Algérie, a permis de conserver l'intégrité de la médina de Sousse et de ses pratiques sociales.

- Bien que la zone tampon est constituée, en sa partie Nord et Est (zone du port), par un quartier colonial qui se caractérise par son caractère de partie de ville physiquement consolidée, exception faite de la partie Ouest (AFH), le règlement d'urbanisme en vigueur autorise les opérations de nouvelles édification en retrait ou en respectant l'alignement existant. De même, le règlement urbain autorise, aussi, la construction d'immeubles de grande hauteur pouvant atteindre 25 étages<sup>27</sup> dans certains endroits, et ce, sans aucune considération de l'impact négatif que cela implique sur la médina patrimoine mondial, et sur la préservation de l'intégrité visuelle de son paysage urbain.
- Aucune prescription de sauvegarde ou de préservation n'est prévue dans la zone tampon, sauf au niveau du centre urbain du Nord (AFH), où le droit de regard des services du patrimoine est demandé non pas pour la préservation de l'intégrité et de l'authenticité morphologique et visuelle de la médina site Unesco, mais à cause de la présence de zones d'intérêt archéologique<sup>28</sup>.



**Fig. (29). Photo aérienne des immeubles IGH du centre urbain du Nord (AFH), dans la zone Tampon du patrimoine mondial. Sr. Google earth.2013 .consulté le 22 -04-2013**

<sup>27</sup> C'est le cas par exemple, des immeubles de 11 étages qui sont actuellement, en construction dans la zone tampon dans le centre urbain du Nord (AFH).

<sup>28</sup> Voir à ce sujet le plan d'aménagement urbain de la commune de Sousse.



**Fig. (30). Vue sur les Immeubles type IGH du centre urbain du Nord (AFH), dans la zone Tampon du patrimoine mondial. Sr .Google Earth.2013 .consulté le 22 -04-2013**

De ce qui précède, on peut conclure que la démarche que véhicule le plan d'aménagement urbain de la commune de Sousse, qui focalise l'effort de la sauvegarde uniquement sur la partie intramuros patrimoine mondial Unesco , et en la détachant du reste de la ville, dénote une vision du patrimoine totalement dépassée et nuisible pour le site historique. Car, d'une part, l'expérience des sites historiques à travers le monde a montré que cette démarche isolationniste ne peut qu'aboutir à l'isolement de la médina et à sa muséification. Et d'autre part, cette démarche, va à l'encontre des dernières recommandations de l'Unesco sur la nécessité de la sauvegarde des paysages urbains historiques environnants des villes patrimoines mondiaux.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Résolution 23/c/23 du 24/10/2011 .proposition concernant l'opportunité d'un instrument normatif sur les paysages urbains historiques.

### **5.3. La ville de Bordeaux (port de la lune) (patrimoine mondial Unesco) France.**

#### **5.3.1 La zone tampon**

le périmètre de la zone tampon du centre historique de la ville de Bordeaux patrimoine mondial Unesco correspond aux secteurs de la ville historique de Bordeaux et s'étend au nord à l'entrée de Bordeaux par le pont d'Aquitaine; il est limité à l'est par la ceinture verte des côteaux, au sud par le boulevard Jean-Jacques-Bosc et sa future prolongation par un pont et, à l'ouest, par les chemins de fer qui forment les limites d'extension du tissu urbain de la ville au-delà des boulevards. Avant d'entamer la présentation des prescriptions de protection dans la zone tampon, nous allons présenter brièvement le PLU de Bordeaux, vu que ce dernier, régleme une bonne partie du territoire du bien Unesco et de sa zone tampon.

#### **5.3.2. Présentation du PLU de la communauté urbaine de Bordeaux.**

Le plan local d'urbanisme est un instrument d'urbanisme qui organise l'avenir du territoire de la communauté urbaine de Bordeaux<sup>30</sup>. Le PLU définit et régleme l'usage du sol sur l'ensemble des 27 communes, et localise les emplacements réservés pour les systèmes de réseaux, les espaces verts, et détermine le droit à construire pour chaque parcelle publique ou privée pour dix (10) ans. Le PLU de la CU de Bordeaux a été approuvé par délibération du conseil de communauté en date du 21 juillet 2006. Le PLU de la CU de Bordeaux est établi pour un territoire intercommunal dépassant 55000.00Hect de surface, 660000.00 habitats et avec 50% d'espace non bâti naturel ou agricole.

#### **▪ La prise en compte du patrimoine :**

La prise en charge du patrimoine bâti et naturel est un axe fondamental sur lequel se construit la politique urbaine du PLU. Son action part de la sauvegarde des formes urbaines historiques et des espaces paysagers naturels jusqu'à leurs réintégration comme structure sur laquelle se base le développement futur de la ville. *« En exigeant que le PLU, soit la traduction d'un projet de développement et d'aménagement durable, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a fait du PLU plus qu'un simple document administratif et réglementaire. Elle a mis la collectivité en situation de repenser l'organisation urbaine et l'évolution de ses différents territoires, ainsi que les paysages bâtis et naturels qui les constituent. Ce document fédère donc l'ensemble des règles d'urbanisme, englobant à la fois l'habitat, les transports, l'environnement, le traitement des espaces publics, la préservation des paysages et la valorisation du patrimoine urbain. Il fixe les orientations du projet de développement tout en traçant des perspectives pour le long terme »*<sup>31</sup>.

---

<sup>30</sup> La communauté urbaine de Bordeaux (ou CUB) est une structure intercommunale française, située dans le département de la Gironde et la région Aquitaine. Elle regroupe 27 communes de l'agglomération de Bordeaux, ce qui fait d'elle l'agglomération la plus étendue de France après Paris.

<sup>31</sup> Dossier de présentation en vue de l'inscription sur la liste du patrimoine mondial de L'Unesco Au Titre D'ensemble Urbain, Annexe 4, Plan d'action complémentaire au plan de gestion. Mairie de Bordeaux. Mars 2007. P.30.

## ▪ La démarche patrimoniale du PLU de Bordeaux :

Le PLU de Bordeaux a procédé, dans une 1<sup>er</sup> étape, à une analyse morphologique du territoire urbain intercommunal pour étudier les différentes typologies bâti existant, ainsi que les éléments paysagers naturels de valeur.

A partir de cette phase de lecture et d'identification typologique, la deuxième phase consistait à établir un dispositif réglementaire définissant les zones ou les secteurs à sauvegarder et à mettre en valeur, et les zones qui peuvent être rénovées ou totalement restructurées<sup>32</sup>.

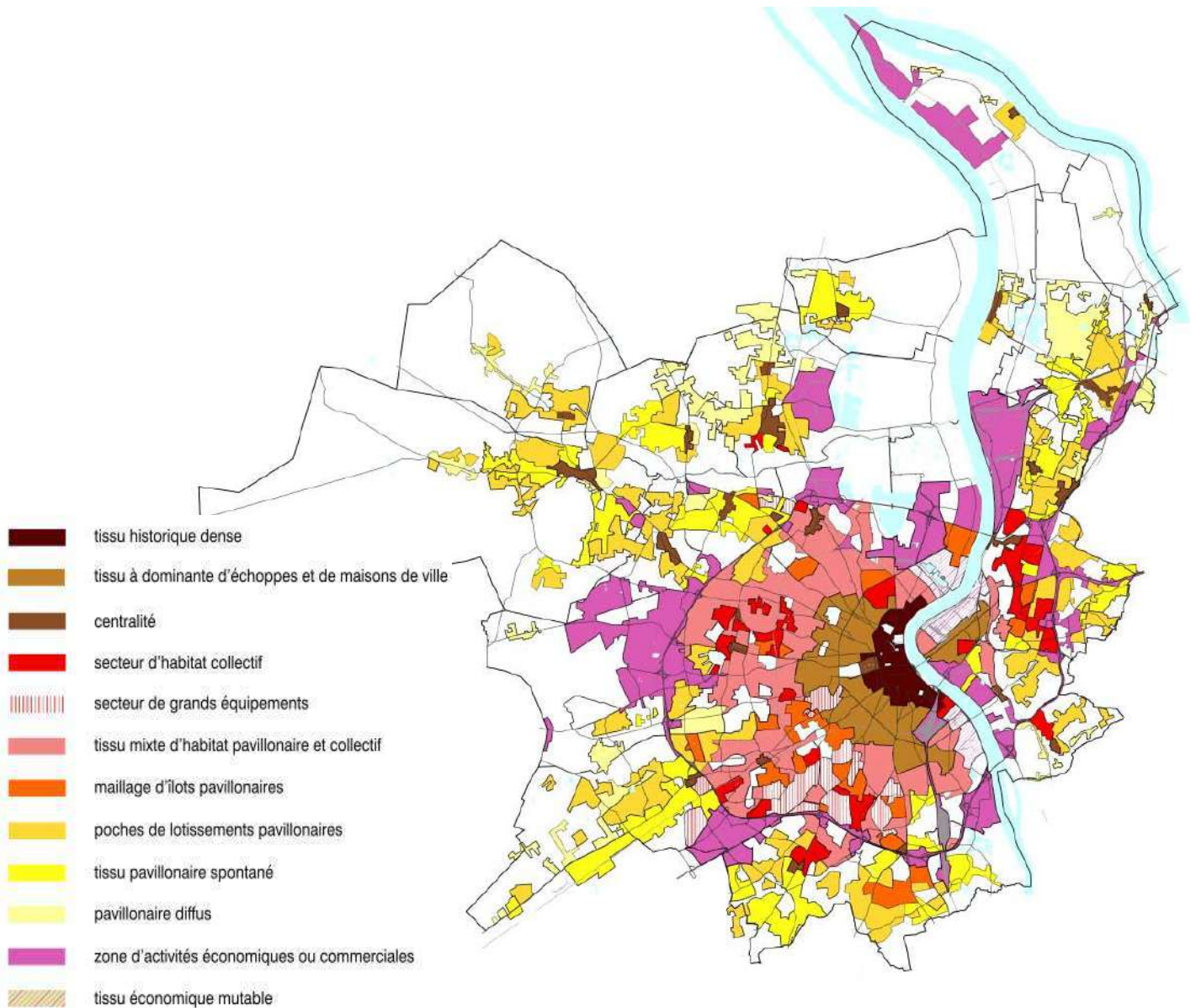
Les types de tissus identifiés :

Les zones urbaines multifonctionnelles

- Zone UC : zone urbaine de centralité
  - UCv, UCv+ : secteur de centre-ville
  - UCh+ : secteur du centre historique de Bordeaux
  - UCf+ : secteur de faubourg
  - UCC+ : secteur des Chartrons
  - UCe : secteur économique pouvant évoluer vers un tissu mixte de centralité
  - UCm : secteur de Mériadeck
- Zone UR : zone urbaine recensée
- Zone UM : zone urbaine de tissu continu médian
  - UMv / UMv+ : secteur de maisons et immeubles de ville
  - UMe / UMe+ : secteur de tissu d'échoppes évolutif
  - UMep / UMep+ : secteur de tissu d'échoppes à préserver
- Zone UD : zone urbaine de tissu diversifié
  - UDc, UDc+, UDc°, UDc(A) : secteur d'habitat collectif ou groupé
  - UDm : secteur de tissu de forme mixte
  - UDp, UDpb : secteur des grands sites de projet
- Zone UP : zone urbaine pavillonnaire
  - UPc : secteur pavillonnaire compact
  - UPm, UPm° : secteur pavillonnaire moyenne densité
  - UPl : secteur pavillonnaire lâche
- Zone UH : zone urbaine de hameaux

---

<sup>32</sup> Ibidem note 31 supra.



**Fig. (31) .Carte synthétique d la morphologie urbaine et des Typologies bâties actuelles. Sr :** Communauté urbaine de Bordeaux : Agence d'urbanisme Bordeaux métropole ; les orientations stratégiques communautaires et les grands projets cahier n°01 2006. [www.aurba.org](http://www.aurba.org)

### 5.3.3. Les outils de gestion du Patrimoine :

#### 5.3.3.1. A l'intérieur du périmètre Unesco :

La gestion et la sauvegarde du patrimoine de la ville de Bordeaux à l'intérieur du périmètre Unesco de 1731 ha est assurée par les instruments suivants :

## A). Les instruments d'urbanisme

### A.1) le plan de sauvegarde et mise en valeur PSMV du secteur sauvegardé.<sup>33</sup> :

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé du centre historique de Bordeaux approuvé par décret en 1988 et révisé en 1999, 2002, et en 2011, assure la protection et la gestion de la partie la plus ancienne du centre-ville de Bordeaux sur une surface de 150 ha. Le périmètre du PSMV reprend les grandes lignes du rempart de la ville intramuros entre le 14<sup>ème</sup> siècle et le 17<sup>ème</sup> siècle.



**Fig. (32) PSMV du secteur sauvegardé de Bordeaux.**

Source Sr : Communauté urbaine de Bordeaux

---

<sup>33</sup> Le Secteur Sauvegardé de Bordeaux a été créé en 1967 et a été doté d'un **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur** (P.S.M.V.) en 1988. Ce P.S.M.V est un instrument d'urbanisme doté d'un règlement particulier qui définit la valeur patrimoniale des bâtiments et des espaces publics, les immeubles à protéger ou ceux faisant l'objet de prescriptions spécifiques

## A.2) .le plan local d'urbanisme.

A travers les dispositions réglementaires du plan local d'urbanisme principalement pour les secteurs centraux ; tels que les zones UC (zone urbaine de centralité), la zone des (Chartrons) UCc, la zone du secteur des bassins à flot (UCe)... etc. Les dispositions réglementaires prévues par le PLU visent le respect des principes typo- morphologiques de ces zones notamment :

- Le respect des alignements ou le recul partiel et en ordre contenu ;
- Le maintien des espaces libres dans le cœur des îlots,
- La Hauteur autorisée des nouvelles constructions correspond à la hauteur moyenne des bâtiments existants en façade de l'îlot concerné

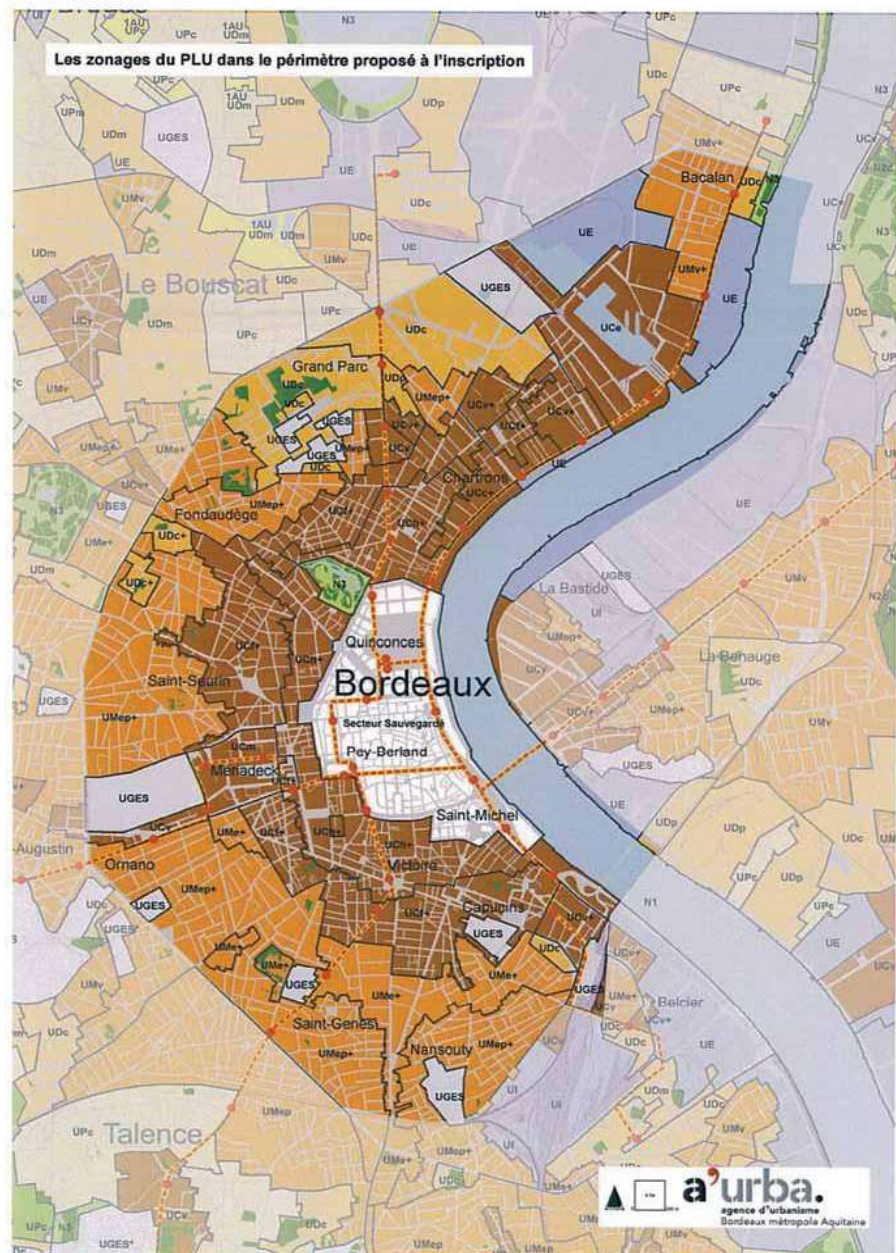


Fig. (33) Les zonages du PLU dans la zone classée patrimoine mondial. Sr : PLU communauté Urbaine de Bordeaux.

## **B). Les servitudes et les protections particulières :**

### **B.1). les dispositions de protection spécifiques pour la ville de pierre au titre de l'article 123-1 7° :**

Les dispositions de protection au titre de l'article 123-1 7° prévu par le code d'urbanisme permettent au PLU d'étendre ses mesures de protection afin de préserver des bâtiments singuliers, des séquences architecturales ou paysagères, îlots ou immeubles et assurer leurs qualification et leurs mise en valeur. Ainsi les opérations de démolitions, de surélévations, ou de modifications des façades extérieures des constructions objet de la servitude sont soumises au respect des prescriptions suivantes<sup>34</sup> :

- du principe de composition générale des façades ;
- de la nature et de l'aspect des matériaux ;
- de la forme et de la nature des percements ou baies ;
- de la modénature et les éléments du décor ;
- de la forme et du traitement des toitures.

### **B.2). Les monuments historiques et les abords :**

L'article L621-31 du code de patrimoine français établit un périmètre de protection de 500 m autour de tout monument classé ou inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, permettant ainsi le contrôle par l'architecte des bâtiments de France de tous les travaux réalisés dans le champ de visibilité des monuments historiques. Dans le centre historique de Bordeaux patrimoine mondial, on dénombre 64 monuments classés et 283<sup>35</sup> inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. L'application de la servitude des 500 m, autour des monuments et leurs connections, permet d'assurer la couverture d'un large périmètre par les effets de protections.

#### **5.3.3.2. La gestion du patrimoine dans la zone tampon :**

La gestion et le contrôle du patrimoine dans le périmètre officiellement désigné comme zone tampon au site du patrimoine mondial de l'Unesco et dont la surface est de 11 974.0 ha, sont assurés par un dispositif réglementaire prévu par le PLU et qui se présente comme suit :

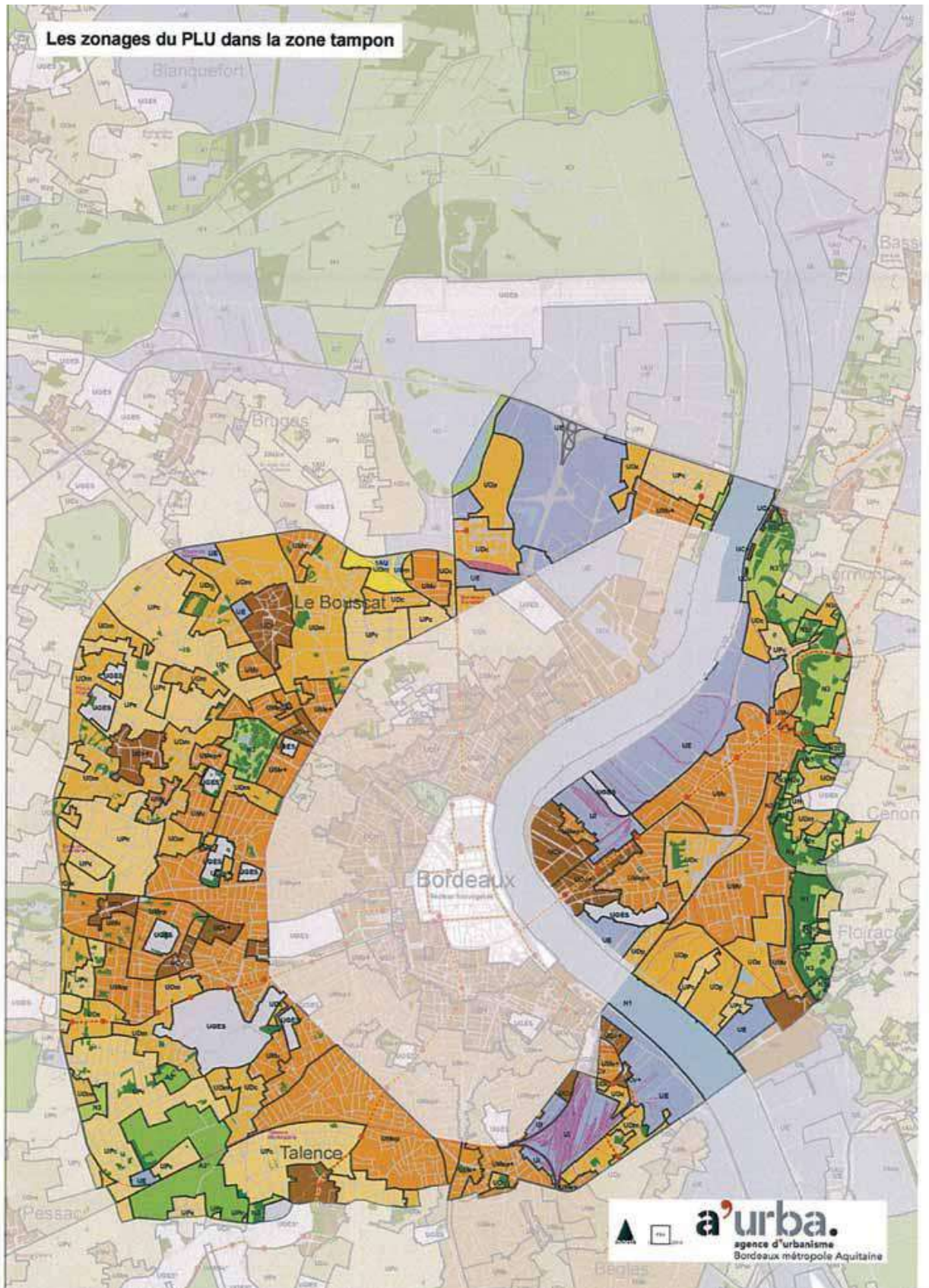
#### **A.). Les dispositifs réglementaires au titre de l'article 123,1-5 7° :**

Conformément à cet article, certains édifices, sites urbains, ou paysages naturels sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur traduites par des prescriptions contenues dans le règlement du PLU. Dans la zone tampon on distingue plusieurs secteurs concernés :

---

<sup>34</sup> PLU Règlement : pièces écrites - Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L123-1-5 7°. La ville de pierre. Prescriptions spécifiques, p 15,16, et 17.

<sup>35</sup> Dossier de présentation en vue de l'inscription sur la liste du patrimoine mondial de L'Unesco Au Titre D'ensemble Urbain, Annexe 4, Plan d'action complémentaire au plan de gestion. Mairie de Bordeaux. Mars 2007. P.37.



**Fig. (34) Les zonages du PLU dans la zone Tampon du périmètre Unesco patrimoine mondial.**  
Sr : PLU communauté Urbaine de Bordeaux.

### **A.1). La ville de Pierre :**

Cette zone se divise en deux sous-secteurs : les secteurs recensés (UR)<sup>36</sup>, et les secteurs non recensés. Dans ces derniers, on peut distinguer les secteurs suivants :

- UCV+ : secteur de centre-ville au niveau de la rue Gambetta à l'ouest.
- UMe+ : secteur tissu d'Echoppes Evolutifs.
- UMep+ : secteur tissu d'Echoppes à préserver.
- UMv+ : secteur tissu de maison de ville.

Ces secteurs sont formés par le prolongement des quartiers d'Echoppes situé à l'intérieur du périmètre Unesco, au-delà des boulevards Est, Ouest, Nord-Ouest et Sud, correspondant respectivement à Bd Pierre 1<sup>er</sup>, Bd Godard, Bd du président Wilson, et le Bd Albert 1<sup>er</sup> sur le territoire de la commune de Bordeaux, ainsi que sur les communes environnantes commune de Bouscat ( Nord-Ouest), communes de Talence et de Belges au Sud, communes Cenon et Florac à l'Est. Pour l'ensemble de ses lignes formant la ville de pierre de la communauté urbaine de Bordeaux, le PLU prévoit un règlement basé sur des prescriptions assurant la préservation et la sauvegarde du patrimoine bâti.

Le règlement définit, donc, dans le périmètre de protection au titre de l'article 123-1 5 7° (voir annexe) :

- Les ensembles construits ou les espaces libres qui forment une séquence architecturale à sauvegarder ;
- Les fragments du paysage dotés de cohérence morphologique (rue, place, ilot) qui forment des figures urbaines à sauvegarder ;
- Les perspectives urbaines à sauvegarder ;
- Les emprises au sol constructible autorisées
- Les hauteurs maximales des façades autorisées.

### **A.2). Les éléments et ensembles bâtis :**

Conformément aux dispositions de l'article 123-1 7° du code d'urbanisme et dans le cadre de l'élaboration du PLU, il a été procédé à un recensement qui englobe tout le territoire de la communauté urbaine de Bordeaux, hors ville de pierre, qui a conduit à l'identification de plusieurs éléments de patrimoine qui seront classés et protégés. Ces derniers sont organisés comme suit :

- les éléments ou ensembles bâtis : composés de châteaux, maisons bourgeoises, maisons et échoppes, édifices religieux, quartiers remarquables ...etc.
- les espaces paysagers : Ce sont les grands sites naturels, les grands parcs, domaines agricoles ...etc.

---

<sup>36</sup> Un secteur recensé est un secteur basé sur une connaissance précise du patrimoine bâti et non bâti issue du recensement exhaustif de chaque parcelle, dans un souci de mise en valeur des lieux et d'amélioration de la qualité de vie qui en découle.

Tous ces éléments patrimoniaux sont protégés par des prescriptions communes ou par des prescriptions spécifiques dans le but de permettre leurs évolutions tout en respectant leurs aspects et leurs caractères identitaires.

**B). Les servitudes et protections particulières dans le périmètre de la zone tampon :**

**B.1).La zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager Z.P.P.A.U.P .du vieux Bourg de Lormont :**

A l'intérieur du périmètre de la zone tampon et au nord de la rive droite de la communauté urbaine de Bordeaux, a été créé la ZAUPP du vieux Bourg de Lormont en mai 1999, qui a pour objet la protection et la mise en valeur des monuments et des quartiers du vieux Bourg pour des motifs d'ordre esthétique, historique et paysager. La ZPPAUP de Lormont a été approuvée par arrêté du conseil municipal le 10 décembre 1999.

Les prescriptions contenues dans le règlement de la Zppaup de Lormont, se substituent aux régimes des sites inscrits, et aux servitudes de protection des abords des monuments historiques classés, et sont annexées au règlement du PLU en vigueur de Bordeaux.

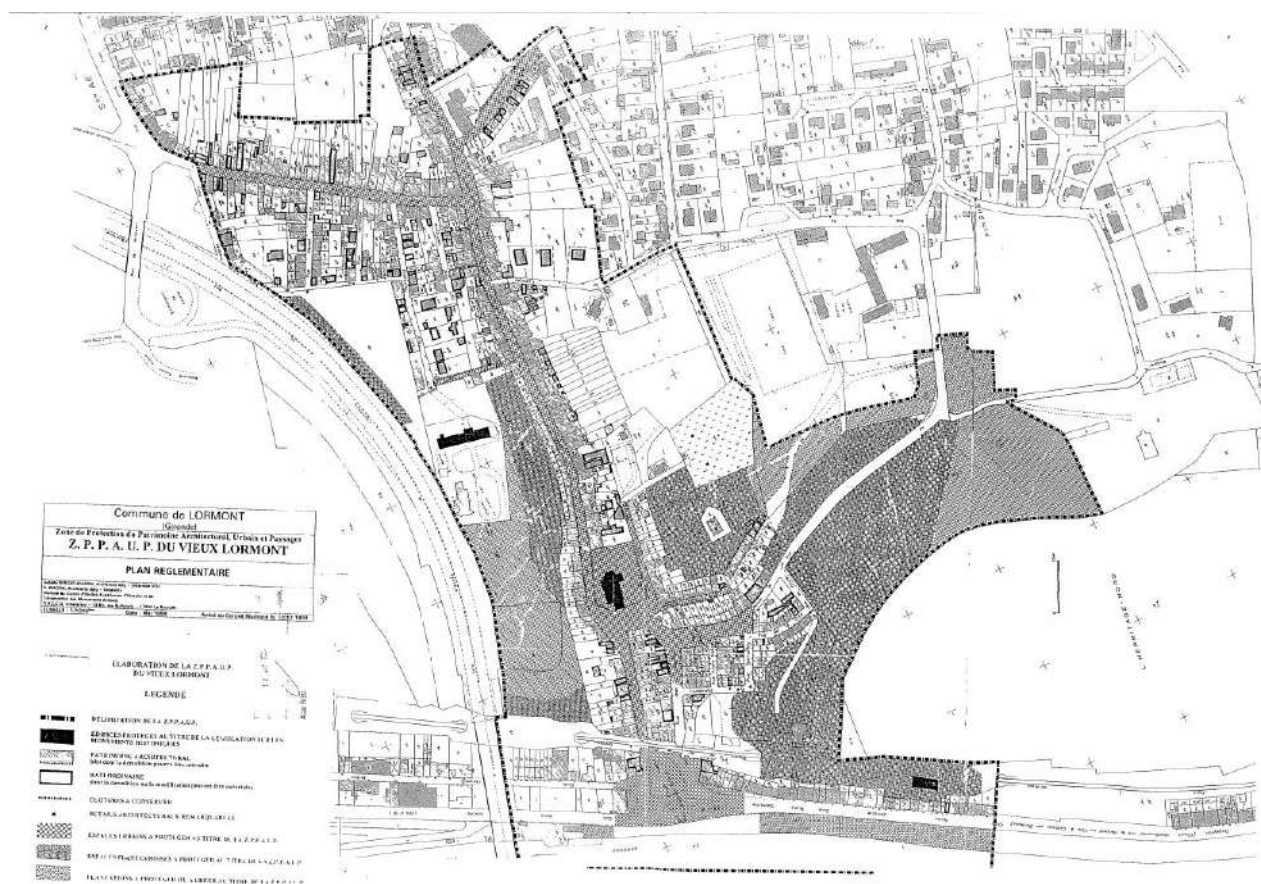


Fig. (35). ZPPAUP du Vieux LORMONT. Sr : PLU communauté Urbaine de Bordeaux

## B.2). Les monuments historiques et leurs abords dans la zone tampon :

Plusieurs monuments historiques classés se trouvent dans le périmètre de la zone tampon. De ce fait, la réglementation sur la protection des abords des monuments historiques (périmètre de 500 m), contribue et complète les outils de préservation et de mise en valeur mis en place par le PLU pour une protection plus efficace du patrimoine dans la zone tampon. Parmi les monuments historiques classés présents dans le périmètre de la zone tampon, on peut citer : le monument le Bouscat dans la commune du Bouscat, classé monument historique le 6 mars 2009, et le château Peixotto, inscrit le 23 mai 1935, dans la commune de Talence.

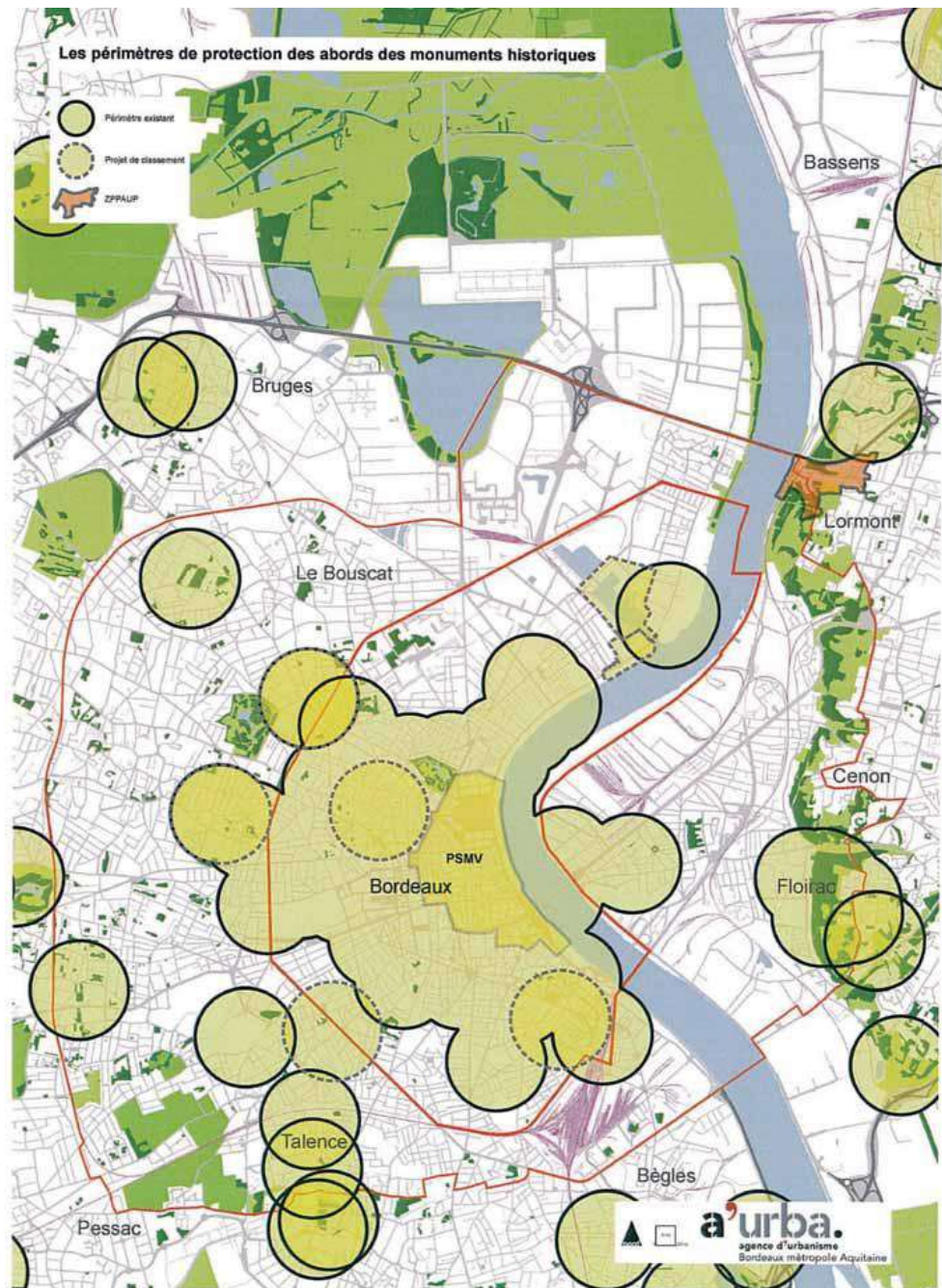


Fig. (36). Les périmètres de protections des abords des monuments historiques classés dans le centre historique patrimoine mondial et dans la zone tampon. Sr : <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1256.pdf>ure 1f

### 5.3.4. L'articulation entre les prescriptions dans la zone tampon et le reste de la ville :

L'articulation entre le dispositif de protection dans la zone tampon et le reste de la métropole Bordelaise est assurée par les éléments suivants :

#### a) Le P.A.D.D du PLU à essence patrimoniale :

La gestion urbaine de l'ensemble du territoire intercommunal de la communauté urbaine de Bordeaux est assurée par un seul instrument en l'occurrence le PLU. Ce dernier, qui se présente comme un outil de planification, de réglementation de l'usage du sol, est aussi la transcription d'un projet urbain pour l'agglomération de Bordeaux pour la prochaine décennie à travers son plan d'aménagement et de développement durable (le P.A.D.D). En effet, le PADD de Bordeaux définit un véritable projet urbain pour l'ensemble du territoire intercommunal, et le règlement urbain du PLU est établi en cohérence avec ses choix et ses orientations.

#### \* Choix et objectifs du P.A.D.D de Bordeaux :

Partant du constat sur :

- Les insuffisances et les disparités en matière de qualité urbaine, architecturale et paysagère qui existent entre le centre-ville de Bordeaux (intra-boulevard), et le reste de la périphérie, qui, elle, se caractérise par son paysage monotone, souvent faiblement structuré et faible en espace public ;
- L'agglomération bordelaise possède un patrimoine bâti, et des espaces publics de grandes qualités qui dépassent le périmètre du centre historique, patrimoine mondial Unesco, et qui est réparti dans plusieurs quartiers périphériques de Bordeaux, ainsi que dans les communes limitrophes ;

Le plan d'aménagement et de développement durable (le P.A.D.D) se fixe les objectifs suivants en matière de patrimoine ;

- La préservation du vaste patrimoine existant « *Le projet de développement du territoire communautaire s'attache non seulement à préserver ce vaste patrimoine existant, tant naturel que bâti, mais également à le valoriser, à le reconquérir, si nécessaire, et à définir les conditions optimales de production d'un patrimoine futur de qualité pour les générations à venir* »<sup>37</sup>.

\*Les orientations du P.A.D.D de Bordeaux en matière de patrimoine<sup>38</sup>:

- Une qualité urbaine et patrimoniale affirmée.
- Valoriser le patrimoine et le paysage urbain.
- Préserver la qualité de vie de nos quartiers.
- Créer un maillage de lieux de centralité.

---

<sup>37</sup> PLU approuvé par délibération du conseil CUB du 21 juillet 2006. Rapport de présentation - B2  
L'explication des choix retenus pour établir le PADD. Version 21-07-2006. P.19

<sup>38</sup> Ibidem. P20.

- Valoriser le patrimoine et le paysage.

#### **b) La protection particulière au titre de l'article 123-1 7° sur l'ensemble du territoire intercommunal :**

En se fondant sur l'article 123-1 7° du code de l'urbanisme, le PLU de Bordeaux a procédé à la délimitation et à la sauvegarde de secteurs constitués d'éléments bâtis, de quartiers, et de zones paysagères qui dépassent le périmètre du centre historique patrimoine mondial, qui débordent sur la zone tampon et s'étendent sur l'ensemble du territoire intercommunal.

De là, le territoire de l'agglomération bordelaise, dans son ensemble, se trouve ainsi, couvert et géré par un dispositif de prescriptions patrimoniales assez complet à même de prendre en charge tous les intérêts patrimoniaux de l'agglomération :

- Les quartiers centraux de la ville de pierre dans le centre historique et dans la zone tampon (prescriptions : UCv+, UCh+, UCf+...etc.).
- Le territoire bâti hors ville de pierre ; châteaux, maison de ville, villa bourgeoise, édifices agraires, ...etc.
- Patrimoine paysagés : les grands parcs, les domaines publics et privés, les espaces publics...etc.

#### **c) Continuités du tissu urbain favorisant les règles morphologiques adaptées aux contextes :**

Dans la première phase d'élaboration du PLU, l'analyse du contexte urbain bordelais est élaborée selon une approche morphologique qui se base sur une lecture du plein et du vide c'est-à-dire, sur l'emprise au sol et sur le gabarit constructible, ce qui a permis l'identification des différentes zones typologiques du bâti qui forment le territoire urbain de Bordeaux.

Aussi, ce travail de lecture, a permis de délimiter les zones urbaines de grande unité morphologique, à laquelle le PLU a prescrit la préservation et la revalorisation, et les zones de moindre importance typologique, vouées à la transformation et à la restructuration.

Ainsi, la continuité observée dans les parties du tissu urbain, tel que dans la zone centrale, dans la zone urbaine de centralité pavillonnaire, ou dans la zone urbaine du tissu médian qui débordent au-delà de la limite des boulevards centraux vers la zone tampon et arrivent jusqu'au zones périphériques, permet de retrouver les mêmes prescriptions qui couvrent une large zone urbaine, comme c'est le cas, par exemple, du secteur (UMv - UMep+), ce qui, par conséquent, assure une certaine cohérence au règlement.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> Voir ; par exemple, les cas des secteurs UMpe+ qui traversent la zone du centre historique périmètre Unesco et s'étalent dans la zone tampon : de part et d'autre du boulevard du maréchal LECLERC, et au niveau du boulevard du président Wilson.

## **5.4. Le site historique de Lyon (patrimoine mondial Unesco) – France.**

### **5.4.1 La zone tampon :**

Le périmètre de la zone tampon autour du site historique de Lyon patrimoine mondial a été établi comme une couronne ceinturant le site tout en s'intégrant avec le relief topographique du site. Les quartiers qui en font partie, bien qu'ils soient réalisés à l'extérieur des remparts de la ville, présentent une continuité morphologique et de tracé qui les lie étroitement avec le site historique classé. La zone tampon est délimitée ; au Nord par une partie des quartiers de la Croix Rousse ; à l'Est par les quartiers de la rive gauche du Rhône jusqu'à la rue Vendôme et la rue Marseille ; au Sud le quartier d'Ainay et la gare de Perrache ; à l'Ouest la frange de la colline de Fourvière avec les extensions du quartier Saint Just et les espaces préservés (anciens sites des fortifications).

Avant d'entamer la présentation des prescriptions de protection dans la zone tampon, nous allons présenter brièvement le PLU de Lyon, vu que ce dernier, régleme une bonne partie du territoire du bien Unesco et de sa zone tampon.

### **5.4.2. Présentation du PLU de la communauté urbaine de Lyon :**

Le plan local d'urbanisme est un outil réglementaire qui définit et régleme l'usage du sol sur l'ensemble du territoire communal. Le PLU de Lyon a été élaboré pour gérer le territoire du grand Lyon composé de 58 communes. Il a été adopté par l'assemblée communautaire le 5 Aout 2005.

#### **▪ La démarche patrimoniale du PLU de Lyon :**

Comme on a vu plus haut pour le cas du PLU de Bordeaux, la même procédure de lecture morphologique a été adoptée lors de l'établissement du PLU du Grand Lyon. Celle-ci a permis, aussi, d'identifier les secteurs de typologies bâties sur la base desquelles il a été établi un règlement urbanistique approprié. Les types de tissus identifiés dans le secteur Centre (Lyon et Villeurbanne) :

- Zone UA : Zone dense et multifonctionnelle.
- Zone UAp : (ZPPAUP de la Croix-Rousse),
- Zone UAC : Zone de type « centralité ».
- Zone UB : Zonage couvrant une morphologie organisée sous forme d'îlots réguliers.
- Zone UC : zone Centres de quartiers (notamment anciens bourgs ou villages le long des routes qu'il convient de préserver et de mettre en valeur par un outil réglementaire adapté.
- Zone UCp : Un secteur de zone UCp protège les cœurs historiques des centres de quartiers.
- Zone UCA : Zone couvrant la majeure partie de la ZPPAUP des « Grattes-Ciel » sur la commune de Villeurbanne visant à la préservation

et à la mise en valeur des caractéristiques patrimoniales, architecturales et urbanistiques de ce quartier.

- Zone UCV : zone de gestion des cœurs de quartier historiques ;
- Zone UI : Zone spécialisée à vocation économique.
- Zone UP : Zone préservant et mettant en valeur les secteurs pavillonnaires de Lyon et Villeurbanne en admettant une constructibilité et des fonctions respectant cette vocation dominante. Plusieurs secteurs de zone (UPa, UPb, UPc, UPs) couvrant les diversités morphologiques et historiques de ces quartiers.
- Zone UR : Quartier à dominante résidentielle constitué principalement sous forme d'immeubles collectifs édifiés en ordre discontinu et de faible densité.
- Zone URD : Zone correspondant à des ensembles importants d'immeubles de logements collectifs.
- Zone URM : Zone multifonctionnelle à dominante d'habitation, aux caractéristiques morphologiques et fonctionnelles diversifiées.
- Zone URP : Zone de protection patrimoniale des éléments caractéristiques de la géographie, du patrimoine et de l'histoire de la ville de Lyon.

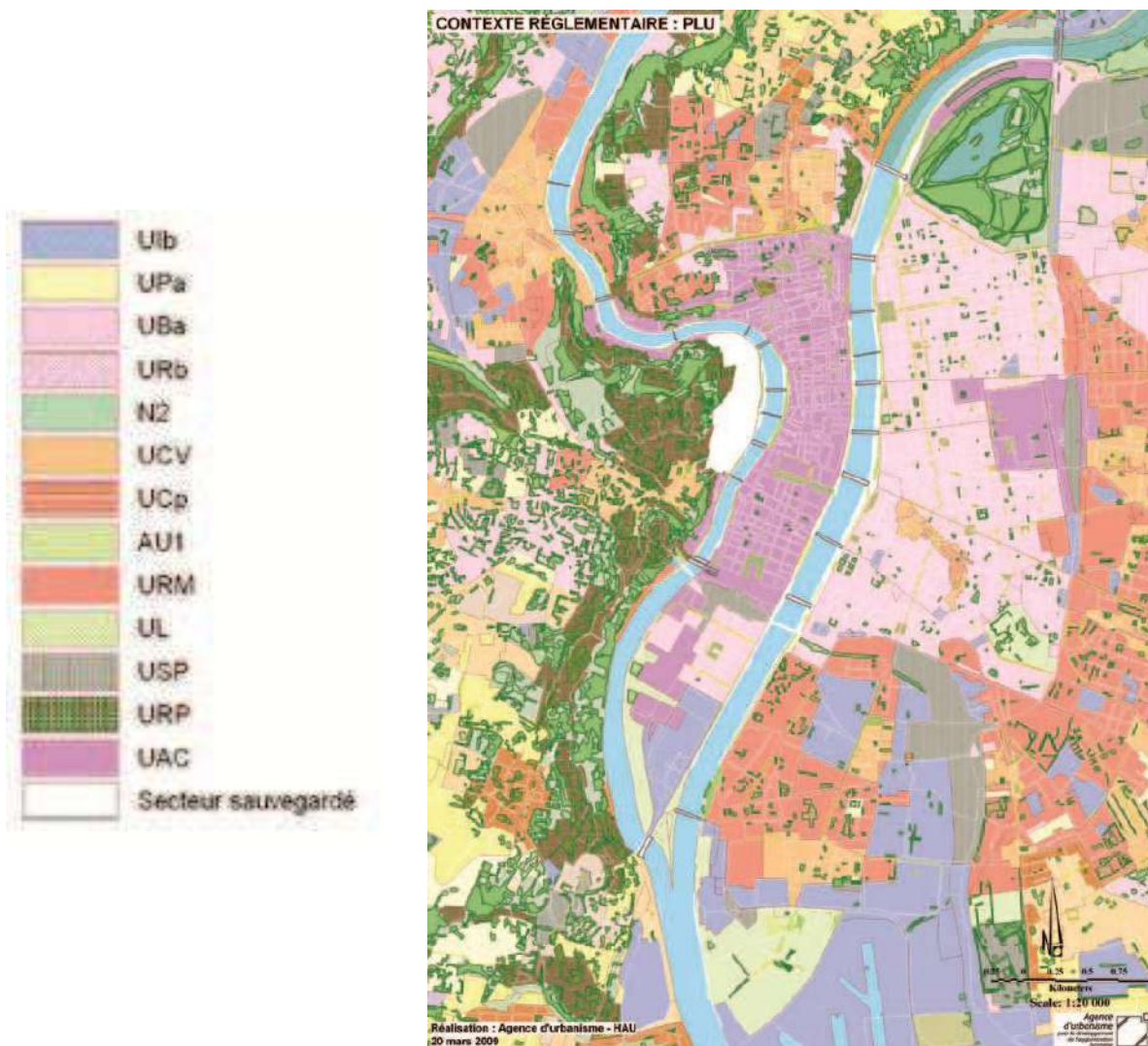


Fig. (37) : Contexte réglementaire du Plu. Sr : Atlas. Lyon Confluence2009.

### 5.4.3. Les outils de gestion du Patrimoine :

#### 5.4.3.1 A l'intérieur du périmètre Unesco :

La gestion et la sauvegarde du patrimoine de la ville de bordeaux à l'intérieur du périmètre Unesco de 450 ha est assurée par les instruments suivants :

#### A.). Les instruments d'urbanisme :

#### A.1) Le plan de sauvegarde et mise en valeur PSMV du secteur sauvegardé du Vieux Lyon :

Le secteur sauvegardé du quartier du Vieux-Lyon a été créé le 12 mai 1964, le PSMV est approuvé par décret ministériel en date du 19 septembre 1985. Le PSMV assure la protection, sauvegarde et la mise en valeur du secteur sauvegardé du quartier du vieux Lyon d'une superficie de 31 ha<sup>40</sup>. Ce secteur sauvegardé comprend, aujourd'hui environ 4000 logements et 9000 habitants.

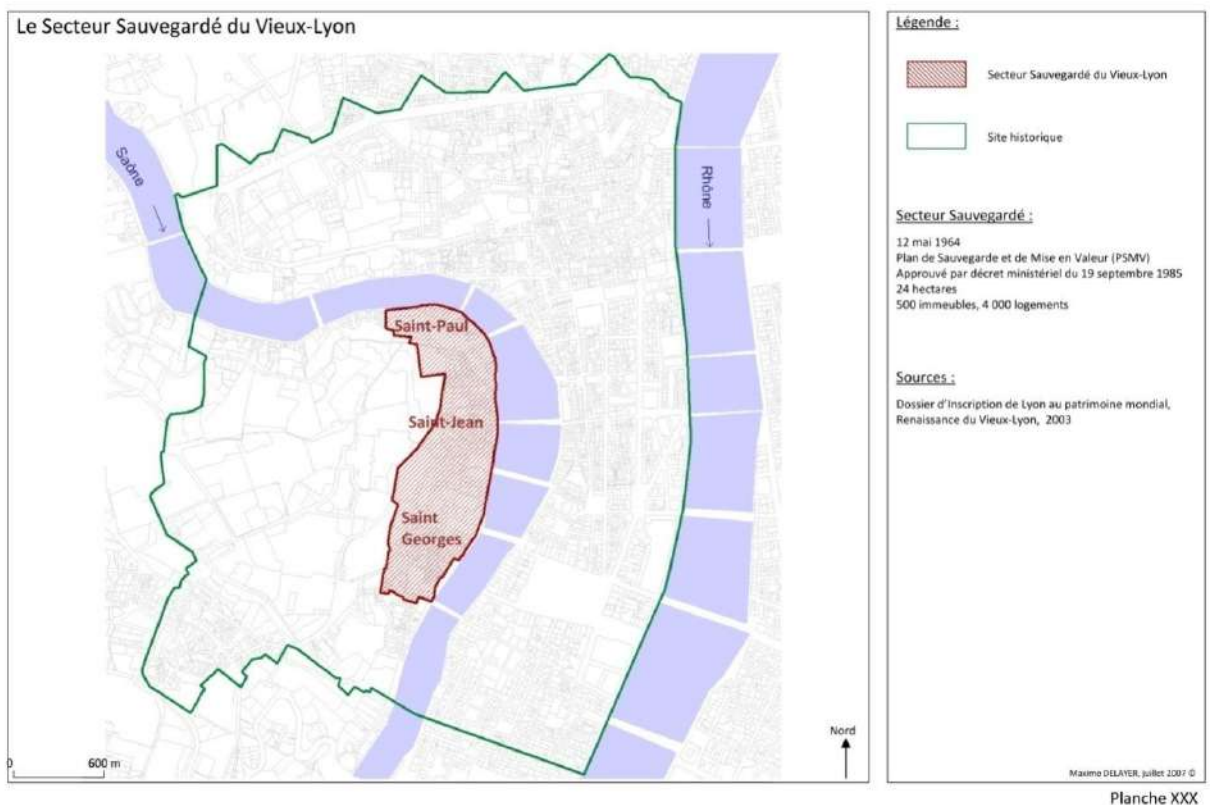


Fig. (38) : le Secteur sauvegardé du Vieux Lyon. Sr : Dossier d'inscription de Lyon au patrimoine mondial (1998). <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/872.pdf>

<sup>40</sup> Dossier d'inscription de Lyon au patrimoine mondial (1998).p47

## A.2). Le plan local d'urbanisme du Grand Lyon :

A travers le dispositif réglementaire du plan local d'urbanisme au titre de l'article 123-1 7° prévu par le code d'urbanisme, certains secteurs sont définis en tant que périmètre d'intérêt patrimonial. La délimitation d'un périmètre d'intérêt patrimonial (PIP) concerne les zones de patrimoine ordinaire fragilisées. Le PIP précise l'ambiance patrimoniale à préserver et les qualités des éléments patrimoniaux à prendre en compte et fondent l'avis du service instructeur.

Par exemple et dans le 5eme arrondissement de Lyon on peut citer le PIP Benoist-Mary<sup>41</sup>. C'est un quartier qui s'est développé au 19<sup>ème</sup> siècle qui se caractérise par un paysage végétal de qualité à préserver et bâti qui forme un tissu hétérogène et discontinu composé d'une alternance d'organisations bâties : petits collectifs anciens (R+1, R+2), villas et grands collectifs des années 50 et 60 aussi à préserver.



Fig. (39). Le PIP Benoist-Mary. Sr. PLU LYON. <http://www.grandlyon.com/>

<sup>41</sup> PLU LYON, Cahier Communal. Rapport de présentation projet d'aménagement et de développement durable, orientations d'aménagement. Mise en compatibilité, arrêté du 09-02-2012.p.124.

## B) Les servitudes et les protections particulières :

### B.1). Les abords des monuments historiques :

Les périmètres des protections des abords des bâtiments protégés aux titres des monuments historiques (zone de protection de 500 m autour du monument) se recoupent de façon à couvrir l'ensemble du site historique patrimoine mondial Unesco soit les 1310 ha.

### B.2) La ZPPAUP des Pentes de la Croix-Rousse :

La ZPPAUP des pentes de la Croix Rouse est créée par arrêté le 13-03-2000. Son périmètre s'étend sur le quartier des pentes de la Croix Rouse sur une superficie de 74 ha. La ZPPAUP régleme la réhabilitation d'un secteur composé de 1000immeubles, accueillant 10.000 logements et 20.000 habitants environ. La gestion de la zone patrimoniale est assurée conjointement par la ville de Lyon et l'Etat français représenté par l'architecte des bâtiments de France, et le règlement est annexé au PLU.

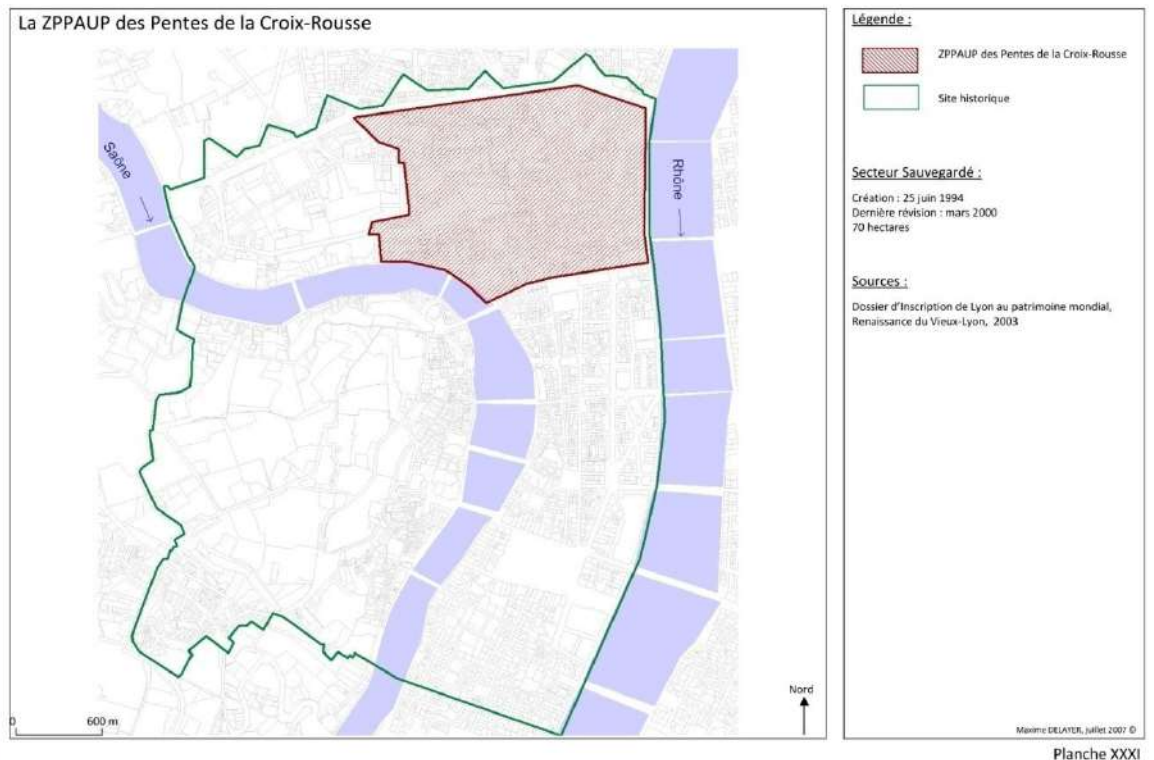


Fig. (40) : La ZPPAUP des Pentes de la Croix-Rousse. Sr <http://www.grandlyon.com/>

### B.3). Le site inscrit :

Le site inscrit de Lyon a été créé en 1975, conformément à la loi du 2 mai 1930 relative à la protection des paysages et des sites<sup>42</sup>. Les secteurs concernés par ce dispositif de protection sont ; les flancs de collines le long des deux rives, la Saône et le Rhône, le quartier de presqu'île, une partie du quartier du 19<sup>ème</sup> siècle le long de la rive gauche du Rhône. Le règlement du site inscrit de Lyon vise essentiellement la sauvegarde des zones boisées et la réglementation de la publicité dans le site.

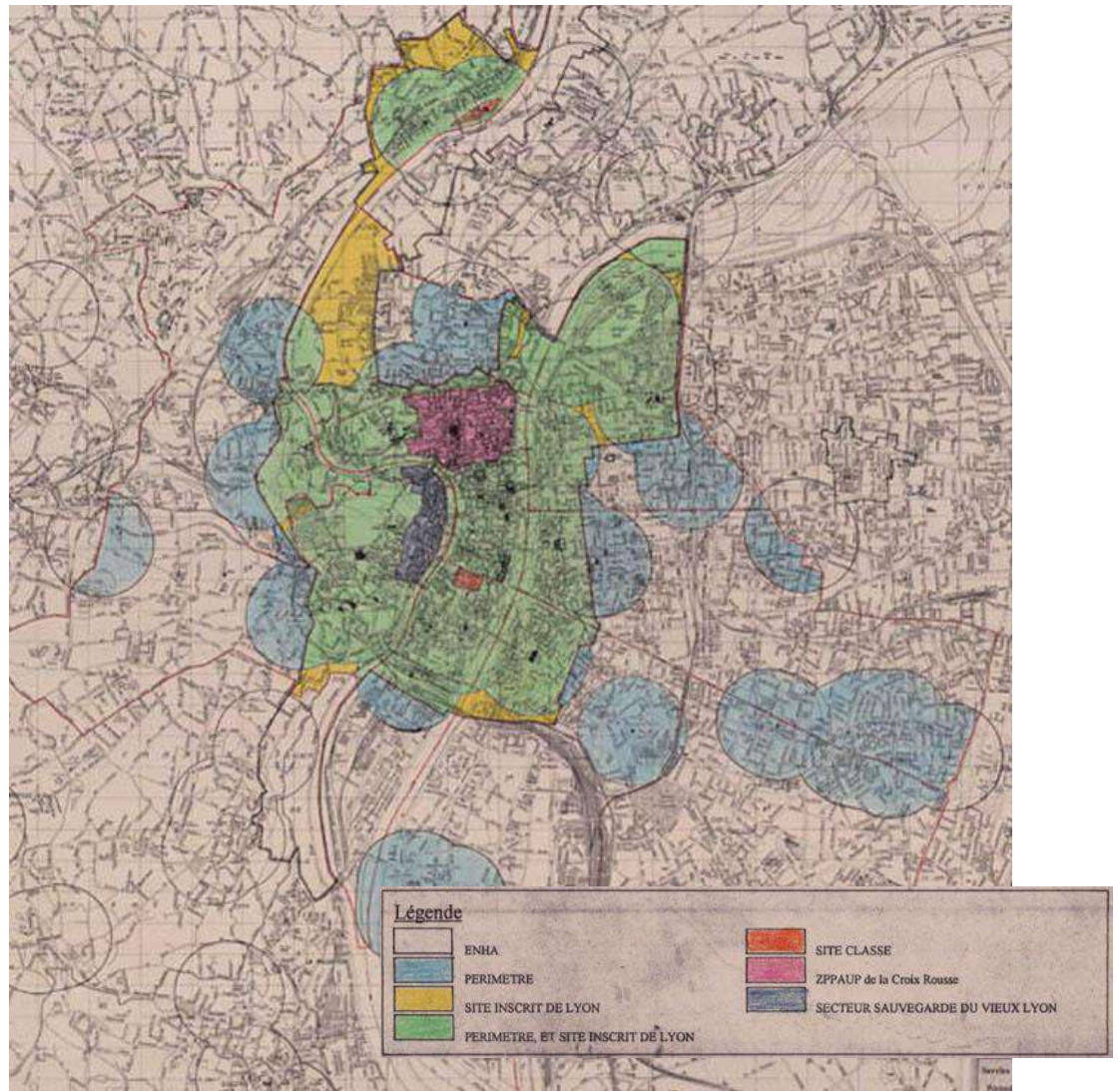


Fig. (41) : Mise en cohérence des outils de patrimoine. Phase 01. Diagnostic.

Sr <http://www.grandlyon.com/>

<sup>42</sup>La loi du 2 mai 1930 avait pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Elle crée les sites naturels inscrits et sites naturels classés. Modifiée plusieurs fois au cours des ans, elle a été codifiée en 2000 au livre III « Espaces naturels », titre IV « Sites », chapitre unique « Sites inscrits et classés » du Code de l'environnement, soit les articles L. 341-1 à L. 341-151.

#### **B.4). La zone de protection archéologique :**

La zone de présomption de prescription archéologique couvre, en raison de la présence d'éventuels vestiges enfouis-en sous-sol, le périmètre suivant :

- les pentes Sud de la croix Rousse ;
- la presqu'île, les pentes de la colline de Fourvière ;
- le quartier de Vaise.

Dans ce périmètre de protection archéologique le (SRA) Service régional de l'archéologie, peut prescrire des fouilles, des études de bâti ou des études documentaires.<sup>43</sup> Le périmètre de la zone de protection archéologique couvre une surface de 1659 ha dans la ville de Lyon et Villeurbanne, et on compte aujourd'hui plus de 650 sites répertoriés dans l'agglomération lyonnaise (hors Lyon et Villeurbanne) recouvrant toutes les périodes de l'histoire humaine depuis la fin du Paléolithique<sup>44</sup>.

#### **5.4.3.2. A l'intérieur de la zone tampon :**

La gestion et le contrôle dans le périmètre, officiellement désigné comme zone tampon au site du patrimoine mondial de l'Unesco et dont la surface est de 310ha, sont assurés par un dispositif réglementaire prévu par le PLU qui se présente comme suit :

#### **A.). Le PLU :**

##### **A.1). Le dispositif réglementaire au titre de l'article L 123-1 7°.**

Comme on l'a déjà vu plus haut, dans le cas de la ville de Bordeaux, l'article L123- 1 7° constitue, aujourd'hui, le principal dispositif par lequel le PLU assure la sauvegarde et la protection du patrimoine ordinaire d'intérêt local. En effet, le champ d'application de l'article L 123- 1 7° permet d'étendre la protection pour couvrir des éléments individualisés, soit un ou plusieurs éléments du paysage naturel, soit une partie d'un bâtiment ou plusieurs bâtiments soit un secteur déterminé par un périmètre<sup>45</sup>. Dans le cas de la communauté urbaine de Lyon, l'application de l'article L123- 1 7° porte

---

<sup>43</sup> La protection du patrimoine archéologique est fondée sur la loi validée du 27 septembre 1941 qui soumet, en particulier, les fouilles à l'autorisation et au contrôle de l'Etat français et assure la conservation des découvertes de caractère immobilier ou mobilier qui doivent être déclarées et peuvent faire l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement au titre des monuments historiques. En outre, L'article R.111-3-2 du Code de l'urbanisme précise que « le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

<sup>44</sup> PLU de Lyon. Rapport de présentation, Tome 1 : Diagnostic et enjeux du territoire approbation 2005, p197.

<sup>45</sup> « La protection au titre de l'art L. 123-1-5, 7° peut aussi concerner des ensembles homogènes, naturels, bâtis ou mixtes, délimités par un périmètre dont la taille peut varier, comme le suggère l'emploi par l'article de notions aussi souples que celles de secteur et de quartier. L'article L. 123-1-5, 7° peut dès lors bénéficier à des espaces très différents : à des prairies, des berges, des zones humides, mais aussi à un ou plusieurs ensembles de bâtiments, ainsi qu'à des zones urbaines plus ou moins vastes. En revanche, elle ne peut pas concerner les parties intérieures des bâtiments en l'absence d'habilitation législative le permettant » PLU ET PATRIMOINE. Pascal Planchet, Professeur à l'Université Lyon. GRIDAUH. 2012. P1

essentiellement sur les quartiers en forte mutation afin de préserver les structures encore présentes du paysage urbain lyonnais, telles que le bâti des anciens bourgs, les anciens villages le long des routes, *d'ensembles urbains (faubourgs, cités jardins, quartiers de pavillons, ensembles industriels...)* et de constructions ponctuelles, ancrés dans l'identité des lieux de tous les jours, et porteurs de la mémoire collective. Ces lieux significatifs, voire symboliques, qui témoignent aussi de la diversité sociale, sont des facteurs majeurs de cohésion urbaine, d'enracinement des habitants<sup>46</sup> » etc.

En outre, l'identification et la préservation de ce patrimoine local ne doit pas être perçue et conduite selon une vision passéiste de l'histoire, bien au contraire, l'action de réhabilitation des signes de la mémoire collective doit être appréhendée, selon le PLU, dans une vision dynamique et novatrice, intégrée dans le processus de construction permanente de la ville. Aussi, la valorisation du patrimoine bâti se fera-t-elle « à travers les projets contemporains afin de les inscrire dans une logique de stratification raisonnée de la ville. Cette démarche a consisté à repérer en priorité le patrimoine d'intérêt local fragile au regard de la mutabilité des secteurs et à définir les caractéristiques à préserver dans le cadre de nouveaux projets afin de mieux encadrer les permis de démolir et de construire »<sup>47</sup>.

Le PLU identifie à travers le territoire de la communauté urbaine de Lyon plusieurs secteurs ou éléments bâtis à préserver qui sont répartis comme suit :

- Les secteurs ou sous-secteurs affectés par l'indice P ;
- Les éléments bâtis à préserver au titre de l'article L123-1 7.

Dans la zone tampon sont distingués les secteurs suivants :

\* **La Zone UB** : Le secteur urbain qui se caractérise par une morphologie organisée en forme d'îlots réguliers formant un front bâti continu et aligné. Ce secteur est constitué, dans sa majorité, par de l'habitat collectif. Toutefois, certaines parties en mutation s'ouvrent actuellement à une diversité d'usage. Pour ce secteur, le règlement urbain recommande le renforcement du caractère urbain du tissu par la préservation du front bâti le long des voies et l'aération du cœur des îlots<sup>48</sup>.

\* **La Zone UA** : C'est le secteur central de l'agglomération qui se caractérise par sa haute densité et sa multifonctionnalité (habitat, commerce, services, équipements collectifs..etc.). La zone tampon est limitée par la cour de Verdun, et par le Quai du Dr Gallelon à l'Est et le Quai du Maréchal Joffre à l'Ouest. Le règlement urbain prévoit la préservation des caractéristiques morphologiques et architecturales de ce secteur.

\* **La Zone UC** : C'est le secteur qui couvre les parties centrales des quartiers, principalement les anciens bourgs ou villages le long des routes et des

---

<sup>46</sup> PLU LYON, Cahier Communal. Rapport de présentation du projet d'aménagement et de développement durable, orientations d'aménagement. Mise en compatibilité, arrêté du 09-02-2012.p.10.

<sup>47</sup> Ibidem.

<sup>48</sup> PLU de Lyon ; Règlement MODIFICATION N°8. 2012. P 304.

parcours. Le règlement urbain prévoit pour ces zones la préservation et la mise en valeur de la structure existante ainsi que le développement de la mixité des fonctions propre à la centralité.

\* **La Zone UCP (5<sup>ème</sup> arrondissement) :** C'est un sous-secteur qui couvre la partie historique originelle des centres des quartiers. Le règlement urbain recommande pour ce sous- secteur le respect des limites de référence en matière d'implantation, le maintien de l'emprise au sol originel et des gabarits existants, qui restent limités à R+2<sup>49</sup>.

En somme, et conformément aux articles L.430-2 et R.430-9 du Code de l'urbanisme, un permis de démolir est requis préalablement à la démolition d'un élément bâti inclus dans ce périmètre UCp.

\* **La Zone URM :**

C'est un secteur multi fonctionnel à dominante d'habitation caractérisée par une diversité morphologique et fonctionnelle. Le règlement urbain prévoit pour ce secteur la restructuration progressive du tissu par la mise en place d'un bâti discontinu sur la voie publique avec transparence vers le centre des îlots.

\* **La Zone URP (9<sup>ème</sup> arrondissement) :**

C'est le secteur de protection patrimoniale des éléments caractéristiques de la géographie et de l'histoire de la ville de Lyon. Le règlement urbain vise, pour ce secteur, la protection du patrimoine paysagé identifié. Les nouvelles constructions sont autorisées uniquement dans le cas d'une extension ou d'une reconstruction d'un bâtiment existant dans la limite du volume et de la hauteur du bâti existant démol<sup>50</sup>.

## **A.2). Les périmètres d'intérêt patrimoniaux (P.I.P) :**

Au titre de l'article L 123- 17° du code d'urbanisme, certains secteurs du territoire de la communauté urbaine de Lyon font l'objet d'une orientation d'aménagement intitulée « périmètre d'intérêt patrimonial ». Plusieurs périmètres patrimoniaux couvrent totalement ou en partie le territoire de la zone tampon.

### **b1) La zone Nord (4<sup>ème</sup> arrondissement).**

#### **PIP Dular/ Denfert Rochereau :**

Le périmètre patrimonial se situe à L'Est du Boulevard des Canuts. Il est limité par la rue De Lasale à l'Est, la rue Denfert Rechereau et la Rue Joseph Bonet au Sud. Le secteur est implanté sur une trame rurale d'origine, et un réseau d'anciens chemins ruraux (rue Denfert- Rochereau) est urbanisé vers les 19<sup>ème</sup> siècle à ce jour. Le tissu qui est formé présente une densité de variété typologique<sup>51</sup> :

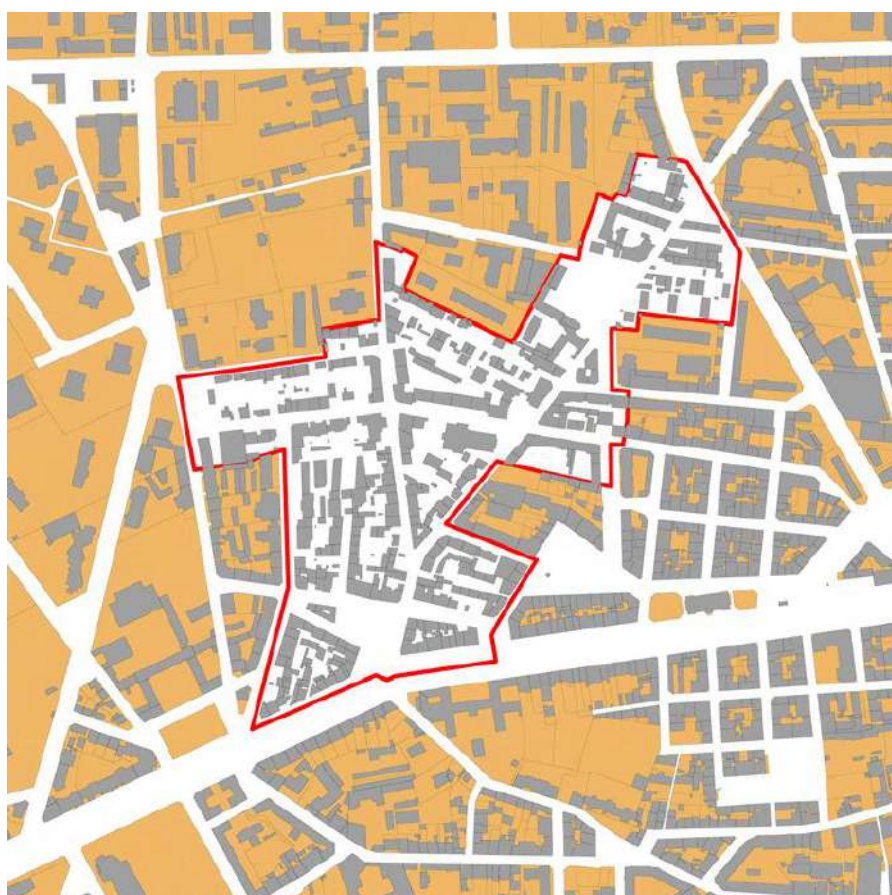
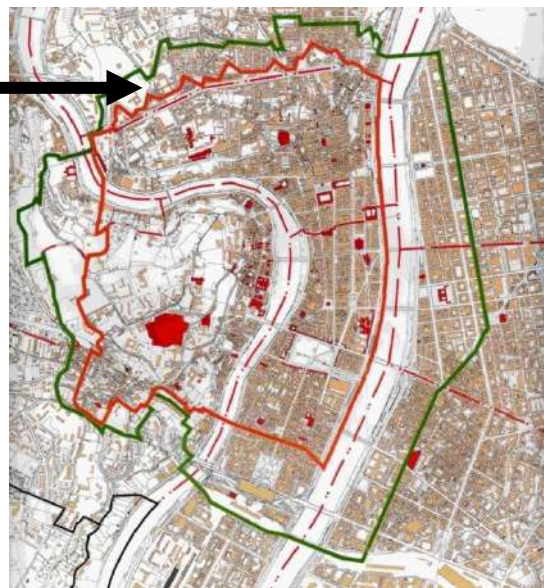
---

<sup>49</sup> PLU de Lyon ; Règlement MODIFICATION N°8. 2012. Art, 6.2, 7.1.1.,9.1, 10.1et 10.3 pp 368-372

<sup>50</sup> Ibidem, art 6-10.p 558-559.

<sup>51</sup> PLU LYON, Cahier Communal. Rapport de présentation projet d'aménagement et de développement durable, orientations d'aménagement. Mise en compatibilité, arrêté du 09-02-2012.p.106.

**PIP Dular/ Denfert Rochereau**



**Fig. (42). Périmètre d'intérêt patrimonial : Dulaar / Denfert-Rochereau. Sr.Plu Lyon**

## B). Les servitudes et protection particulières :

### B.1). Les abords des monuments historiques :

Plusieurs monuments historiques classés ou inscrits sur la liste de l'inventaire supplémentaire se trouvent dans le périmètre de la zone tampon du site historique Unesco de Lyon. La réglementation de la protection des abords des monuments vient compléter les outils de sauvegarde du patrimoine dans la zone tampon. Parmi les monuments classés et inscrits qui sont dans la zone tampon, on peut citer, dans le secteur Nord de la zone Tampon : l'Eglise Saint Denis, l'ancien Château de la Tourette. Dans Secteur Est de la zone Tampon on trouve les monuments suivants : la place Maréchal Lyaytey, l'Eglise Saint Pothin, La Prefecture du Rhone..etc

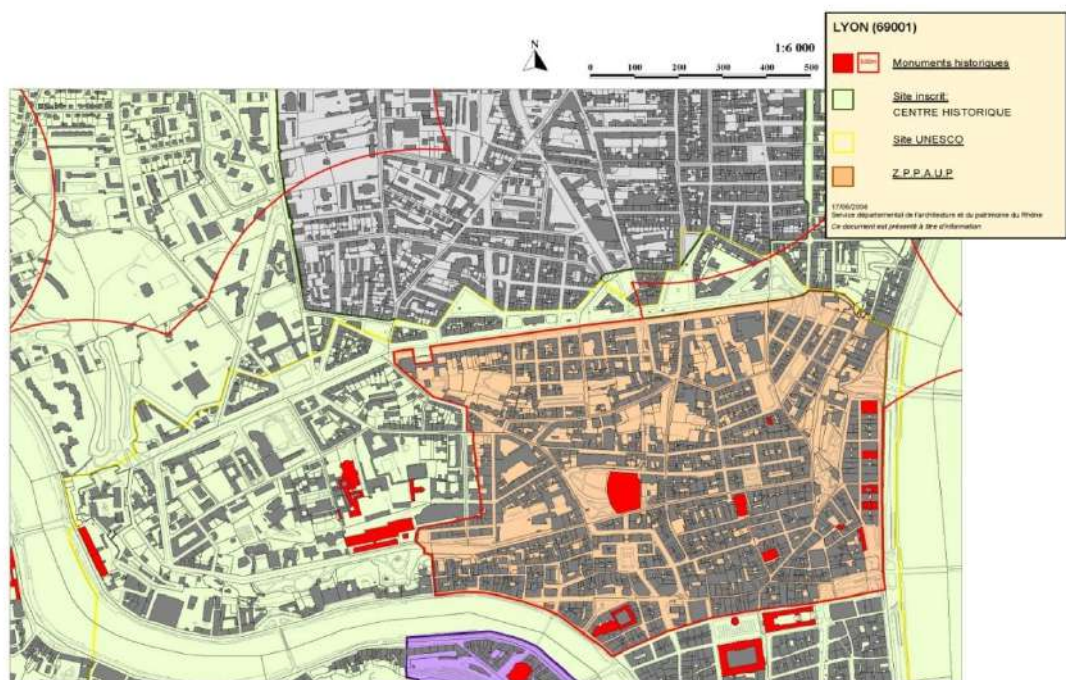
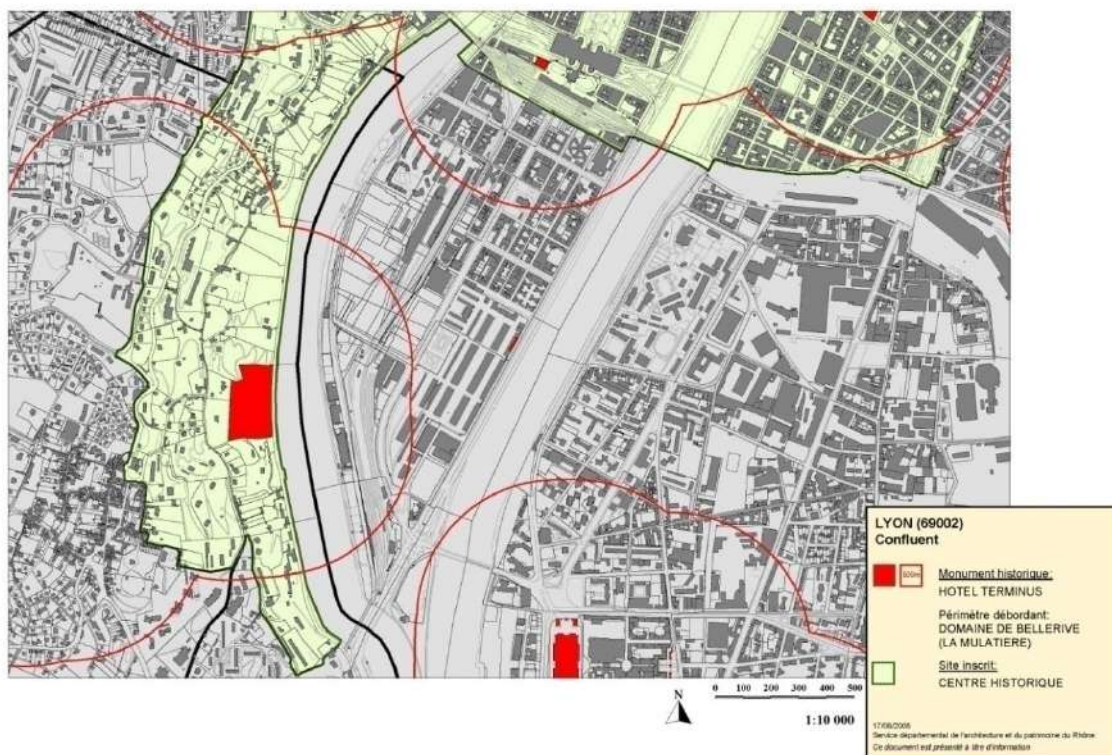


Fig. (43) .Servitudes générées par le Périmètre de protection de 500 mètres Zone Nord de la zone Tampon. Sr Service départemental de l'architecture et du patrimoine du Rhône.

A partir de ce constat, il apparaît clairement que les périmètres de protection des abords des édifices, protégés au titre des monuments historiques, se recourent de telle sorte qu'ils couvrent, non seulement, le centre historique patrimoine mondial Unesco mais, également, l'ensemble du périmètre de la zone tampon et bien au-delà de celle-ci.



**Fig. (44) .Servitudes générées par le Périmètre de protection de 500 mètres Zone Sud Ouest de la zone Tampon.** Source Service départemental de l'architecture et du patrimoine du Rhône

D'autre part, on remarque que le territoire de la zone tampon est couvert, en même temps, par les servitudes de la protection au titre de la législation sur la préservation des monuments et des sites naturels, artistiques, légendaires et pittoresques du 2 mai 1930 modifiée en 2000 par l'article L341-1 du code de l'environnement<sup>52</sup>. Ainsi, tout le périmètre de la zone tampon du centre historique de Lyon est, en fait, sujet à une superposition de deux types de zonages patrimoniaux distincts induisant des régimes juridiques différents :

- La loi L 341-1 : protection du patrimoine naturel sous la tutelle du ministère de l'Environnement français ;
- L'article L621-30 : protection du patrimoine culturel dépendant de la tutelle du ministère de la culture française.

Disposer ou superposer deux outils de protection sur une même zone territoriale pose inévitablement, le problème de la cohérence entre leurs deux effets juridiques respectifs, et, en définitive, sur l'efficacité des moyens de contrôle et de protection mis en place. En effet, l'examen de la question montre que la juxtaposition d'un régime de protection d'un site classé à un régime de protection des abords des monuments ne peut qu'être bénéfique et avantageux au territoire objet de la protection, et ce pour les raisons suivantes :

<sup>52</sup> Pour plus informations, Voir le site [www.legifrance.gouv.fr/](http://www.legifrance.gouv.fr/)

- a- Les deux régimes de protection ; la protection des sites naturels, et la protection des abords, relèvent de la compétence centrale de l'Etat Français. Car, ce dernier est l'acteur principal dans la procédure de la création, du classement ou de l'inscription du monument et/ ou du site naturel ;
- b- Dans les deux régimes de protection, l'avis de l'ABF est prépondérant (avis conforme ou simple) pour la suite qui est donnée à toute demande de permis de construire, de démolition ou autre autorisation prévue par le code d'urbanisme.

En somme, il devient clair que ces deux périmètres qu'instruisent ces deux régimes peuvent être établis et perçus dans une logique de complémentarité de façon à ce que « *Les sites inscrits peuvent également tenir lieu de « zones tampons » entre plusieurs périmètres d'abords de monuments historiques. Ils constituent alors une zone intermédiaire dans laquelle on a besoin d'une réglementation, entre deux zones de protection* »<sup>53</sup>.

En outre, et dans la situation de superposition de périmètre de protection, la combinaison de ces deux outils peut combler les éventuelles lacunes d'un des régimes de protection<sup>54</sup>.

#### **5.4.4. Articulation entre la zone tampon et le reste de la ville de Lyon :**

L'articulation entre le dispositif de protection dans la zone tampon du centre historique de Lyon et le reste de l'agglomération lyonnaise présente beaucoup de similitudes avec le cas de la ville de Bordeaux analysé plus haut. Ceci étant, l'articulation est assurée par les éléments suivants :

##### **a) Le PADD du PLU à essence patrimoniale.**

Partant du constat critique du développement urbain de l'agglomération lyonnaise de ces 50 dernières années et ses retombées négatives sur la ville, notamment son éclatement urbain qui a induit :

- une augmentation des déplacements et de la pollution ;
- la réduction de la mixité sociale ;

---

<sup>53</sup> CHOUQUET Marine. Les périmètres patrimoniaux. Master II Droit de l'urbanisme, de la construction Bordeaux. 2006. P 31

<sup>54</sup> « *La proposition la plus fréquente en la matière consiste à superposer une zone de site classé à un périmètre d'abords d'un monument historique, classé ou inscrit. Cette technique présente deux intérêts principaux. En premier lieu, elle peut s'avérer très précieuse lorsque le monument historique concerné est quasiment invisible dans le rayon de 500 mètres, comme une grotte par exemple. Dans cette hypothèse, un projet de construction situé dans le périmètre des 500 mètres du monument ne sera pas en co-visibilité avec ce dernier, et l'ABF ne pourra rendre qu'un avis simple sur le projet. Or, le projet de construction peut endommager cette grotte, et dès lors il serait plus intéressant, pour assurer sa protection, de classer ce secteur en site pour permettre de réglementer certaines cultures au-dessus de la grotte, et donc d'en préserver le biotope. La préservation d'une grotte ne répond pas en effet uniquement à des considérations d'esthétique, mais souvent bien plus à des problématiques de préservations liées par exemple à l'agriculture ou au caractère nuisible des matériaux utilisés pour les projets de construction situés au-dessus de la grotte. C'est à partir de ce constat que le SDAP de la Gironde a lancé un projet de site classé pour se superposer au périmètre d'abords de la grotte de Cussac, en prenant exemple de ce qui s'applique déjà au cas de la grotte de Bara-Bahau, sur la commune du Bugues.* »Ibidem p.32

- le gaspillage des espaces et des ressources naturelles ;
- le surcout des infrastructures<sup>55</sup>.

Le PADD du grand Lyon tend à encourager un vrai renouveau de l'agglomération à travers des orientations qui visent la mise en œuvre d'une politique urbaine soutenue par une problématique cohérente pour l'ensemble du territoire intercommunal lyonnais dans le respect des spécificités locales de chacune des 58 communes qui forment le grand Lyon<sup>56</sup>.

Les principales orientations du PADD de Lyon sont comme suit :

1- révéler un site géographique remarquable et en assurer les contraintes à travers :

- la poursuite de la reconquête des berges des fleuves, la préservation des balmes et la valorisation des continuités de promenades au sein de la ville<sup>57</sup>.
- la prise en compte risques naturels liés aux fleuves et au relief (notamment les risques d'inondations et les zones susceptibles de mouvements de terrain).

2- conforter et renouveler le cœur de l'agglomération afin de limiter l'étalement urbain à travers :

- la poursuite de l'aménagement et de la requalification des sites stratégiques de projet tels que les sites: le confluent, de Gerlant, le site de Vaise...etc.

3- Renforcer la cohésion et la mixité sociale :

Le développement d'un cadre de qualité pour une ville à l'échelle humaine<sup>58</sup>. Ceci par :

- le renforcement de l'hyper centralité de la ville de Lyon comme lien attractif pour toute l'agglomération et des centres de quartiers et lieux des proximités ;
- la préservation de l'identité patrimoniale des quartiers de l'hyper centre : le patrimoine urbain du centre historique de Lyon (Vieux Lyon et quais de Saône, Presqu'île et pentes de la Croix Rousse), les quartiers classiques de la rive gauche, l'urbanisme moderne de la Part-Dieu ;
- la valorisation du patrimoine d'intérêt local et la diversité du tissu par la constitution d'un repérage argumenté du patrimoine d'intérêt local en distinguant :

---

<sup>55</sup> PLU LYON, Cahier Communal. Rapport de présentation projet d'aménagement et de développement durable, orientations d'aménagement. Mise en compatibilité, arrêté du 09-02-2012.p.4.

<sup>56</sup> Ibidem p.6

<sup>57</sup> Ibidem.

<sup>58</sup> PLU LYON, Cahier Communal. Rapport de présentation projet d'aménagement et de développement durable, orientations d'aménagement. Mise en compatibilité, arrêté du 09-02-2012.p.7.

- les éléments bâtis ponctuels à préserver en raison de leur qualité architecturale et urbaine, de leur valeur de mémoire collective ou de leur situation stratégique

- et les périmètres d'intérêt patrimonial, couvrant des ensembles bâtis significatifs dont les caractéristiques à préserver, donc à prendre en compte dans les nouveaux projets de construction, sont explicités dans une « Orientation d'Aménagement » spécifique<sup>59</sup>.

- la diversification de l'habitat et l'amélioration des services au quotidien.

4- renforcer l'accessibilité à travers :

- une meilleure liaison entre le centre-ville et les pôles urbains périphérique, par le réseau des axes forts de transport collectif.

5- Favoriser le développement des activités économiques à travers<sup>60</sup> :

- Le développement des activités commerciales d'agglomération et des quartiers ;
- Le confortement des sites stratégiques du développement économique ;
- La favorisation de l'insertion des activités économiques des tissus urbains.

#### **b) La protection particulière au titre de l'article L123- 1.7° sur l'ensemble du territoire intercommunal du grand Lyon.**

En se basant sur l'article L123-1 7° du code d'urbanisme, l'ensemble des 58 communes formant la communauté urbaine de Lyon, sont identifiés et soumis à un régime de protection, à travers cet outil réglementaire du PLU, plusieurs périmètres d'intérêt patrimonial (PIP) sur l'ensemble du territoire intercommunal. Comme dans le cas de la zone tampon, les PIP sont constitués de zones de patrimoine ordinaires fragiles qui se trouvent dans des secteurs en mutation urbaine, donc menacés de disparition.

Cette action a permis d'étendre l'effort de protection sur l'ensemble du territoire communal, en dehors des secteurs officiellement protégés : le site Unesco, la zone tampon, le PSMV, ZPPAUP, et d'assurer la sauvegarde des traces patrimoniales mineures ordinaires ancrées dans l'identité des lieux de tous les jours, support de mémoire collective de la région. « La protection des éléments patrimoniaux au titre de l'article L123-1 7° peut s'avérer utile en complément d'une ZPPAUP. L'identification porte sur des éléments remarquables situés de ce périmètre de protection, soit pour assurer la continuité de la protection au-delà de l'espace protégé, soit pour assurer la

---

<sup>59</sup> PLU LYON, Cahier Communal. Rapport de présentation projet d'aménagement et de développement durable, orientations d'aménagement. Mise en compatibilité, arrêté du 09-02-2012.p.11.

<sup>60</sup> Ibidem. P .17.

*sauvegarde d'éléments bâtis du même ordre ...mais qui n'avaient pas jusqu'alors été pris en compte »<sup>61</sup>.*

Dans ce contexte, plusieurs cas peuvent être cités :

❖ Dans la commune de Lyon et Villeurbanne :

- le 3eme arrondissement<sup>62</sup> :

- PIP de Vilette –Paul Bert- maison neuve.
- PIP La Ruche – Ville bois- Mareuil.
- PIP Jeanne d'arc- Saint Isidore.
- PIP Mouchât.
- PIP Voltaire-Paul Bert qui traverse la zone tampon et se prolonge dans le reste du territoire du 3eme arrondissement.

- le 5eme arrondissement<sup>63</sup> :

- PIP de Benoist Mary
- PIP Benedict Tessier

- le 9eme arrondissement<sup>64</sup> :

- PIP Place de Paris - Roger Salengro
- PIP Quais de Saône
- PIP Valmy centre
- PIP Bourbonnais - Souvenir
- PIP Sidoine Apollinaire - rue du Bourbonnais
- PIP Saint Pierre de Vaise et Grande rue de Vaise
- PIP Gorges de Loup - Louis Loucheur.

L'ensemble de ces PIP représente environ 454ha du territoire communal de Lyon et Villeurbanne dont la superficie est égale à 4798ha, soit un rapport de 9.45%.

a) Dans la commune de Saint Priest :

- PIP Place du village de Saint Pries.
- 

c) **Les servitudes particulières.**

❖ **La ZPPAUP des Gratte-ciels.**

Un autre procédé d'élargissement protection pour prendre en charge des secteurs reconnus pour leurs qualités et qui se trouvent hors des périmètres protégés est l'établissement de la ZPPAUP du quartier des Gratte-ciels dans la commune de Lyon Villeurbanne. La ZPPAUP des gratte-ciels a été créée par

---

<sup>61</sup> P. Planchet ; droit de l'urbanisme et protection du patrimoine Ed. Moniteur .2010.p.212-213

<sup>62</sup> PLU LYON, Cahier Communal. Rapport de présentation projet d'aménagement et de développement durable, orientations d'aménagement. Mise en compatibilité, arrêté du 09-02-2012.p.77

<sup>63</sup> Ibidem. p.122.

<sup>64</sup> Ibidem. p.233.

arrêté ministériel du 18 Aout 1993 et couvre l'ensemble du quartier de 7.20 ha en plein centre de la commune de Villeurbanne.

Ce quartier qui est construit dans les années trente, entre 1929 et 1934, consistait en la réalisation d'un quartier de 1400 logements sociaux modernes et de grands équipements en plein cœur de la ville ouvrière. Il constitue, ainsi, un témoignage exceptionnel de l'architecture hygiéniste moderne de ces années trente en France<sup>65</sup>.

La ZPPAUP des gratte-ciels est gérée par un règlement annexé au PLU du Grand Lyon. Les travaux de construction, de démolition ou de modification des aspects extérieurs des immeubles situés à l'intérieur du périmètre de protection de la ZPPAUP sont soumis à l'autorisation spéciale après avis conforme de l'Architecte des bâtiments de France<sup>66</sup>.

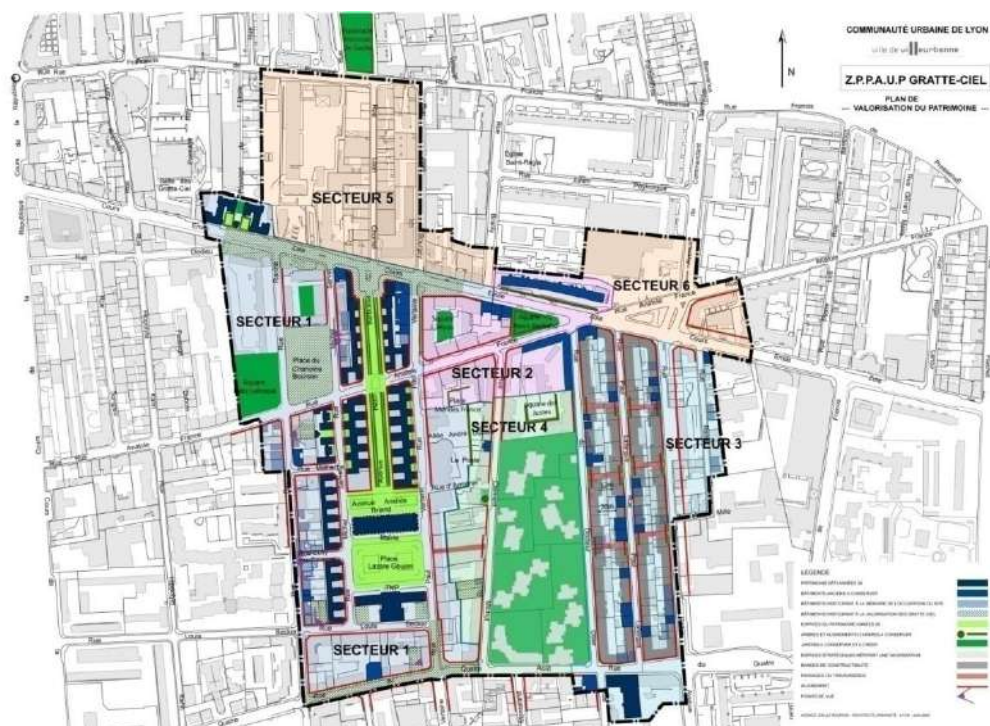


Fig. (45) ZPPAUP des Gratte-ciels dans la commune de Lyon Villeurbanne. Sr COMMUNAUTÉ URBAINE DE LYONVILLE DE VILLEURBANNE, règlement.

#### ❖ ) Les abords des monuments historiques.

Le dispositif de protection des abords des monuments classés ou inscrits reste un moyen supplémentaire pour étendre les effets de la protection hors des périmètres de protection, à travers l'ensemble du territoire intercommunal du Grand Lyon.

<sup>65</sup> COMMUNAUTÉ URBAINE DE LYONVILLE DE VILLEURBANNE. DRAC RHÔNE-ALPES.ZPPAUP DES GRATTE-CIEL DE VILLEURBANNE. Règlement.2008.p.4.

<sup>66</sup> Ibidem .p22.

Ainsi, plusieurs communes disposent et mettent en place des servitudes patrimoniales, au titre de la loi du 25 février 1943, modifiant la loi du 31 décembre 1913, autour de leurs monuments classés permettant ainsi d'assurer un contrôle direct sur l'environnement urbain qui les entoure. Sur le territoire de l'agglomération lyonnaise, environ 260 monuments<sup>67</sup> font l'objet d'une inscription ou classement à l'inventaire des monuments historiques, soit une superficie soumise à contrôle égale à 20 410.0ha.

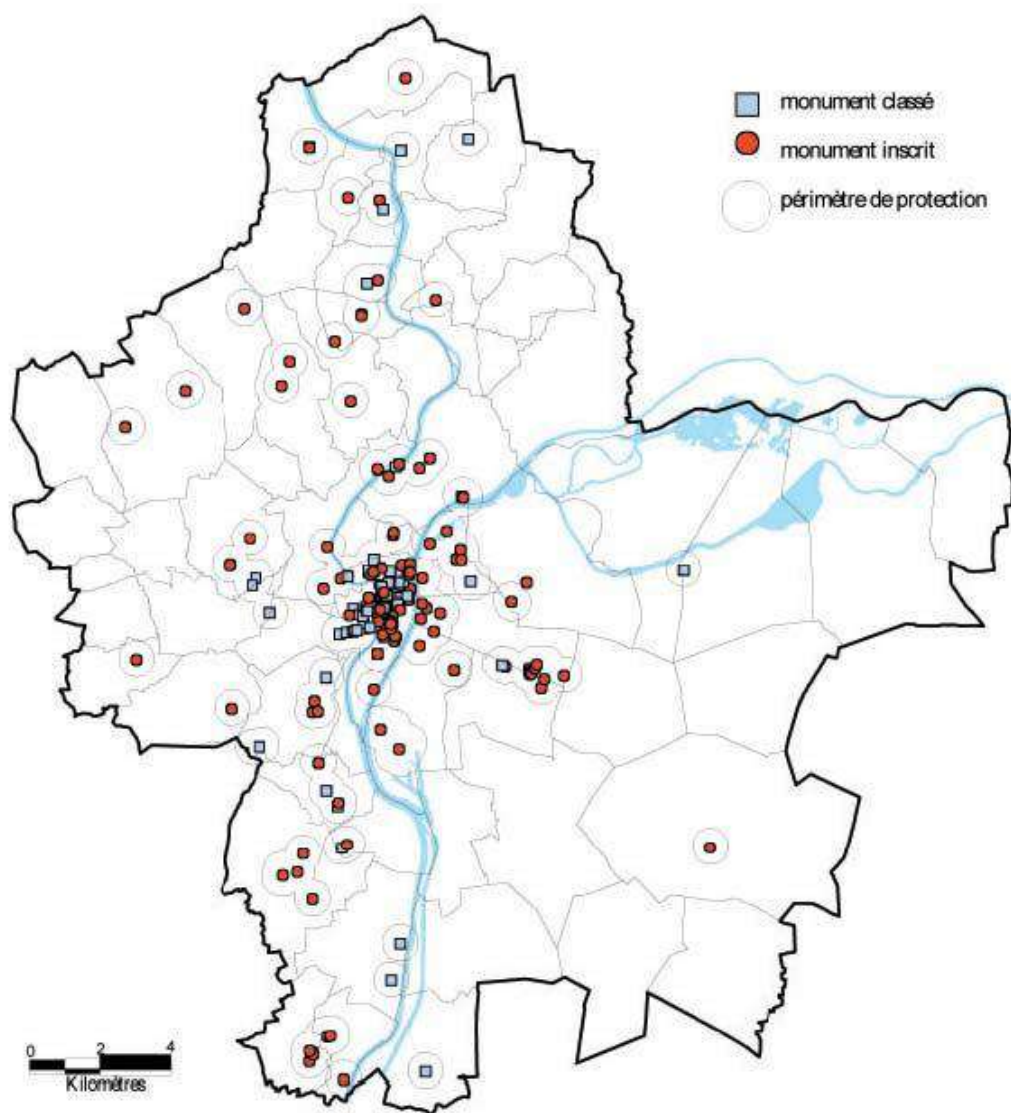
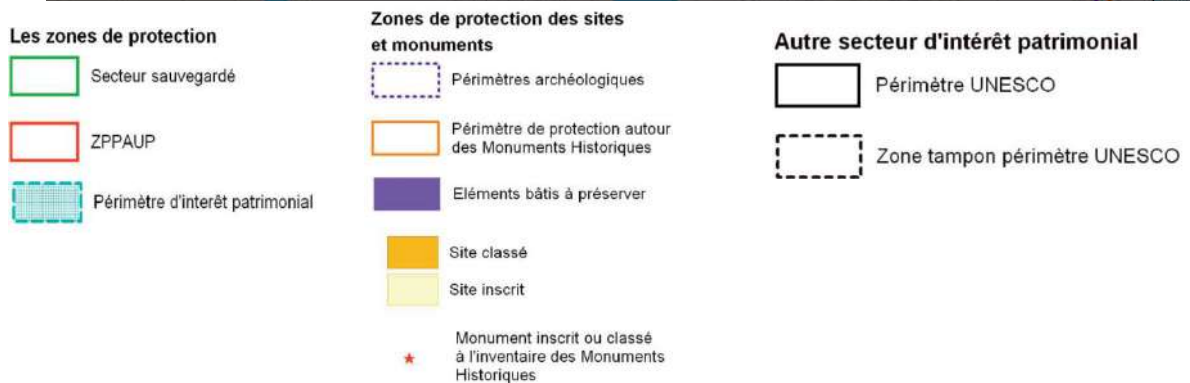
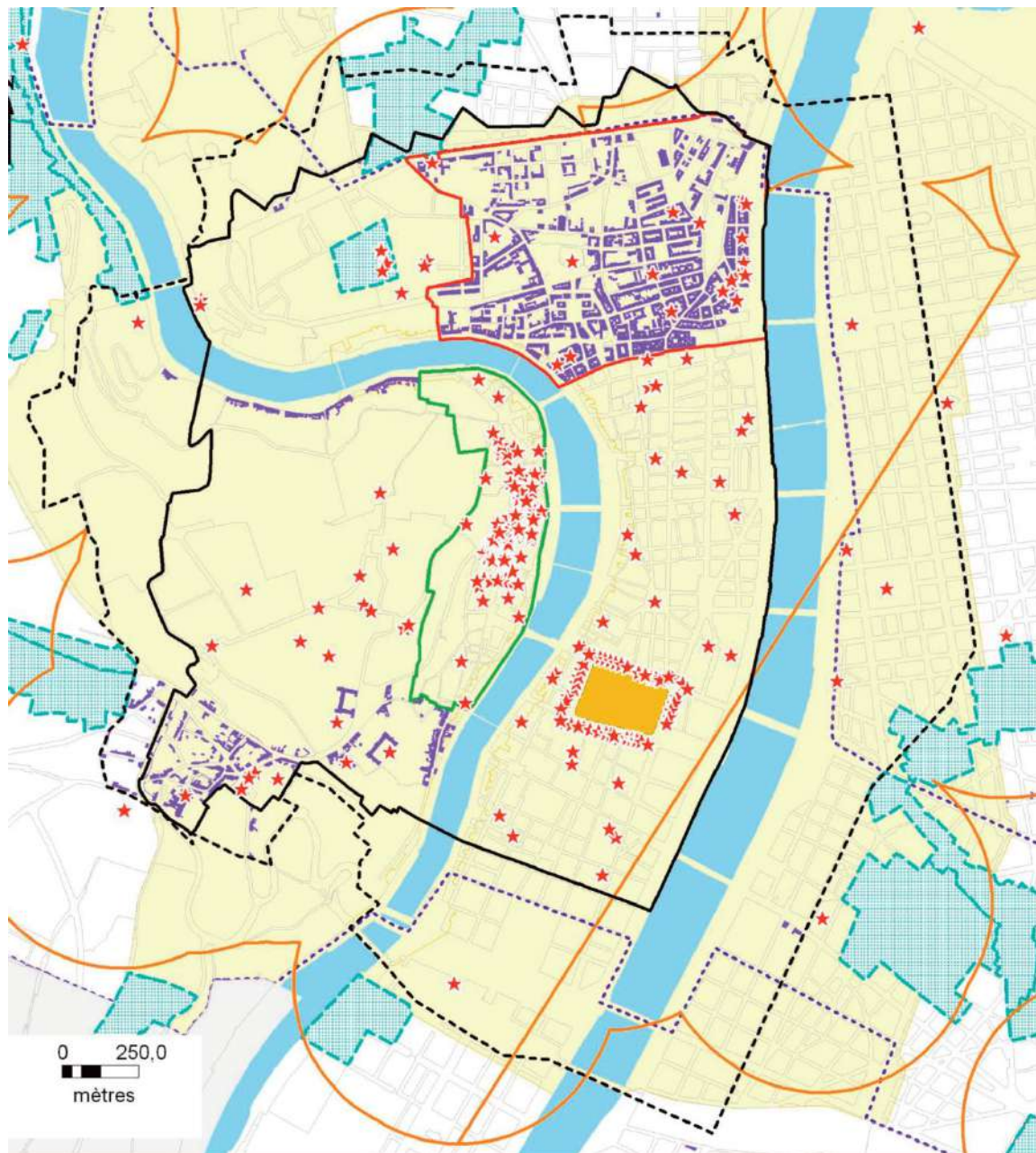


Fig. (46)..Monuments classés et inscrits sur le territoire communautaire

<sup>67</sup> Plu de Lyon. Rapport de présentation, Tome 1 : Diagnostic et enjeux du territoire. Approbation 2005.p.194.



**Fig. (47). Superposition d'outils réglementaires dans le site historique.** Sr Plan de gestion du site historique de Lyon. <http://whc.unesco.org/fr/list/872/documents>

## Conclusion du chapitre n°05.

L'examen des quatre exemples étudiés montre quatre approches méthodologiques différentes quant à la prise en charge de la protection du bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial, ainsi que son articulation avec la ville existante.

Pour le cas du centre historique de Rome, il y'a lieu de remarquer l'absence, à ce jour, de zone tampon pour cette ville emblématique. La gestion du périmètre Unesco et du reste de la ville contemporaine est du ressort du PRG. La particularité de l'approche développée par ce plan d'urbanisme réside dans sa mise en place du concept de la ville historique qui a permis d'étendre la protection et la mise en valeur des signes de la mémoire au-delà du périmètre Unesco jusqu'au tissu du 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècles.

Le PRG appréhende la ville de Rome en termes typo-morphologiques, où différentes parties de la ville sont identifiées et délimitées de T1 à T10, selon leur nature typo-morphologique, et sur cette base, des prescriptions d'intervention seraient établies. A l'intérieur du périmètre Unesco, des prescriptions de conservation et réhabilitation sont prévues. D'autre part, l'articulation entre le centre historique et le reste de la ville existante est assurée par un ensemble intégré de 5 projets stratégiques qui relient le noyau historique avec la ville moderne consolidée (construite avant 1940), ainsi que par une typologie d'intervention à dominance patrimoniale sur l'ensemble de la ville existante.

Si la méthodologie développée par le nouveau PRG est intéressante sur le plan du concept de la ville historique et des projets stratégiques d'intégration, l'approche est, néanmoins, critiquée pour l'étendue de l'aire définie comme « historique », jugée de superficie trop excessive, et dont le contrôle et la gestion seraient difficiles et problématiques.

Pour le cas de la ville de Sousse en Tunisie, le centre historique classé et sa zone tampon sont gérés par le même plan d'aménagement urbain. Cependant, l'étude a montré que ce document d'urbanisme conçu selon le principe de zoning, développe une approche de protection patrimoniale totalement dépassée. En effet, le périmètre Unesco correspond à la sous-zone NPa dont les prescriptions sont exclusivement de conservation et de maintien du statu quo urbain. La zone tampon établie, à l'extérieur des remparts sur une bande de 200m, est divisée en trois sous-zones différentes correspondant à des prescriptions distinctes. Il en résulte un faible souci d'articulation entre le bien Unesco avec sa zone tampon, ainsi qu'avec le reste de la ville, ce qui conduit, inéluctablement, à la muséification de la médina précoloniale.

En ce qui concerne les deux centres historiques français inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco : Lyon et Bordeaux, on remarque que les démarches suivies pour la protection à l'intérieur des périmètres des biens ou dans leurs zones tampon sont similaires. En effet, au sein du périmètre Unesco, la protection du patrimoine culturel est assurée par un ensemble d'instruments émanant du secteur de la culture : comme les servitudes patrimoniales : Zppaup, protection des abords, et instruments d'urbanisme ; tels que : le PSMV et le PLU.

Effectivement, si le cumul de régimes de protection est intéressant dans le sens du renforcement de l'acte de protection du patrimoine, toutefois, disposer une couverture réglementaire formée de trois documents (PSMV, PLU, Zppaup,) différents dans leurs origines (Centrale, locale), dans leur méthodologie et dans leurs objectifs, pour assurer la protection d'un seul secteur érigé en tant que patrimoine mondial, nous paraît inapproprié.

En effet, cette coexistence de plusieurs régimes de protection superposables ou non crée, d'une part, des disparités et des inégalités dans la qualité et dans le degré de la protection des zones au sein du périmètre Unesco. Et d'autre part, cette situation peut générer, aussi, des problèmes liés essentiellement à une mauvaise articulation, ou à un cumul de prescriptions éventuellement contradictoires établies pour une même aire historique.

**TABLEAU SYNOPTIQUE DU BILAN DE L'ANALYSE COMPARATIVE DES CAS D'ETUDES MAGHREBINS ET EUROPEENS.**

Centre historique.	Limite de zone tampon	Prescriptions dans la zone tampon	Articulation entre la zone tampon et le reste de la ville
<b>Rome- (Italie)</b>	- En cours d'élaboration. - la ville historique qui englobe le centre historique et la périphérie jusqu'à 1940.	* Essence patrimoniale du PRG. * Concept de ville historique. * Prescriptions à caractère conservatif selon les termes de références suivants : <u>LA RENOVATION DU BATIMENT :</u> - <b>L'entretien ordinaire (MO).</b> - <b>l'entretien extraordinaire (MS).</b> - <b>La restauration conservative (RC).</b> - <b>la restructuration des bâtiments (RE).</b> <u>NOUVELLE CONSTRUCTION</u> - <b>Démolition et reconstruction (DR).</b> - <b>Extension (AMP)</b> - <b>Nouvelle édification (NE)</b>	* Type d'intervention favorisant la conservation et respect des caractères historique –morphologiques du Tissus.  * 05 projets stratégiques lient le centre historique avec la ville historique, la ville consolidée, et avec la ville à restructurer. (vision unitaire et globale de la gestion de ville).
<b>Sousse- (Tunisie)</b>	Bande périphérique de 200 m autour du centre historique	* Prescription liée à la présence de zone d'intérêt archéologique.	Néant
<b>Bordeaux- (France)</b>	Déjà définie à l'échelle intercommunale	* <u>Instrument d'urbanisme :</u> PLU : protection au titre de l'article L123-1 7 CU. Les Prescriptions ont les termes de référence suivants : - <b>Préservation, (structurelle et formelles)</b> - <b>Réhabilitation,</b> - <b>Rénovation.</b> * <u>servitudes patrimoniales :</u> 1-protection des abords au titre de l'article L621 31.CP. - <b>une autorisation préalable aux travaux.</b> 2-ZPPAUP. - <b>Préservation, (structurelle et formelles)</b> - <b>Réhabilitation,</b> - <b>Rénovation.</b>	* <u>Instrument d'urbanisme :</u> PADD à <u>Essence patrimonial</u> PLU : protection au titre de l'article L123-1 7 CU. Les Prescriptions ont les termes de référence suivants : - <b>Préservation, (structurelle et formelles)</b> - <b>Réhabilitation, et mise en valeur</b>  * <u>Servitudes patrimoniales :</u> 1-protection des abords au titre de l'article L621 31.CP. - <b>une autorisation préalable aux travaux.</b> 2-ZPPAUP. - <b>Préservation, (structurelle et formelles)</b> - <b>Réhabilitation,</b> - <b>Rénovation.</b>
<b>Lyon – (France)</b>	Déjà définie à l'échelle intercommunale	* <u>Instrument d'urbanisme :</u> 1-PLU : protection au titre de l'article L123-1 7 CU. 2-Périmètre d'intérêt patrimonial. Les Prescriptions ont les termes de référence suivants : - <b>Préservation, (structurelle et formelles)</b> - <b>Réhabilitation,</b> - <b>Rénovation.</b> * <u>servitudes patrimoniales :</u> 1-protection des abords au titre de l'article L621 -1.CP. <b>une autorisation préalable aux travaux.</b>	* <u>Instrument d'urbanisme :</u> PADD à <u>Essence patrimonial</u> 1-PLU : protection au titre de l'article L123-1 7 CU. 2-Périmètre d'intérêt patrimonial. Les Prescriptions ont les termes de référence suivants : - <b>Préservation, (structurelle et formelles)</b> - <b>Réhabilitation, - Rénovation.</b> * <u>Servitudes patrimoniales :</u> 1-protection des abords au titre de l'article L621 -1.CP. <b>une autorisation préalable aux travaux.</b> 2-ZPPAUP. - <b>Préservation, (structurelle et formelles)</b> - <b>Réhabilitation,</b>

**2<sup>EME</sup> PARTIE : APPLICATION AU CAS D'ETUDE. LE SECTEUR  
SAUVEGARDE DE LA CASBAH D'ALGER.**

## Introduction de la 2<sup>ème</sup> partie

La deuxième partie de la thèse concerne l'étude d'un site historique algérien : la Casbah d'Alger. Le choix de ce site est motivé par les deux considérations suivantes : l'intérêt historique du site, et les défis de développement actuels.

### 1- L'intérêt historique du site :

La Casbah d'Alger est le site le plus emblématique de l'Algérie, doté d'une grande valeur historique et architecturale. Ce site a été reconnu et classé sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco en 1992. En outre, la Casbah est le premier site historique urbain érigé en secteur sauvegardé en 2005, et dont le PPSMVSS a été adopté et approuvé par décret exécutif en mars 2012.

Le site de la Casbah est riche en vestiges et en témoignages historiques, artistiques et archéologiques encore présents sur le terrain, témoignant de son passé glorieux. Aussi, la richesse importante de ce site réside-t-elle, dans le phénomène de stratification historique qu'avait connu ce site et, dont la dernière phase coloniale a été bouleversante.

### 2- Le défi du développement actuel :

A l'instar de toutes les médinas précoloniales d'Algérie, le site de la Casbah souffre d'innombrables problèmes tels que : insalubrité et dégradation avancée du cadre bâti, effondrements des structures, prolifération de l'habitat précaire, surélévation anarchique des constructions, sur-occupation des logements,...etc. De là, le site de la Casbah a fait l'objet d'un plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur, qui a été établi selon une méthodologie de réhabilitation et de conservation du site historique.

Par ailleurs, la wilaya a lancé l'opération de révision du PDAU, qui est, actuellement, en instance de levée des réserves et d'approbation finale. Parmi les objectifs arrêtés, dans le cadre du plan stratégique d'aménagement du territoire de la wilaya, figure « l'embellissement de la ville d'Alger, principalement sa partie centrale consolidée ».

Dans ce cadre, plusieurs interventions sont consacrées à la réhabilitation de la zone urbaine centrale d'Alger<sup>1</sup>, à travers la revalorisation des axes et des transversales structurants. Ainsi, l'aménagement des transversales, qui sont mitoyennes avec le périmètre du secteur sauvegardé, est envisagé comme une solution permettant de réinsérer l'entité historique précoloniale au sein de la nouvelle dynamique urbaine proposée pour la métropole d'Alger.

A partir de là, le site de la Casbah d'Alger sera, donc pour nous, un champ d'expérimentation des considérations théoriques et méthodologiques développées dans la 1<sup>re</sup> partie de la thèse.

---

<sup>1</sup> Selon le PDAU La zone centrale se compose de la partie précoloniale et des différents tissus, urbains centraux bâtis durant l'époque coloniale, depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle jusqu'à la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle.

## Chapitre 01 : le cadre méthodologique

Le présent chapitre traite le cadre méthodologique de la thèse. Il explique le parcours méthodologique que nous proposons de suivre pour répondre à notre principale problématique de la connexion entre le centre historique inscrit sur la liste du patrimoine mondial et le reste de l'agglomération urbaine.

Dans la première partie de la thèse, nous avons essayé de mettre en lumière la complexité de la question de la sauvegarde des centres historiques. Nous avons dressé un bilan des différentes approches qui ont abordé la question du contrôle des interventions en milieux urbains historiques. De son côté, et pour le renforcement de la protection des centres historiques l'Unesco recommande l'instauration d'une zone tampon, dont le tracé doit prendre en considération le maintien de la valeur culturelle du bien, la protection des perspectives visuelles importantes de et vers le bien, ainsi que les menaces potentielles<sup>2</sup>.

De là, et partant de notre problématique que la délimitation d'une zone tampon autour du bien Unesco, doit satisfaire un double objectif : l'amélioration de la protection et la gestion du site du patrimoine culturel, et son insertion au sein de l'agglomération urbaine, nous posons nos deux principales hypothèses :

- **1<sup>er</sup> Hypothèse** : le problème de connexion entre l'entité historique classée et le reste de l'agglomération doit être appréhendé par le biais d'une zone tampon qui traduit les termes d'articulation, et de couture<sup>3</sup>. Celle-ci doit assurer la protection de la valeur culturelle du bien Unesco, tout en signifiant, selon nous, la continuité et non la rupture entre les parties. Assurer un lien de cohérence entre les termes de références des deux plans PDAU/POS et PPSMVSS qui gèrent chaque zone, contribuerait efficacement à pallier à cette situation.
- **2<sup>eme</sup> Hypothèse** : le critère de l'intégrité visuelle, à lui seul, est insuffisant pour une délimitation d'une zone tampon efficace. L'introduction d'autres critères tels que : le critère de l'intégrité physique (composante typomorphologique), de l'intégrité socio-fonctionnelle, ainsi que le paramètre (risque) sont fondamentaux pour une délimitation efficiente de la zone tampon, ainsi que pour toute action de contrôle dans son sein.

Donc, la création ou la mise en place d'une zone tampon dans la zone lisière séparant les deux entités: la zone protégée (bien Unesco) et le reste de l'agglomération urbaine doit satisfaire les deux objectifs suivants :

- 1) **Garantir une protection supplémentaire de la valeur culturelle au site patrimoine mondial et à son cadre de référence conformément aux directives de l'Unesco.** À travers :

---

<sup>2</sup> UNESCO, World Heritage Papers n°.25: World Heritage and Buffer Zones. UNESCO World Heritage Centre, 2009.

<sup>3</sup> Création de liaison et de jonction morphologique entre parties de ville ou de tissus urbains disparates.

- une protection complémentaire au secteur sauvegardé renforçant la protection de sa valeur culturelle et garantissant le maintien des conditions de son intégrité et de son authenticité ;
- l'élargissement du périmètre de protection à d'autres zones limitrophes au site, qui constituent le cadre immédiat du bien, et qui présentent un intérêt culturel : historique, architectural ou urbain tels que (tracés ou trame urbaine, éléments singulier...etc.) ; ou à des zones qui peuvent développer, pour des raisons topographiques ou de relief du site, des synergies en matière de co-visibilité : c'est-à-dire, des zones dans lesquelles des points de vues permettent la perception visuelle vers l'intérieur du site historique ou vise vers ça.
- Protection contre les risques et les menaces potentielles sur le site induits par la dynamique urbaine et provenant de son environnement extérieur,

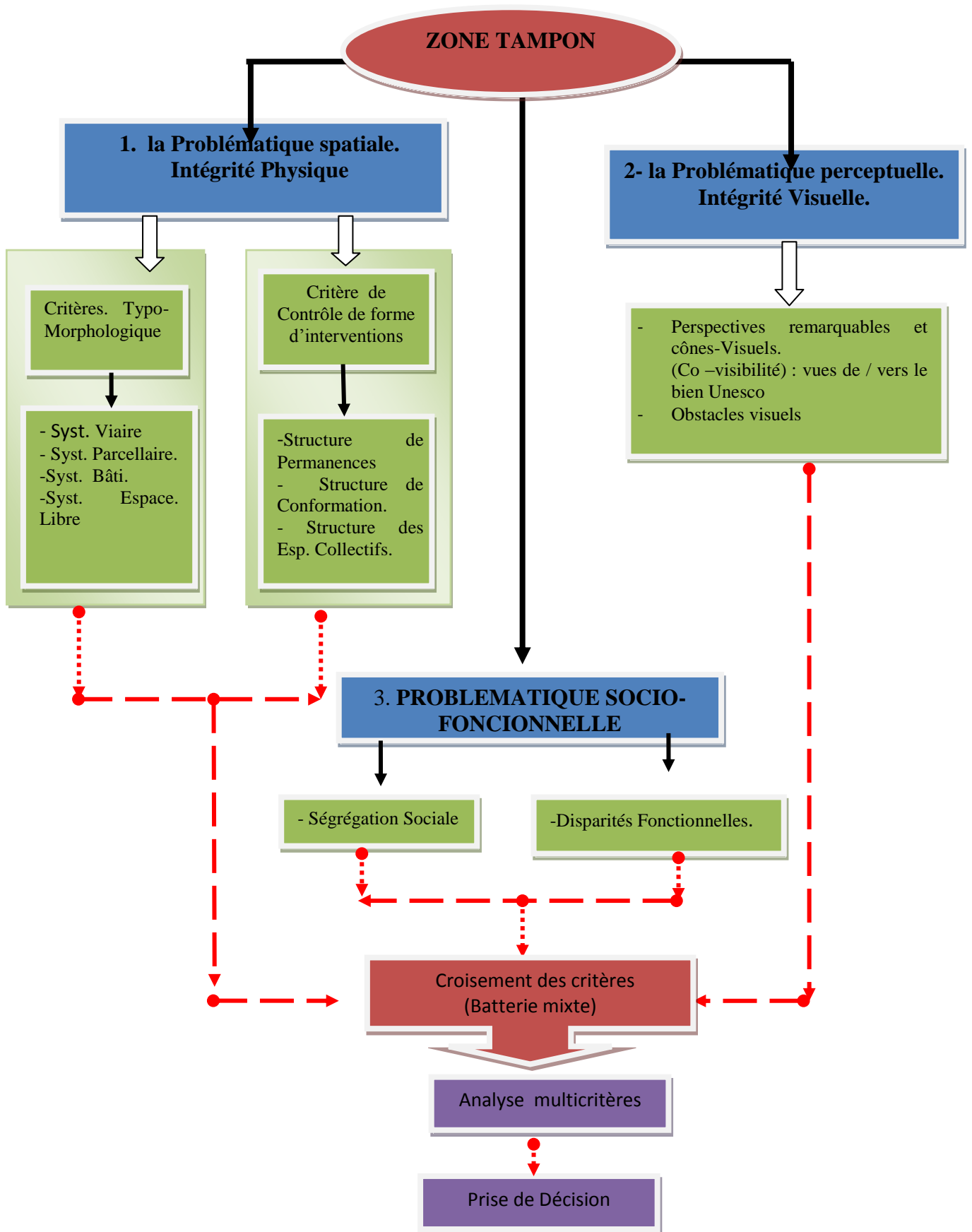
## 2) **Assurer une articulation et une cohérence entre le bien classé par l'Unesco et le reste de la ville.**

Partant du constat de l'opposition existante entre les deux instruments de gestion dans l'aire urbaine historique (PPSMVSS et PDAU), développant des logiques et des démarches qui sont antagonistes par essence : le PPSMVSS issu d'une approche de conservation qui procède par périmètre et exclusion, et le PDAU-POS, de tradition fonctionnaliste, qui aborde la ville par projet sur assiette foncière et extension de l'agglomération, l'introduction du concept de la zone tampon pourrait permettre la réconciliation et le rapprochement entre les objectifs de développement et les obligations de sauvegarde exprimés par les deux entités urbaines. Cet objectif serait possible si l'emploi du concept serait inscrit, d'une part, dans le cadre de la définition du patrimoine urbain tel que défini par G. Giovannoni<sup>4</sup>, qui considère le centre historique comme une partie urbaine patrimoniale qualifiée, mais qui devrait être compris comme un ensemble parmi d'autres à l'échelle de l'agglomération, avec laquelle il doit s'intégrer et faire sens. Et d'autre part, dans la démarche de respect des permanences et de la continuité historique développée par auteurs du projet urbain en tant que projet de contrôle morphologique, exprimé plus haut.

Ainsi, la délimitation de la zone tampon autour du secteur sauvegardé doit répondre à une deuxième exigence qui est : d'assurer l'articulation urbaine, (assemblage et transition), cohérente entre le bien Unesco vers le reste de la ville. Par conséquent, et au vu des multiples composantes (spatiales, visuelles, et fonctionnelles, risque) qui doivent intervenir dans le processus de délimitation de la zone tampon, l'adoption d'une approche articulée combinant plusieurs méthodes et outils s'avère Indispensable. Celle-ci consiste dans le croisement de trois approches pertinentes dans le domaine de contrôle de l'intervention en milieu urbain historique. Il s'agit de : l'approche typo morphologique, l'approche du projet urbain en tant qu'outil de contrôle morphologique dans les milieux historiques, et l'approche perceptuelle comme outil d'évaluation des perspectives visuelles remarquables.

---

<sup>4</sup> Voir Chapitre 02 de la première partie de la présente thèse.



**Fig. (48). Diagramme du cheminement méthodologique pour l'établissement d'une zone tampon. Sr : Auteur**

Le choix de ces trois approches se justifie part :

- La pertinence et la rigueur de ces trois approches et de leurs outils cognitifs et opératoires en matière de lecture et d'analyse des structures anthropiques selon différents aspects typo-morphologique, phénoménologique et paysager.
- La combinaison de ces trois approches assure une complémentarité, voire une certaine exhaustivité dans l'acte de lecture des structures urbaines historiques.

Aussi, ce croisement d'approches permettrait de définir un ensemble de critères pour une délimitation d'une zone tampon appropriée.

Nous nous attacherons, dans un premier temps à :

- Développer le contenu des trois approches méthodologiques utilisées.
- Etablir à partir du croisement des trois approches une grille de critères qui permettra d'une part, la délimitation d'une zone tampon appropriée autour du centre historique « Bien Unesco », et d'autre part, l'élaboration d'une démarche pour le contrôle des transformations de la forme urbaine au sein du secteur sauvegardé et de la zone tampon.

## **1.1. Le contenu des trois approches méthodologiques :**

### **1.1.1. La 1<sup>ère</sup> approche : L'approche typo-morphologique :**

L'approche typo morphologique est une méthode d'analyse qui s'intéresse à l'étude des établissements humains en tant que structure physique. Par le biais de l'étude du processus de genèse et de transformation de l'organisme anthropique, cette approche tend à une lecture scientifique<sup>5</sup> selon des critères morphologiques pour identifier les éléments permanents structurants de la forme urbaine porteurs de la mémoire et de l'identité du lieu<sup>6</sup>.

Pour atteindre cet objectif, l'approche typo-morphologique se base sur le concept de l'histoire opératoire (storia operante) comme enjeu qui permettrait l'identification de ces structures de base fruits de la conscience spontanée. Il faut souligner que, au-delà de l'aspect cognitif des études analytiques, l'approche typo morphologique vise aussi, la définition d'objectifs pour une intervention de requalification de l'organisme urbain<sup>7</sup>. Elle fixe la matrice de classification

---

<sup>5</sup> Pierre Larochelle. La morphogenèse des milieux bâtis : une discipline scientifique vouée à l'étude des processus de genèse et de transformation des établissements humains. Notes de recherche document inedit. mars 2013. [www.cpcq.gouv.qc.ca](http://www.cpcq.gouv.qc.ca) Consulté le 28-04- 2016.

<sup>6</sup> Ibidem.

<sup>7</sup> Pierre Larochelle. Lecture des paysages culturels et maintien de l'identité des lieux. VIIe Séminaire sur les paysages culturels « Notre patrimoine paysagiste : Les paysages culturels ». La Plata, 8-10 novembre 2001. P 12.

typologique comme outil de connaissance du processus évolution du type bâti dans le temps, ainsi que son potentiel de transportabilité, c'est-à-dire, comme un moyen pour le projet.

### **1.1.1.1. La méthodologie de l'approche typo-morphologique.**

En ce qui concerne l'appareil méthodologique de lecture de l'organisme urbain, nous nous basons sur le corpus théorique et méthodologique développés par les deux principales écoles de typo morphologie italienne et française : principalement les études de cas qui font référence en la matière menées en Italie par G. Caniggia sur la ville de Florence et sur la ville de Como<sup>8</sup>. En France, les études menées par le groupe Panerai et al sur la ville de Versailles<sup>9</sup>. L'approche typo-morphologique se base sur le postulat de base suivant : la ville en tant que structure physique peut être appréhendée en tant que telle, par un appareil méthodologique spécifique<sup>10</sup>.

Donc, la démarche méthodologique se divise en deux étapes :

- a) La lecture diachronique : c'est l'étude de l'évolution historique de la structure urbaine. Elle consiste en une analyse descriptive et de classification de la réalité physique et de ses composants à différentes époques de son évolution. L'objectif de cette analyse est de comprendre la genèse et le mode d'évolution des structures anthropiques et les différents systèmes qui les composent à travers : étude du rapport évolutif entre bâti et le parcellaire et le viaire, l'étude du processus typologique et identification du type bâti...etc.
- b) L'étude synchronique : c'est l'analyse du tissu urbain à l'état actuel afin de déterminer les différentes règles qui régissent ses quatre sous-systèmes, ainsi que les rapports qui organisent les différents sous-systèmes entre eux. L'organisme urbain est décomposé en ses quatre constituants de base : le système viaire, le système parcellaire, le système bâti, et le système des espaces libres.

La lecture diachronique et synchronique de la formation et la transformation de l'organisme urbain se fera par :

- L'étude des documents d'archives et des sources et écrits historiques.
- L'étude comparative de documents graphiques successifs : plans, cadastres, sources iconographiques, pour comprendre la morphologie urbaine de chaque période et de déceler les divers changements survenus au niveau de la structure urbaine.

---

<sup>8</sup>Caniggia, Gianfranco Lettura di una città: Como, Roma , Centro studi di storia urbanistica.1963. Lettura di Firenze. in Malfroy S. Caniggia G. Approche morphologique de la ville et du territoire. Eidgenossische Technische Hochschule 1986. pp. 261 -399. Lecture de Florence. Bruxelles : Institut supérieur d'architecture Saint-Luc,

<sup>9</sup>Castex. j.: Céleste, p.: Panerai, ph. Lecture d'une ville : Versailles. Paris : Publications du Moniteur .1980.

<sup>10</sup> La question de l'autonomie de la forme urbaine, mise en avant aussi par A. Rossi a fait l'objet de plusieurs critiques. Voir à ce sujet : CHOAY, F.; MERLIN. P. Morphologie urbaine et parcellaire. Saint-Denis : Presses. Universitaires de Vincennes.1988.

Comme outil de lecture du tissu urbain, nous adoptons deux grilles d'analyses qui se caractérisent par leur pertinence et leur rigueur ainsi que par leur caractère de complémentarité. La première grille de lecture a été développée par Alain Borie et François Denieul pour l'analyse des tissus urbains traditionnels<sup>11</sup>. La deuxième grille d'analyse est proposée par Albert Levy<sup>12</sup>.

- La première grille d'analyse morphologique décompose le tissu urbain en quatre sous-systèmes : le parcellaire, le viaire, le bâti et les espaces libres. Chaque sous système est analysé par rapport aux trois critères suivants :
  - Le critère topologique,
  - Le critère géométrique,
  - Le critère dimensionnel.

On procédera, ensuite à une série de mise en rapport des sous-systèmes deux à deux, puis en groupements de quatre sous-systèmes. Pour ce dernier niveau de lecture nous adopterons la deuxième grille d'analyse proposée par Albert Lévy.

critères	topologique	géométrique	Dimensionnel
Parcellaire	-parcellaire hiérarchisé. -parcellaire peu hiérarchisé. -parcellaire non hiérarchisé	- forme géométrique du parcellaire : trapézoïdal, biseauté, régulier. -type de déformation du parcellaire	-Taille et proportion des parcelles (rapport façade/profondeur de la parcelle) : -grande, moyenne, petite.
voirie	-typologie de voirie : linéaire, en boucle, en résille hiérarchisé, ou non hiérarchisé.	- à croisement orthogonal -à croisement non orthogonal	-Dimensionnement de la voirie : grande, moyenne, petite
Bâti	-Bâti ponctuel. -Bâti linéaire. -Bâti planaire.	Rapport géométrique entre éléments bâtis : -Alignement. -continuité droite ou curviligne. -discontinuité.	- Rapport dimensionnel entre plein -vide
Espace libre	- Esp. Libre continue. - Esp. Libre discontinu. - Esp. Libre isolant.	Forme géométrique des espaces libres : - régulier. -irrégulier/organique.	-Rapport dimensionnel entre les espaces libres

**Grille d'analyse morphologique N°1 : élaborée à partir d'Alain Borie et François Denieul. L'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels. .Unesco.**

<sup>11</sup> Alain Borie et François Denieul. « L'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels ». CLT-84/WS/13.Unesco.

<sup>12</sup> Levy, Albert ; Spigai, Vittorio. « *Le plan et l'architecture de la ville. Il piano e l'architettura della città. La recomposition de la ville existante. Proposition pour de nouveaux instruments de contrôle architectonique des transformations* ». Venezia : Cluva Editrice.1989.

- La deuxième grille d'analyse morphologique : Cette grille organise les quatre sous- systèmes en ligne d'abside d'ordonnées. La mise en rapport des différents sous-systèmes permet de schématiser les formes élémentaires du tissu urbain et de définir les relations syntaxiques qui en permettent l'expression<sup>13</sup>. Dans la grille, le rapport qu'entretient le bâti avec les autres sous-systèmes désigné par (X) est le plus déterminant dans la classification du tissu urbain : bâti-parcellaire, bâti-viaire, bâti-espace libre. La lettre (O) désigne l'analyse typologique d'une sous structure en elle-même, indépendamment des autres tel que exprimé dans la grille N°01.

	Voirie	Parcellaire	Bâti	Esp. Libre
Voirie	O			
Parcellaire		O		
Bâti	X	X	O	X
Esp. Libre				O

Grille d'analyse morphologique N°2 : élaborée à partir de : Levy, Albert ; Spigai, Vittorio .*Le plan et l'architecture de la ville.* 1989. p.49

### 1.1.2. La 2<sup>ème</sup> approche : La théorie des permanences comme approche de contrôle morphologique de l'intervention en milieu urbain historique (l'approche Spigai-Levy).

La deuxième approche que nous adoptons dans notre thèse est l'approche qui s'articule autour du concept des structures des permanences, comme outil de contrôle morphologique développée par l'équipe italo-française « Spigai – Levy », et dont les principes théoriques et méthodologiques sont présentés dans le livre « *Le plan et l'architecture de la ville. Il piano e l'architettura della città .* » paru en 1989<sup>14</sup> en Italie.

La démarche méthodologique de l'équipe Spigai-Levy<sup>15</sup>, s'inscrit autour du concept des permanences développé à partir des études urbaines de Pierre Lavedan sur la permanence du tracé du plan des villes. Puis par Aldo Rossi avec le concept de permanence des tracés et des monuments en tant qu'élément premier. De même, l'intérêt pour ce concept se révèle aussi dans les travaux de

<sup>13</sup> Levy, Albert, Op.cit. p 49.

<sup>14</sup> Ibidem.

<sup>15</sup> Voir chapitre n°2 de la première partie.

Muratori et de Caniggia où la recherche des éléments persistants devient un objectif important de toute lecture diachronique de l'organisme anthropique.

D'autre part, dans le cadre de la préservation des ensembles urbains historiques, l'apport du concept des permanences dans l'action de sauvegarde est essentiel. Car :

- Le concept des permanences représente un outil qui permet de définir et de fixer les limites de la transformabilité du milieu historique garantissant, ainsi, le maintien de son identité<sup>16</sup>. « *Les permanences structurales fixent des limites au changement et exercent une rétroaction sur les processus de formation échelle inférieure* »<sup>17</sup>.
- La sauvegarde et la réinterprétation des éléments permanents (d'aménagement, de composition et d'expression urbaine) dans les démarches de projet de requalification, garantirait le maintien des caractères porteurs de la mémoire des lieux<sup>18</sup>, tout en assurant la continuité du processus de transformation de l'organisme urbain. « *Transposée de manière analogue aux milieux bâtis, la mémoire est nourrie par les « permanences structurales » qui concrétisent l'identité des choses. Par conséquent, l'identité peut être conservée à travers le changement pourvu que toute nouvelle intervention soit compatible avec le maintien de la « structure de permanences » du lieu. Ce raisonnement fournit la clé pour concilier identité et changement, clarifiant en même temps le lien entre identité et continuité* ».<sup>19</sup>

Dans ce contexte, se distingue l'approche développée par l'équipe Spigai-Levy, comme la contribution la plus importante dans ce domaine. Car, elle se caractérise par sa démarche claire et structurée dans ses fondements théoriques et méthodologiques, ainsi que par l'établissement d'une grille d'analyse et de

---

<sup>16</sup> Malfroy S. Caniggia G. Approche morphologique de la ville et du territoire. Op.cit, et P. Larochelle Contrôle des transformations et maintien de l'identité du lieu à place Royale. Étude réalisée pour la Commission des biens culturels du Québec. 2002.

<sup>17</sup> Malfroy S. Caniggia G. Approche morphologique de la ville et du territoire. Op.cit.p 201.

<sup>18</sup> Le problème de la récupération et du maintien de l'identité des lieux et son utilisation dans les nouveaux projets est devenu un des thèmes centraux de la recherche urbaine en Italie. En effet, la récupération de la mémoire du lieu dans le projet architectural et urbain a fait l'objet de plusieurs recherches théoriques et expériences projectuelles. En général, on peut les organiser selon deux méthodologies d'approches :

1° approche: dans cette approche, le recours à la mémoire et aux structures historiques du lieu se fait à travers certaines "citations" ou gestes de référence et à travers le rappel de certains éléments ou signes de la tradition ou de l'histoire architecturale ainsi qu'à travers la reprise de certaines formes tirées de réalisations urbaines du passé tel par exemple le projet de P. Portoghesi (nuovo insediamento di edilizia economica) à Gregna, Rome. Cette approche se caractérise par l'importance du projet qui devient moment et lieu du jugement, où sera posée et interprétée la question de la dialectique, contemporanéité-tradition.

2° approche: Elle opère à partir des études continues des "matériaux" historiques, nécessaires à la reconnaissance et à la compréhension du sens du lieu et de l'existant. Ce dernier sera ensuite intégré dans une œuvre interprétative où il sera la matrice du processus de transformations futures. La récupération du sens de l'existant permet ainsi de légitimer l'intervention et de garantir sa cohérence vis-à-vis des structures historiques du lieu. Lire à ce sujet:.(Clementi, Alberto (a cura di) Il senso delle memorie in architettura e urbanistica. Roma-Bari : Laterza. 1990.

<sup>19</sup> Larochelle, Pierre ; Iamandi, Cristina (1999) « Milieux bâtis et identité culturelle ».USEK, no 2, juin 1999, 12-17.

contrôle des interventions en milieux urbains historiques. Il y'a lieu de préciser que l'approche mise au point par cette équipe est très pertinente dans les aires urbaines historiques ou dans leurs périphéries, néanmoins, l'objectif énoncé par l'équipe Spigai – Lévy l'inscrit dans un cadre plus global, dont l'objectif est la mise au point d'une nouvelle théorie de composition urbaine et de maintien de la qualité dans la ville existante<sup>20</sup>.

Le projet de contrôle morphologique se base sur deux postulats<sup>21</sup> : L'indissociabilité de l'architecture et de la ville, et la ville entant que structure. En outre, l'approche fixe pour toute action d'intervention ou de contrôle de respecter la règle suivante :

- La ville depuis la ville : la partie ancienne de la ville existante, doit être considérée comme un processus en évolution, et ne pas être prise comme une œuvre accomplie figée dans le temps. Le but de toute intervention est de récupérer les potentialités inexprimées à l'intérieur du périmètre urbain et de les réutiliser, en s'opposant aux tendances à l'expansion de la ville et de sa structure, à la dissolution de la forme urbaine à travers la dispersion des constructions dans le territoire entraînant le gaspillage du sol .

A partir de là, l'approche définit un nouvel instrument normatif de contrôle morphologique. Il se compose d'un plan de Conservation –conformation de l'existant, et d'un plan normatif de composition urbaine

- *Le plan de Conservation –conformation de l'existant (PCC)*. : Le plan de conservation/conformation de l'existant doit donc contenir :
  - l'ensemble des traces de permanences (structurelles) - patrimoine historico culturel à sauvegarder - se constituant comme contrainte de conservation, détaillé et traduit en graphique évaluant et exprimant ses degrés de permanence.
  - l'ensemble des tracés de conformation historique de l'aire.
  - les indications sur l'espace publico-collectif.
- *Le plan normatif ou plan de composition urbaine* : C'est un plan de contrôle morphologique "synthèse", où se trouve réuni l'ensemble des contraintes de conservation/conformation de l'existant, avec les directives du plan fonctionnel, ainsi que la nouvelle structure fixant et régularisant l'implantation et la transformation future de la forme urbaine et de ses espaces publico-collectifs. Il doit contenir :
  - confirmer et sauvegarder les caractères de l'urbain de l'existant<sup>22</sup>.

---

<sup>20</sup> Levy, Albert ; Spigai, Vittorio. « *Le plan et l'architecture de la ville. Il piano e l'architettura della città* ». Op.cit.

<sup>21</sup> Voir. 1<sup>ère</sup> partie de la thèse.

<sup>22</sup> Les caractères de l'urbain sont l'ensemble des conditions, supports et responsables de la détermination de l'identité et de la spécificité d'une ville et qui la qualifient dans son rapport avec le site et l'histoire. Par conséquent, l'existence de la qualité urbaine est fortement tributaire du maintien ou de la disparition de ces conditions. Ces caractères de l'urbain sont constitués de trois structures principales qu'on reconnaît comme assez stables dans le temps et sont: la structure de permanence,

- prescrire la coïncidence entre les lieux portant les structures de conservation conformation, et l'enchaînement des lieux collectifs tels qu'ils sont prévus par le programme fonctionnel d'intervention.
- définir l'ensemble des systèmes normatifs d'implantation qui se représentent comme invariants et indispensables pour le contrôle de la qualité de la forme urbaine, toujours en rapport de continuité avec les structures de l'urbain de l'existant.
- fixer, dans le contenu et dans la forme, les nœuds et les directions qui supportent les structures d'implantation, en permettant cependant une grande flexibilité dans le choix typologique et architectonique à l'échelle du bâti.

Le plan normatif de contrôle morphologique composition urbaine	Type de lecture	outil
Structure des permanences	Analyse diachronique et synchronique	Cartographie - archives
Structure de conformation	Analyse diachronique et synchronique	Cartographie- archives
Structure publico- collectif	Analyse synchronique	Cartographie
Structure du fonctionnel	Analyse synchronique	Cartographie

**Grille N°03 des aspects à la base de composition Le plan normatif de contrôle morphologique composition urbaine : élaborée à partir de : Levy, Albert ; Spigai, Vittorio. Le plan et l'architecture de la ville. 1989**

---

la structure de conformation et la structure du collectif. Spigai, Vittorio *.Le plan et l'architecture de la ville. Il piano e l'architettura della citta.* Op.cit.p 302.

### **1.1.3. La 3eme approche : L'analyse perceptuelle.**

La troisième approche que nous utilisons dans le cadre de la construction du processus méthodologique, est l'analyse perceptuelle,<sup>23</sup> comme outil pour l'identification des perspectives et des panoramas remarquables depuis ou vers le site du bien patrimoine mondial. Ainsi l'analyse visuelle nous permettrait de prendre en charge l'aspect de l'intégrité visuelle du site historique et de sa zone tampon à travers l'identification et la préservation des perspectives remarquables, en complémentarité avec le côté de l'intégrité spatiale et morphologique couvert et assuré par les deux premières approches. Il y'a lieu de dire que l'analyse visuelle représente une composante importante dans les études paysagères, que ce soit comme outil de compréhension d'un milieu urbain ou rural et d'identification de ses valeurs paysagères, ou dans le cadre des études d'évaluation d'impact sur le paysage et sur l'environnement en général.

Avant d'entamer l'explication de la démarche méthodologique, nous allons faire un bref rappel des fondements de l'analyse perceptuelle du paysage.

#### **1.1.3.1. La notion paysage urbain.**

En général, le terme paysage désigne un fragment du territoire offrant une perspective importante, observée et présentée, à partir d'un point de vue d'un observateur situé à une distance donnée. Si le paysage naturel qualifie une partie du territoire caractérisé par des facteurs naturels et humains<sup>24</sup>, la notion de paysage urbain désigne un territoire anthropisé, où l'action humaine est majoritaire. Les travaux de recherche menés sur la lecture des paysages ont révélé la nature complexe de cette notion. Celle-ci est due essentiellement, d'une part, à la nature composée de la notion, constituée d'interaction d'éléments naturels et humains, et d'autre part, au phénomène de la perception visuelle déterminant dans toute action de lecture ou d'évaluation du paysage. Ce qui fera, nécessairement, intervenir les facteurs intellectuels et socioculturels de l'observateur dans l'appréciation du paysage étudié. L'étude du paysage urbain a été abordée par plusieurs disciplines<sup>25</sup>, selon différentes approches, qui peuvent être regroupées en deux grandes catégories :

- l'approche objective, portée par une lecture descriptive du paysage,
- l'approche subjective, qui traduit une approche sensorielle du paysage. Substantiellement subjective, cette approche est basée sur le phénomène de la perception et des mécanismes de la vision.

De là, la perception du paysage par l'être humain se construit à travers les impressions recueillies grâce à l'usage de ses sens, principalement, la vue,

---

<sup>23</sup> L'approche perceptuelle se base sur l'analyse de la perception visuelle des espaces urbains. Initiée par les travaux sur la perception des espaces urbains proposées par C. Sitte (1889), cette approche a été systématisée par les travaux de l'école anglaise et américaine de townscape et de ses principaux protagonistes Gordon Cullen 1961. Et Kevin Lynch.1960.

<sup>24</sup> Convention européenne du paysage (2001) Convention Européenne du paysage [en ligne] <http://www.nature.coe.int/french/main/paysage/conv.htm>. Page consultée le 15juin 2013

<sup>25</sup> L'urbanisme, l'architecture, la sociologie, la psychologie....etc.

qui reste l'élément le plus dominant dans l'acte perceptif<sup>26</sup>. Aussi, c'est par le biais des organes sensoriels de l'observateur que la vision du paysage sera appréhendée, d'abord, par le mécanisme de vision, ainsi que par d'autres mécanismes qui participent à la construction de l'image mentale du paysage.

### **1.1.3.2. Le champ visuel et son exploration.**

Globalement, le mécanisme de la vision humaine se divise en deux étapes : la phase de la collecte des images par la simulation des récepteurs de lumière au niveau des yeux, et leurs reconversion en signaux à transmettre au cerveau, et la phase de l'élaboration du message visuel cognitif au niveau du cerveau.

Dans son exploration du champ visuel<sup>27</sup>, l'œil en perpétuel mouvement, analyse les images du paysage en le balayant selon des lignes directrices, en suivant une trajectoire horizontale d'un plan proche au plan le plus lointain, permettant son exploration en profondeur<sup>28</sup>. Lors de ce mouvement de balayage du champ visuel, l'œil se trouve attiré et fixé sur des objets, appelés « points d'appel ou d'accrochage » qui ont un pouvoir d'attraction sur lui. De là, l'identification de ces éléments d'accrochage constitue une phase importante dans toute analyse du paysage, vu qu'elle permet de hiérarchiser visuellement les éléments observés. Les récentes études menées dans ce cadre<sup>29</sup>, ont montré que la hiérarchisation de ces éléments d'accrochage est lié d'une part, aux conditions d'observation, et de l'autre, aux facteurs liés aux objets observés : le mouvement, l'intensité lumineuse, les formes saillantes...etc. De même que pour les conditions de l'observateur, mobile, immobile, dominant...etc.

### **1.1.3.3. Caractère des vues et des perspectives importantes.**

L'étude des caractéristiques des vues et des perspectives importantes qui englobent le paysage urbain, et les monuments historiques, ont fait l'objet de plusieurs travaux de recherche, dont les plus connus sont : les travaux menés par Gordon Cullen<sup>30</sup> 1968, par Kevin Lynch 1960, Bouvier 2008. De ces travaux ont émergé deux concepts fondamentaux : le tableau urbain, et le townscape<sup>31</sup>. Ce dernier concept, a posé les bases de la notion de vision séquentielle du paysage urbain, le long d'un parcours, qui est composé d'un enchaînement successif de tableaux urbains (images), classées par rapport aux effets psychologiques qu'ils induisent sur l'observateur. Les vues identifiées dans les tableaux visuels, par l'observateur piéton en déplacement, peuvent être classées en plusieurs catégories :

---

<sup>26</sup> Loiseau J.-M., Terrasson F., Trochel Y. Le paysage urbain, Paris, éd. Sang de la Terre, 1993, p 42.

<sup>27</sup> Le champ visuel humain adopte une forme de cône défini par un angle de 28° selon la verticale et de 37° selon l'horizontale.

<sup>28</sup> Loiseux et alli, op.cit, p 25.

<sup>29</sup> L'étude du suivi du regard, un nouvel outil au service du Projet de paysage ? Publié le 30/12/2008, et LARCHER Jean-Luc, GELGON Thierry, *Aménagement des espaces verts urbains et du paysage rural, Histoire - Composition - Éléments construits*, Paris, LAVOISIER / TEC ET DOC, 2000.

<sup>30</sup> Gordon Cullen est considéré comme le fondateur de la méthode de l'analyse visuelle de l'espace urbain, basée sur la technique des séquences visuelles, c'est-à-dire, l'étude d'une sélection d'images perceptibles par le piéton en déplacement en ville.

<sup>31</sup> Le paysage urbain en Anglais britannique

- la percée visuelle : c'est une vue à angle limité inférieur à 90° sur des éléments d'intérêt du paysage prise entre les interstices existant entre les bâtiments, ou donnée par les rues transversales<sup>32</sup> ;
- la perspective visuelle : c'est une vue cadrée par des lignes de visée convergentes, à partir d'un point d'observation, sur un ensemble d'intérêt plus au moins lointain ;
- la vue panoramique : c'est une vue très large supérieure à 90°, sur une partie du paysage, ou sur des éléments d'intérêt (une silhouette urbaine, un ensemble de constructions), qu'elle permet de saisir dans sa globalité<sup>33</sup>. Dans ce genre de vue, l'observateur bénéficie, généralement, d'une position avantageuse que permet la topographie, ou le degré d'ouverture visuel.
- la séquence visuelle : empreintée à la technique cinématographique, dans les études d'analyse visuelle de l'espace urbain, le concept de séquence visuelle représente une série d'images qui révèlent l'intérêt particulier d'un ensemble urbain ou d'un paysage. Dans ce cadre, on distingue trois types de séquences visuelles<sup>34</sup> : la séquence visuelle linéaire, la séquence visuelle panoramique, et la séquence visuelle fondamentale.

#### **1.1.3.4. Démarche méthodologique pour l'identification des perspectives visuelles remarquables.**

Dans le but de la construction d'une démarche méthodologique pour l'identification des perspectives visuelles remarquables, nous prenons comme référence les travaux suivants<sup>35</sup> :

- Vincent Bouvier : L'étude du suivi du regard, un nouvel outil au service du Projet de paysage.
- Pierre Larochelle : le réaménagement du Vieux-Port de Québec. La sauvegarde d'un patrimoine intangible : la qualité des paysages urbains.
- Bélanger Beauchemin Morency : Inventaire du perspectif visuel arrondissement historique du Vieux-Québec.

<sup>32</sup> Bélanger Beauchemin Morency : Inventaire du perspectif visuel arrondissement historique du Vieux-Québec .étude réalisée pour la ville de Québec et le ministère de la culture, des communications et de la condition féminine du Québec 2008. <https://www.ville.quebec.qc.ca/>(accès le 20- 05- 2016).

<sup>33</sup> Ibidem

<sup>34</sup> Gordon Cullen, townscape, op.cit.

<sup>35</sup> Vincent Bouvier : L'étude du suivi du regard, un nouvel outil au service du Projet de paysage ? Publié le 30/12/2008 sur Projet de Paysage - [www.projetsdepaysage.fr](http://www.projetsdepaysage.fr). Pierre Larochelle : Le réaménagement du Vieux-Port de Québec et la sauvegarde d'un patrimoine intangible : la qualité des paysages urbains, mémoire soumis au Comité consultatif sur l'avenir de la Pointe-à-Carcy. Juin 1989. Bélanger Beauchemin Morency : Inventaire du perspectif visuel arrondissement historique du Vieux-Québec, étude réalisée pour la ville de Québec et le ministère de la culture, des communications et de la condition féminine du Québec 2008.

L'analyse visuelle se fera en deux étapes :

*\*1ere étape : l'identification des vues.* Il s'agira d'établir un inventaire des perspectives visuelles et des panoramas de et vers le site historique, à partir des espaces publics, des rues principales, des places...etc. L'objectif de cette étape est d'identification de tout objet qui présente un intérêt visuel, vu à l'intérieur du site, ou à partir du site vers son environnement.

*\*2eme étape : la classification des vues :* Il s'agit de procéder à une classification de l'importance des différentes vues et perspectives. Cette classification se fera sur la base de critères vérifiés dans les travaux de Bouvier, de Larochelle et de Morency. En se référant aux critères établis par Bouvier, l'analyse multicritère nous permet d'établir une grille d'évaluation de la qualité des perspectives visuelles. Celle-ci sera composée de critères organisés selon l'ordre d'importance en matière de perception visuelle :

- 1- Le nombre d'éléments d'intérêt cadrés ou visibles dans le tableau visuel.
- 2- L'importance typologique des éléments cadrés : Élément urbain majeur (monument, repère architectural, équipement public, élément de fortification). Élément du contexte naturel ou paysagé. Élément du tissu mineur.
- 3- La position des éléments visibles dans le tableau visuel : centrale ou périphérique,
- 4- Le contraste entre les différents éléments visibles dans le tableau visuel : Gabarit, échelle, couleur, style architectural...etc,
- 5- Présence d'obstacles ou d'objets bloquant la vue sur la zone d'intérêt architectural ou paysagé.

En outre, chaque critère sera pondéré avec une note, et doté d'un coefficient qui dénote son importance. Ce dernier sera augmenté suivant un pas égal à 1 point du critère le moins important au plus important. Par conséquent, le classement de chaque perspective visuelle sera selon le total des notes cumulées.

En dernier, il y'a lieu de préciser que certains préceptes de la théorie de la Gestalt<sup>36</sup> ; tels que forme / fond, contraste, ont été empruntés et repris dans l'élaboration des critères d'évaluations des perspectives visuelles remarquables.

---

<sup>36</sup> La théorie de la gestalt, est une théorie qui a été mise en place par trois psychologues allemands (Max Wertheimer, Wolfgang Köhler, et Kurt Koffka), à partir de 1920. Cette théorie étudie la psychologie de la forme et sa perception par le cerveau humain. Son principale postulat de base est : devant la complexité de notre environnement, le cerveau humain va chercher à mettre en forme et à donner une structure signifiante à ce qu'il perçoit afin de le simplifier et de l'organiser. Pour cela, il structure les informations de telle façon que ce qui possède une signification pour nous se détache du fond pour adhérer à une structure globale. Donc nous percevons primordialement les formes globales et non les détails. La théorie de la gestalt se compose de plusieurs lois qui montrent la manière dont l'œil humain perçoit son environnement. On peut citer : Loi de la proximité, Loi figure et fond, loi du contraste, loi de Symétrie et ordre, loi de la Proximité..etc.

Critère		Pondération			Coeff. Intra-critère	note
Nombre d'éléments Visible	Edifice majeur, monument	2			4	
	Edifice du tissu mineur (maison)	2				
	Elément du contexte naturel ou artificiel	2				
Position		Centrale	Périphérique		3	
		1	0			
Contraste		faible	moyen	Fort	2	
	Gabarit	0	1	2		
	Style	0	1	2		
	Couleur/texture	0	1	2		
Barrière visuelle ou élément bloquant		présence	absence		1	
		0	1			
<b>Total</b>						

Grille N°04 d'analyse multicritères des perspectives visuelles.

Sr.....

---

Voir à ce sujet : Palmer Stephen E., Fayard Anne-laure. « *Les théories contemporaines de la perception de Gestalt* ». In: Intellectica. Revue de l'Association pour la Recherche Cognitive, n°28, 1999/1. Présences de la Gestalt. pp. 53-91; [https://www.persee.fr/doc/intel\\_0769-4113\\_1999\\_num\\_28\\_1\\_1773](https://www.persee.fr/doc/intel_0769-4113_1999_num_28_1_1773).

## **1.2. Elaboration de batterie de critères pour la délimitation de la zone tampon autour du bien Unesco.**

Partant de notre postulat méthodologique de base d'une part, et du cadre de nos hypothèses d'autre part, la délimitation de la zone tampon autour du centre historique inscrit sur la liste du patrimoine mondial, doit répondre aux trois exigences de base : les exigences liées à l'intégrité physique et spatiale, les exigences liées à l'intégrité perceptuelle, et les exigences liées à l'intégrité socio-économique. Nous allons, ci-après, procéder à l'élaboration de critères qui nous permettraient de répondre à ces postulats de départ.

Ainsi, et sur la base des trois approches présentées et étudiées plus haut, quatre groupes de critères seront établis :

- 1- les critères d'intégrité physique et spatiale.
- 2- les critères d'intégrité perceptuelle.
- 3- le critère d'évaluation des risques et des menaces potentielles externes.
- 4- les critères d'intégrité socio fonctionnelle.

Il y'a lieu de préciser que chaque critère sera apprécié par un commentaire explicatif auquel seront ajoutés des indices d'appréciations repartis en trois niveaux usuellement utilisés à savoir :

**Fr : Fort.**

**Mo : Moyen.**

**Fb : Faible.**

Ce système de représentation de critère fait référence aux pratiques connues et utilisées par la plupart des professionnels impliqués dans les procédures d'inventaire et d'évaluation.

### **1.2.1. Les critères d'intégrité physique.**

Ce premier groupe de critères qui doivent répondre à la problématique spatiale, se divise en deux sous-groupes :

- Les critères typo-morphologiques.
- Les critères de contrôle morphologique des interventions.

#### **1.2.1.1 Les critères typo-morphologiques.**

Ces critères issus de l'approche typo-morphologique permettent d'évaluer la qualité physique du tissu urbain. Ils se présentent comme suit :

## 1<sup>er</sup> Critère : La typologie architecturale.

<b>Fr</b>	Edifice représentant fidèlement une typologie bâti et un style architectural, appartenant à une période historique du pays ou de la région.
<b>Mo</b>	Edifice représentant une typologie bâtie et un style architectural, appartenant à une période historique du pays ou de la région, ayant subi des transformations et des modifications partielles.
<b>Fa</b>	Edifice bâti ne représentant aucun intérêt typologique, stylistique ou architectural.

La lecture diachronique et l'étude du processus typologique (la formation et la transformation du type bâti), permettent de distinguer et d'évaluer les édifices qui représentent une typologie distincte ayant une valeur historique et architecturale. La classification typologique du bâti se fera par rapport à leurs caractéristiques formelles, distributives et constructives, ce qui permettrait de définir le type bâti, son aire de pertinence, et ses rapports qu'il entretient avec le tissu urbain.

Ainsi, un édifice bâti, qui a sauvegardé l'essentiel de ses caractéristiques typologiques, représente un exemple typologique Fort.

Au contraire, un édifice est qualifié de moyen intérêt typologique, si une partie de ses caractéristiques formelles, destructives ou constructives est partiellement altérée.

Enfin, un édifice bâti est jugé de faible intérêt typologique si l'essentiel de ses caractéristiques formelles, distributives et constructives est totalement altéré ou transformé.

## 2<sup>eme</sup> Critère : Le Rapport bâti/parcellaire.

<b>Fr</b>	Un bâti continu obéissant à un alignement droit ou curviligne, en situation de rapport d'interdépendance totale avec un parcellaire hiérarchisé
<b>Mo</b>	Un bâti continu obéissant à un alignement droit ou curviligne, en situation de rapport d'interdépendance partielle avec un parcellaire peu hiérarchisé
<b>Fa</b>	Un bâti discontinu en situation d'indépendance sur un parcellaire non hiérarchisé.

Le rapport bâti/ parcellaire permet de caractériser le tissu urbain engendré. Une disposition de bâti continu en interdépendance avec le système

parcellaire favorise la formation d'un tissu urbain hiérarchisé, avec une séparation claire entre les espaces publics et les espaces libres privatifs. Inversement, une disposition de bâti sur un système parcellaire peu ou non hiérarchisé, favorise la production d'un tissu urbain peu structuré ou totalement hétérogène.

### **3<sup>eme</sup> Critère : Le Rapport bâti/voirie.**

<b>Fr</b>	Un bâti continu obéissant à un alignement droit ou curviligne, en situation de rapport d'interdépendance totale avec un réseau de voirie hiérarchisé
<b>Mo</b>	Un bâti continu obéissant à un alignement droit ou curviligne, dépendant partiellement avec un réseau de voirie peu hiérarchisé
<b>Fa</b>	Un bâti discontinu disposé indépendamment sur un réseau de voirie non hiérarchisé

Le rapport entre le système bâti et le système du réseau viaire est fondamental pour la lecture de la forme urbaine. La relation d'interdépendance (dialectique<sup>37</sup>) entre un bâti obéissant à une direction avec un réseau viaire hiérarchisé, constitue le principal facteur, qui permet de caractériser et de distinguer les formes urbaines qui sont produites tout le long de l'histoire (ville antique, ville médiévale, ville de la renaissance, la ville baroque...etc.).

Inversement, un rapport de dépendance partiel ou d'interdépendance totale entre ces deux systèmes favorise la production d'espace urbain de qualité moyenne, ou totalement sans intérêt (éclatement de la forme urbaine et perte des espaces publics).

### **4<sup>eme</sup> Critère : Le Rapport bâti/espace libre..**

<b>Fr</b>	Un bâti continu obéissant à un alignement droit ou curviligne, en situation de rapport d'interdépendance totale avec des espaces libres discontinus de formes régulières ou irrégulières.
<b>Mo</b>	Un bâti continu obéissant à un alignement droit ou curviligne, en rapport de dépendance partielle avec des espaces libres continus ou discontinus
<b>Fa</b>	Un bâti discontinu sans rapport de dépendance avec des espaces libres continus de formes irrégulières.

La nature et les effets du rapport entre le système bâti et le système des espaces libres est identique à celui du bâti/voirie. L'interdépendance ou la complémentarité entre ses deux systèmes permet de définir la qualité morphologique et perceptuelle des espaces libres qui en résulte.

<sup>37</sup> C. Aymonino "Lo studio dei fenomeni urbani".op.cit.

En revanche, une dépendance partielle entre ses deux systèmes ou leur indépendance, engendrerai des espaces extérieurs de moyenne qualité, voire même, de faible qualité c'est-à-dire, des espaces vagues non identifiés.

### **1.2.1.2 Les critères de contrôle morphologique des interventions.**

Ce deuxième sous-groupe de critères physique est issu de la deuxième approche de contrôle morphologique des transformations dans les aires historiques. Ils permettent l'identification des éléments et des traces matériels historiques du tissu urbain qui doivent être reconnus comme persistants, porteurs de la mémoire du lieu, et d'évaluer leur degré de permanence, ainsi que la nature de leur transformation future.

#### **1<sup>er</sup> Critère: les permanences historiques-(le degré de permanence).**

<b>Fr</b>	<p>Elément bâti de fort degré de permanence, c'est tout élément bâti, ou trace matérielle structurelle historique (fait urbain, bâti mineur...) identifié et reconnu comme persistant par le processus de transformation historique, encore existant ou partiellement altéré, jugé de grande valeur historique porteur de la mémoire collectif du lieu.</p> <p>*Dans le cas de notre cas d'étude, il s'agit des éléments bâtis ou des traces matérielles appartenant à la ville précoloniale, inscrits sur le plan de 1831, encore présents, aujourd'hui, sur le cadastre actuel.</p>
<b>Mo</b>	<p>Elément bâti de moyen degré de permanence, c'est tout élément bâti, ou trace matérielle historique (fait urbain, bâti mineur...) identifié et reconnu comme persistant par le processus de transformation historique, encore existant ou partiellement altéré, jugé de moyenne valeur historique.</p> <p>*Dans le cas de notre cas d'étude, il s'agit des éléments bâtis ou des traces matérielles issus des travaux de restructuration française durant le 19eme siècle.</p>
<b>Fa</b>	<p>Elément bâti de faible degré de permanence, c'est tout élément bâti, ou trace matérielle historique, identifiés jugés de faible valeur historique.</p> <p>*Dans le cas de notre cas d'étude, il s'agit des éléments bâti ou des traces matérielles réalisés durant la première moitié du 20<sup>ème</sup> siècle</p>
	<p>Elément bâti non structurant.</p>

Une fois l'étape d'identification et de vérification des signes et des traces historiques établie par l'analyse diachronique, il sera procédé à l'attribution du degré de permanence à l'ensemble des éléments persistants.

L'évaluation du degré de permanence (Fort, moyen, faible) se fera par rapport aux paramètres suivants<sup>38</sup> :

- la reconnaissance historique : (unité datable (même partiellement) parce que citée par des sources bibliographiques; unité datable (même partiellement), identifiable sur la documentation iconographique; unité particulièrement intéressante par la lisibilité des processus typologiques et de formation; unité datable qui conserve globalement les caractéristiques d'origine; unité exemplaire de la tradition architecturale ou de productions traditionnelles de la zone culturelle.
- la classification typologique : unité typique de l'implantation, de la zone culturelle, unité classifiable pour les caractères architecturaux, de distribution, ou de dimension typiques de l'implantation ou de la zone culturelle.
- la valeur architecturale et environnementale : unité ayant un caractère monumental et/ou un degré élevé de stratifications stylistiques architecturales; unité caractérisée par des éléments de style et/ou des œuvres artistiques de prix; unité singulière par les technologies de construction et/ou les matériaux employés, typiques de la zone culturelle ou de la période de construction; unité dont la valeur vient de son rapport avec le milieu naturel; unité ou système naturel présentant une valeur pour le paysage et l'environnement<sup>39</sup>.

## 2<sup>eme</sup> Critère : la structure de conformation :

<b>Fr</b>	Tracés de conformation identifiés comme forts ; ce sont tous les tracés ou structures géométriques organisatrices de la forme urbaine à l'échelle de la ville.
<b>Mo</b>	Tracés de conformation identifiés comme de moyenne importance ; ce sont tous les tracés ou structures géométriques organisatrices de la forme urbaine à l'échelle de la partie de ville
<b>Fa</b>	Tracés de conformation identifiés comme de faible importance ; ce sont tous les tracés de composition des espaces urbains à l'échelle locale.

L'identification de la structure de conformation du lieu tend vers une interprétation structurelle et formelle de la ville et de son ossature géométrique. Elle permet de saisir la logique de la forme urbaine, ses valeurs, et ses divers

<sup>38</sup> il ne s'agit pas d'établir une hiérarchie absolue de paramètres, identiques dans tous les cas; l'importance et le poids accordé à chaque paramètre peuvent varier en fonction de la nature de la situation, objet de l'étude de ses spécificités. Par exemple, le critère de classification typologique peut être considéré comme premier, là où une reconnaissance typologique est facilement identifiable; par contre, son importance peut régresser dans un contexte où les unités typologiquement reconnaissables sont rares.

<sup>39</sup> V. Spigai, Plan et l'architecture de la ville ". Op.cit.

niveaux de significations auxquels elles renvoient. De là, l'identification de cette structure et sa réinterprétation dans le projet de transformation, permet d'assurer la continuité de la logique du tissu existant.

Par ailleurs, l'évaluation de l'importance d'un tracé de conformation, dont l'identification découle d'une lecture à caractère synchronique du tissu, peut être aussi, influencée par une lecture diachronique de la ville et de ses différents tracés géométriques qui ont engendré son agencement formel tout le long de son histoire. De ce fait, une hiérarchie d'importance d'un tracé de conformation peut être établie selon la valeur historique et culturelle qu'elle lui est assignée ; par exemple : un tracé provenant de la ville précoloniale pourrait avoir une importance supérieure à ceux, issus d'opérations de restructurations françaises.

### **3<sup>ème</sup> Critère : la structure des espaces publics collectifs :**

<b>Fr</b>	Elément de la structure public-collectif identifié comme fort ; c'est un lieu urbain à usage collectif (place, rue, voie..) ayant une conformation morphologique structurante et claire et doté d'émergences architecturales et fonctionnelles, qui constitue un foyer de la vie urbaine à forte fréquentation.
<b>Mo</b>	Elément de la structure public-collectif identifié comme moyen ; c'est un lieu urbain à usage collectif ayant une conformation morphologique claire, qui constitue un foyer de la vie urbaine de moyenne fréquentation
<b>Fa</b>	Elément de la structure public-collectif identifié comme faible ; c'est un lieu urbain à usage collectif ayant une conformation morphologique peu claire ou résiduelle, sans équipements collectifs, jugé de faible fréquentation.

L'identification de ces espaces publics lieux de la manifestation de la vie urbaine par excellence, de leurs relations qui les relient et les organisent au sein de la structure urbaine, peut être utile dans la formation de toute action d'intervention urbaine. En effet, ces espaces publics fonctionnels ou marginalisés, peuvent devenir et constituer les pivots, autour desquels s'organiserait une nouvelle hiérarchie spatiale et fonctionnelle qui permettrait de mieux lier les entités urbaines entre elles.

### 1.2.2. Les critères d'intégrité perceptuelle.

Ce deuxième groupe de critères prend en charge la problématique perceptuelle à travers l'identification et l'évaluation de la qualité des perspectives visuelles selon la grille établie précédemment. Le classement de chaque perspective visuelle ou panorama sera en fonction du total des notes cumulées.

Ce groupe de critères se présente comme suit :

Critère		Pondération			Coeff. Intra-critère	note
Nombre d'éléments Visible	Edifice majeur, monument	2			4	
	Edifice du tissu mineur (maison)	2				
	Elément du contexte naturel ou artificiel	2				
Position		Centrale	Périphérique		3	
		1	0			
Contraste		faible	moyen	Fort	2	
	Gabarit	0	1	2		
	Style	0	1	2		
	Couleur/texture	0	1	2		
Barrière visuelle ou élément bloquant		présent	absence		1	
		0	1			
<b>Total</b>						

Grille N°04 d'analyse multicritères des perspectives visuelles.

Ainsi, les notes varieront de 0 à 40 points, et par conséquent, les perspectives seront classées en trois paliers :

- De 0 à 12 points : perspective visuelle ou panorama de faible intérêt.
- De 13 à 23 points : perspective visuelle ou panorama de moyen intérêt.
- De 24 à 40 points : perspective visuelle ou panorama remarquable.

Par conséquent, les critères de classification des perspectives et des panoramas visuels seront établis comme suit :

<b>Fr</b>	<i>Perspectives visuelle ou panorama remarquable de Fort intérêt</i> : ce sont les perspectives qui rendent visibles plusieurs éléments du paysage urbain historiques, symbolique et contextuel. Ces éléments appartiennent au tissu majeur et mineur, au paysage naturel, (fleuve, Port, Fortification...).
<b>Mo</b>	<i>Perspectives visuelle ou panorama de moyen intérêt</i> : ce sont les perspectives qui rendent visibles une partie du tissu mineur de base, avec un élément du tissu majeur (équipement ou monument) ou un élément paysage naturel.
<b>Fa</b>	<i>Perspectives visuelle ou panorama de faible intérêt</i> : ce sont les perspectives qui rendent visibles uniquement une partie du tissu mineur de base.
<b>PI</b>	<i>Perspectives visuelle ou panorama Potentiellement intéressante</i> : ce sont les perspectives qui donnent sur un ensemble éléments formant le paysage urbain, mais qui sont actuellement bloqués ou occultés par un obstacle ou barrière visuelle.

### 1.2.3. Le Critère d'évaluation des risques et des menaces potentielles<sup>40</sup> externes sur le site du bien :

A travers ce critère, on s'intéresse à l'identification et à l'évaluation des menaces qui peuvent être très préjudiciables à l'intégrité du bien culturel telles que : les zones urbaines précaires et dégradées, les nouveaux usages de sol bâti et infrastructure ou des activités qui sont incompatibles dans leurs échelles, gabarits, ou natures avec le site. Dans ce cadre, et dans les zones urbaines centrales historiques sujettes à de fortes pressions urbaines, l'état de dégradation devient un indicateur pertinent dans l'identification de ces zones à risque.

En effet, les fragments ou les parties de villes centrales, qui sont contigus au centre historique patrimoine mondial, et qui présentent un l'état de dégradation avancé, sont souvent soumis à une forte dynamique urbaine et font l'objet d'opérations de restructuration ou de rénovation urbaine. L'intégration de

<sup>40</sup> Dans le contexte de notre recherche, dans le cas d'un site historique urbain, le terme évaluation du risque et des menaces potentielles, désigne, pour nous, l'évaluation et la prévention contre les effets négatifs des opérations de rénovation et de restructuration urbaine, en frange des sites historiques, dont les choix d'aménagements, de typologie, de gabarit et d'activités économiques sont néfastes et incompatibles avec la nature du centre historique, et porteraient préjudice à sa valeur patrimoniale. Par contre, le sens qu'attribue l'Unesco à la prévention des sites historiques contre les risques, désigne, les catastrophes et les menaces d'origine naturelle telles que ; les inondations, les feux, les tremblements de terre, les glissements des terrains, ou dues à l'activité humaine comme ; les guerres, les incendies, la pollution.... Dans notre cas d'étude, ce type de risque et de catastrophe naturelles sont, normalement, pris en charge à l'échelle macro –urbaine, au niveau des s'instruments d'urbanisme et de planification supérieurs, c'est –à – dire, au niveau du PAW et du PDAU : la carte N° 8 : « risques naturels et technologique, dans le nouveau PDAU d'Alger. Voir à ce sujet : Centre du patrimoine mondial UNESCO, « Gérer les risques de catastrophes pour le patrimoine mondial », manuel de référence, Unesco, Paris, 2010.

telles zones dans la zone tampon, permettrait de contrôler la qualité des projets futurs sur ses zones, pour qu'ils soient une opportunité de revalorisation du site historique et d'éviter tout aménagement qui porterait préjudice à l'intégrité et à l'authenticité du bien culturel<sup>41</sup>.

<b>Fr</b>	<b>Fort état de dégradation du cadre bâti. Forte probabilité</b> d'actions de transformation et restructuration urbaine.
<b>Mo</b>	<b>Etat de dégradation moyen du cadre bâti. Risque limité</b> d'actions de transformation et restructuration urbaine.
<b>Fa</b>	<b>Etat de dégradation très faible du cadre bâti. Faible probabilité</b> d'actions de transformation et restructuration urbaine.

#### 1.2.4. Les Critères d'intégrité socio fonctionnelle :

Le quatrième groupe de critères doit répondre à la problématique de l'intégrité socio fonctionnelle, dans le cadre de la délimitation de la zone tampon autour du site Unesco. En effet, ces critères permettront de vérifier l'intégrité socio-fonctionnelle du bien lui-même, ainsi que le maintien de l'ensemble de ses relations socio-économiques avec son environnement immédiat. Ce qui permettrait d'éviter tout déséquilibre socio fonctionnel qui pourrait fragiliser ou nuire à l'intégrité du site historique.

Actuellement, beaucoup de sites historiques, notamment dans les pays du tiers- monde<sup>42</sup>, sont menacés de perdre leurs intégrités socio fonctionnelles à cause de la disparition de fonctions indispensables au maintien de la vie dans les sites urbains inscrits. Tout déséquilibre socio fonctionnel du site historique peut induire des disparités sociales aboutissant soit à sa gentrification et à sa muséification, soit à sa paupérisation (ségrégation sociale, chômage, insécurité).

Historiquement la multifonctionnalité et la diversité sociale est une caractéristique fondamentale des centres villes et des quartiers historiques. Aussi, l'intégrité socio fonctionnelle d'un site historique est tributaire de sa mixité sociale et fonctionnelle. De là, le contrôle de l'intégrité socio fonctionnelle d'un site historique urbain nécessite la mise en place d'un ensemble d'indicateurs sociaux et fonctionnel à même de vérifier le phénomène. Pour l'établissement de ces derniers, nous nous baserons sur des études suivantes :

<sup>41</sup> Voir à ce sujet, les commentaires de l'Icomos et de l'Iccrom déjà présentés dans le chapitre n° 03 de la première partie de la présente thèse.

<sup>42</sup> WHC, « Villes historiques en développement, des clés pour comprendre et agir. Un recueil d'études de cas sur la conservation et la gestion des villes historiques. Paris, Unesco, 2014. P 59. », Voir les nombreux rapports sur l'état de conservation des biens culturels inscrits sur la liste du patrimoine mondial, sur le site de WHC et souffrant de paupérisation ou de gentrification : tels que : le site historique de Tombouctou au Mali, le site de Quito à l'EQUATEUR, le site de Puebla, au Mexique, le site historique de Naples en Italie, et de Porto au Portugal. <http://whc.unesco.org/>

\*Jean-François Inserguet et Pascal Planchet, « le droit du PLU durable », Paris, Gridauh, 2011<sup>43</sup>,

\* Monique Ruzicka-Rossier, Marie-Josée Kotchi, « densité et mixité analyse d'une portion d'agglomération l'ouest lausannois », Rapport de recherche no 1, Lausanne, Ecole polytechnique fédérale de Lausanne, 2002 et 2005<sup>44</sup>.

#### 1.2.4.1. Les indicateurs de mixité fonctionnels :

- **1<sup>er</sup> Indicateur : rapport emploi/ habitant :** Ce premier indicateur permet l'évaluation de la mixité fonctionnelle d'un quartier ou d'une zone urbaine à travers le calcul du rapport proportionnel, entre le nombre d'emplois par nombre d'habitants. Cet indice est suffisant pour estimer l'organisation d'un secteur urbanisé à favoriser une diversité de fonctions. « *Là où se trouvent des habitants et des emplois, il ya une plus grande probabilité de trouver des lieux à usages multiples, pour le jour et la nuit, les jours ouvrables et les jours fériés* ». <sup>45</sup>

<b>Fr</b>	<b>Un rapport emploi/habitant égale à 0.5, révèle un bon niveau de mixité des fonctions urbaines.</b>
<b>Mo</b>	<b>Un rapport emploi/habitant de 0.3 à 0.45, révèle un niveau moyen de mixité des fonctions urbaines.</b>
<b>Fa</b>	<b>Un rapport emploi/habitant inférieur à 0.2, ou supérieur à 0.6 révèle un niveau faible de mixité des fonctions urbaines, c'est à dire une mixité des fonctions déséquilibrée (pas assez d'emploi pour le premier cas, ou d'habitants pour le second).</b>

- **2<sup>eme</sup> Indicateur : La diversité des fonctions urbaines<sup>46</sup>.** Ce deuxième indicateur permet l'évaluation de la diversité fonctionnelle dans une zone urbaine, c'est à dire la présence de fonctions urbaines équilibrée : % commerce, et % différents équipement publics (sociaux, culturels, éducatifs...etc).

<sup>43</sup> [www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/2011/.../plu durable](http://www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/2011/.../plu_durable).

<sup>44</sup>

[https://infoscience.epfl.ch/record/129750/files/Densit%C3%A9%20mixit%C3%A9\\_%20Ouest%20lausannois%20ao%C3%BBt%202002.pdf](https://infoscience.epfl.ch/record/129750/files/Densit%C3%A9%20mixit%C3%A9_%20Ouest%20lausannois%20ao%C3%BBt%202002.pdf);

et [https://infoscience.epfl.ch/record/113443/files/Densit%C3%A9%20mixit%C3%A9\\_%20Agglom%C3%A9ration%20lausannoise%20janvier%202005.pdf](https://infoscience.epfl.ch/record/113443/files/Densit%C3%A9%20mixit%C3%A9_%20Agglom%C3%A9ration%20lausannoise%20janvier%202005.pdf).

<sup>45</sup> M.Ruzicka-Rossier, M-Jo Kotchi, « densité et mixité analyse d'une portion d'agglomération l'ouest lausannois », Rapport de recherche no 1, Lausanne, Ecole polytechnique fédérale de Lausanne, 2005, p15.

<sup>46</sup> Jean-François Inserguet et Pascal Planchet, « le droit du PLU durable », Paris, Gridauh, 2011, p.43.

<b>Fr</b>	<b>Un bon niveau</b> de diversité des fonctions urbaines.
<b>Mo</b>	<b>Un moyen niveau</b> de diversité des fonctions urbaines
<b>Fa</b>	<b>Un faible niveau</b> de diversité des fonctions urbaines

#### 1.2.4.2. Les indicateurs de mixité sociale :

Le critère de la mixité sociale nous renseigne sur la composante sociale d'un territoire urbain donné, (personnes ou de ménages), par rapport à sa classe d'âge, à son profil socio professionnel, et son lieu de provenance<sup>47</sup>.

- **1<sup>er</sup> Indicateur : Classe d'âge des habitants :** Ce premier indicateur permet de connaître la proportion des habitants selon le groupe d'âge dans une zone urbaine donnée.

$$\text{Mix s âge} = \frac{\text{Nombre d'habitants du même âge} \times 100}{\text{Nombre d'habitants total}}$$

Les groupes d'âges significatifs pour la mixité sociale sont au nombre de trois :

- Groupe 01 : 0 – 19 ans,
- Groupe 02 : 20 – 64 ans,
- Groupe 03 : 65 ans et plus.

Les chiffres utilisés s'obtiennent auprès de l'Office national des statistiques<sup>48</sup>.

- **2<sup>eme</sup> Indicateur : le profil socio-professionnel des habitants :** Ce deuxième indicateur permet de connaître la proportion des habitants selon leur niveau de formation ainsi que leur catégorie professionnelle, sur un territoire donné.

$$\text{Mix s CSP} = \frac{\text{Nombre d'habitants d'une CSP} \times 100}{\text{Nombre d'habitants}}$$

En distingue trois groupes principaux pour la mixité sociale

<b>Fr</b>	<b>Niveau de formation élevé :</b> Bac +5 et plus, Professions libérales, Intellectuels.
<b>Mo</b>	<b>Niveau de formation moyen :</b> niveau de formation secondaire, profession intermédiaires, travailleurs qualifiés
<b>Fa</b>	<b>Niveau de formation faible :</b> niveau de formation primaire, travailleurs non qualifiés

<sup>47</sup> Trois groupes principaux sont significatifs pour la mixité sociale, op.cit, p 92.

<sup>48</sup> L'Office national des statistiques (ONS); <http://www.ons.dz/>

- **3<sup>ème</sup> Indicateur : la provenance des groupes sociaux.** Ce troisième indicateur permet de connaître la proportion des habitants selon leur lieu de naissance et d'appartenance d'origine. Il nous permet de comprendre et d'évaluer le phénomène migratoire et de déplacement des populations à l'intérieur d'un territoire urbain donné, et par rapport à des régions de l'extérieur.

$$\text{Mix s Provenance} = \frac{\text{Nb. d'habitants de même lieu d'origine}}{\text{Nombre d'habitants}} \times 100$$

Les groupes de population sont répartis au nombre de trois :

Groupe 01 : originaires et natifs du territoire objet de l'étude,

Groupe 02 : originaires et natifs de la région administrative du territoire objet de l'étude

Groupe 03 : natifs hors du territoire objet de l'étude.

Les chiffres utilisés s'obtiennent auprès de l'Office national des statistique et complétés par enquête sur site.

## **Chapitre 02 : le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegarde de la casbah d'Alger. (PPSMVSS) : entre exigences de conservation et risques d'enclavement.**

### **Introduction**

Ce chapitre, sera consacré à l'étude du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger, entant que dispositif spécifique voué à la protection et à la sauvegarde du site Unesco, inscrit sur la liste du patrimoine mondial. Et vu que le périmètre du PPSMVSS englobe celui du site Unesco plus une bande dite de protection, alors, on se pose la question suivante :

Quel est le degré de conformité de cette bande dite de protection, qui entoure le site Unesco de la Casbah d'Alger, par rapport aux recommandations de l'Unesco dans ce domaine ? Peut-elle être considérée comme une zone tampon ?

Pour répondre à ces deux questions, l'étude se penchera sur :

- La forme et le contenu du PPSMVSS,
- L'examen et l'évaluation des critères (s'ils existent), ayant été à la base, du tracé du périmètre du secteur sauvegardé, et le rôle de la bande de protection à la lumière des directives de l'Unesco ;
- L'examen de la question de l'articulation entre le PPSMVSS et le PDAU, vu que la réglementation stipule le respect des dispositions du PDAU<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>Art n°02 du décret exécutif n° 03-324 du 5 octobre 2003, portant modalités d'établissement du PPSMVSS.

Avant d'entamer l'étude du plan permanent et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger, il est utile de présenter un bref rappel de l'inscription de ce site emblématique par l'Unesco.

L'instauration de la loi n°98-04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine constitue un tournant dans le secteur du patrimoine culturel en Algérie. En effet, avec cette loi, on assiste, pour la première fois, à l'introduction de deux notions fondamentales :

- La notion de patrimoine culturel mobilier et immobilier en remplacement des notions de monument et sites prévues dans l'ordonnance 67-281 du 20 décembre 1967,
- La notion de secteur sauvegardé ; défini comme étant les ensembles urbains ou ruraux dotés d'une valeur architecturale, esthétique, ou historique de nature à justifier leur protection, leur restauration ou leur mise en valeur. Les décrets exécutifs 03-323 et 03-324 sont venus préciser les modalités d'établissement des plans permanents de sauvegarde et de mise en valeur qui représentent le cadre réglementaire de gestion dans le secteur sauvegardé.

Aussi, le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger constitue la 1<sup>ère</sup> expérience dans ce domaine, et dont les études sont lancées par le CNERU en 2007.

Avant d'entamer la lecture du PPSMVSS de la Casbah d'Alger, il est utile de présenter les critères retenus pour l'inscription du site de la Casbah sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco.

## **2.1. Les critères de classement de la Casbah sur la liste du patrimoine mondial :**

Le classement international du site de la Casbah a débuté en 1991 lors de la 15<sup>ème</sup> session du comité du patrimoine mondial tenue à Carthage entre le 9 au 13 décembre, où le comité a décidé d'entamer la procédure d'inscription du site sur la liste du patrimoine mondial. Et à la lumière du rapport des experts de l'Icomos<sup>2</sup>, le CPM<sup>3</sup> décide d'inscrire officiellement le site lors de la seizième session<sup>4</sup> tenue à Santa Fe du 7-14 décembre 1992 selon les critères II et V.

***Critère (ii) :** La Casbah d'Alger a exercé une influence considérable sur l'architecture et la planification urbaine en Afrique du Nord, en Andalousie et en Afrique sub-saharienne durant les XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles. Ces échanges se manifestent par le caractère spécifique de son habitat et par la densité de stratification urbaine, un modèle d'établissement humain où le mode de vie*

---

<sup>2</sup>Le Conseil international des monuments et des sites (ICOMOS) est une organisation internationale non-gouvernementale créée en 1965, et regroupe des professionnels qui se consacrent à la conservation et à la protection des monuments, des ensembles et des sites du patrimoine culturel. L'ICOMOS a le rôle du conseil scientifique du Comité du Patrimoine Mondial pour l'inscription des monuments et sites culturels sur la liste du Patrimoine Mondial.

<sup>3</sup> CPM : Comité du patrimoine mondial de l'Unesco.

<sup>4</sup> Rapport du Comité du Patrimoine Mondial, 16<sup>ème</sup> session, Santa Fé du 7-14 /12/1992. Site Officiel Centre du patrimoine mondial, <http://whc.unesco.org/fr/sessions/16COM>.

*ancestral et les habitudes musulmanes se sont harmonisés avec d'autres types de traditions.*

**Critère (v) :** *La Casbah d'Alger est un exemple éminent d'un habitat humain traditionnel représentatif de la culture musulmane profondément méditerranéenne, synthèse de nombreuses traditions. Les vestiges de la citadelle, des mosquées anciennes, des palais ottomans, ainsi qu'une structure urbaine traditionnelle associée à un grand sens de la communauté sont les témoins de cette culture et le résultat de son interaction avec les diverses couches de peuplement.*

Pour ce qui est de l'état des valeurs qui ont permis l'inscription du site de la Casbah d'Alger et son maintien sur la liste du Patrimoine Mondial, la déclaration rétrospective de valeur universelle exceptionnelle présentée par l'Etat algérien en 2009 et adoptée par le comité du patrimoine mondial dans sa 34<sup>ème</sup> session en 2010 exprime ce qui suit<sup>5</sup> :

#### ***Intégrité (2009)***

*Malgré les mutations et les aléas sismiques qu'elle a subis, la Casbah d'Alger conserve toujours son intégrité. Dans leur ensemble, les caractères esthétiques, les matériaux utilisés et les éléments architecturaux gardent leurs aspects originaux qui expriment les valeurs ayant prévalu au classement du site en 1992 sur la Liste du patrimoine mondial. Le maintien de la fonction d'habitation a permis de consolider la viabilité du site autant que l'intégrité de son image. Les opérations de restauration du patrimoine bâti de la Casbah engagées dans le cadre du Plan de sauvegarde et de mise en valeur satisfont les normes locales et nationales et contribuent à maintenir l'intégrité du site. Il existe néanmoins des menaces à l'intégrité qui sont liées à la sur-densification et à des interventions non contrôlées. D'autres risques proviennent des séismes et des incendies, ainsi que des glissements de terrain et des inondations.*

#### ***Authenticité (2009)***

*Les attributs de la Valeur universelle exceptionnelle qui avaient permis l'inscription sont maintenus. La Casbah témoigne d'une authenticité remarquable, aussi bien au niveau de la forme et de la conception (trame urbaine très dense), des matériaux de construction (briques en terre crue, enduits de terre et à la chaux, pierre et bois) que de l'utilisation (habitation, commerce, culte) et des traditions populaires. La survivance des savoir-faire architecturaux traditionnels, notamment en matière des métiers de la construction et du décor architectural, est un atout majeur pour soutenir la Valeur universelle exceptionnelle.*

En somme, Il va sans dire que le maintien du site de la Casbah d'Alger sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco reste tributaire de la conservation et de la protection de ses valeurs exceptionnelles qui ont été à la base de son inscription.

---

<sup>5</sup>Rapport du Comité du Patrimoine Mondial, 34<sup>ème</sup> session, Brasilia du 27 juillet au 3 Aout 2010, p 9. Site Officiel Centre du patrimoine mondial, <http://whc.unesco.org/fr/sessions/4261>.

Examinons, à présent, le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger (P.P.S.M.V.S.S), exigence essentielle de l'Unesco<sup>6</sup>, et principal outil de gestion du site historique.

## **2.2. Le plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la casbah d'Alger. (PPSMVSS)**

### **2.2.1. Présentation du plan de sauvegarde.**

Le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger est un instrument de gestion, de protection et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger, qui a été créé et délimité par décret exécutif N 05-173 du 03 mai 2005<sup>7</sup>, conformément à la loi 98/04 du 15 juin 98 relative à la protection du patrimoine, et au décret exécutif 03-324 du 05 octobre 2003 portant modalités d'établissement du PPSMVSS. La création du PPSMVSS a été officiellement établie par délibération de l'APW de la wilaya d'Alger le 06 mai 2006. Ainsi, et conformément à la réglementation en vigueur, la direction de la culture d'Alger a été désignée comme maître d'ouvrage<sup>8</sup>; la maîtrise d'œuvre a été confiée au bureau d'Etudes CNERU<sup>9</sup>. Les études du PPSMVSS sont entamées par le C.N.E.R.U en janvier 2007 et s'achèvent officiellement en décembre 2010.

Le PPSMVSS de la Casbah d'Alger est, officiellement, approuvé et adopté par l'Assemblée Populaire de la Wilaya d'Alger par délibération le 26 Avril 2011<sup>10</sup>, et par décret exécutif n° 12-133 du 21 Mars 2012<sup>11</sup>.

### **2.2.2. Délimitation du secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger.**

Décret exécutif n° 05-173 du 9 mai 2005 portant création et délimitation du secteur sauvegardé de "la Casbah d'Alger" fixe dans son art 02 ses limites comme suit :

- **Au nord**, dans l'axe, par la rampe Louni Arezki et la rue Oudelha Mohamed ;
- **A l'est** : contournant l'Amirauté et la jetée Kheir-Eddine ;
- **Au sud**, englobant le môle El Djefna (quai n°7) et parcourant dans l'axe les rues successives suivantes : Azzouz Ben Bachir, Bakel Saïd, Bône, Debbih Cherif; rejoignant le Bastion sud-ouest de la caserne Ali Khodja;
- **A l'ouest, longeant la rue Boualem Bengana.**

---

<sup>6</sup> Voir à ce sujet les différents Rapports du Comité du Patrimoine Mondial depuis l'inscription du site de la Casbah en 1992 jusqu'à 2013, WHC-13/37.COM/8D.

<sup>7</sup> Décret n° 05-173 du 03 mai 2005 – Journal officiel N° 39 du 11 mai 2005.

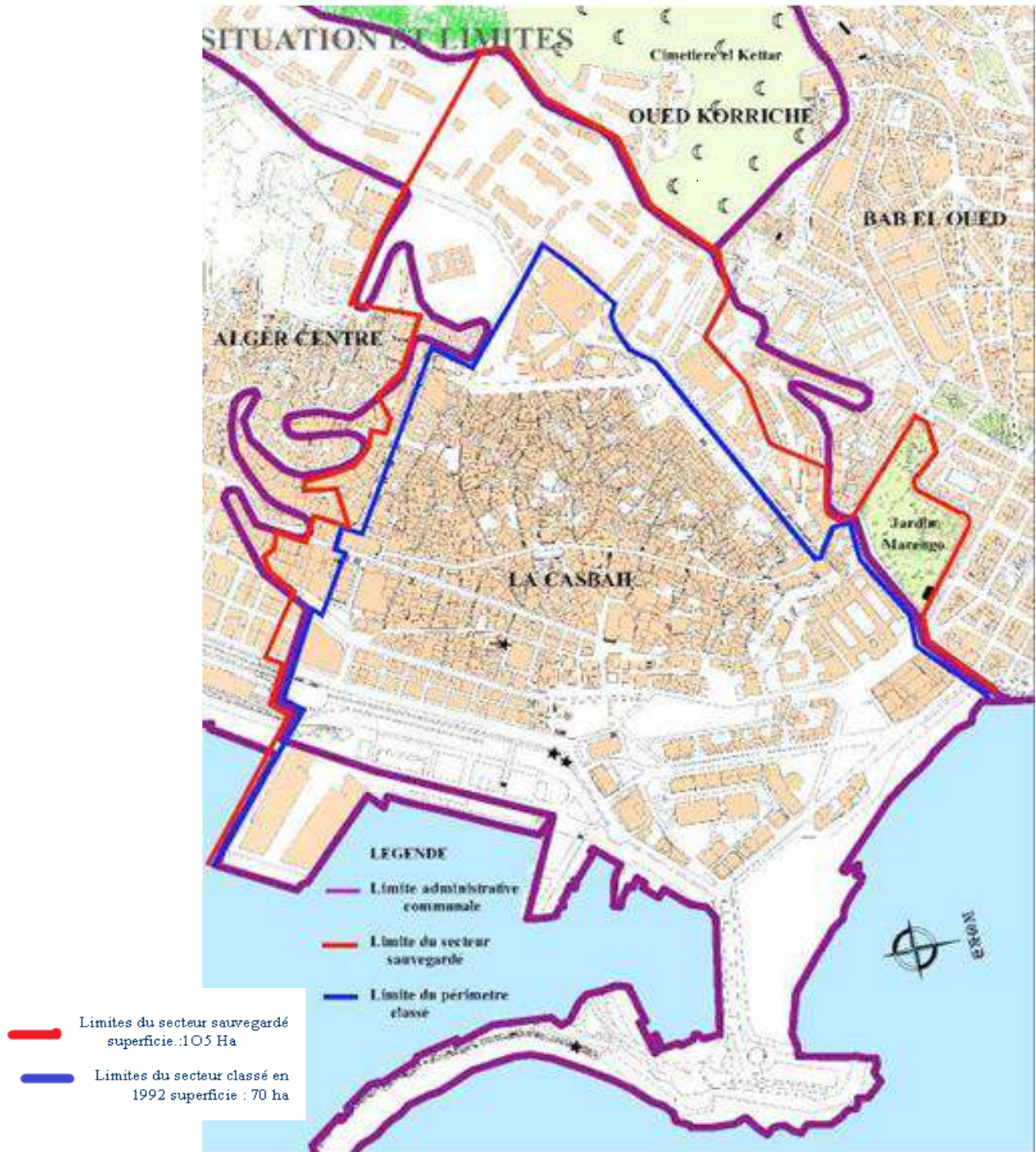
<sup>8</sup> Conformément à l'article 05 du décret 03-324 « sous l'autorité du Wali et en concertation avec le ou les président(s) d'assemblée(s) populaire(s) et communale(s) le directeur de la culture confie l'élaboration du PPSMVSS à un bureau d'études ou à un architecte dûment qualifié conformément à la réglementation relative à la maîtrise d'œuvre portant sur les biens immobiliers protégés ».

<sup>9</sup> CNERU : Centre National d'Etudes & de Recherches Appliquées en Urbanisme.

<sup>10</sup> Délibération de l'APW d'Alger du 26 avril 2011.

<sup>11</sup> Décret exécutif n° 12-133 du 21 Mars 2012, Journal officiel n° 18 du 28 mars 2012.

Le périmètre du secteur sauvegardé de la Casbah s'étale sur une surface de 105 ha et se développe sur les quatre communes suivantes : la commune de la Casbah, la commune de Bâb El Oued, la commune de Oued Koreiche, et la commune d'Alger-centre.



**Fig. (49). LE SECTEUR SAUVEGARDE « LA CASBAH D'ALGER ».** (Source : Rapport de présentation du PPSMVSS. Phase finale)

### 2.2.3. Forme et contenu du PPSMVSS de la casbah d'Alger.

L'examen de la forme du PPSMVSS montre que ce dernier reprend la même forme des documents d'urbanisme, notamment celle du PDAU. En effet, l'article 14 du décret n° 03-324 du 5 octobre 2003<sup>12</sup> portant modalités d'établissement des PPSMVSS définit et fixe le contenu du plan permanent comme suit :

- Un rapport de présentation,
- Un règlement,
- Des annexes.

#### a) Le rapport de présentation :

Le rapport de présentation doit faire ressortir l'état actuel des biens patrimoniaux architecturaux, urbains et sociaux au sein du secteur sauvegardé, et formule les actions arrêtées pour sa sauvegarde et sa mise en valeur ; de même qu'il fait également apparaître, ses références au PDAU<sup>13</sup>,

#### b) Le règlement :

Il fixe les règles générales d'utilisation des sols et les servitudes, ainsi que les opérations envisagées dans le cadre de la mise en valeur.

#### c) Les annexes :

Ce sont les documents graphiques qui font apparaître les conditions fixées dans le règlement et font ressortir les zones homogènes.

En outre, l'article 15 du décret n° 03-324 du 5 octobre 2003<sup>14</sup> portant modalités d'établissement des PPSMVSS organise l'élaboration du plan permanent en trois phases et qui sont définies comme suit :

#### - 1<sup>ère</sup> phase : Diagnostic et projet des mesures d'urgence.

Il s'agit d'établir, sur la base des enquêtes menées sur le terrain, le projet des mesures d'urgence composé d'interventions spécifiques telles que : l'étaiement et le confortement provisoire des bâtisses menaçant ruine ; les interventions ponctuelles et urgentes sur les points noirs des réseaux des VRD, le nettoyage des artères...etc. Pour le cas du PPSMVSS de la Casbah, cette phase a duré de Janvier 2007 à mai 2007, et a été adoptée en Novembre 2007.

#### - 2<sup>ème</sup> phase : Analyse historique et typologique et avant projet du plan de sauvegarde.

Il s'agit d'établir un travail de connaissance permettant d'appréhender le site dans toutes ses dimensions : la forme urbaine, l'aspect physique et géotechnique du site, l'aspect démographique, socio-économique, et environnemental...etc. Cette phase devrait aboutir à la rédaction d'un

---

<sup>12</sup> L'article 14 du décret n° 03-324 du 5 octobre 2003, Journal officiel du 08 octobre 2003.

<sup>13</sup> L'article 14 du décret n° 03-324 du 5 octobre 2003, Journal officiel du 08 octobre 2003 P.16

<sup>14</sup> L'article 15 du décret n° 03-324 du 5 octobre 2003, Journal officiel du 08 octobre 2003.

avant projet de plan de sauvegarde où les dispositions réglementaires ainsi que les orientations d'aménagement sont arrêtées pour conservation et sauvegarde du secteur sauvegardé. Pour le cas du PPSMVSS de la Casbah, cette phase a duré de janvier 2007 à octobre 2008, et a été adoptée en février 2009.

- 3<sup>ème</sup> phase : Rédaction finale du P.P.S.M.V.S.S.

Il s'agit d'établir le dossier final du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé qui sera composé d'un rapport de présentation, un règlement, et des annexes graphiques. (Voir pt 5 plus haut). Pour le cas du PPSMVSS de la Casbah, cette phase a duré de Mars 2009 à fin 2010, et a été adoptée par l'APW d'Alger en avril 2011.

#### **2.2.4. Les termes de référence du PPSMVSS de la Casbah d'Alger.**

Le PPSMVSS en tant que plan de sauvegarde à essence patrimoniale vise la protection et la mise en valeur du secteur sauvegardé. De ce fait, les termes de références de son règlement traduisent substantiellement un objectif de conservation du site historique et de sa forme urbaine<sup>15</sup>.

La lecture des articles des dispositions générales du titre I du règlement du PPSMVSS montre que les termes de référence de ce dernier englobe les actions d'intervention qui relèvent du domaine allant de l'entretien ordinaire, la réhabilitation, la restauration, la restructuration, jusqu'à la construction nouvelle. Ces interventions sont traduites par une légende graphique ainsi qu'une classification des immeubles concernés. On distingue quatre types d'interventions :

- La Restauration.

Le règlement reprend, dans sa définition des principes qui doivent guider l'intervention de restauration, la même définition et les mêmes principes fondamentaux contenus dans les principales chartes normatives dans le domaine patrimonial ; la charte de Venise 1964<sup>16</sup> et la charte de la restauration 1972<sup>17</sup>. Sont concernés par ce type d'intervention les bâtiments et les espaces urbains protégés au titre de la législation sur les monuments historiques ou au titre du secteur sauvegardé.

---

<sup>15</sup> PPSMVSS de la Casbah d'Alger, règlement, Article 2.1, p 5.

<sup>16</sup> Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites (charte de Venise 1964). IIe Congrès international des architectes et des techniciens des monuments historiques, Venise, 1964.

<sup>17</sup> La charte de Restauration 1972, ministère de l'Instruction public Italien. Circulaire n°117 du 6 Avril 1972. Ainsi, l'intervention de restauration doit, avant tout, « *conserver l'efficiace des œuvres et des objets, à en faciliter la lecture et à les transmettre aux générations futures* ». Les principes directeurs de tout projet de restauration sont *l'intervention minimale, la réversibilité, la compatibilité physico-chimique, la « distinguabilité », l'authenticité et l'actualité expressive*

- La Conservation.

Le règlement définit l'intervention de conservation, conformément aux articles 04, 05, et 06 de la charte de Venise<sup>18</sup>, comme une action qui permet de maintenir l'aspect original d'un monument, c'est-à-dire sauvegarder son authenticité historique et son intégrité matérielle. Ceci, par le biais d'interventions d'entretiens périodiques et de prévention contre les phénomènes de dégradation<sup>19</sup>. Sont concernés par ce type d'intervention les bâtiments et parties de bâtiments ou fragments, protégés au titre du secteur sauvegardé. Leur démolition, enlèvement, altération sont interdits: ils sont maintenus sans transformations autres que celles qu'impose le retour aux dispositions d'origine et les modalités de leur entretien.

- La Réhabilitation.

Le règlement définit l'intervention de réhabilitation, comme « *un ensemble de travaux qui n'affectent que partiellement les caractéristiques formelles, structurelles et d'usage d'un bâtiment, en consacrant des actions d'amélioration des conditions de son utilisation ou de réutilisation* »<sup>20</sup>. Sont concernés par ce type d'intervention l'ensemble des bâtiments non protégés au titre du secteur sauvegardé et qui peuvent être conservés et améliorés.

- La Construction nouvelle<sup>21</sup>.

Le règlement définit deux sous classes d'intervention :

- La démolition et la reconstruction nouvelle.

Ce type d'intervention se définit comme une action de nouvelle édification sur une parcelle de terrain nu obtenue après démolition d'un bâtiment existant pour des raisons de salubrité et d'hygiène.

- Construction nouvelle sur terrain nu.

Ce type d'intervention de nouvelle édification permet de recomposer la forme urbaine lors de nouvelles opérations d'aménagement publiques ou privées.

---

<sup>18</sup> « Article 4. La conservation des monuments impose d'abord la permanence de leur entretien.

Article 5. La conservation des monuments est toujours favorisée par l'affectation de ceux-ci à une fonction utile à la société ; une telle affectation est donc souhaitable mais elle ne peut altérer l'ordonnance ou le décor des édifices. C'est dans ces limites qu'il faut concevoir et que l'on peut autoriser les aménagements exigés par l'évolution des usages et des coutumes.

Article 6. La conservation d'un monument implique celle d'un cadre à son échelle. Lorsque le cadre traditionnel subsiste, celui-ci sera conservé, et toute construction nouvelle, toute destruction et tout aménagement qui pourrait altérer les rapports de volumes et de couleurs seront proscrits. »<sup>18</sup> Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites (charte de Venise 1964). IIe Congrès international des architectes et des techniciens des monuments historiques, Venise, 1964.

<sup>19</sup> PPSMVSS de la Casbah d'Alger, règlement, Article 7.1, p 12

<sup>20</sup> Ibidem, p 13.

<sup>21</sup> PPSMVSS de la Casbah d'Alger, règlement, Article 7.1, p 13.

### **2.2.5. Affectation et subdivision du secteur sauvegardé en sous-secteurs(SS).**

Le territoire du secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger, objet du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur, est scindé en quatre sous-secteurs USS1, USS2, USS3, USS4, selon leurs spécificités typomorphologiques. Au sein de chaque sous-secteur, s'applique des dispositions réglementaires propres, en plus de celles prévues pour l'ensemble du secteur sauvegardé<sup>22</sup>. Les quatre sous secteurs se présentent comme suit :

- Le Sous-secteur 1 recouvre la partie du territoire située au centre, entre la rue Mohamed AZZOUZI au Nord et la rue Mohamed BENGUENIF au Sud et englobe les quartiers Mer rouge, Amar Ali et Sidi Ramdane.
- Le Sous-secteur 2 recouvre la partie périphérique ceinturant le secteur sauvegardé (voir plan graphique) située, entre la rue Debih Cherif et la rue Boualem Bengana ainsi que la rampe Louni Arezki, constitué des quartiers périphériques de la Casbah d'Alger, caractérisé par une typologie habitative composée essentiellement d'immeubles de rapport.
- Le Sous-secteur 3 recouvre la partie du territoire située à l'Est du sous secteur 1, entre les rues Bab El Oued – Bab Azzoun et se déploie dans les quartiers périphériques de Amar el Kama, Souk el Djemaa et Lalahoum. Ce secteur est caractérisé par une typologie habitative mixte constituée d'habitations traditionnelles largement remaniées et transformées.
- Le Sous-secteur 4 recouvre la partie du territoire située à l'Est, qui constitue l'unité de la jetée Kheireddine.

---

<sup>22</sup>Ibidem, art 5, p.9

MISE EN CONFORMITE DU PPSMVSS CASBHA D'ALGER

PLAN GENERAL  
DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

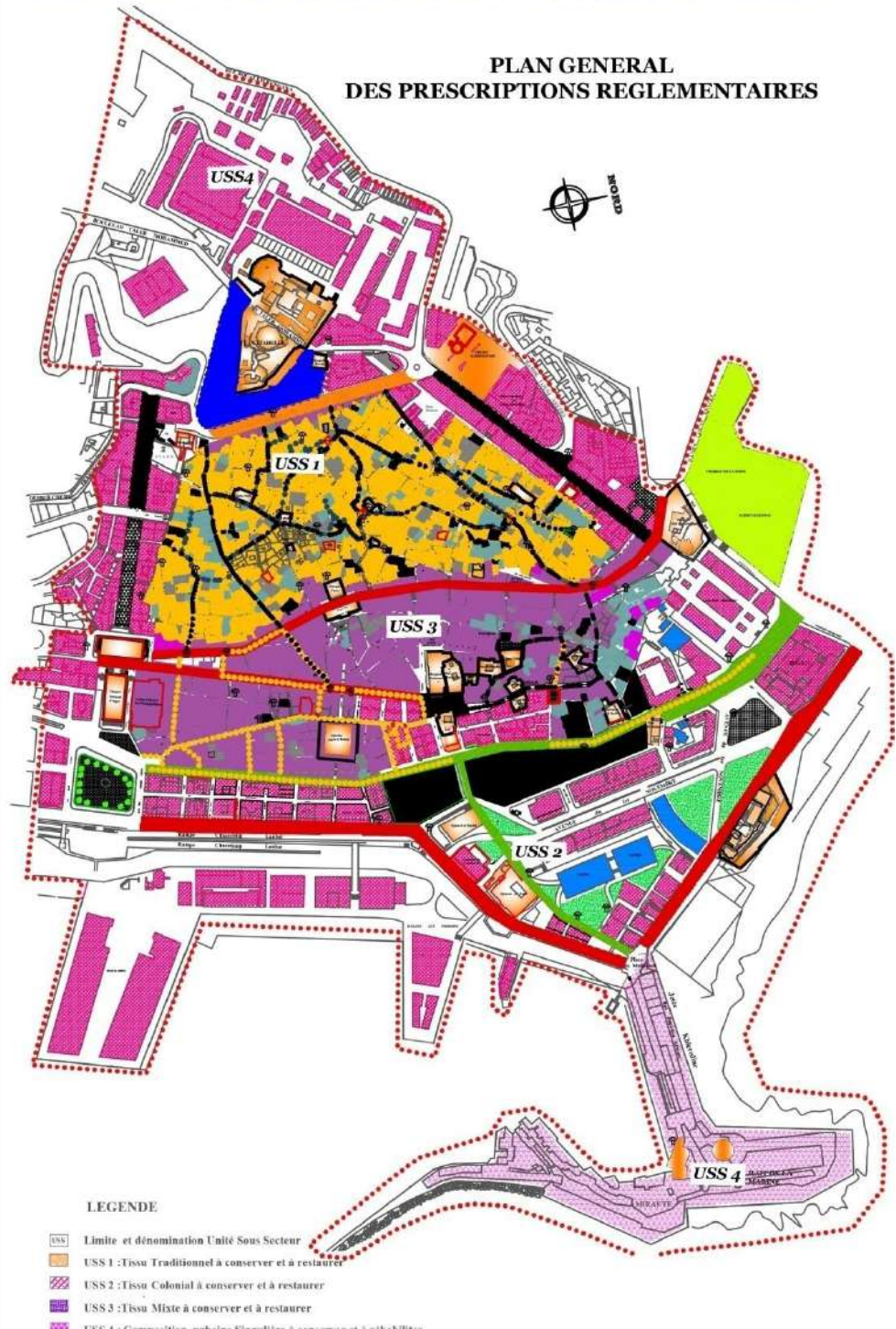


Fig. (50). Délimitation des 04 sous-secteurs. Source : PPSMVSS de la casbah d'Alger.

## 2.2.6. Dispositions applicables aux différents sous-secteurs du secteur sauvegardé

### 2.2.6.1. Le Sous-secteur 1 [USS 1] correspondant à la zone homogène du « tissu traditionnel ».

#### \* Délimitation du Sous-secteur 1 [USS 1]

Le sous- secteur USS1 englobe la zone de la haute Casbah formée par les quartiers Sidi Ramdane, Amar Ali, et Mer Rouge sur une superficie de 15.2 ha. Ce secteur appartient à la haute Casbah, partie épargnée des travaux de restructurations françaises, et constitue aujourd'hui, par l'intégrité et l'authenticité de ses formes urbaines, la partie la plus représentative de la médina d'Alger précoloniale. Ce secteur est à caractère exclusivement résidentiel avec une présence de petits commerces de première nécessité le long des principales artères telles que la rue Rabah Riah, et la rue de Driss Hamadouche. Dans ce secteur, on distingue trois types d'habitations :

- L'habitation type Wastadar : les pièces sont disposées autour d'un patio,
- L'habitation type Chebek : les pièces sont disposées autour d'un petit puits de lumière,
- L'habitation type Aloui : généralement de dimension modeste, la maison s'organise autour d'une cage d'escalier avec un commerce au rez de chaussée.

L'état de conservation générale du bâti dans ce sous secteur est moyenne. Aussi, le PPSMVSS recommande pour ce sous secteur, des prescriptions de réhabilitation et de restauration et de mise en valeur, de façon à maintenir l'intégrité et l'authenticité du tissu. De là, les prescriptions et servitudes définies pour le Sous-secteur 1 se présentent comme suit :

a). Nature des occupations au sol : Le règlement autorise l'implantation des activités qui sont compatibles avec la fonction habitative de la zone, et interdit l'ensemble des activités qui nuiraient à l'intégrité formelle et fonctionnelle de ce sous- secteur, ainsi qu'à sa sécurité et à son hygiène<sup>23</sup>.

b). Conditions des occupations au sol : Le règlement exige le respect de la typologie et de la hiérarchie des parcours qui caractérisent cette zone de la haute Casbah<sup>24</sup>.

c). Implantation des constructions par rapport aux parcours et emprises publiques : le règlement fixe le respect de l'alignement du bâti entendu, comme *la ligne de développement de l'enveloppe urbaine sur les parcours*, comme règle générale obligatoire à toutes implantations ou édifications ou travaux d'aménagements réalisés dans cette zone<sup>25</sup>. Toutefois, des

---

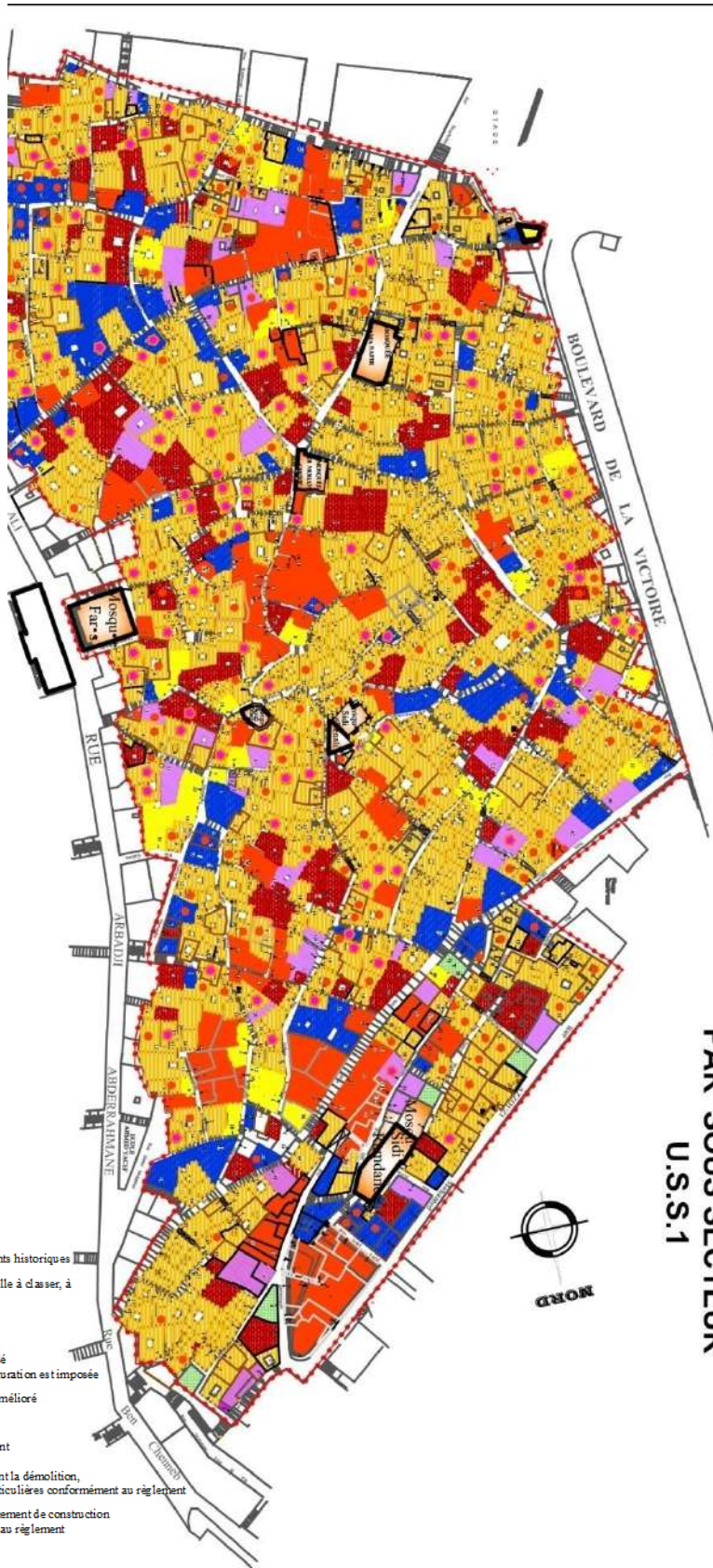
<sup>23</sup> PPSMVSS de la Casbah d'Alger, règlement, Article 1.2.1, p 15.

<sup>24</sup> PPSMVSS de la Casbah d'Alger, règlement, Article 1.2.2, pp 15-16.















<sup>25</sup> Ibidem, Article 1.5.1, p 18.

# MISE EN CONFORMITE DU PPSMVSS CASBAH D'ALGER

## PLAN DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUE PAR SOUS SECTEUR U.S.S.1



### LEGENDE

-  Limite du sous secteur n°1 U.S.S.1
-  Immeuble protégé au titre de la législation sur les monuments historiques
-  Immeuble traditionnel de qualité architecturale exceptionnelle à classer, à réhabiliter, à restaurer
-  Immeuble à restaurer et/ou à réhabiliter en priorité (bâti étayé dans le cadre des mesures d'urgence)
-  Immeuble traditionnel protégé au titre du secteur sauvegardé dont la démolition, ou l'altération sont interdites et la restauration est imposée
-  Immeuble colonial non protégé pouvant être conservé ou amélioré conformément au règlement
-  Espace libre pouvant être construit conformément au règlement
-  Immeuble en ruine protégé au titre du secteur sauvegardé dont la démolition, l'enlèvement, ou l'altération sont soumis aux prescriptions particulières conformément au règlement
-  Immeuble colonial ou récent pouvant être imposé en remplacement de construction existante dont la démolition peut être imposée conformément au règlement
-  Espace libre ou libérable pouvant être construit
-  Constructions précaires dont la démolition est imposée pour être reconstruites à l'occasion d'opération d'aménagement conformément au règlement
-  Constructions précaires dont la démolition est imposée pour la réouverture des rues obstruées
-  Suppression des surélévations récentes
-  Suppression de certaines surélévations coloniales

**Fig. (51).Prescription réglementaires du S.Secteur USS N°01.**

Source : PPSMVSS Casbah d'Alger

exceptions peuvent être tolérées après avis du directeur de la culture en concertation avec le président de l'APC concernée.<sup>26</sup>

d). Hauteur des constructions :Le règlement fixe comme objectif principal la réhabilitation et la sauvegarde du volume originel du site, en fixant gabarit global dans ce sous-secteur de la haute Casbah entre R+2 et R+3 selon un profil en escalier en rapport avec la déclivité du terrain<sup>27</sup>.

e). Qualités architecturales :Le règlement interdit tout choix architectural non compatible, dans sa forme, dans son expression, et dans l'emploi de matériaux dont l'origine et qui ne s'intègre pas avec la typologie locale<sup>28</sup>. De même, toute nouvelle édification dans une parcelle vide, suite à l'effondrement de son bâti original, doit être établie selon une occupation au sol, de façon à reconstituer, obligatoirement, la continuité de la forme urbaine originelle de la zone. Le nouveau projet doit rechercher à s'intégrer dans son contexte urbain en respectant l'échelle architecturale et l'aspect général du domaine bâti environnant : les caractéristiques principales des volumes, la composition et les couleurs des immeubles voisins.<sup>29</sup>

**2.2.6.2. Le Sous-secteur 2 [USS 2] correspondant à la zone homogène du « tissu mixte ».**

**Délimitation du Sous-secteur 2 [USS 2]**

Comme l'indique son nom, le sous-secteur USS 2 « zone tissu mixte » englobe trois quartiers appartenant à la basse Casbah : le quartier Amar El Kama, le quartier de Souk El Djamaâ, et le quartier Lalahoum, qui se sont formés lors des opérations de restructuration coloniales entreprises entre 1841 et 1854 dans la zone de la basse Casbah. Le tissu ainsi né, résultat de ces opérations de restructuration françaises, se caractérise par l'enchevêtrement et la coexistence, parfois brutale, des deux typologies, coloniale et précoloniale. Les ilots formés par ces nouveaux percements se distinguent par leurs formes irrégulières dont la façade extérieure est constituée par un alignement d'immeubles coloniaux, tandis que dans le cœur de l'îlot, subsistent encore, certains fragments du tissu pré colonial. De là, le PPSMVSS recommande, globalement, pour ce sous secteur, la restauration du tissu avec la réhabilitation des persistances encore présentes à l'intérieur des ilots. Le sous- secteur USS2 couvre une superficie de 17.10ha. De là, les prescriptions et servitudes définies pour le Sous-secteur 2 se présentent comme suit :

a) Nature des occupations au sol :Le règlement fixe comme objectif le maintien du caractère d'habitat mixte (habitat, commerce, services) qui caractérise ce sous- secteur. Aussi, toutes les activités qui sont compatibles avec ce caractère mixte de cette zone sont autorisées telles que : l'hôtellerie, le commerce, l'artisanat et les services<sup>30</sup>. Par ailleurs, le règlement interdit

<sup>26</sup> Ibidem, Article 1.5.2.

<sup>27</sup> PPSMVSS de la Casbah d'Alger, règlement, Article 1.6, p 18.

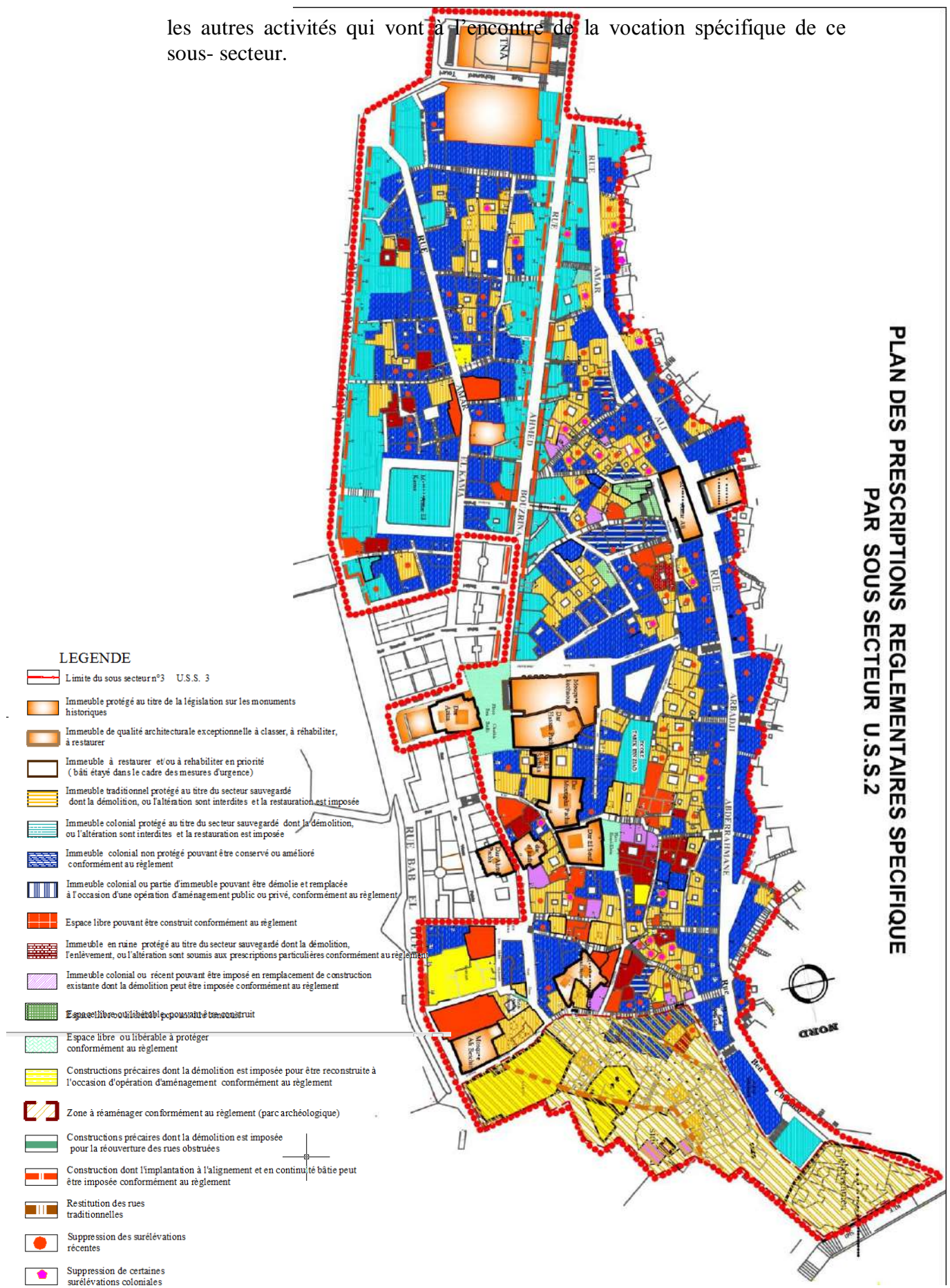
<sup>28</sup> Ibidem, article 1.8.1 et 1.8.2, p 19, 20.

<sup>29</sup> Ibidem, article 1.9, p 23.

<sup>30</sup> PPSMVSS de la Casbah d'Alger, règlement, article 2.2.1, p 25.

les autres activités qui vont à l'encontre de la vocation spécifique de ce sous- secteur.

PLAN DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUE  
PAR SOUS SECTEUR U.S.S.2



**Fig.(52) . Prescriptions réglementaires du S. Secteur USS N°02.**

Source : PPSMVSS Casbah d'Alger.

b). Conditions des occupations au sol : Le règlement exige le respect de la typologie et de la hiérarchie des parcours qui caractérisent cette zone de la Casbah<sup>31</sup>.

c). Implantation des constructions par rapport aux parcours et emprises publiques : Le règlement fixe le respect de l'alignement du bâti défini comme, le développement des enveloppes urbaines sur les parcours, dans les ilots où subsistent encore les fragments du tissu pré colonial, et comme le nu extérieur des parois de façades des immeubles alignés sur les voies de percements, comme règle générale obligatoire à tout aménagement ou nouvelle édification dans cette zone<sup>32</sup>.

d). Hauteur des constructions : Le règlement fixe comme objectif de maintenir le gabarit mixte du quartier et de la réhabilitation de la volumétrie originelle de chaque typologie encore présente<sup>33</sup>. Ainsi est recommandé ; un gabarit de R+2 et R+3, pour la typologie coloniale (rue Amar El kama, et rue ArbadjiAbderahmane), et un gabarit de R+0 R+1, pour les fragments de l'ancien tissu précolonial au centre des ilots.

e). Qualités architecturales : Le règlement reconduit les mêmes prescriptions formulées dans l'article 2.2.6.2. (e) du sous secteur USS1, dans ce sous secteur.

### **2.2.6.3. Le Sous-secteur 3 [USS 3] correspondant à la zone homogène du « tissu colonial ».**

#### **\* Délimitation du Sous-secteur 3 [USS 3].**

Comme l'indique le nom, le sous secteur « tissu colonial » comprend toute la zone qui résulte des travaux de restructuration coloniale menés depuis 1830 jusqu'à la première moitié du 20ème siècle, dans un dessein d'encadrer et d'isoler la médina d'Alger de son site de pertinence qui est la mer et la citadelle. Ce sous secteur englobe les quartiers suivants :

- Le quartier de la marine ;
- Le port ;
- La citadelle et ses abords ;
- Les boulevards OuridaMedad et HadadAbderzak.

Ce sous secteur se caractérise par son tissu colonial mixte et par la présence d'équipements scolaires et de sécurité. Dans ce sous secteur, le tissu urbain se caractérise par son organisation en damier : des voies linéaires et un découpage d'ilots et de parcelles réguliers et d'une typologie d'immeuble de rapport type 19<sup>ème</sup> siècle doté d'une couverture en attique, et une hauteur qui varie entre R+4 à R+6. En outre, dans le quartier de la marine, où le tissu précolonial a été définitivement rasé dans les années trente, s'est développé un aménagement selon le modèle de l'après guerre constitué

---

<sup>31</sup> PPSMVSS de la Casbah d'Alger, règlement, Article 1.2.2, pp 15-16.

<sup>32</sup> Ibidem, article 2.5, p.26, 27.

<sup>33</sup> PPSMVSS de la Casbah d'Alger, règlement, article 2.6, p 27.

d'immeubles modernes type barre avec des gabarits de R+9 à R+12. Ce sous secteur couvre une superficie de 69.2 ha. De là, les prescriptions et servitudes définies pour le Sous-secteur 3<sup>se</sup> présentent comme suit :

a). Nature des occupations au sol : Vu la particularité des formes urbaines coloniales qui caractérisent le tissu dans cette partie du secteur sauvegardé, voies larges et alignées, ilots en damier avec un gabarit important, le PPSMVSS, dans son règlement, autorise une typologie d'occupation des sols plus large et variée : tel que l'Habitat, l'hôtellerie, le commerce, l'artisanat, les services, les bureaux. Sont autorisés également les équipements classés dont le fonctionnement reste lié aux activités urbaines sus-indiquées, à condition que le risque et le niveau de nuisance soient tolérables et complètement compatibles avec la vocation du centre historique.<sup>34</sup> D'autre part, le règlement interdit dans ce sous-secteur les activités qui, par leur nature, leur importance et leur aspect nuiraient à l'intégrité formelle et fonctionnelle du secteur sauvegardé ainsi qu'à sa sécurité et son hygiène<sup>35</sup>.

b). Conditions des occupations au sol : Le règlement prévoit la possibilité de la création de nouvelles voies mécaniques ou piétonnes qui doivent être de dimensions permettant de satisfaire les règles minimales de desserte et d'accès, et de contenir les différents réseaux de VRD.

c). Implantation des constructions par rapport aux parcours et emprises publiques : Le règlement fixe le respect de l'alignement du bâti, c'est-à-dire le nu extérieur de la paroi de la façade des bâtiments alignés sur les voies et les boulevards, comme règle requise à tout aménagement ou édification nouvelle<sup>36</sup>.

d). Hauteur des constructions : Le règlement fixe comme principal objectif la préservation et le maintien du gabarit général de paysage architectural et urbain, notamment le profil urbain de cette partie coloniale du sous secteur de la Casbah, caractérisé par l'alignement des immeubles de rapports de R+4 à R+6 (boulevard Ché Guevara, et par des immeubles en barre de R+5 à R+10 dans le quartier de la marine<sup>37</sup>. Toutefois, il y'a lieu de signaler que les choix que porte le PPSMVSS de maintenir le gabarit, pour cette partie coloniale du tissu, néglige, selon nous, le besoin de mener une réflexion pour désenclaver et rompre l'isolement physique et visuel de la Casbah précoloniale, pourtant bien exprimé, initialement, dans les constats sur les causes de la marginalisation de la Casbah<sup>38</sup>.

---

<sup>34</sup> PPSMVSS de la Casbah d'Alger, règlement, article 3.2.1, p 29.

<sup>35</sup> Ibidem. Article 3.2.2, p 30.

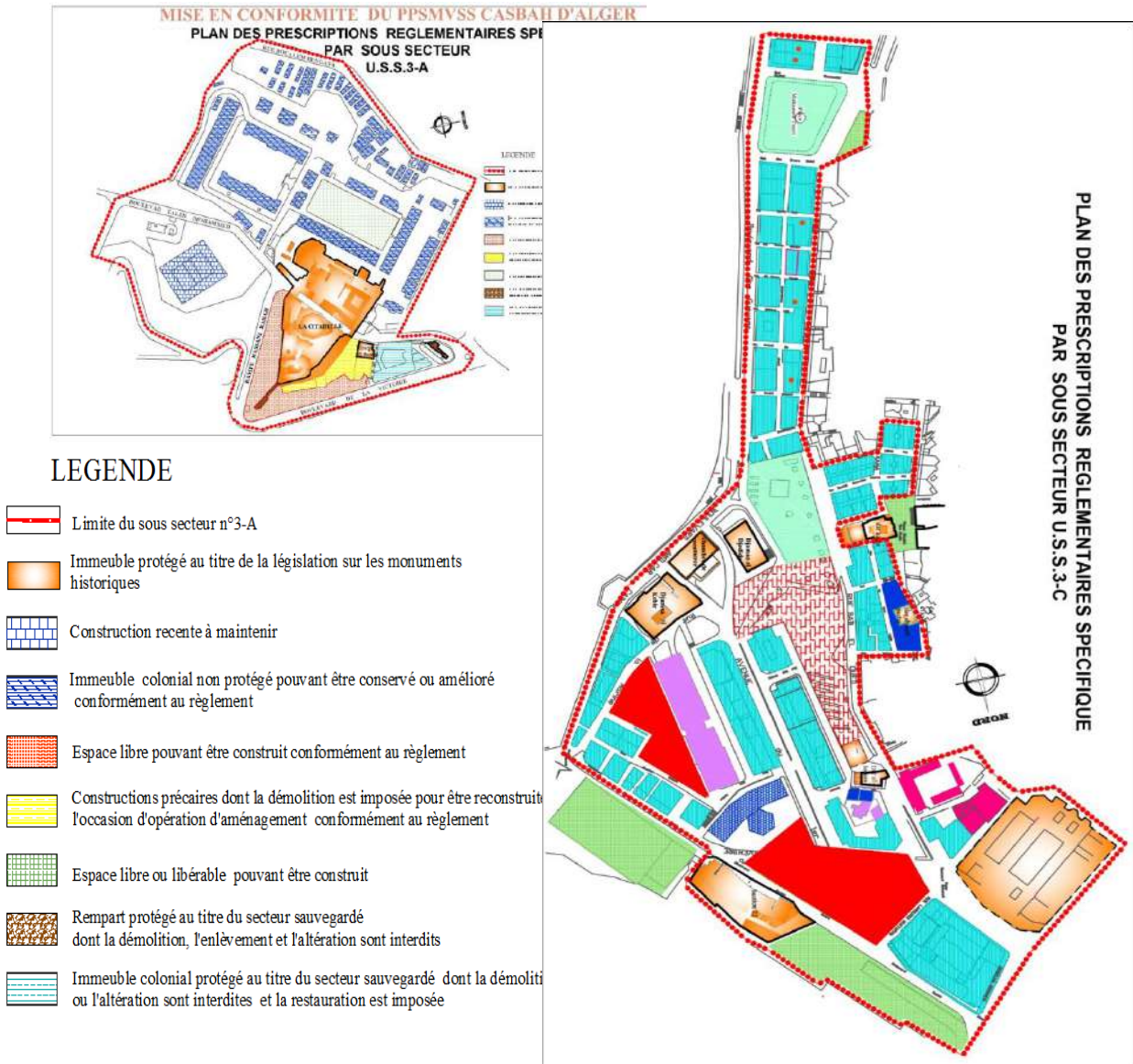
<sup>36</sup> Ibidem. Article 3.5, p 33.

<sup>37</sup> Ibidem. Article 3.6, p 34.

<sup>38</sup> En établissant le constat sur l'état de dégradation dont souffre la Casbah, le PPSMVSS montre que la situation actuelle du site « témoigne d'une triple marginalisation ; physique, sociale et économique. Cette marginalisation a été d'abord une volonté coloniale Française « isolation de la cité des indigènes ». La marginalisation a été exécutée sur le plan physique « à travers la création de Boulevards et rampes périphériques ceinturant la Casbah : Ourida Meddad, Haddad Abderrezak (ce dernier prolongé par le boulevard Taleb Mohamed) : situés au Sud et au Nord, à l'emplacement des anciens remparts et fossés de la ville précoloniale, boulevards structurés par des gabarits importants constituant un obstacle visuel volontaire, marquant l'isolation du tissu traditionnel ».

De même, on peut citer les coupures physiques et fonctionnelles entreprises dans le tissu

e). **Qualités architecturales :** Afin d'assurer la restitution et la conservation de l'intégrité architecturale du bâti dans ce sous secteur, le règlement souligne l'obligation de l'option de l'intégration et le respect de l'expression architecturale dominante comme préalable à toute projection ou interventions de réhabilitation dans ce sous secteur.<sup>39</sup>



**Fig.(53.) . Prescriptions réglementaires du S. Secteur USS N°03A et USSN°03 D.**

Source : PPSMVSS Casbah d'Alger.

« Dans la zone II – entre les sous zones :

- Coupure haute Casbah- bastion 23- ; générée par la démolition des deux tiers du tissu traditionnel, en vue de créer une base militaire, puis le projet SOCARD par la suite.

- Coupure haute Casbah- Citadelle ; générée par la création du boulevard de la victoire et de la rue Taleb Abderrahmane justifiée par les besoins d'accessibilité d'ordre logistique militaire.

Coupure basse Casbah (zone III) – port (zone IV) ; générée par la création du boulevard front de mer et de l'avenue de l'ALN qui a induit l'isolement de la Médina par rapport à la mer dévalorisant la vue théâtrale. La zone portuaire regroupant les activités militaires, les activités de pêche, les activités commerciales et de transport, constituant non seulement un obstacle physique, visuel, environnementale mais surtout fonctionnel nécessitent une colonne vertébrale de liaison atrophie considérablement la relation médina- mer » . PPSMVSS. Rapport de présentation, phase III, édition final, CNERU. Alger 2009, p 166-170.

<sup>39</sup> PPSMVSS de la Casbah d'Alger, règlement, article 3.8.1, p 35.

#### 2.2.6.4. Le Sous-secteur 4 [USS 4] correspondant à la zone homogène de la « Jetée Khiereddine ».

##### \* Délimitation du Sous-secteur 4 [USS 4]

Comme l'indique le nom, le sous-secteur « jetée Kheireddine » est formé d'une entité bâtie de forme linéaire et singulière située à l'extrême Est du secteur sauvegardé de la Casbah en contact directe avec la mer. Cette zone qui fut édifée en 1517 par Kheir Eddine Barberousse, après la démolition du Penon Espagnol, constitue la partie la plus originelle et le premier noyau du port de la médina d'Alger précoloniale.

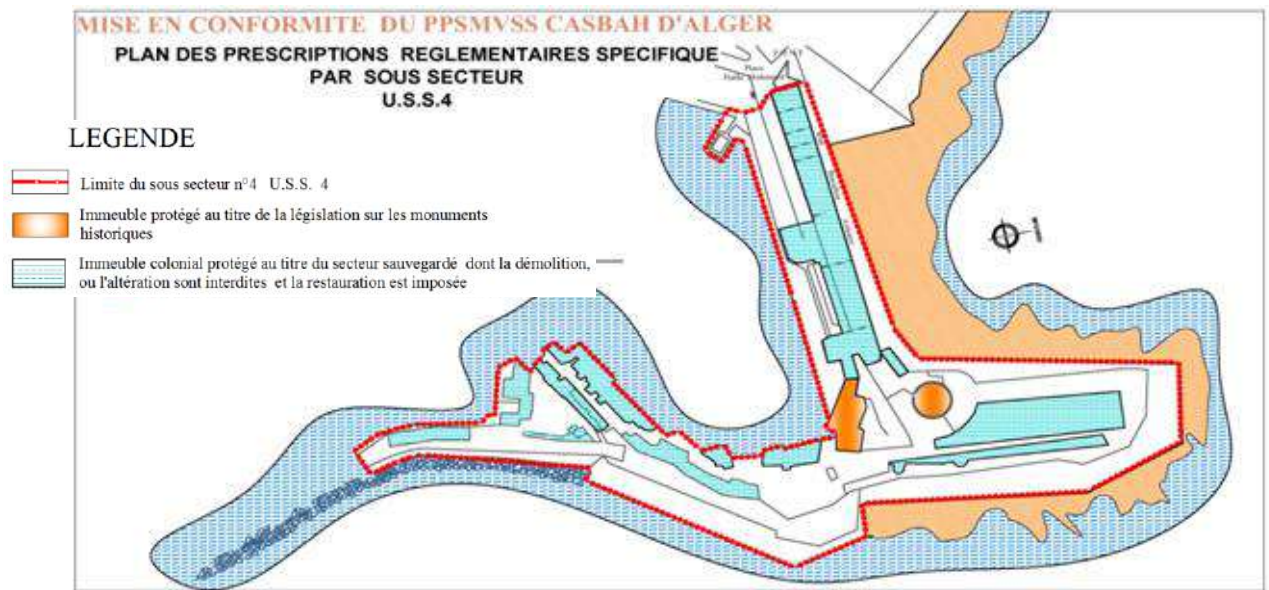


Fig. (54) . Prescriptions réglementaires du S. Secteur USS N°4.

Source : PPSMVSS Casbah d'Alger.

Le tissu bâti dans ce sous secteur, est formé d'entités très singulières tels que Borj El Fnar, monument classé patrimoine national, et les voutes de la jetée, actuellement occupées par les quartiers de l'Amirauté. De là, les prescriptions et servitudes définies pour le Sous-secteur 4 se présentent comme suit :

- La conservation et la restauration du bâti dans le respect de la particularité typologique de chaque période ;
- La restauration des sols anciens et des mosaïques existants ;
- La sauvegarde et la mise en valeur du mausolée et de la fontaine existants.

En outre, il y'a lieu de signaler que pour ce sous secteur, le PPSMVSS a reconduit les options d'aménagement pour le Pole de croissance de (la marine- la Casbah- le port) déjà prévues par GPU par le Gouvernorat d'Alger 1997-2000 comme l'ouverture de la Darse au grand public, le relancement du projet du millénaire, la prise en charge du projet du musée de la marine et le renforcement de l'aspect touristique et de loisir de cette zone historique.

## 2.2.7.Considérations critiques sur le périmètre duPPSMVSS :

### 2.2.7.1.Discussion de la méthodologie de l'élaboration du PPSMVSS :

L'examen du décret n° 03 324 relatif aux modalités d'établissement du PPSMVSS, montre que la forme et le contenu de ce dernier, et à l'instar des documents d'urbanisme, est fortement inspiré du PSMV français.

Pour atteindre les objectifs qui se sont assignés principalement : la conservation du bien Unesco, le développement harmonieux du centre historique, et la préservation de ses valeurs historiques et archéologique, les auteurs du PPSMVSS ont adopté une méthodologie d'approche basée sur une analyse urbanistique du site historique à travers le processus du développement historique du secteur sauvegardé. Le but de cette analyse est de mettre en évidence :

- les erreurs d'aménagement précédentes ;
- le processus de constructions architecturales qui permettra de connaître les procédés constructifs à travers l'histoire.
- les caractères de l'urbain.
- les monuments d'intérêt architectural ou historique, ainsi que les sites archéologiques...etc.<sup>40</sup>.

Pour atteindre ces objectifs, les auteurs du PPSMVSS ont adopté la méthodologie typo morphologique, qualifiée de méthode éprouvée<sup>41</sup>, associée à une analyse de décomposition du tissu urbain en ses sous-systèmes de bases : le parcellaire, le bâti, le viaire, et les espaces libres, aboutissant à l'élaboration de carte de zones homogènes.

Néanmoins, il y'a lieu de dire que les auteurs PPSMVSS, et sans le citer, ont fait, aussi, l'usage de l'approche basée sur la théorie des permanences pour le contrôle des interventions en zones urbaines historiques développées par l'équipe italo-française de V. Spigai, et de d'A. Levy. Ceci est vrai, dans les documents graphiques qui composent les annexes du PPSMVSS on retrouve tous les ingrédients de base que présente l'approche<sup>42</sup> :

- La planche n° 37 : la structure de permanences,
- La planche n° 38 : la structure fonctionnelle,
- La planche n° 39 : la structure du public collectif,
- La planche n° 40 : la structure de conformation,
- La planche n° 41 : la structure de l'urbain.

Cependant, bien que l'usage de ses deux approches méthodologiques ; typo-morphologique et des permanences, reste justifié et pertinent, il se heurte, selon nous, à une contradiction méthodologique importante.

En effet, les deux approches méthodologiques utilisées dans l'élaboration du PPSMVSS, se basent sur la lecture du processus de genèse et de transformation de l'organisme anthropique pour identifier les éléments

---

<sup>40</sup> Voir, rapport de présentation du PPSMVSS, op.cit, p20.

<sup>41</sup> Ibidem, p 8.

<sup>42</sup> Ibidem, p 13.

permanents structurants de la forme urbaine et porteurs de la mémoire du lieu<sup>43</sup>. Ce processus, rappelons le, commence de la première genèse de l'organisme urbain et se poursuit jusqu'à l'état actuelle, ou, au moins, arrive jusqu'au stade de la ville consolidée du fin 19<sup>ème</sup> siècle –moitié 20<sup>ème</sup> siècle. Alors que, on remarque que toute l'analyse diachronique effectuée dans le cadre du PPSMVSS, telle que présentée dans le dossier d'avant- projet, et dans le rapport de présentation de la phase finale, se trouve limitée voire bloquée, au sein même du périmètre du secteur sauvegardé de la Casbah. Un périmètre, faut- il le rappeler, a été, préalablement fixé, par décret exécutif<sup>44</sup>, deux années auparavant, bien avant le lancement de l'étude de la première phase du PPSMVSS.

De là, tout l'intérêt de l'usage de la méthode typo morphologique et de sa lecture diachronique se trouve diminué, vu que toutes les permanences historiques et structurelles du lieu se trouve de facto, tronquées et isolées de leurs relations contextuelles propres. Ce qui n'a pas été sans conséquences sur la valeur même de la zone de protection intégrée dans le cadre du PPSMVSS.

Si on admet que la procédure réglementaire de lancement de l'étude de plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur veut que la délimitation officielle du secteur sauvegardé doive être promulguée avant le début des études, néanmoins, selon nous, il serait tout à fait logique d'inclure dans les prérogatives du PPSMVSS, le droit de soumettre une proposition de modification ou de rectification du périmètre du secteur sauvegardé, à la lumière des résultats de l'analyse historique approfondie effectuée, de manière à pallier à certaines contradictions flagrantes, et assurer une meilleure protection des valeurs historiques du lieu.

Ce qui n'est pas sans conséquences sur la valeur même de la zone de protection intégrée au sein du PPSMVSS. Dans ce cadre, on peut citer des valeurs suivantes qui sont présentes dans le contexte et omises par le PPSMVSS :

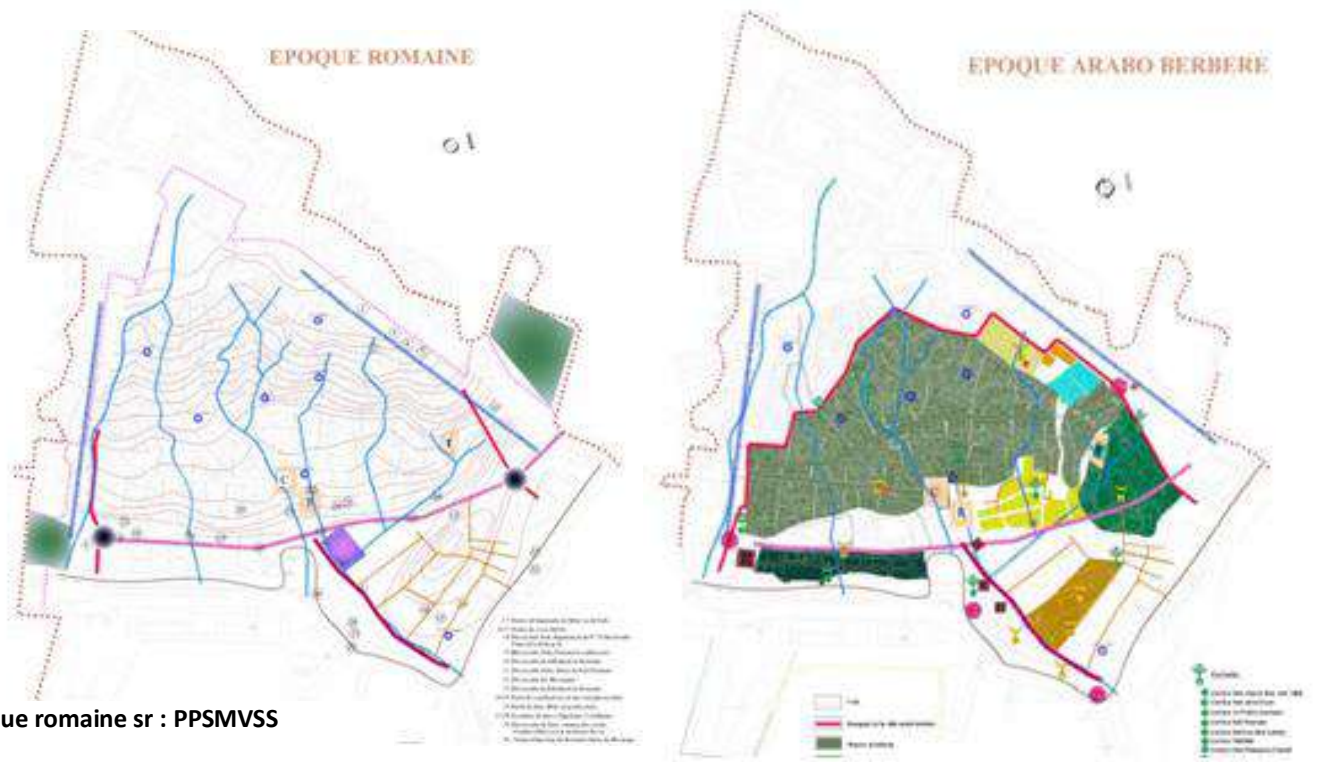
- Le tracé du parcours matrice Nord-Sud, de formation de l'établissement et leur prolongement en dehors des portes de Bâb El Oued et de Bâb Azzoun ;
- Le système des fortifications de la Casbah d'Alger et leurs systèmes de fort disparus ou encore existants ;
- La zone archéologique potentielle qui débordent au-delà du périmètre officiel du secteur sauvegardé,
- Le système de vue remarquable assurant la relation de la ville avec son site et avec la mer,

En outre, l'intéressante étude du tissu urbain de la Casbah, qui a abouti à la mise en place de la carte des zones de tissus homogènes, est restée cloisonnée à l'intérieur du périmètre officiel du secteur sauvegardé. De ce fait, les zones du tissu de restructuration, notamment ceux dus au sous-secteur n°03, sont restés coupés de leur prolongement morphologique naturel : comme dans la zone de nord et sud du secteur sauvegardé

---

<sup>43</sup>Voir à ce sujet le chapitre méthodologique de la présente thèse.

<sup>44</sup>Décret exécutif n°5 -173 du 9-5 2005, op.cit.

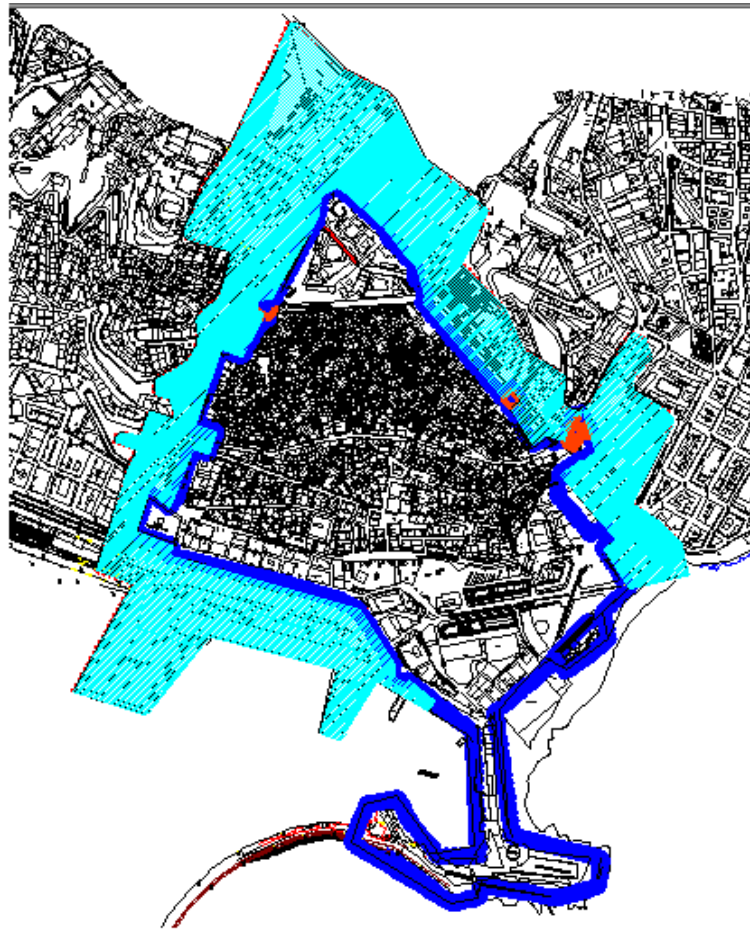


## 2.2.7.2. Evaluation critique de la zone de protection au sein PPSMVSS.

### 2.2.7.2.1. L'aspect formel.

L'analyse de la configuration formelle de la zone de protection intégrée au périmètre du Secteur Sauvegardé montre que celle-ci adopte des épaisseurs variables allant, d'un minimum de quelques mètres, à une largeur maximale de 355 m (voir fig56.) .

Fig.,  
(56): Représentation graphique de la zone de protection intégrée au Secteur Sauvegardé de la Casbah. . Sr : Auteur. Ap. format autocad

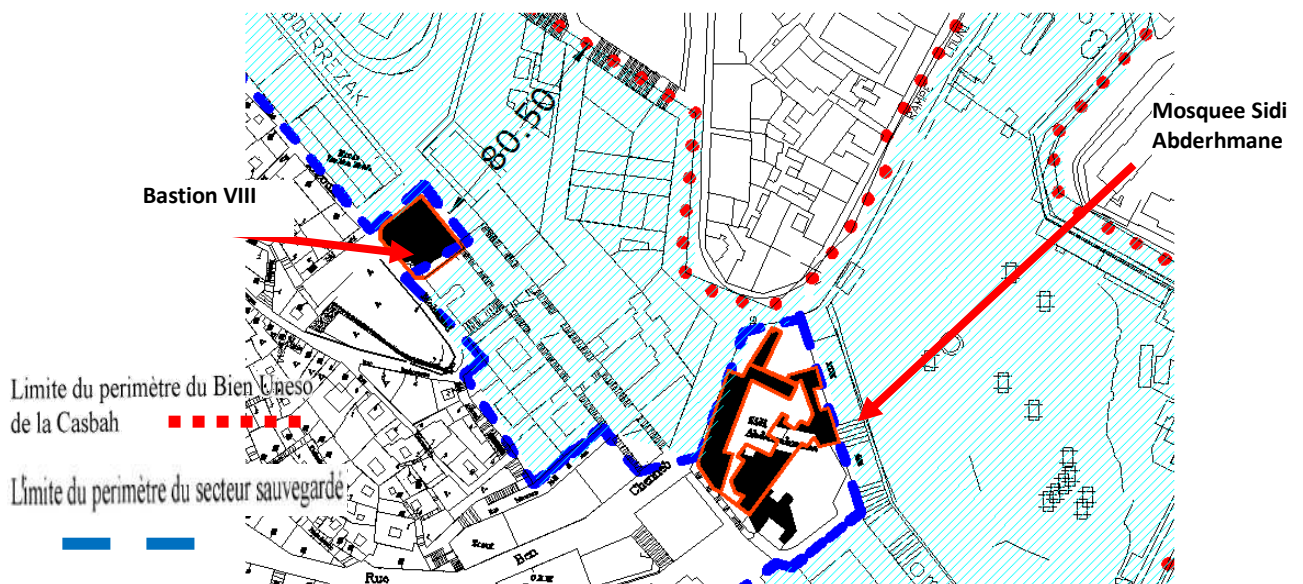


En effet, dans le côté Nord de la Casbah, l'épaisseur de la zone de protection est égale à zéro mètre, c'est à dire que le périmètre du secteur sauvegardé se confond avec celui du site Unesco. Puis la largeur atteint les 80 mètres au niveau de la prison de Serkadji, pour arriver, ensuite, à une largeur maximale de 355 mètres, à l'intérieur de la caserne d'Ali Khodja. Du côté Sud du secteur sauvegardé, la largeur de zone de protection varie entre 45 mètres et 60 mètres, avant d'atteindre son maximum de 150 mètres, au niveau du marché Bouzerina.

Alors, on se pose la question suivante : Est ce que cette variation de l'épaisseur de la zone de protection correspondrait –elle à une exigence de protection du site Unesco de la Casbah ?

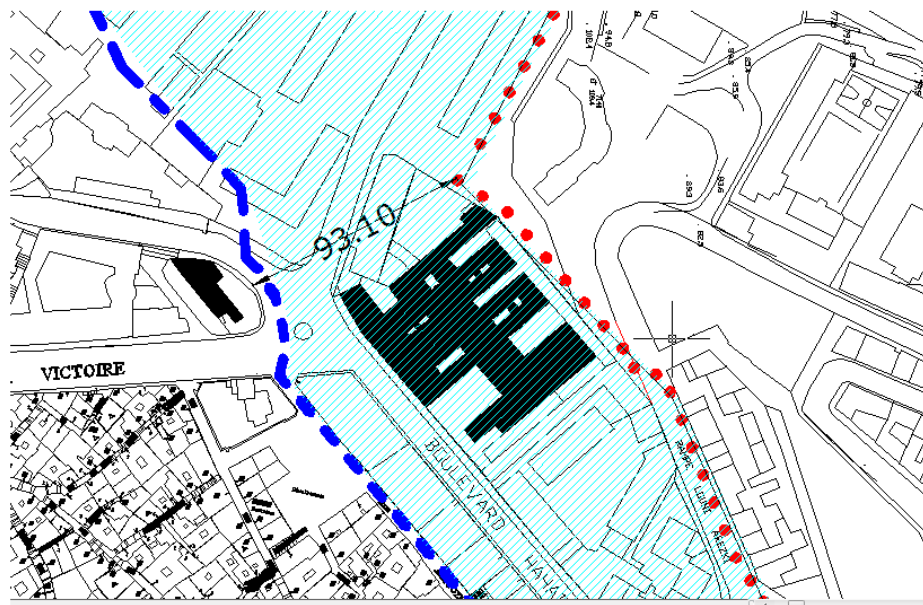
L'analyse du tracé du périmètre du secteur sauvegardé et de sa zone de protection révèle plusieurs ambiguïtés et incohérences, qui favorisent une réponse négative à notre interrogation, ou, du moins, confortent l'avis que, le souci de protection n'a pas été prépondérant lors de la délimitation de la zone de protection. Ceci est vrai, car l'examen du tracé du périmètre de la zone de protection, montre que celle-ci adopte une largeur minimale, voire inexistante, dans certains endroits clés, où la prévision d'une servitude de protection est légalement et obligatoirement requise ; c'est-à-dire dans le cas de monuments classés patrimoine national. Dans ce sens, on peut citer les cas les plus édifiants :

- Au niveau de la mosquée Sidi Abderrahmane, où le périmètre du secteur sauvegardé se superpose sur celui du site Unesco. Alors que l'édifice est un bâtiment précolonial classé patrimoine national, et de ce fait, il doit jouir, conformément à la réglementation, d'une protection, d'une servitude de protection de ses abords égale à 200mètres. Et d'autre part, son environnement urbain, le long de la rampe Arezki Louni, présente un état de dégradation avancé, qui a amené le POS N°12 de la commune de Bâb el Oued à indiquer une intervention de restructuration dans cet endroit ;



**Fig (57)** largeur de la zone de protection par rapport aux monuments classés la mosquée Sidi Abderhmane et le Bastion VIII. Sr : Auteur. Ap. format autocad

- Au niveau du bastion VIII, rare témoignage précolonial représentatif du système défensif ottoman, classé patrimoine national, où la largeur de la zone de protection est de 80mètres ;
- Au niveau du bâtiment de la prison de Serkadji immeuble classé, qui fait office de limite du secteur sauvegardé, où aucune extension de servitude de protection n'est prévue ;



Fig(58). Largeur de la zone de protection par rapport aux monuments classés, le bâtiment de la prison Serkadji. . Sr : Auteur. Ap. format autocad

- Au niveau du bastion XI, deuxième témoignage précolonial du système défensif ottoman, classé patrimoine national, la largeur de la zone de protection est de 80 mètres. Dans le cas de ce monument, le quartier environnant présente, aussi, un état de dégradation avancé, et par conséquent, la présence d'une servitude de protection suffisante est plus que nécessaire.

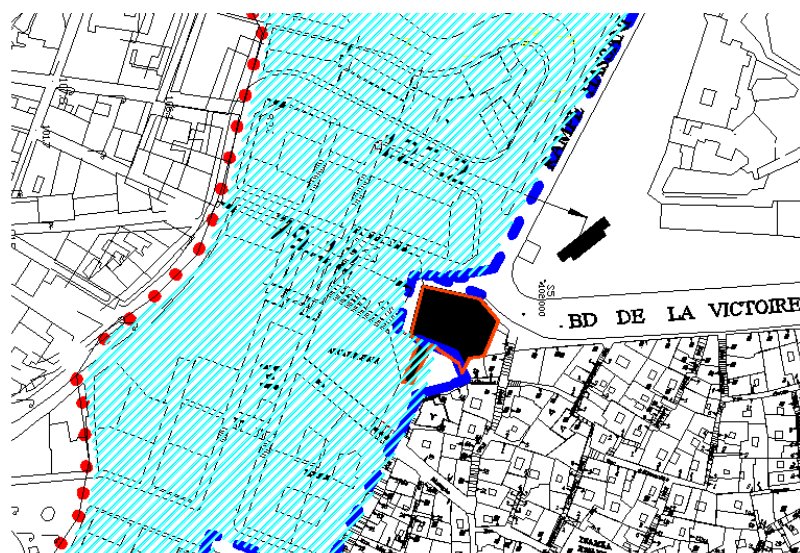


Fig (59.) largeur de la zone de protection par rapport aux monuments classés, le Bastion XI. . Sr :auteur. Ap. format autocad

Cette situation est d'autant plus problématique, quand nous savons que le règlement du PPSMVSS de la Casbah rappelle, dans son annexe n°02, que les dispositions prévues par la réglementation en vigueur, pour la protection des immeubles classés et de leurs abords, notamment ceux des articles 20 à 26 de la loi 98-04, sont toujours applicables, alors qu'aucune servitude ne figure dans les annexes graphiques.

En somme, l'étude de la forme de délimitation de la zone de protection autour du site Unesco de la Casbah dénote plusieurs incohérences en rapport direct avec l'Objectif même de sa mise en place. Ce qui nous amène à poursuivre le raisonnement et à poser la question suivante : telle qu'elle a été conçue et intégrée au PPSMVSS, cette zone de protection, pourrait-elle être assimilée à une zone tampon ?

Pour répondre à cette question, il est nécessaire de faire une double vérification de la zone de protection par rapport :

- Au volet réglementaire, c'est à dire, au respect de la démarche réglementaire, établie par l'Unesco aux états parties, dans le cadre de la constitution du dossier de proposition d'inscription sur la liste du patrimoine mondial ;
- A la conformité et au respect des recommandations établies par le comité du patrimoine mondial, et par ses organes consultatifs concernant l'établissement des zones tampon autour des sites classés, déjà énoncés dans le chapitre n° 2, de la présente thèse.

#### **A) La zone de protection du PPSMVSS par rapport au cadre réglementaire de l'Unesco.**

D'abord, il faut la remarque suivante : d'une part, le périmètre du bien patrimoine mondial, tel qu'il est présenté dans le dossier de présentation définitif du PPSMVSS, ne correspond pas avec celui inscrit dans le plan cadastral remis officiellement par l'Algérie à l'Unesco en 2013. En effet, la surface du bien dans le dossier PPSMVSS est de 70 hectares, alors que la surface officiellement enregistrée au niveau du site du comité du patrimoine mondial (WHC) est de 60 hectares, soit une différence de 10 hectares due à l'exclusion du Lycée L'Emir Abdelkader, du bâtiment de la DGSN ; ainsi que la bande du Bd Hadad Abderzak et la partie supérieure du Bd Ouridah Medad.

D'autre part, la création de cette zone de protection n'a pas été reconnue par l'Algérie, en tant que zone tampon, vu que le dossier inscription du bien au niveau du WHC de l'Unesco<sup>45</sup>, ne fournit aucune indication à ce sujet. Ainsi, et en absence d'un plan de gestion du bien Unesco, adopté et officiellement transmis par l'Algérie à l'instance mondiale, aucune explication n'est fournie, à ce jour, par l'Algérie, justifiant l'absence de la zone tampon. Par ailleurs, il y'a lieu de rajouter, que le fait que l'Algérie avait approuvé un plan de sauvegarde, ayant une superficie supérieure de 35 hectares par rapport à celle du site Unesco, peut prêter à confusion quant au statut et au rôle de cette bande rajoutée autour du bien. En effet, dans son commentaire du rapport sur l'état de la conservation du bien<sup>46</sup>, transmis par l'Algérie en 2009 à l'Unesco, le comité du patrimoine mondial a interprété la question de la différence de surface comme une présence d'une zone tampon : « *Le rapport indique que la*

---

<sup>95</sup> Document WHC-13/37.COM/8D).<http://whc.unesco.org/>

<sup>46</sup>Le rapport de l'Etat partie (l'Algérie) a été remis au Centre du patrimoine mondial le 30 janvier 2009. Il fournit des informations sur l'état d'avancement du Plan permanent de <http://whc.unesco.org/fr/soc/661>.

*surface du secteur sauvegardé couvre la totalité du périmètre classé sur le plan national et inscrit sur la Liste du patrimoine mondial, soit 70 ha, auxquels s'ajoutent désormais **35 ha de zone tampon**. Bien que de nombreuses cartes soient incluses dans le rapport, l'Etat partie n'a pas encore transmis, comme demandé par le Comité du patrimoine mondial, «une carte topographique ou cadastrale indiquant clairement les limites et la surface du bien inscrit<sup>47</sup> ».*

Finalement, et au vu du dernier plan cadastral, envoyé par l'Algérie à l'Unesco indiquant les limites exactes du site patrimoine mondial, aucune mention ou indication sur l'existence d'une zone tampon ne figure dans le plan. Donc, en matière de conformité par rapport au cadre législatif international, on peut en conclure que l'incertitude sur le statut juridique de la zone de protection existante autour du bien Unesco reste complète, et par conséquent, le problème de la création d'une zone tampon pour le renforcement de la protection du site historique, reste posé.

**B) La conformité de la zone de protection du PPSMVSS par rapport aux recommandations de l'Unesco sur les zones tampon.**

Pour rappel, pour l'Unesco, l'établissement d'une zone tampon efficace autour du bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial, doit avant tout, renforcer la protection du bien et de sa valeur universelle et exceptionnelle. Donc la présence d'une zone tampon, permet le maintien de la valeur culturelle du bien et son cadre, leur intégrité physique et visuelle ainsi que la prévention contre les menaces et les risques potentiels qui agissent sur le site historique.

En ce qui concerne le secteur sauvegardé de la Casbah, l'examen de tracé de délimitation de la zone de protection au sein du PPSMVSS, montre que celle-ci n'a pas été conçue suffisamment large pour garantir la conservation de l'ensemble des valeurs culturelles du bien et de son contexte, ainsi que leur protection contre les menaces potentielles qui pourraient porter préjudice à leur intégrité structurelle et visuelle. En effet, l'analyse montre que :

1) par rapport au critère de valeurs du bien culturel et de l'ensemble de ses significations, et au maintien des conditions de son intégrité :

- Au nord du bien patrimoine mondial, on remarque que le tracé du périmètre du PPSMVSS s'est préoccupé d'intégrer, uniquement, le jardin Marengo, et a occulté d'insérer le quartier de l'Arsenal au portes de Bâb El Oued, reconnu pour la qualité de sa forme urbaine et de son tracé, et dont le sol, fait partie intégrante de la zone archéologique potentiellement importante<sup>48</sup>. Cette zone est aussi un lieu qui présente des points de vue (cône visuel) du haut du site vers le bas (zone de Bâb el Oued), retraçant le lien visuel de la Casbah avec la mer. La même remarque est valable au niveau de la mosquée de Sidi Abderrahmane, où le périmètre du bien patrimoine mondial se superpose sur celui du PPSMVSS. Par

---

<sup>47</sup> Le Comité du patrimoine mondial, 32e session (Québec, 2008), <http://whc.unesco.org/fr/soc/661>.

<sup>48</sup> Voir la carte.

conséquent, dans cet endroit, aucune mesure de protection n'a été prévue pour cette édifice classé patrimoine national, même la zone de protection des abords des 200m, pourtant prévue par la loi 98-04, a été éliminée.

- De même, n'ayant pas pris en considération les facteurs de l'intégrité structurelle du site, le tracé du périmètre de la zone de protection souffre de plusieurs incohérences liées principalement au non respect de la structure morphologique du tissu urbain existant. Assurément, on remarque que le périmètre du PPSMVSS au niveau de la rampe Arezki Louni est problématique, car la mise en place du tracé n'a pas pris en considération l'unité formelle de la bande à partager. De ce fait, on se retrouve devant une situation d'incohérence réglementaire de la façade urbaine sur cette rue, formant une même unité typo-morphologique, où les premiers 40 mètres linéaires de la façade sont réglementés par le PPSMVSS, alors que le reste est géré par le règlement du PDAU-POS.
- Pour le côté Est du PPSMVSS, les mêmes critiques demeurent valables. On remarque que la délimitation de la limite de la bande de protection a été réalisée sans se soucier de l'objectivité des lieux à partager et de leurs unités formelles. On peut citer, les îlots formés par le tracé de la rue Debih Cherif, qui forme une unité typo-morphologique, qui ont été découpés sans tenir compte du critère unificateur. Le même problème concerne aussi la place Montpensier (pourtant, figure urbaine unitaire), où un fragment de la place est intégré au plan de sauvegarde et le reste revient au PDAU-POS.

2) critère de prise en compte de risques et menaces potentiels sur le bien et sur son cadre.

En ce qui concerne la prise en compte des paramètres de risque dans l'élaboration de la zone de protection, l'analyse de la configuration formelle de cette dernière montre que l'intégration des facteurs de risque et des menaces potentielles, émanant de l'environnement immédiat au bien, ou générés par la pression urbanistique sur lui, n'ont pas été suffisamment pris en considération. En effet, l'épaisseur de la zone de protection est inadéquate au niveau des zones franges et de contact entre le secteur sauvegardé et la ville européenne, notamment des deux transversales : Palais du Dey-Bastion 23, et le Bd OuridaMadad.

Aussi, la zone de protection a omis d'étendre son contrôle au quartier Bellili<sup>49</sup>, très vétuste, qui est caractérisé par son hétérogénéité formelle, et dont la restructuration, non contrôlée, peut porter préjudice à l'intégrité de l'image du bien patrimoine mondial.

Le même constat peut être fait au niveau de l'îlot vétuste, en face de la mosquée de Sidi Abderrahmane, qui est appelé à être restructuré selon les recommandations du POS N°12 de Bâb El Oued.

3) Critère de prise en compte de valeur culturelle du cadre (contexte) du bien.

---

<sup>49</sup> L'application du régime de protection des abords pour deux monuments classés dans cette zone : le bastion VIII et le fragment de l'enceinte au sud de la Citadelle, permet d'étendre la protection sur une partie importante de ce quartier problématique.

Pour ce qui est du critère de l'évaluation et de la protection de la valeur culturelle de cadre environnant du bien et de ses significations, comme garantie supplémentaire, et le renforcement de la condition de l'intégrité du site historique, le même constat est établi. En effet, l'étude du rapport de présentation finale du PPSMVSS montre que, initialement, l'investigation en matière de recherche historique et d'identification des valeurs culturelles avaient pour objet le site historique lui-même. Ainsi, l'identification et la protection de certains éléments du paysage historique urbain- dont, actuellement une bonne partie est altérée ou disparue- n'a pas été réalisée. Dans ce cadre, on pense particulièrement à l'identification et à la remise en valeur de ce qui reste, du système de fortification précolonial, la relation entre avec le fort l'Empereur (Bordj Sultan Kalassi) avec la citadelle, le système des aqueducs, le réseau de Diar ElFahs ...etc.

#### 4) Critère de l'intégrité visuelle du bien Unesco et de son cadre (contexte).

L'intégrité visuelle jouit d'un rôle très important dans le maintien de l'intégrité culturelle globale de tout site historique inscrit sur la liste du patrimoine mondial. Ceci exige, en contre partie, que le périmètre de la zone tampon soit étudié pour englober et préserver l'ensemble des rapports visuels existant entre le bien classé et son contexte. Néanmoins, l'analyse du PPSMVSS et de son règlement montre que ce dernier, n'a prévu aucune mesure à même de prendre en charge la problématique de l'intégrité visuelle du site de la Casbah.

En effet, et hormis l'indication sur le respect du volume général du secteur sauvegardé, qui est prévue dans l'article hauteur des constructions (USS 1, art 1.6), le PPSMVSS ne présente aucun travail de recherche, d'identification, ou d'établissement de recommandation ou de servitude de préservation de point de vue, de perspectives ou de panoramas remarquables, prises de l'intérieur du site vers son contexte et vice versa. Ceci, bien que, d'une part, le phénomène de la coupure visuelle et physique du site historique de la Casbah par rapport à son contexte, a été bien décrit et diagnostiqué dans le rapport de présentation du plan de sauvegarde, comme étant la principale cause de l'isolement de la médina<sup>50</sup>. Et d'autre part, dans le rapport l'état de conservation du bien qui fut transmis à l'Unesco, en 2000, l'Algérie avait qualifié le site de la Casbah comme ayant « *une intégrité visuelle partielle*<sup>51</sup> ». De ce fait, la configuration actuelle de la zone de protection reste insuffisante pour répondre à tous les impératifs de l'intégrité visuelle du bien, notamment dans les zones des cotéaux Nord du site, Vers Bâb el Oued, où se développe un champ visuel important, entre la partie haute et le bas de la ville d'Alger, qui demande à être encadré, préservé et mis en valeur.

---

<sup>50</sup> PPSMVSS, rapport de présentation, op.cit, p166.

<sup>51</sup> Convention du Patrimoine mondial culturel et naturel de l'Unesco, Exercice de suivi périodique des sites arabes inscrits sur la liste du Patrimoine mondial, présentation de rapports périodiques sur l'application de la convention du patrimoine mondial, « la Casbah d'Alger », juillet 2000, p 17.), <http://whc.unesco.org/>

### 2.2.8. L'articulation entre le PPSMVSS et le PDAU :

La lecture du rapport de présentation finale du PPSMVSS montre que celui-ci a été mené selon une vision idéologique de conservation traditionnellement isolationniste. Car, l'examen de la stratégie de la préservation adoptée et la méthodologie de sa mise en œuvre pour la conservation du bien patrimoine mondial, ne fait, à aucun moment, référence au contexte ou aux instruments d'urbanisme et de planification urbaine en vigueur à Alger.

Dans sa démarche d'approche, les actions du PPSMVSS se concentrent à l'intérieur du périmètre du secteur sauvegardé, et ne fournissent aucune information quant au rapport à envisager entre les objectifs assignés au PPSMVSS avec ceux du PDAU d'Alger, et avec ses grands choix stratégiques d'aménagement arrêtés dans le cadre de la politique d'aménagement globale de la capitale. En effet, la question de l'articulation entre le PPSMVSS et le PDAU d'Alger; examiné à partir des directives d'aménagement du Plan de sauvegarde montre que :

- bien que l'art n°02 du décret exécutif n° 03-324 insiste sur la mise en conformité du plan de sauvegarde en rapport avec les dispositions du PDAU, d'une part et que,
- l'objectif fixé par le PPSMVSS dans ses orientations d'aménagement d'insérer le secteur sauvegardé au sein de l'agglomération algéroise, à travers l'intégration d'équipements de centralité de niveau national et international à la citadelle, et au quartier de la marine et la jetée de Khair-Eddine, -( déjà prévu par le GPU du gouvernorat d'Alger)- d'autre part, la connexion entre le secteur sauvegardé et l'agglomération algéroise reste insuffisante.

Assurément, dans son rapport de présentation, le PPSMVSS en tant que plan de gestion d'une entité urbaine appartenant à la grande agglomération d'Alger, ne définit pas de stratégie pour son insertion dans la politique urbaine mise en place par le PDAU d'Alger, et ce par rapport aux questions fondamentales suivantes :

- La mobilité et la circulation urbaine ; réseau du transport collectif, la liaison entre la Casbah et son environnement, la problématique de la continuité des boulevards urbains structurants, la mise en valeur des transversales...etc. ;
- La restructuration et la rénovation de certains quartiers et sites stratégiques centraux tels que la basse casbah, le Port, ) ;
- Le développement des activités économiques et commerciales de l'agglomération et dans les quartiers ;
- Les activités urbaines, la cohésion et la mixité sociale (dans ce domaine, le site historique présente une situation très difficile),
- La politique de la préservation des valeurs culturelles du paysage urbain à l'échelle de la ville d'Alger,
- Les objectifs d'aménagement et leurs termes de référence notamment dans les zones urbaines centrales consolidées autour du bien Unesco.

En définitive, il l'ya lieu de dire, que cette absence de coordination, voire de complémentarité, entre le Plan de Sauvegarde et les instruments d'urbanisme, d'aménagement urbain, conjuguée avec l'inexistence, à ce jour, d'un plan de gestion pour le bien, a été, souvent, désignée par l'Unesco, comme un des facteurs affectant le bien identifié, et la cause des nombreux problèmes qui entravent le bon déroulement des actions de préservation.

*« La deuxième difficulté concerne l'absence d'informations sur l'interaction de la Casbah en tant qu'entité urbaine avec son environnement immédiat. L'approche actuelle pour la gestion du bien semble se limiter au périmètre de ce dernier (105 ha) en tant que secteur sauvegardé, tel qu'inscrit au patrimoine mondial. Cependant, la mise en œuvre du PPSMVSS serait renforcée si elle s'opérait dans le cadre d'une approche holistique de la conservation de ce patrimoine urbain, tel que le préconise la Recommandation de l'UNESCO concernant le paysage urbain historique (2011). Cette approche permettrait de renforcer la coordination entre les institutions concernées et de rassembler toutes les composantes du projet sous un même auspice, en intégrant la Casbah dans un contexte urbain plus large avec toutes les dimensions (historique, géographique, topographique, environnementale, technique, architecturale, socio-culturelle, économique, etc.)<sup>52</sup> ».*

A cet égard, l'instance mondiale recommande à l'Algérie d'adopter une méthode de conservation intégrée pour la gestion du site historique de la Casbah. La gestion patrimoniale selon une approche de conservation intégrée<sup>53</sup> dont un des principes fondamentaux, réside dans l'intégration des principes de protection et de la gestion du patrimoine historique dans le contexte de la planification urbaine, comme le notent Feilden et Jokilehto : *« La conservation intégrée implique un rapprochement entre les exigences de conservation et les objectifs de planification de la ville, c'est à-dire des valeurs et des intérêts du tissu historique existant comme statut égal à celui d'autres facteurs dans le processus de planification générale<sup>54</sup> ».*

---

<sup>52</sup>WHC-15/39.COM/7B. Rapport Casbah d'Alger (Algérie) (C565). Paris, 15 mai 2015. <http://whc.unesco.org/fr/list/565/documents>.

<sup>53</sup> La conservation intégrée tel que définie par la conférence des ministres européens chargés de la culture et du patrimoine tenue en novembre 1969 à Bruxelles, se fonde sur trois principes de base :

« - l'intégration de la conservation du patrimoine culturel et des monuments est l'un des constituants essentiels dans le processus d'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

- La conservation intégrée du patrimoine culturel et des monuments et des sites d'un pays concerne ses citoyens avant tout. Un équilibre doit être maintenu entre l'homme et son environnement traditionnel, les biens hérités du passé, dont dépend une grande partie de la qualité de l'environnement ne doivent pas être dégradés.

- Les autorités publiques ont dans la conservation intégrée du patrimoine architectural une responsabilité particulière, au niveau national, régional et local. Elles doivent jouer un rôle direct en affectant des fonds pour les programmes de restauration, de revitalisation, de réhabilitation, en encourageant les initiatives privées, en prenant des mesures particulières afin d'assurer la formation des juristes pour ces actions, en harmonisant les nouvelles constructions avec les anciennes et en étant particulièrement vigilant dans les zones où l'authenticité du patrimoine architectural pourrait être endommagée par les travaux publics ou privés à grande échelle. ». M. Cornu, J. Fromageau, C. Wallaert, Dictionnaire comparé du droit du patrimoine culturel, Op.cit. p 364. Voir aussi, la charte d'Amsterdam 1975.

<sup>54</sup>Bernard Melchior Feilden, Jukka Jokilehto, "Management Guidelines for World Cultural Heritage Sites", Paris, ICCROM 1998,.

## Conclusion du chapitre n°02.

L'étude du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger montre que son contenu traduit, exclusivement, une thématique de conservation.

L'examen indique, aussi, l'existence de plusieurs similitudes avec, d'une part, le PSMV français dans son contenu, et, d'autre part, avec la démarche analytique qui est empruntée à la méthode de Spigai- Levy, en matière d'identification des structures des permanences et de l'urbain.<sup>55</sup>

Néanmoins, la courte expérience de l'élaboration et de l'approbation du PPSMVSS de la Casbah d'Alger, et hormis les problèmes dus aux entraves inhérentes à la bureaucratie et au dysfonctionnement habituels de l'administration nationale, nous ne pouvons présenter une évaluation objective de la mise en application des dispositifs réglementaires du Plan de sauvegarde sur le terrain.

Cependant, l'examen de la délimitation du tracé du périmètre du Secteur Sauvegardé de la Casbah nous permet d'avancer ce qui suit :

D'une part, le périmètre actuel du secteur sauvegardé est formé du périmètre de bien Unesco patrimoine mondial, augmenté d'une bande nommée zone de protection, sans aucune explication justifiant sa délimitation. En plus, cette zone de protection n'est pas reconnue et présentée officiellement, par l'Algérie, comme zone tampon, conformément aux textes de l'Unesco.

Aussi, le tracé du périmètre révèle beaucoup d'incohérences. On a vu, que, la zone de protection ne répond pas aux critères recommandés par l'Unesco pour l'établissement d'une zone tampon efficace dans ses mesures de protection de la valeur culturelle du site et de ses conditions d'authenticité et d'intégrité structurelle et visuelle. De ce fait, le tracé de la zone de protection reste non justifié, quant aux choix de la limite, qui dans certaines zones coupées telles que : la Rampe Arezki Louni, Bâb El Oued, la rue Debih Cherif, n'a pas pris, au moins, en compte l'unité typo morphologique ou la sauvegarde des percées visuelles de / et vers le site Unesco.

Egalement, il y'a lieu de mentionner l'absence de réflexion pour l'identification et la préservation des éléments du paysage urbain historique qui constitue le cadre ou le contexte attenant au bien historique.

Pour ce qui est de la relation d'articulation entre le PPSMVSS et le PDAU d'Alger, on remarque que le PPSMVSS dans le rapport de présentation a fait un constat de l'état de coupure et d'isolement physique, et socio-économique dont souffre la Casbah et de leurs origines historiques. Pour la réinsertion de la Casbah dans l'agglomération algéroise, le PPSMVSS préconise l'implantation d'équipements de centralité et d'envergure nationale dans les zones de contact, la réhabilitation des boulevards et le règlement de l'accessibilité mécanique et piétonne.

---

<sup>55</sup>Voir à ce sujet, BET ; CNERU, « Avant projet du PPSMVSS de la Casbah ». wilaya d'Alger.2009. et le chapitre 02 de la 2<sup>ème</sup> partie de la thèse.

Si l'adjonction d'équipements de centralité dans les abords du secteur sauvegardé, et le règlement des problèmes de circulation, sont des mesures importantes pour désenclaver la Casbah, toutefois, ils restent, selon nous, insuffisants pour garantir une réelle insertion du centre historique dans la ville moderne d'Alger. En effet, la démarche devrait être, aussi, conçue voire complétée, en termes d'articulation morphologique entre les deux entités urbaines c'est-à-dire, entre leurs structures urbaines. Principalement dans la mise en synergie des nœuds<sup>56</sup>, et des lieux publics collectifs, existants ou à projeter.

En somme, nous pensons que l'articulation entre la Casbah et la ville d'Alger, sans omettre les facteurs socio-économiques, devrait être réfléchie et considérée bien en amont dans le processus d'élaboration du plan de sauvegarde. Elle doit, en effet, constituer un pilier fondamental dans la démarche d'élaboration du PPSMVSS. Celui-ci ne devrait plus se cantonner dans une attitude conservatrice isolationniste, mais au contraire, il doit la dépasser en reconsidérant le centre historique, selon une démarche intégrée, comme un élément ou une partie de ville appartenant et adhérant à un ensemble urbain plus grand

Donc, tout en ayant conscience de la valeur historique et du caractère propre du centre historique, l'articulation entre ce dernier et la ville moderne, devrait être abordée en termes d'ancien –nouveau, et en lui attribuant un rôle dans le nouveau projet urbain global de la ville d'Alger, qui soit compatible avec ses spécificités historiques et morphologiques.

---

<sup>56</sup> Citer quelque nœud par exemple

## **Chapitre 03 : La Casbah d'Alger dans la nouvelle révision du PDAU d'Alger 2009-2029 : une avancée dans la thématique patrimoniale, mais une insuffisance dans les solutions d'articulation.**

### **Introduction**

Dans le deuxième chapitre nous avons étudié le plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger, par rapport, d'une part, à ses objectifs et son contenu, et d'autre part, aux critères qui ont été à la base de sa délimitation physique.

La lecture du contenu du PPSMVSS a révélé que l'élaboration de ce dernier s'est largement inspirée, dans ses fondements et sa terminologie, du PSMV français. Par ailleurs, l'étude du tracé de délimitation du Secteur Sauvegardé de la Casbah avec sa zone de protection, ne peut être assimilée à une zone tampon. Car, d'une part, elle n'a pas été reconnue, officiellement par l'Algérie, entant que telle. Et d'autre part, sa délimitation n'est pas conforme aux recommandations de l'Unesco pour la mise en place de zone tampon adéquate et efficace. En outre, la lecture a montré le manque de coordination entre le plan de sauvegarde et les instruments d'urbanisme et d'aménagement urbain en vigueur à Alger.

Pour sa part, ce deuxième chapitre sera consacré à l'étude du nouveau Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme d'Alger (PDAU).

A partir de la présentation du PDAU, de ses objectifs et des principaux documents qui le composent, l'étude sera axée sur :

- L'analyse de la problématique patrimoniale que véhicule le PDAU : comment le PDAU définit-il le patrimoine culturel ? Quel est le rôle qui lui est attribué au sein du processus d'aménagement urbain proposé ? et quelles sont les préconisations en termes de projet qu'il prévoit ?
- L'évaluation de la stratégie définie pour la prise en charge du site de la Casbah patrimoine mondial, et des solutions proposées pour la réinsertion et l'intégration de ce site dans l'agglomération algéroise.

### 3.1. Présentation du nouveau PDAU d'Alger et de ses objectifs.

En s'inscrivant dans la vision politique des hautes autorités du pays qui visent, d'une part, à redonner à Alger le rayonnement national et international qu'elle mérite, et d'autre part, de prendre en charge les besoins immédiats et futurs de ses citoyens, les autorités de la wilaya d'Alger ont lancé en 2006 deux consultations d'études internationales.

La première consultation porte sur la révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU), la deuxième, porte sur l'élaboration d'un plan d'aménagement de la baie d'Alger ; une bande côtière de 50km environ. La révision du PDAU d'Alger a été remportée et confiée au groupe PARQUE EXPO<sup>1</sup> Portugal, le plan d'aménagement de la baie est remporté par ARTE Charpentier France<sup>2</sup>.

Le PDAU, entant qu'instrument de planification spatiale et de gestion urbaine, matérialise la stratégie territoriale mise en place par la wilaya d'Alger, et s'articule autour des principaux objectifs suivants<sup>3</sup> :

- Alger, ville internationale :

Alger doit retrouver son rang et son rôle de capitale internationale, carrefour d'échange au niveau régional et international. Ceci passe par le renforcement de ses liens et de ses échanges avec ses voisins et en affirmant son ouverture sur l'extérieur ;

- Alger, ville moteur du développement du tertiaire de l'Algérie :

En se basant sur ses potentialités industrielles et du tertiaire, Alger doit confirmer son rôle de 1<sup>er</sup> pôle économique du pays dans le domaine du tertiaire et ce dans une perspective de développement durable ;

- Alger, ville belle qui maîtrise son développement :

Alger doit retrouver son identité perdue par la maîtrise de son étalement urbain, et la mise en valeur de ses qualités environnementales et paysagères, la réorganisation de ses zones périphériques anarchiques, et par la redistribution équilibrée des fonctions urbaines sur l'ensemble de son territoire ;

- Alger, éco-métropole de la méditerranée :

Alger doit s'affirmer comme un espace de grandes qualités environnementales ;

---

<sup>1</sup> Le Groupe Parque Expo se compose de huit sociétés qui couvrent différents domaines d'études et de services allant de l'entretien et l'exploitation du complexe d'aquarium de Lisbonne à la conception et la gestion des projets de requalification urbaine, environnementale et du patrimoine naturel ou bâti (Parque Expo - Développement du Territoire, S.A). Site [www.parqueexpo.pt](http://www.parqueexpo.pt).

<sup>2</sup> Arte Charpentier : Agence française internationale spécialisée en architecture, architecture intérieure, urbanisme et paysage. Site [www.arte-charpentier.com](http://www.arte-charpentier.com)

<sup>3</sup>PDAU d'Alger. Rapport d'orientation. Parque Expo. Alger 2011. pp 19-21.

- Alger, ville de mobilité et de proximité :

Alger doit se doter d'un système de transport multimodal, fonctionnel et efficace, capable de satisfaire l'ensemble des besoins en déplacement des algérois et en améliorant leur qualité de vie ;

- Alger, ville sûre :

Alger doit s'instaurer comme une ville qui protège son patrimoine naturel, et comme une ville sûre en matière de préservation contre les risques naturels, industriels et technologiques ;

- Alger, ville de bonne gouvernance :

Objectif important dans l'élaboration du PDAU : en effet, Alger doit se doter d'une structure de gouvernance efficace, transparente et responsable<sup>4</sup> capable de mener à terme et avec succès la réalisation du PDAU.

### **3.2. La composition du dossier du P.D.A.U.**

Le Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme se compose des éléments suivants<sup>5</sup> :

- 1- le rapport d'orientation ;
- 2- le règlement et les annexes fixant les règles d'urbanisme applicable à chaque zone,
- 3- le dossier graphique<sup>6</sup>.

### **3.3. La problématique de la protection du patrimoine culturel dans le nouveau P.D.A.U, un progrès avéré.**

Depuis l'indépendance à ce jour, et parmi les plans directeurs qui se sont succédés sur la wilaya d'Alger, le nouveau PDAU est le premier document de planification spatiale où le traitement de la question du patrimoine culturel a connu une avancée indéniable.

---

<sup>4</sup> « Le modèle de gouvernance du nouveau PDAU d'Alger – le montage et le management – traduit, en termes pratiques, une nouvelle forme de penser la ville d'Alger et une nouvelle philosophie de requalification, de valorisation et de gestion du territoire de la Wilaya d'Alger.

*L'importance décisive du PDAU comme instrument de gestion territoriale dépend, essentiellement, de son importance en tant que plan de mobilisation et de dynamisation : (i) des projets structurants prioritaires qui, à la longue, le soutiennent ; (ii) du territoire, comme référentiel de qualité des espaces et des équipements publics pour la population ; (iii) des 'acteurs' – de l'état et des agents publics et privés –, qui interagissent en fonction de la réalité pratique ; (iv) du modèle opérationnel, qui devra être ensuite reproduit lors des interventions futures ; (v) d'événements et initiatives de référence, qui affirment Alger comme une capitale qui compte et qui se meut dans l'espace méditerranéen ; et (vi) d'une vision stratégique pour le pays comme le PDAU, qui, à terme, pourra mettre la capitale sur la voie d'une 'nouvelle' réalité de bien-être et de qualité de vie pour les Algérois ».* PDAU d'Alger. Rapport d'orientation. Parque Expo. Alger 2011. pp 63-64

<sup>5</sup> PDAU d'Alger. Règlement et plan d'aménagement..Parque Expo. Alger 2011. Article 05.p5.

<sup>6</sup>Le dossier graphique se compose des cartes suivantes : 1/Qualification de l'usage du sol, 2/ Structure écologique, 3/ Réserve agricole, 4/ Transports et accessibilités, 5/ Patrimoine culturel, 6/ Projets structurants, 7/ Servitudes, 8/ Risques naturels et technologiques, 9/ Plan de l'état de fait, 10/ Plan d'équipements.PDAU d'Alger. Ibidem.

En effet, le nouveau plan<sup>7</sup> considère la composante patrimoniale comme une partie fondamentale qui doit contribuer efficacement au processus de développement durable futur de la wilaya d'Alger dans tous ses aspects : socioéconomique, environnemental et culturel<sup>8</sup>.

Aussi, le PDAU a-t-il réservé un titre complet N° 4 composé de deux chapitres contenant 14 articles et 4 planches graphiques pour réglementer le patrimoine culturel sur l'ensemble du territoire de la wilaya d'Alger.

En outre, en dépassant la vision traditionnelle du patrimoine culturel qui se limitait à la protection du site de la Casbah patrimoine mondial et de quelques édifices majeurs de la capitale, déjà classés et protégés par la réglementation, le nouveau PDAU propose, aujourd'hui, une vision plus globale et plus complète qui englobe les éléments majeurs ; tissus ou édifices jusqu'aux éléments mineurs tel que : les tracés, les espaces publico-collectifs de valeur urbaine ou les centralités historico-patrimoniales périphériques comme le centre-ville de Birtouta ou de Rouïba.

Le patrimoine culturel est défini donc, comme structure intégrant l'ensemble des « *biens culturels immeubles d'intérêt historique et architectural, paysager et archéologique qui, de par leur particulière importance, doivent être traités de manière spéciale dans le cadre des actions de gestion et de planification en vue de leur valorisation et de l'intégration urbaine respective.* »<sup>9</sup>

Ainsi, la structure patrimoniale se compose de<sup>10</sup> :

- a) les grands ensembles à valeur patrimoniale comme :
  - le centre historique précolonial « la Casbah » ;
  - les zones de concentration patrimoniale ponctuelles ;
  - l'image de l'ensemble de la ville.

---

<sup>7</sup> Le Plan d'aménagement et d'urbanisme de la Wilaya d'Alger, est désigné, dans le règlement comme « PDAU » ou « plan ». PDAU d'Alger. Règlement et plan d'aménagement..Parque Expo. Alger 2011. Article 01.p3.

<sup>8</sup> Dans sa vision du rôle assigné au patrimoine dans les grandes options du modèle territorial proposé et dans le champ de la sauvegarde et de l'action patrimoniale, le PDAU définit « les *objectifs généraux suivants* :

> *Reconnaissance de la ressource patrimoniale pour la promotion d'Alger comme ville mondiale de la culture ;*

> *Préservation de l'ensemble des principaux biens et des ressources patrimoniales à travers l'identification d'éléments singuliers, d'ensembles ou de tissus associables au statut de protection spéciale et qui, de ce fait, font l'objet d'actions de valorisation ou d'autres actions qui visent leur pleine intégrité, utilisation et usufruit ;*

> *Protection des tissus urbains ayant des caractéristiques homogènes et d'intérêt historico-patrimonial reconnu, ainsi que la délimitation d'espaces ou de secteurs à associer à un cadre de médinas et d'instruments efficaces pour l'encadrement légal de cette protection ;*

> *Revitalisation fonctionnelle à partir de l'identification du potentiel et des opportunités que les ressources patrimoniales existantes représentent »* .PDAU d'Alger. Rapport d'orientation. Parque Expo. Alger 2011. p139.

<sup>9</sup> PDAU d'Alger. Règlement et plan d'aménagement. Parque Expo. Alger 2011. Article 138 .pp 113. 114.

<sup>10</sup> PDAU d'Alger. Règlement et plan d'aménagement ; Ibidem. Article 138 .pp 114. 115.

- b) les immeubles et les ensembles urbains et ruraux classés, énumérés en annexe n°10 du règlement ;
- c) les immeubles et les ensembles urbains et ruraux inscrits ou à inscrire sur la liste de l'inventaire supplémentaire, énumérés en annexe n°11 du règlement ;
- d) les zones à valeur archéologique ou scientifique potentielles ;
- e) les espaces publics à valeur patrimoniale, ainsi que les centres de récréation ou de production.

L'ensemble de cette structure patrimoniale est représenté dans deux cartes : la carte patrimoine culturel n°05 et la carte des contraintes n°07, dont il est important de souligner leur caractère de « document ouvert »<sup>11</sup>, où il est possible de rajouter de nouveaux biens, ou enlever d'autres selon la procédure réglementaire en vigueur.

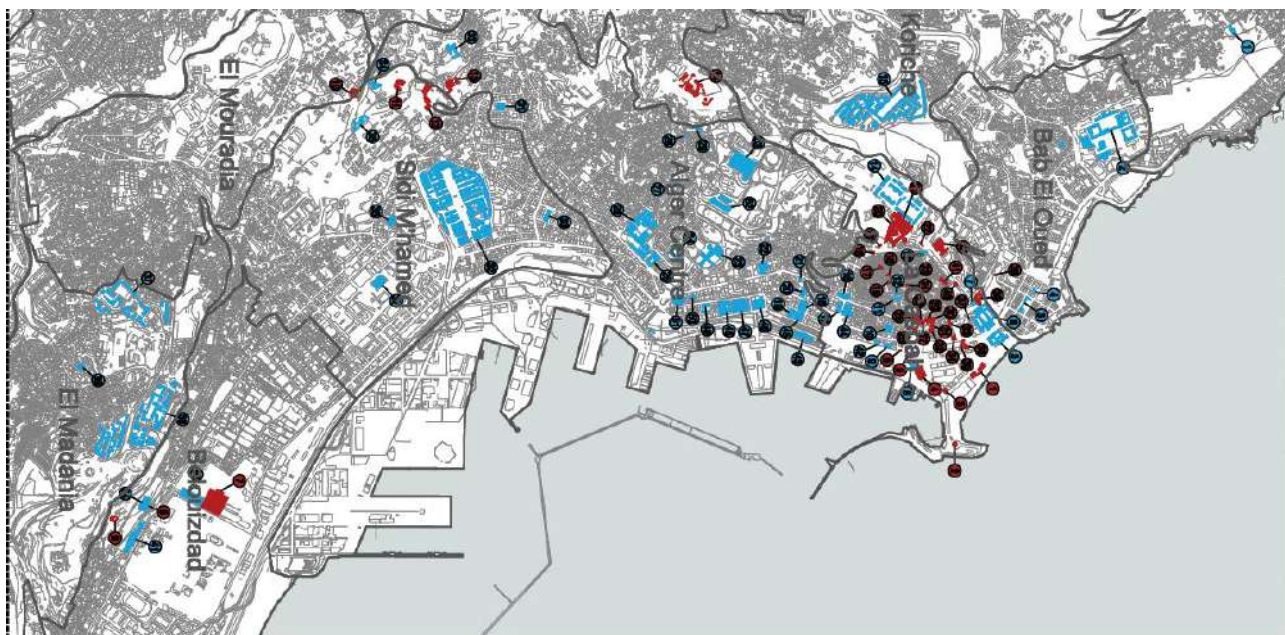


Fig. (60). Plan d'aménagement- patrimoine culturel L15-05 (A)  
 . Source : PDAU D'Alger. Parque Expo. Alger 2011

### 3.3.1. Les dispositions générales de protection.

De manière générale, et outre l'application stricte des mesures de protection prévues par la réglementation de protection de patrimoine notamment la loi n°98/04 du 15 juin 1998, pour les immeubles et les ensembles urbains classés ou en voie de classement, le règlement du PDAU prévoit deux mesures d'ordre général suivantes :

<sup>11</sup>Ibidem. Article 139. p115.

- aucune intervention ou modification partielle ou totale du bien immobilier classé ou en voie de classement n'est permise, sauf autorisation exclusive de l'organisme compétant ;
- dans les aires de protection des immeubles classés ou en voie de classement, les travaux de construction ou de changement d'alignement, de gabarit ou de façade, de matériaux...etc., reste tributaire d'un avis favorable de l'organisme de tutelle<sup>12</sup>.

En plus des dispositions générales précédemment citées, le PDAU autorise, dans son article 140, pour les biens immobiliers figurant sur le plan aménagement-patrimoine, les travaux de conservation, de modification, d'agrandissement sous réserve du respect de l'intégrité et de l'authenticité historique et architecturale du bien culturel.

Delà, sont admises<sup>13</sup> :

- les interventions pour la conservation des caractéristiques architecturales et urbaines justifiées au préalable par des études documentées appropriées ;
- les interventions de modification pour faire adapter le bien culturel à de nouveaux usages ou à de nouvelles normes règlementaires, et pour améliorer sa performance structurelle et fonctionnelle sans toutefois porter préjudice à son identité ou à sa valeur historique et architecturale.

De même, l'article 141 du règlement autorise, dans des cas extrêmes, des actions de démolition partielle ou totale du bien culturel immobilier figurant sur le plan d'aménagement- patrimoine qui présente un état de dégradation avancé.

Ainsi, la démolition est permise dans les cas suivants<sup>14</sup> :

- *« ruine imminente, attestée par un organisme compétent en la matière ;*
- *quand le bâtiment n'est pas passible de récupération et/ou de réhabilitation en fonction de l'incapacité structurelle, attestée par l'entité officielle compétente en la matière ;*
- *pour la valorisation de l'immeuble ou de l'ensemble où il s'insère, à travers la suppression de parties sans valeur architecturale et historique ;*
- *quand les travaux de démolition seront considérés comme étant d'intérêt public important par le plan d'occupation des sols ou de sauvegarde ».*

Toutefois, il y'a lieu de préciser, ici, l'ambivalence et le manque de clarté qui caractérise le règlement du PDAU dans sa définition de l'organisme attestant de l'état de dégradation. S'agit-il d'un organisme public appartenant à la tutelle, c'est –à-dire le ministère de la culture, ou à un autre ministère, tel que celui de l'habitat et de la construction ; comme le CTC ou autre bureau d'études d'ingénierie et d'expertises public ou privé ? Là, à notre sens, le législateur devrait apporter des précisions supplémentaires afin de définir et limiter les

<sup>12</sup> Ibidem. Article 139, points 8, 9, et 10. P .116.

<sup>13</sup> PDAU d'Alger. Règlement et plan d'aménagement ; Parque Expo. Alger 2011. Article 140 .p 116.

<sup>14</sup> Ibidem, article 141.

missions et le champ d'action des différents intervenants possibles, afin de pallier à tout dépassement et risques qui peuvent engendrer<sup>15</sup>.

### **3.3.2. Les dispositions spécifiques de protection.**

#### **3.3.2.1. Les grands ensembles à valeur patrimoniale.**

Les dispositions de protection adoptées par le PDAU pour les grands ensembles à valeur patrimoniale se présentent comme suit :

##### **A). Le centre historique.**

Le centre historique, tel qu'il est défini par le règlement dans son article 42 alinéa (a), correspond à la zone type I érigée en secteur sauvegardé de la Casbah<sup>16</sup>. Dans ce cas, et conformément à la réglementation en vigueur, les dispositions prévues dans le PPSMVSS de la Casbah prévalent sur les règles du PDAU.

##### **B). La zone de concentration patrimoniale potentielle.**

Cette zone définie par le règlement dans son article 42, n°2, alinéas (a) à (c), se compose des tissus nés de la première extension coloniale extramuros réalisée entre les années 1830 et 1890 au Nord : le quartier de Bâb El Oued, et vers le Sud : le quartier d'Isly jusqu'à l'Hôpital Mustapha Pacha. En plus des règles limitant la constructibilité des sols, déjà énumérées dans les alinéas (a) à (c) du point 3 de l'article 48,<sup>17</sup> le PDAU recommande que les éléments bâtis ou ensembles bâtis qui présentent des qualités architecturales ou urbanistiques remarquables doivent, impérativement, être identifiés, préservés, et protégés.<sup>18</sup>

##### **C). L'image d'ensemble de la ville.**

L'identification et la protection de l'image de la ville d'Alger formée à partir d'un système de vues panoramiques est une innovation de taille du nouveau PDAU, dans son effort d'élargir le concept de patrimoine culturel traditionnel pour inclure le niveau paysager.

---

<sup>15</sup> Il s'agit ici, principalement, de risque de démolitions d'immeubles non justifiée, motivés à la base, par des raisons de spéculation foncière.

<sup>16</sup> PDAU d'Alger. Règlement et plan d'aménagement ; Parque Expo. Alger 2011, article 42. P43.

<sup>17</sup> a) « à l'exception des travaux de conservation, de changement, d'agrandissement, d'amélioration ou de construction sur le lotissement, les interventions dans ces zones, qui impliquent la restructuration foncière ou l'ouverture de nouvelles voiries ou la reconfiguration profonde des voiries existantes ou la création d'un nouvel espace public et d'équipements ou la reconfiguration profonde de l'espace public et des équipements existants, requièrent l'élaboration d'un plan d'occupation des sols ou de sauvegarde, selon les termes de la législation en vigueur.

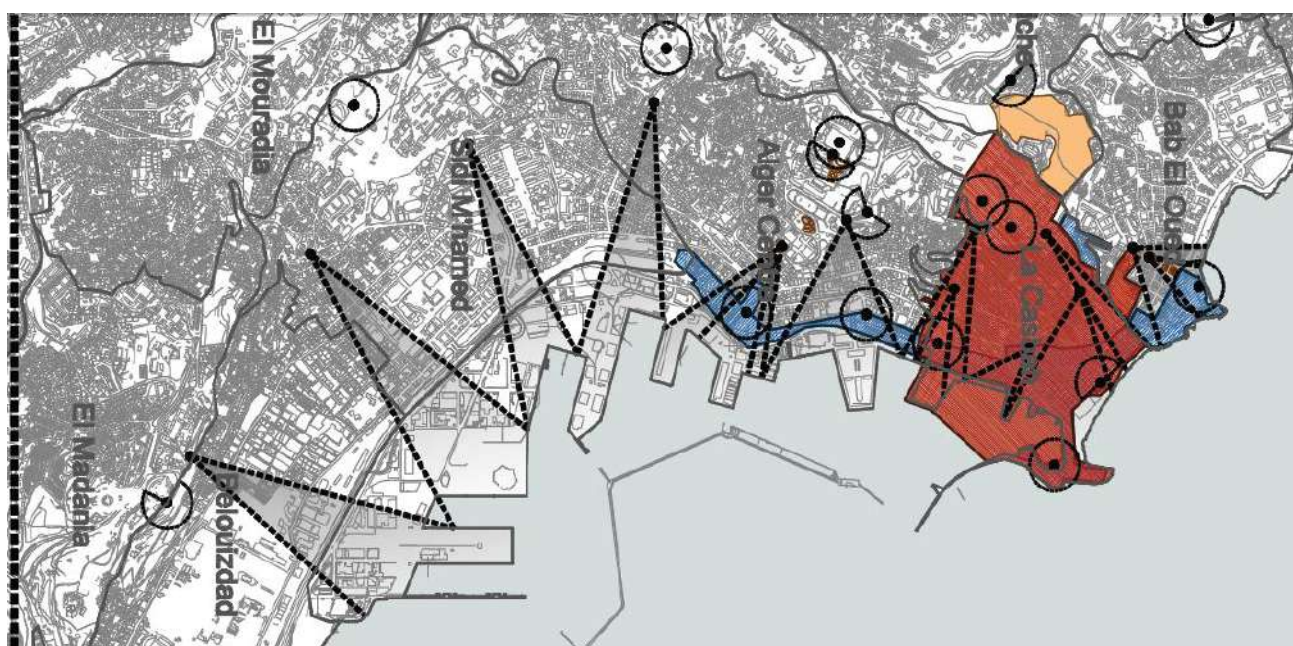
b) dans les cas mentionnés à l'alinéa précédent, le plan d'occupation des sols ou de sauvegarde doivent répondre au type de tracé urbain d'intérêt historique et patrimonial caractéristique du local, typifiés à l'article 42 et identifiés sur le Plan d'aménagement – Qualification de l'usage du sol.

c) les travaux de conservation, de changement, d'agrandissement, d'amélioration ou de construction sur le lotissement doivent respecter les caractéristiques générales de la maille urbaine et les règles d'intégration à l'ensemble et aux alentours, en respectant le gabarit et les alignements existants ». PDAU d'Alger. Règlement et plan d'aménagement ; Parque Expo. Alger 2011. Article 48 .p 50.

<sup>18</sup> Ibidem. Article 144 .p 118.

En fait, ce système des vues panoramiques formées à partir de la combinaison de points de vue que favorise et met en scène la topographie en pente de la ville d'Alger, entre partie haute et partie basse de la ville, permet la mise en relation de différents endroits tels que places, esplanade, jardin public, escalier urbain...etc, formant ainsi le paysage propre d'Alger.

En conséquence, le PDAU recommande le maintien de ce système des vues ; au nombre de 14, représenté par des cônes de visibilité sur le plan d'aménagement-patrimoine. Toute nouvelle intervention architecturale ou urbaine devrait éviter d'obstruer ces angles de vision moyennant des études d'impact visuel établies au préalable.<sup>19</sup>



**Fig. (61). Image d'ensemble de ville –système des vues-Zone à valeur patrimoniale ou scientifique potentielle. Espace de loisir à usage public de valeurs patrimoniale, artistique et paysagère.**Plan d'aménagement- patrimoine culturel L15-05 (A) Source : PDAU D'Alger. Parque Expo. Alger 2011

### **3.3.2.2. Les immeubles classés ou inscrits sur la liste de l'inventaire supplémentaire.**

En ce qui concerne les bâtiments et les ensembles de bâtiments urbains ou ruraux classés comme monuments historiques, ou inscrits sur l'inventaire supplémentaire de la wilaya d'Alger, le PDAU prescrit la préservation de leur authenticité, de leur intégrité et de leur image. Donc, sont autorisées uniquement les interventions de conservation, de restauration ou de réhabilitation, avec la possibilité de changement éventuel de fonction, en conformité, et dans le respect des dispositions contenues dans la loi du 98-04

<sup>19</sup> PDAU d'Alger. Règlement et plan d'aménagement ; Parque Expo. Alger 2011. Article 145 .p 119.

du 45 juin 1998 relatives à la protection du patrimoine culturel.<sup>20</sup> L'ensemble des immeubles classés ou inscrits sur l'inventaire supplémentaire figurent sur le plan d'aménagement-patrimoine culturel, qui reste un document ouvert à toute nouvelle identification.

### **3.3.2.3. Les valeurs archéologiques.**

Compte tenu des connaissances actuelles et des résultats de recherches connues à ce jour, sur les potentialités archéologiques que recèle le sous-sol de la ville d'Alger, le PDAU a défini un périmètre qu'il a nommé zone à valeur patrimoniale ou scientifique potentielle.

Celle-ci, identifiée en bleu sur le plan d'aménagement-patrimoine culturel, s'étale sur toute la bande côtière de la partie basse de la ville d'Alger, allant du quartier de Bâb El oued, passant par la basse Casbah jusqu' au boulevard Amirouche et la rampe Frederik Chassériau.

Par conséquent, à l'intérieur de ce périmètre, tous les permis de travaux en infrastructure et en sous-sol, seront tributaires de l'établissement d'excavations archéologiques ou d'études d'impact sur les vestiges archéologiques identifiés ou à identifier<sup>21</sup>.

Il va sans dire que toute découverte d'éléments archéologiques ou architectoniques de valeur patrimoniale engagera, systématiquement, la suspension du permis de travaux délivré par les autorités. La levée de cette mesure dépendrait, conformément à la loi, des conclusions d'étude, de l'identification et du registre des éléments découverts.<sup>22</sup>

### **3.3.2.4. Les espaces publics à valeur patrimoniale.**

Une deuxième contribution nouvellement introduite par le PDAU, dans sa structure patrimoniale de la wilaya d'Alger, est l'identification et la protection d'un certain nombre d'espaces publics et d'espaces de loisir à usage public dont la valeur patrimoniale, artistique et paysagère justifie leur protection.

En effet, le PDAU intègre, dans son plan d'aménagement –patrimoine culturel les espaces publics de loisir dotés de caractéristiques typologiques, paysagères singulières tels que les parcs et les jardins de la ville. Le PDAU accorde, pour ces espaces, les interventions de conservation et de revalorisation avec le maintien de leurs caractéristiques essentielles de leurs espaces naturels extérieurs ou de leurs composants bâtis<sup>23</sup>.

---

<sup>20</sup> PDAU d'Alger. Règlement et plan d'aménagement ; Parque Expo, Alger 2011. Article 146. Point de 1-7, pp 119-120

<sup>21</sup> Ibidem. Section IV, Article 148. Point de 1-2, p121.

<sup>22</sup> Ibidem. Section IV, Article 148. Point de 3-4, p121.

<sup>23</sup> PDAU d'Alger. Règlement et plan d'aménagement ; Parque Expo, Alger 2011. Article Section V, Article 150, p122.

### **3.4. Le projet de réhabilitation de la zone historique centrale, et la problématique de la réintégration de la Casbah au sein de l'agglomération Algéroise**

La réhabilitation de la zone urbaine centrale historique représente un enjeu central dans la stratégie d'aménagement du territoire, arrêtée par le nouveau PDAU d'Alger<sup>24</sup>. Dans ce cadre, le PDAU a prévu la première phase, intitulée, étape d'embellissement, pour aborder la question de la rénovation et la requalification de zone urbaine centrale, et pour résoudre le problème de la réinsertion du site historique de la Casbah au sein de la ville d'Alger.

#### **3.4.1. L'étape de l'embellissement (2009 - 2014).**

L'étude des actions menées dans cette 1<sup>ère</sup> phase, requiert une grande importance par rapport à notre thème de recherche, vu que l'embellissement de la ville d'Alger, notamment sa partie historique consolidée, se dégage comme la priorité exclusive de cette phase. Aussi, les interventions entreprises, et les projets lancés, durant ce quinquennat, sont répartis selon les axes suivants<sup>25</sup>:

- Le 1<sup>er</sup> axe : il est consacré aux interventions ayant pour but la reconquête du front de mer, et la récupération de la relation ville – mer ;
- Le deuxième axe : il est consacré à la réhabilitation du centre historique, à travers d'opérations de renouvellement des espaces publics, ainsi que d'évaluation et de restauration du patrimoine existant ;
- Le troisième axe : il est consacré à l'établissement de la structure verte de la Wilaya ;
- Le quatrième et le cinquième axe : ils se consacrent aux actions au niveau de la périphérie, notamment au réaménagement et au développement de quelques quartiers ;
- le sixième axe : il est consacré à l'établissement au macro-maillage.

C'est par rapport aux interventions du 1<sup>er</sup> et du second axe que se situent les actions de réhabilitation et de revitalisation du centre historique d'Alger<sup>26</sup>. Parmi ces interventions d'urgence, on peut citer :

- la restauration de la Casbah ;
- la réhabilitation du centre historique ;

---

<sup>24</sup> Dans sa stratégie d'aménagement du territoire de la wilaya d'Alger pour les vingt années à venir, quatre étapes principales ont été arrêtées, par le PDAU, pour l'exécution progressive et programmée de l'ensemble des projets structurants, et selon leur priorité, dans le dessein de mettre en place le modèle territorial, contribuant ainsi, à la transformation future d'Alger. Les quatre étapes se présentent comme suit : 2009 | 2014 : L'étape de l'embellissement ; 2015 | 2019 : L'étape de l'aménagement de la baie ; 2020 | 2024 : L'étape de la requalification de la périphérie ; 2025 | 2029 : L'étape de la consolidation.

<sup>25</sup> Ibidem, p 22.

<sup>26</sup> L'appellation de « centre historique », correspond ici, à la zone urbaine centrale d'Alger ou à l'hyper centre, tel que défini dans : l'article 41, point 1et 2, et dans l'article 42 du règlement, ainsi que sur le plan qualification de l'usage du sol du PDAU. Le modèle d'occupation urbaine de cette zone centrale se compose de zones urbaines compactes consolidées, et de zones urbaines compactes consolidées d'intérêt historique. Ainsi, cette zone centrale se compose de la partie précoloniale et des différents tissus, urbains centraux bâtis durant l'époque coloniale, depuis le XIXème siècle jusqu'à la première moitié du XXème siècle et dont les typologies sont identifiées et classées en zone : T1, TII, TIII, TIV, et TV. Voir dans à ce sujet : PDAU d'Alger. Règlement et plan d'aménagement ; Parque Expo, Alger 2011. Articles 41,42, pp 41, 42, 43, 44.

- la mise en lumière de la capitale.

D'abord, il y'a lieu de préciser le statut central de la composante patrimoniale dans le modèle territorial préconisé par le PDAU pour la ville d'Alger, et le rôle qu'elle doit assumer pour la promotion d'Alger comme ville mondiale et de culture, et comme matrice des opérations de réhabilitation urbaine et de revitalisation fonctionnelle et sociale.<sup>27</sup> Ceci étant, pour ce qui est de la Casbah, identifiée par le PDAU comme grand ensemble à valeur patrimoniale, ce dernier reconnaît la prééminence du PPSMVSS dans la gestion et le contrôle au sein du périmètre du secteur sauvegardé. Par contre, la réhabilitation de la partie urbaine centrale pose, assurément, le problème de l'identification et de la sauvegarde de l'image, « emblème » de la ville d'Alger. Celle-ci, définie comme l'ensemble d'enfilades de prises de vues reliant la partie haute avec la partie basse de la ville, a été institutionnalisée comme patrimoine à protéger et à valoriser.

Cette revalorisation a été, en fait, un point de convergence des deux diagnostics urbain établis pour la ville d'Alger, par les deux équipes d'études Parque Expo et Arte Charpentier, chargées, respectivement, de la révision du PDAU et de l'aménagement de la baie d'Alger. En effet, pour le groupe Parque Expo, la revitalisation de l'hyper-centre passe inéluctablement par l'identification et la revitalisation d'axes et de points structurants qui seront les moteurs et les catalyseurs de la réhabilitation globale<sup>28</sup>.



**Fig. (62).Parque Expo. Axes structurants objet de réhabilitation.**

Sr : revue Vies de Ville. Hors-série N°03, Alger, juillet.2012

<sup>27</sup> PDAU d'Alger. Rapport d'orientation ; Parque Expo, Alger 2011, p 139.

<sup>28</sup> Parque Expo, la réhabilitation de l'hyper centre. In revue : vies de Villes, hors-série N°03, Alger, juillet.2012.p318.

Pour la deuxième équipe Arte Charpentier, en partant d'un constat sur la spécificité du site de la ville d'Alger qui s'est développé sur un relief en pente offrant des ouvertures de vues sur la mer et donnant ainsi, à la ville son caractère pittoresque et exceptionnel, la problématique est posée en thème de continuité spatiale et paysagère. Aussi, la question est-elle comment assurer la continuité physique des différents lieux et promenades et des séquences linéaires le long de la baie avec les transversales historiques, tout en inscrivant le centre historique dans le schéma global d'aménagement de la baie<sup>29</sup>.

C'est dans ce sens qu'ont été décidés, dans le cadre des mesures d'urgence, les projets d'aménagement des transversales historiques et des principaux boulevards totalisant 47 km de longueur dans le but de doter la ville d'Alger de nouveaux espaces de centralité qui la structurent, et participent à son rayonnement.



**Fig. (63). Arte Charpentier. La continuité spatiale et paysagère.**  
 Sr : revue Vies de Ville. Hors-série N°03, Alger, juillet.2012

Les transversaux historiques sont arrêtés comme suit :

- La promenade n°1 : Taleb Abderrahmane ;
- La promenade n°2: Palais du Dey- Bastion 23;
- La promenade n°3: Palais du Dey- Port de pêche (annulée);

<sup>29</sup> Arte Charpentier, place des martyrs et terrasses du Port, projet emblématique, cœur et moteur de la transformation d'Alger. In revue : vies de Villes, hors-série N°03, Alger, juillet.2012.p367.

- La promenade n°4 : de la Mémoire ;
- La promenade n°5 : de la Nation ;
- La promenade n°6 : de la Grande Poste ;
- La promenade n°7 : de la Modernité,
- La promenade n°8 : de l'Indépendance.

Les grands boulevards parallèles à la mer sont :

- boulevard DidoucheMourad et Larbi Benmhidi ;
- boulevard Malika Gaid ;
- boulevard Ziroutyoucef et Ernesto Che Guevara.



**Fig. (64) PDAU. Projets Prioritaires.** Sr : Master plan- Livrable 12 B. stratégies et schéma d'aménagement des espaces publics et emplacements réservés - patrimoine construit. Parque Expo.2012 Version finale validée

### **3.5. La problématique de l'insertion de la Casbah au sein de la ville d'Alger, et la question de l'articulation entre le PDAU et le PPSMVSS.**

#### **3.5.1. L'intérêt de l'Etude des transversales T2 et T4**

La question de l'intégration du site historique de la Casbah au sein de l'agglomération algéroise a été abordée par le nouveau PDAU, dans le cadre du projet de réhabilitation de la zone urbaine centrale historique. Tout en respectant la réglementation qui fixe le périmètre du secteur sauvegardé comme un domaine d'application exclusif du PPSMVSS, le PDAU a formulé une proposition permettant d'insérer ce dernier dans sa stratégie de requalification de l'hyper centre d'Alger. Celle-ci est basée sur le réaménagement des principaux axes et nœuds structurants de la forme urbaine de la ville consolidée. Et dans ce sens, trois des huit transversales sont liées au secteur sauvegardé, dont deux, entre eux forment ses limites ; au Nord et au Sud.

Aussi, la stratégie de réinsertion du secteur sauvegardé de la Casbah se fera, par le réaménagement de ces deux transversales, au Nord ; le Bd Ouridamad, et au Sud ; Bd Hadad Abderzak, ainsi que par la requalification de l'axe du front de mer en continuité avec les Bd Che Guevara et Ziroud Youcef.

Par conséquent, l'étude des propositions de projets proposés par le PDAU pour ces deux transversales est d'une importance fondamentale pour notre recherche, car :

- le site de ces transversales se développe dans une zone tangente (tampon) entre le secteur sauvegardé de la Casbah et la ville d'Alger, et elles représentent ainsi de véritables zones de transition entre ce dernier et le reste de la ville.
- L'étude des solutions projectuelles proposées nous renseignera sur la manière avec laquelle le nouveau PDAU a traité d'une part, la question de l'articulation entre les deux instruments réglementaires : le PDAU et le PPSMVSS, et d'autre part, la question de la continuité du tissu, et du choix typo-morphologique, dans cette zone historique de couture, afin d'assurer une meilleure insertion du centre historique Casbah dans l'agglomération algéroise

#### **3.5.2. La Transversale T2 « Palais du Dey- Bastion23 ».**

Dans le cadre de l'aménagement des différentes transversales, le groupe Parque Expo a élaboré des projets correspondant à la phase d'avant-projet sommaire, qui serviront de base pour le maître d'ouvrage, en l'occurrence, la wilaya d'Alger pour le lancement des avis d'appels d'offres pour l'élaboration des dossiers d'exécution et la réalisation des travaux.

Les études d'avant-projet sommaire (APS)<sup>30</sup> présentent la solution projectuelle d'ensemble retenue et approuvée par la wilaya d'Alger. Elles

---

<sup>30</sup> Le dossier APS se compose des documents suivants : les pièces écrites et les documents graphiques composé de : la Composante architecture, la Composante infrastructure, et les VRD. PDAU

définissent les règles de composition architecturale, planimétrique, volumétrique, paysagère, la solution technique retenue, et précise la nature et la qualité des matériaux et des équipements, ainsi que les conditions de leurs mise en œuvre accompagnés d'un avant-métré et d'un devis sommaire<sup>31</sup>. Le projet d'exécution, objet de l'avis d'appel d'offre, aura pour mission d'élaborer les dessins techniques de détail, en tout corps d'Etat, avec un descriptif et un estimatif détaillé.<sup>32</sup>

### **3.5.2.1.L'objectif du Projet.**

Le projet élaboré pour la transversale T2 se base sur le concept de la relation contextuelle entre la ville haute d'Alger et la ville basse. Ceci se fera à travers :

- a) La requalification et la mise en relation des points cardinaux, forts, connectés entre eux le long de la partie haute de la ville : (palais du Dey) avec la zone du port (Bastion23) ;
- b) La requalification des espaces publics collectifs existants sur ce parcours, actuellement, sous utilisés ou abandonnés, par l'intégration d'éléments architecturaux (équipements, mobiliers urbains...etc.), permettant une meilleure appropriation de ces espaces publics. Ce projet devrait, nécessairement, aboutir à « *un 'effet-levier' sur la transformation progressive et positive des territoires alentours ... un atout pour le tissu construit et social d'une zone plus vaste de la ville*<sup>33</sup> ».

### **3.5.2.2. Le site du Projet.**

Le tracé de la transversale T2 se développe sur un parcours allant du Bastion23, traversant le lycée Emir Abdelkader, la rue Sidi Abderrahmane, le Boulevard Hadad Abderzak jusqu' à l'arrivée au palais du Dey. L'étude de cette transversale à révéler, pour l'équipe de Parque Expo, les potentialités de ce parcours tels que la présence de lieux publics comme la place du lycée Emir Abdelkader, le jardin de Prague, lieu naturel de détente, les multiples lieux sur les escaliers offrant des enfilades visuelles sur la mer et sur le quartier de Bâb el Oued. Toutefois, ces espaces souffrent de beaucoup d'insuffisances notamment, une circulation piétonne ; la rue de Sidi Ramdane et le boulevard Hadad Abderzak, tous les deux en escalier, fonctionnent comme couloir de circulation. Isolés de leur entourage, mal entretenus, et dépourvus de mobiliers, ils présentent un paysage totalement monotone. Pour cela, l'intervention du PDAU a ciblé la remise en valeur de cet axe en remédiant à toutes ses insuffisances. Par exemple, on peut citer les interventions suivantes :

---

D'Alger, Cahier des prescriptions spéciales | Livrable 2. Aménagement des Transversale 1 Et 2 Prescriptions Techniques | Dossier De Consultation D'entreprises, BC L2. Parque Expo. Alger, Mai 2010. pp 6,7,8 et 9.

<sup>31</sup> PDAU D'Alger, Cahier des prescriptions spéciales | Livrable 2. Aménagement des Transversale 1 Et 2 Prescriptions Techniques | Dossier De Consultation D'entreprises, BC L2. Parque Expo. Alger, Mai 2010. pp 2-3.

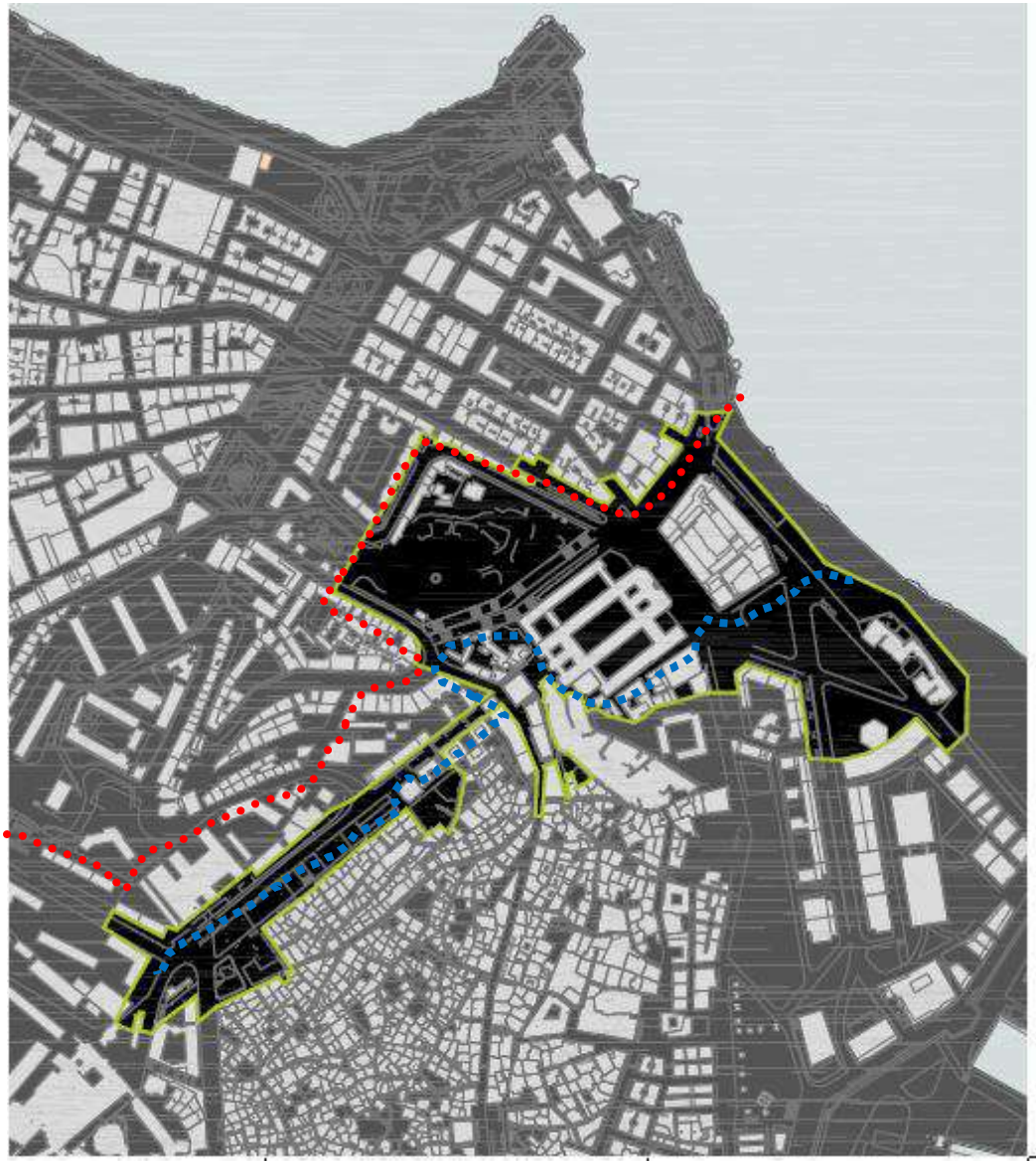
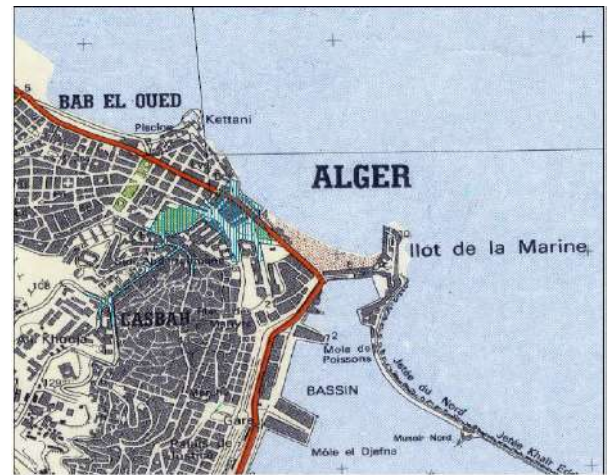
<sup>32</sup> Ibidem. Note n°31 supra.

<sup>33</sup> PDAU D'Alger, Cahier des prescriptions spéciales | Livrable 2. Aménagement des Transversale 1 Et 2 | Prescriptions Techniques | Dossier De Consultation D'entreprises, BC L2. Parque Expo. Alger, Mai 2010. p3.

## Plan de la Localisation de la transversale

### T2 : Palais du Dey- Bastion23.

Source : PDAU D'Alger .Parque Expo.



..... Périimètre du Site Unesco de la Casbah

..... Périimètre du secteur sauvegardé de la Casbah

Fig.(65).Plan de la Localisation de la transversale T2 : Palais du Dey- Bastion23.

Sr : PDAU D'Alger .Parque Expo

- La place du Lycée EMIR Abdelkader :

A travers l'agrandissement de l'espace piéton contigu au lycée ; en rétrécissant les voies mécaniques de Bâb El Oued et de Bouras Mohamed, avec l'implantation d'arbres et le pavage du sol, ce qui permettrait une meilleure perception et appropriation de la place.<sup>34</sup>

- Tronçon Escalier de Sidi Ramdane :

La revitalisation de ce tronçon s'est basée sur le thème de l'interconnectivité visuelle et physique des espaces comme source et fondement de la qualité spatiale<sup>35</sup>. Le projet a établi une relation visuelle entre le jardin de la cour du lycée Emir Abdelkader, en réaménageant sa façade, avec le jardin de Prague, où, un nouvel accès a été ouvert avec implantation d'un nouvel équipement de 200m<sup>2</sup> de plancher, dédié à la formation taupière.<sup>36</sup> L'escalier de la rue a été réaménagé par l'insertion de petites plateformes de repos dotées de postes multimédia créant ainsi de meilleures conditions de confort et d'opportunités de séjour.

- Boulevard HADAD Abderezak :

Pour ce boulevard en escalier, la même forme d'aménagement de plateformes intercalées a été adoptée. En outre, en face de l'hôpital Aissat Idir, et sur un terrain viderésultant de la démolition d'habitations en ruine, actuellement utilisé comme parking informel, Parque Expo, propose d'implanter un parking semi enterré de 1500m<sup>2</sup> de surface, dont la toiture terrasse, dotée de kiosques, serait utilisée comme esplanade et belvédère.<sup>37</sup>

- La liaison avec le Palais du Dey :

L'aboutissement au palais du Dey, sur les hauteurs de la Casbah, est signalé par un traitement du sol en pavé de pierre<sup>38</sup>.

---

<sup>34</sup> PDAU D'Alger, Cahier des prescriptions spéciales | Livrable 2. Aménagement des Transversale 1 Et 2 Prescriptions Techniques. Avant-projet sommaire, BC L2. Parque Expo. Alger, Mai 2010. P20.

<sup>35</sup> Ibidem.

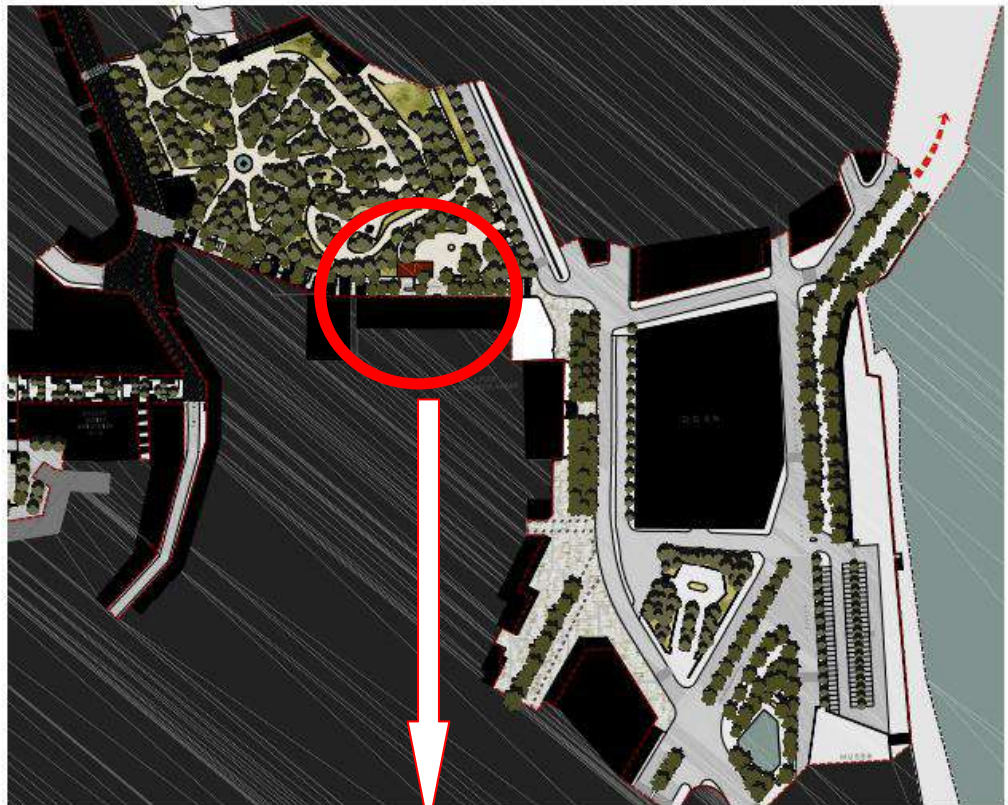
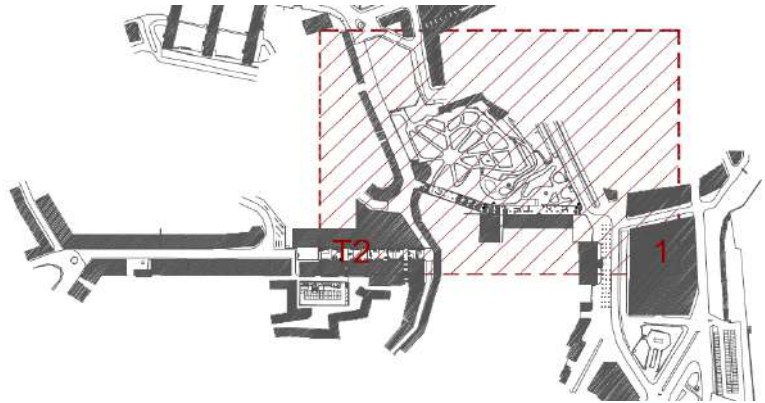
<sup>36</sup> Ibidem .p21.

<sup>37</sup> Ibidem. P22.

<sup>38</sup> Ibidem.

**Projet au niveau du Jardin de Prague et Rue Sidi Ramdane.**

Localisation



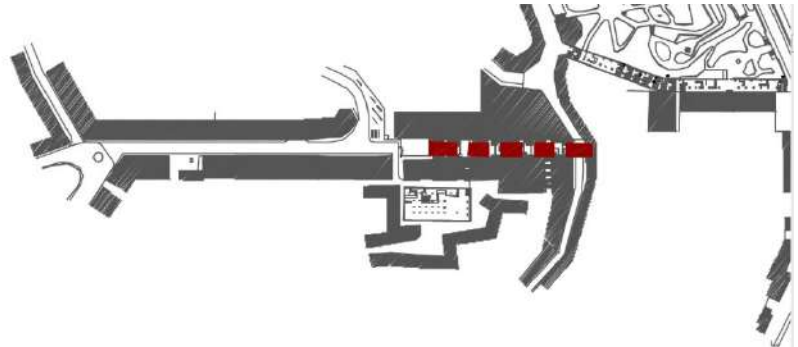
Détail du projet



**Fig. (66). Projet au niveau du Jardin de Prague et Rue Sidi Ramdane.**  
Source : PDAU D'Alger .Parque Expo.

- **Boulevard HADAD Abderezak :**

localisation



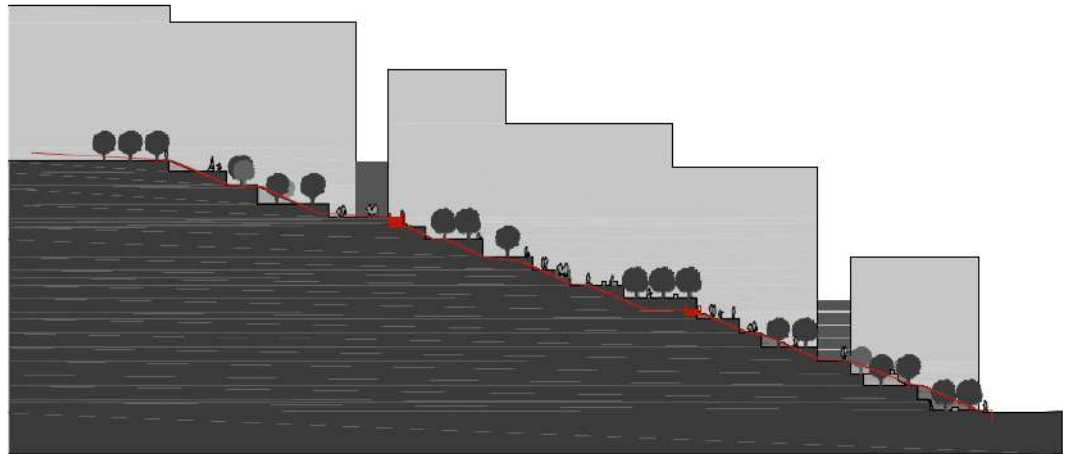
Bd Hadad Abderzak Après

Bd Hadad Abderzak Avant

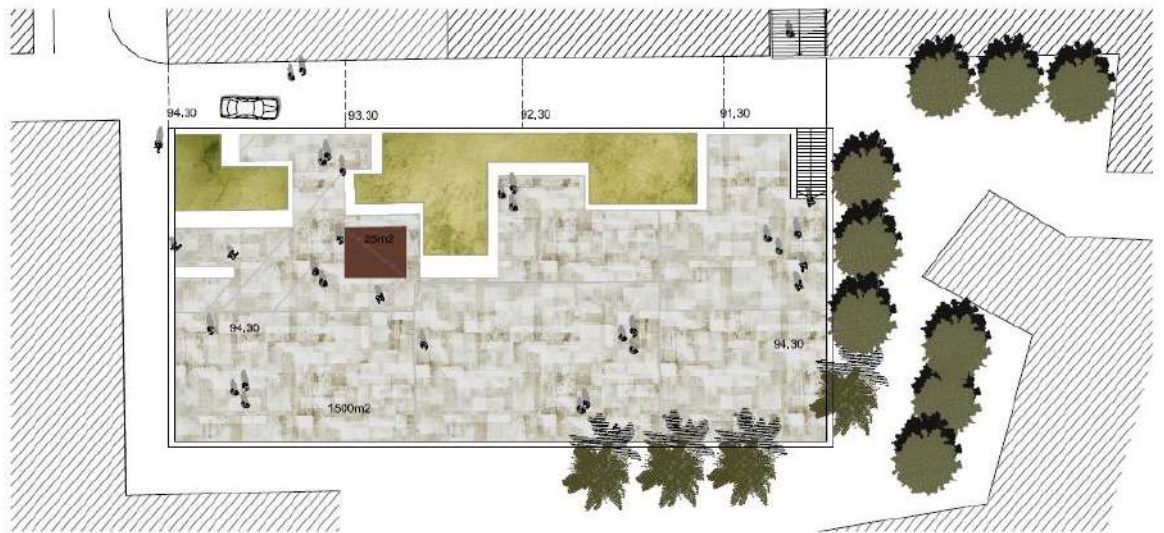


**Fig. (67) .Projet D'aménagement du Bd HADAD Abderzak.**  
Sr : PDAU D' Alger .Parque Expo

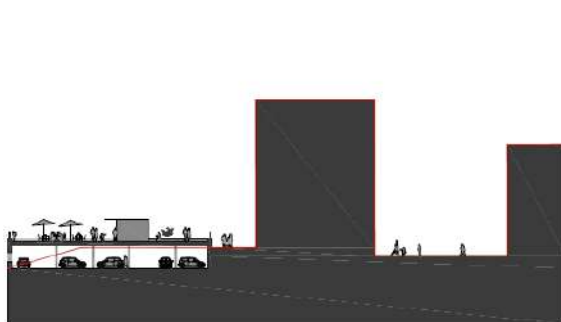
- **Boulevard HADAD Abderezak :**



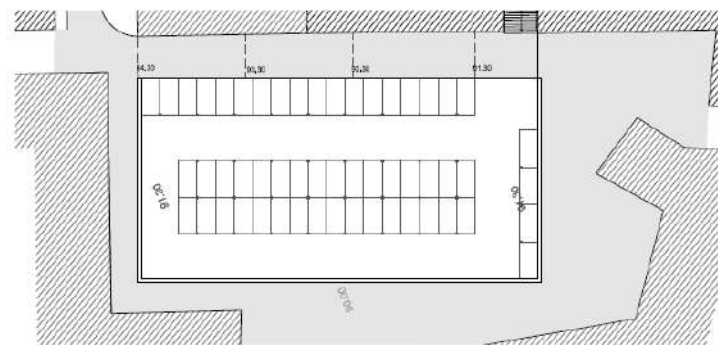
Section BB' - T2



Plan - Kiosque / Belvédère (piso 1) - 1500m2



Section CC' - T2



Plan - Parking au rez-de-chaussée (étage zero) - 1500m2

**Fig. (68). Coupe sur le boulevard Hadad Abderzak, et Projet du kiosque/belvédère**  
Source : PDAU D'Alger .Parque Expo

### 3.5.2.3. Evaluation critiques du projet de la transversale T2 par rapport à la question de l'articulation entre le PDAU et le PPSMVSS.

L'examen de la proposition du Groupe Parque Expo pour le réaménagement et la revitalisation de la transversale Palais du Dey- Bastion 23, nous permet de faire les remarques suivantes :

- 1- Consciente d'intervenir sur un territoire riche en strates historiques, et que toute intervention doit être appréhendée comme une reconnaissance et une valorisation de l'existant, l'équipe Parque Expo a fondé son projet sur le concept de la relation contextuelle et de la requalification des perceptions visuelles entre les lieux publics comme principe de composition urbaine.<sup>39</sup> Néanmoins, le souci d'établir et d'assurer un lien morphologique entre le secteur sauvegardé de la Casbah avec le reste de la ville n'a jamais été clairement exprimé. D'autant plus que la zone de développement de la transversale T2 se recoupe, en sa majeure partie, avec la ligne des anciennes fortifications précoloniale et coloniale, dont la planification et la connexion avec le quartier européen de Bâb El Oued reste toujours problématique.
- 2- Par rapport au cadre réglementaire :

Le terrain d'intervention de la transversale T2 appartient, dans sa globalité, au secteur sauvegardé de la Casbah qui le traverse en 4 sous-secteurs (voir fig. 65) :

- Les sous-secteurs USS1 et USS3C, qui font partie du site inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco ;
- Les sous-secteurs USS2 et USS3B protégés au titre du plan de sauvegarde PPSMVSS.

Donc, la proposition d'aménagement prônée par le PDAU, se développe sur un territoire qui n'est pas le sien, mais plutôt, qui relève juridiquement du domaine d'application du PPSMVSS. Ce qui constitue la principale difficulté juridique posée par le PDAU et qui entrave sérieusement la mise en pratique du projet. D'ailleurs, toute la controverse réside dans le fait que le PDAU reconnaît, d'un côté, dans son article n° 42, la primauté des dispositions du PPSMVSS sur les siens, au sein de son périmètre, et de l'autre, il propose des aménagements à l'intérieur de celui-ci, sans qu'aucune justification réglementaire ou technique ne soit envisagée.

---

<sup>39</sup> « La proposition, que nous vous présentons, assume cette conscience comme une responsabilité et un privilège, mais, aussi, comme l'opportunité de dessiner, dans le sens d'incorporer des qualités descriptives et procédurales, d'exprimer la procédure elle-même - la reconnaissance et la valorisation du préexistant à travers la superposition d'une nouvelle strate d'intervention, une strate qui actualise et qui prépare l'avenir. » PDAU D'Alger, Cahier des prescriptions spéciales | Livrable 2. Aménagement des Transversales 1 Et 2 | Prescriptions Techniques. Avant projet sommaire, BC L2. Parque Expo. Alger, Mai 2010. P12.

Donc, cette situation dévoile un réel problème de cumul et de discordance entre prescriptions réglementaires, engendrées par une situation de chevauchement de périmètres de deux documents, juridiquement non superposables : le PDAU et le PPSMVSS, et dont la réglementation actuelle en matière d'urbanisme ou du patrimoine n'a pas encore tranché quant aux rapports qu'ils doivent entretenir en cas de conflit de compétences. Et afin d'éviter une situation de cumul de deux régimes de prescriptions sur la même zone pouvant conduire à une situation de blocage, la solution réside-t-elle dans la suspension de l'effet du PPSMVSS au sein de son propre périmètre ? Et par rapport à quelle base juridique ceci pourrait-il être justifié ?

Aussi, toutes ses interrogations dénotent-elles, le besoin de réfléchir au problème de l'articulation entre les deux instruments intervenant sur le territoire historique (le PDAU/ le PPSMVSS). Une réflexion qui aboutirait à une solution qui favoriserait une meilleure articulation sur le plan réglementaire et assurerait plus de concordance et d'harmonie entre leurs prescriptions et termes de références.

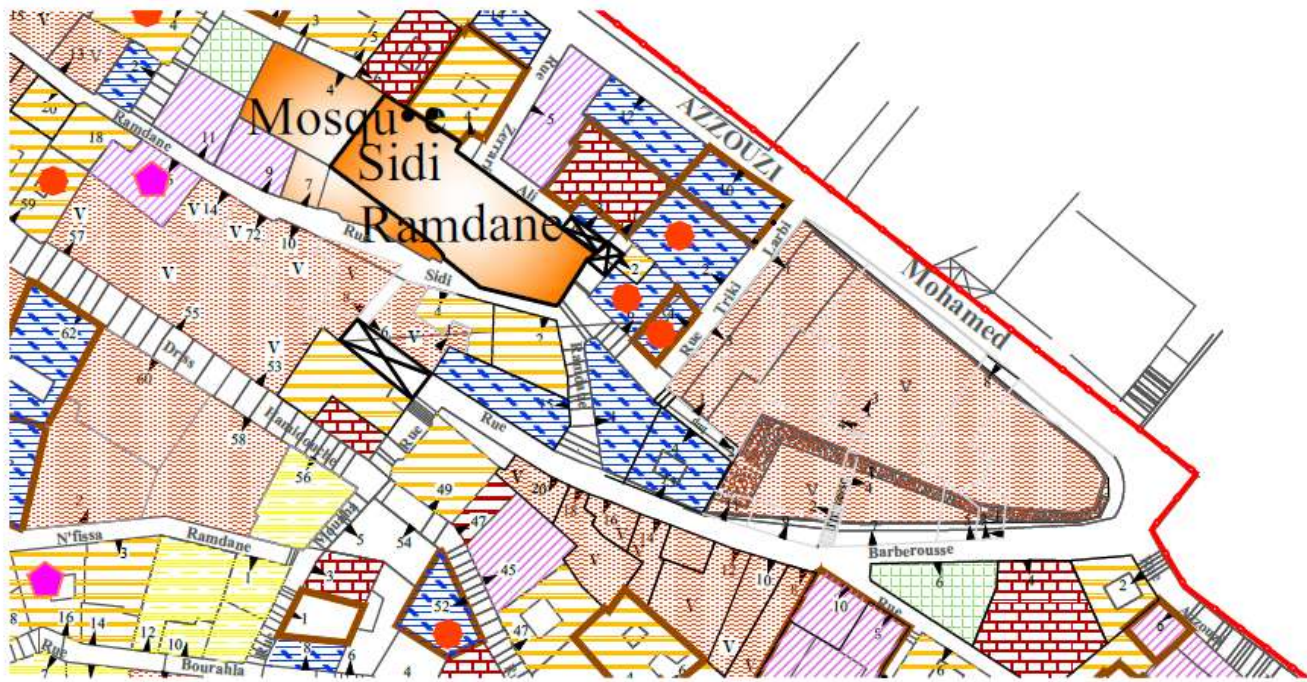
### 3- Par rapport au choix projectuel et à la qualité technique de l'intervention:

Pour ce qui est de l'intervention projectuelle, on observe que les projets de Parque Expo sont en nette divergence avec les prescriptions du PPSMVSS. En effet, ceci apparaît clairement dans les cas suivants :

- a) le cas du projet du Parking + Belvédère du Bd Hadad Abderzak, on remarque que le projet s'étale sur un terrain qui était occupé par 17 bâtisses, actuellement effondrées, et dont le tracé parcellaire est toujours connu (voir plan). Pour rappel, les prescriptions du PPSMVSS pour cette zone qui fait partie de l'USS1 sont les suivantes<sup>40</sup> :
- La bâtisse traditionnelle N°2 à protéger au titre du PPSMVSS et dont la restauration est imposée ;
  - La bâtisse N°4 ; immeuble en ruine protégé au titre du PPSMVSS dont la démolition est soumise aux prescriptions particulières conformément au règlement ;
  - La bâtisse N°6 : espace libre ou libérable pouvant être construit ;
  - Les 14 parcelles démolies, se trouvant entre la rue Berbarousse et la rue Triki Larbi et la rue Azzouzi Mohamed, pour lesquelles le PPSMVSS prescrit la reconstruction conformément au règlement.

---

<sup>40</sup>PPSMVSS de la Casbah d'Alger, règlement, Article 2.1, p 5

















-  Limite du sous secteur n°1 U.S.S. 1
-  Immeuble protégé au titre de la législation sur les monuments historiques
-  Immeuble traditionnel de qualité architecturale exceptionnelle à classer, à réhabiliter, à restaurer
-  Immeuble à restaurer et/ou à réhabiliter en priorité ( bâti étayé dans le cadre des mesures d'urgence)
-  Immeuble traditionnel protégé au titre du secteur sauvegardé dont la démolition, ou l'altération sont interdites et la restauration est imposée
-  Immeuble colonial non protégé pouvant être conservé ou amélioré conformément au règlement
-  Espace libre pouvant être construit conformément au règlement
-  Immeuble en ruine protégé au titre du secteur sauvegardé dont la démolition, l'enlèvement, ou l'altération sont soumis aux prescriptions particulières conformément au règlement
-  Immeuble colonial ou récent pouvant être imposé en remplacement de construction existante dont la démolition peut être imposée conformément au règlement
-  Espace libre ou libérable pouvant être construit
-  Constructions précaires dont la démolition est imposée pour être reconstruite à l'occasion d'opération d'aménagement conformément au règlement
-  Constructions précaires dont la démolition est imposée pour la réouverture des rues obstruées
-  Suppression des surélévations récentes
-  Suppression de certaines surélévations coloniales

Fig.(69).Extrait du PPSMVSS USS1. Source : PPSMVSS Casbah d'Alger.

Or, on s'aperçoit que le nouveau projet n'a pas tenu compte des prescriptions du règlement et principalement : des articles 1.5.1 et 1.9 ; portant sur l'obligation du respect de l'alignement, c'est-à-dire, la continuité formelle exprimée « *comme alignement la ligne de développement des enveloppes urbaines sur les parcours* »<sup>41</sup> lors de l'implantation de nouvelle édification dans ce secteur USS1 essentiellement formé de tissu précolonial. D'ailleurs, la restitution du tissu traditionnel résidentiel est une option fortement recommandée dans ces cas par les orientations d'aménagements, déjà définis dans le rapport d'orientation du PPSMVSS<sup>42</sup>.

- b) De même, en proposant d'inscrire un volume rectangulaire de plus de 50m de long sur 28m de largeur, doté d'une terrasse plate (1500m<sup>2</sup>) en plein tissu organique, montre la non-conformité de ce choix avec l'article 1.6 portant sur le respect du gabarit et la sur nécessité de reconstituer le profil en dégradé des terrasses en pente, une des caractéristiques fondamentales de la Casbah.
- c) La non reconstruction de l'espace libre, résultant de la parcelle N°6 effondrée pourtant, à reconstruire obligatoirement, conformément à l'article 1.4,<sup>43</sup> afin de pallier au risque d'effondrement de la bâtisse N2, objet de restauration.
- d) L'introduction de la végétation (arbres) comme mobilier urbain, dans l'aménagement des ruelles créées par le projet, est en totale discordance avec la typologie des espaces publics, notamment les rues et les ruelles. Car, dans cette partie précoloniale de la Casbah, les éléments végétatifs sont, plutôt, présents à l'intérieur des maisons et des palais et non à l'extérieur.

---

<sup>41</sup> PPSMVSS de la Casbah d'Alger, règlement, Article 1.5, p 18.

<sup>42</sup> PPSMVSS de la Casbah d'Alger, rapport d'orientation. Edition finale, p 173.

<sup>43</sup> PPSMVSS de la Casbah d'Alger, règlement, Article 1.4, p 17.

### **3.5.3. La Transversale T4 « La promenade de la mémoire » : Boulevard Ouridah MEDAD.**

En s'inscrivant dans la lignée de la réhabilitation de la ville d'Alger fondée sur la requalification de ses axes structuraux, la transversale N°4 appelée « promenade de la mémoire » se définit comme un axe important et structurant dans la ville d'Alger. Ceci, de part son rôle de paroi intermédiaire entre la Casbah précoloniale et la ville d'Alger du dix-neuvième, et d'autre part comme un axe qui assure une liaison entre la ville haute et la ville basse d'Alger.

#### **3.5.3.1. La Transversale T4 « la promenade de la mémoire ».Objectif du Projet.**

Le projet de réaménagement de la transversale N°4 (boulevard OuridahMedad) s'est fixé les objectifs suivants<sup>44</sup> :

- La réhabilitation des trois équipements singuliers qui jalonnent le tracé de ce parcours : le Palais du Dey (patrimoine précolonial classé), le marché Bouzerina, et le Théâtre National Algérien (immeubles coloniaux) ;
- Le développement de la notion de promenade dont l'importance et l'usage passera l'échelle du quartier à celle de la ville ;
- Assurer la liaison entre la partie haute et la partie basse de la ville d'Alger ;
- Le renforcement du rôle du Théâtre National d'Alger entant que pôle culturel à l'échelle de la ville.

#### **3.5.3.2. La Transversale T4 : le tracé du Projet.**

Le tracé de la transversale promenade de la mémoire se développe sur un parcours en pente, qui démarre de la rue Debih Cherif près du palais du Dey, sur les hauteurs de la ville d'Alger, puis emprunte le boulevard OuridahMedad(rue en escalier), jusqu'à l'intersection avec la rue Yacef Omar, lieu du marché Bouzrina, pour prendre fin dans la rue Mohamed Touri, où se trouve le bâtiment du Théâtre National Algérien (TNA).

---

<sup>44</sup> PDAU d'Alger, cahier des prescriptions spéciales (livrable 2. Transversale N° 4. Aménagement de la Promenade de la Mémoire. Prescriptions Techniques pour l'élaboration Dossier de consultation d'Entreprises. Parque Expo. Alger Mai 2010. pp 3.4.

- **La Promenade de La mémoire : Bd OURIDAH MEDAD.**

Source : PDAU D'Alger .Parque Expo.



..... Périètre du Site Unesco de la Casbah

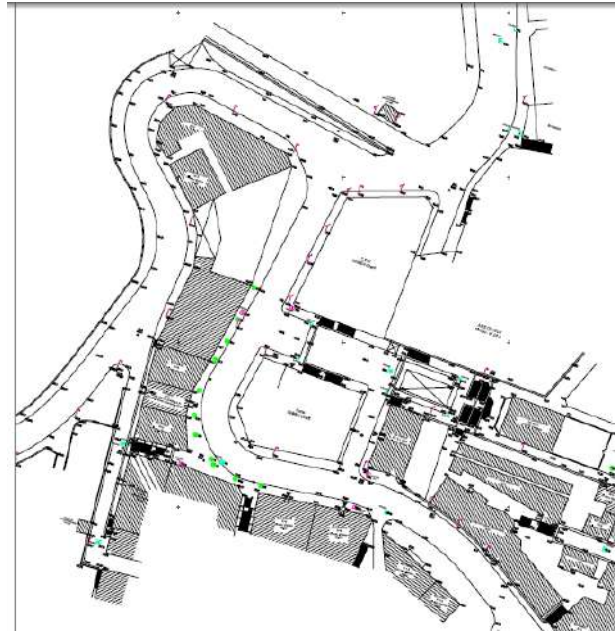
..... Périètre du secteur sauvegardé de la Casbah

**Fig.(70). Plan de la Localisation de la transversale T4**  
:Sr : PDAU D'Alger .Parque Expo.

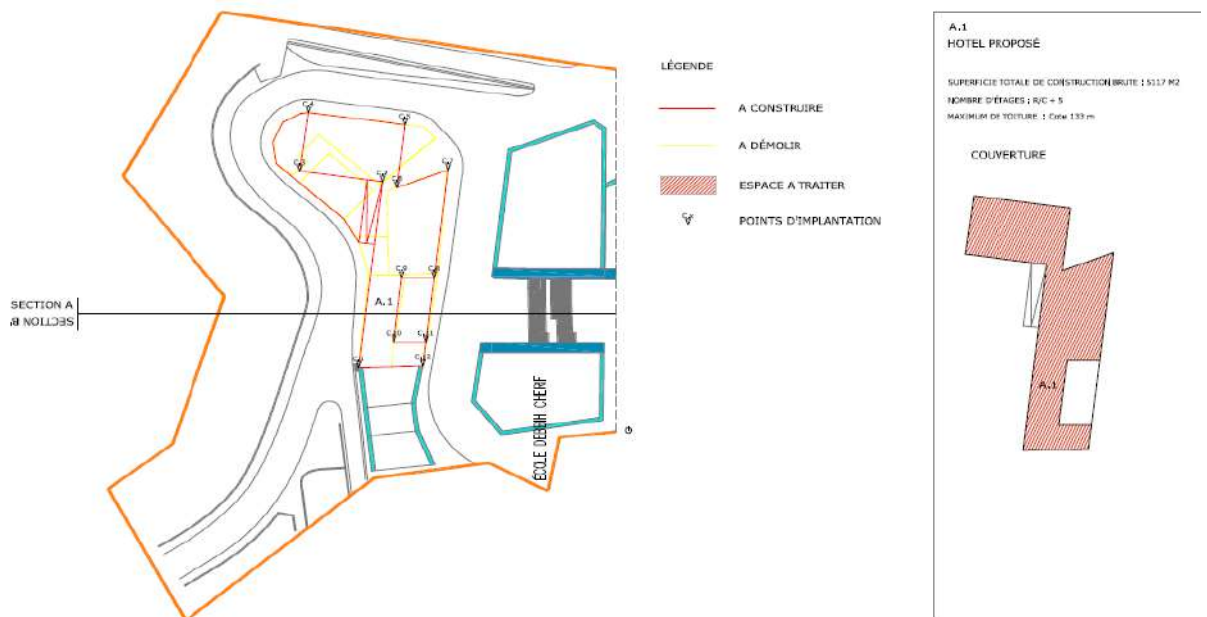
L'examen de ce parcours révèle que ce dernier souffre des mêmes insuffisances, déjà mentionnées pour la transversale N° 2, telles que le manque d'entretien des espaces, l'absence de mobiliers urbains, la vétusté et le mauvais état de conservation des façades des immeubles bordant la voie, présence de constructions précaires ..etc.

De là, le projet de revitalisation de cette transversale propose dans la partie haute : la démolition des habitations précaires et de faible valeur qui se trouvent au nord de la voie Debih Cherif, et de reconstruire un hôtel de 5 étages dans la parcelle limitée par la voie Mohamed Berain près du Palais du Dey.

Plan d'Etat des lieux



Plan masse du nouveau projet de l'hôtel proposé en R+5

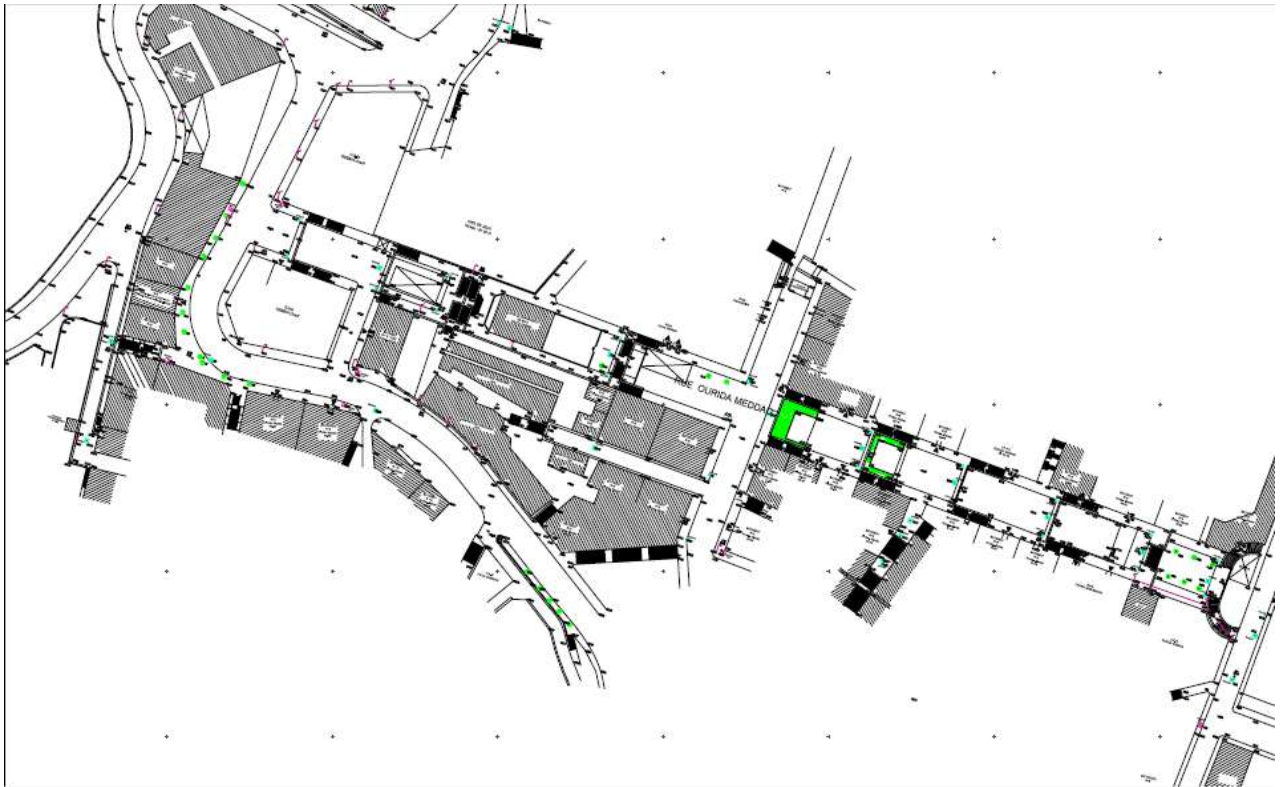


**Fig. (71) Transversale N°4 : Promenade de la mémoire. Projet de l'Hôtel proposé A1.**  
 Sr : PDAU D'Alger. Parque Expo, Dossier Avant-projet Sommaire, 2009.

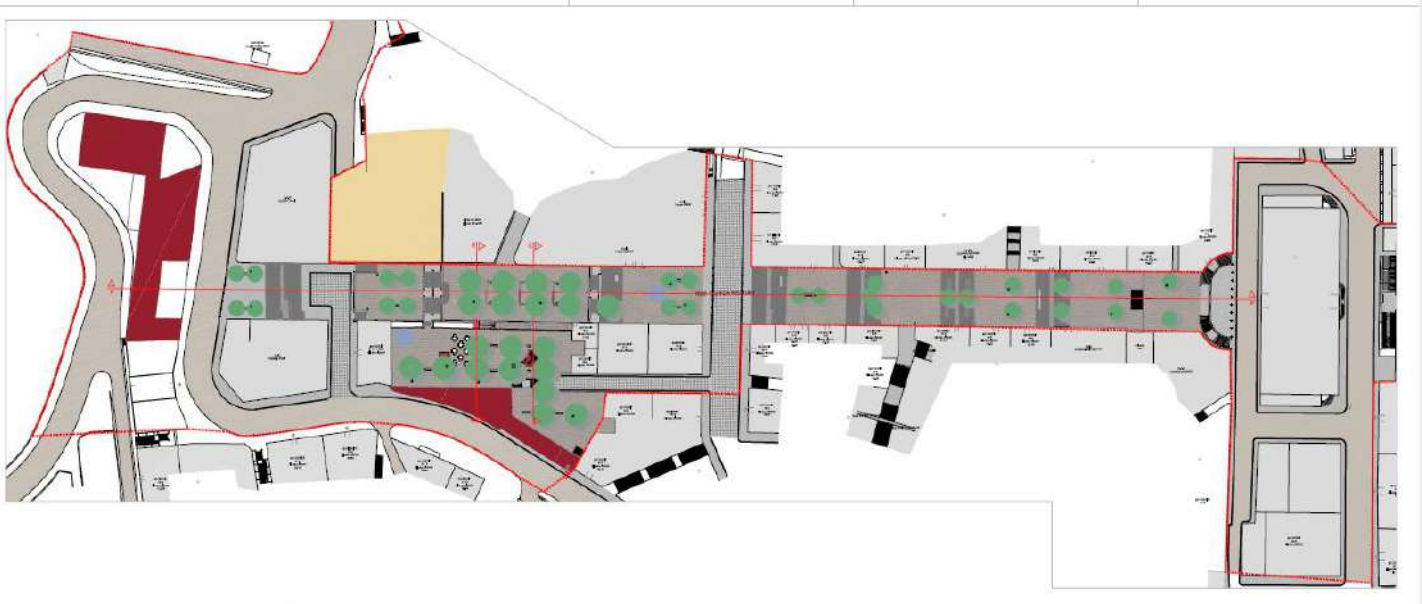
- **Boulevard OURIDAH MEDAD :**

Le réaménagement du parcours piéton du boulevard et sa remise en valeur par :

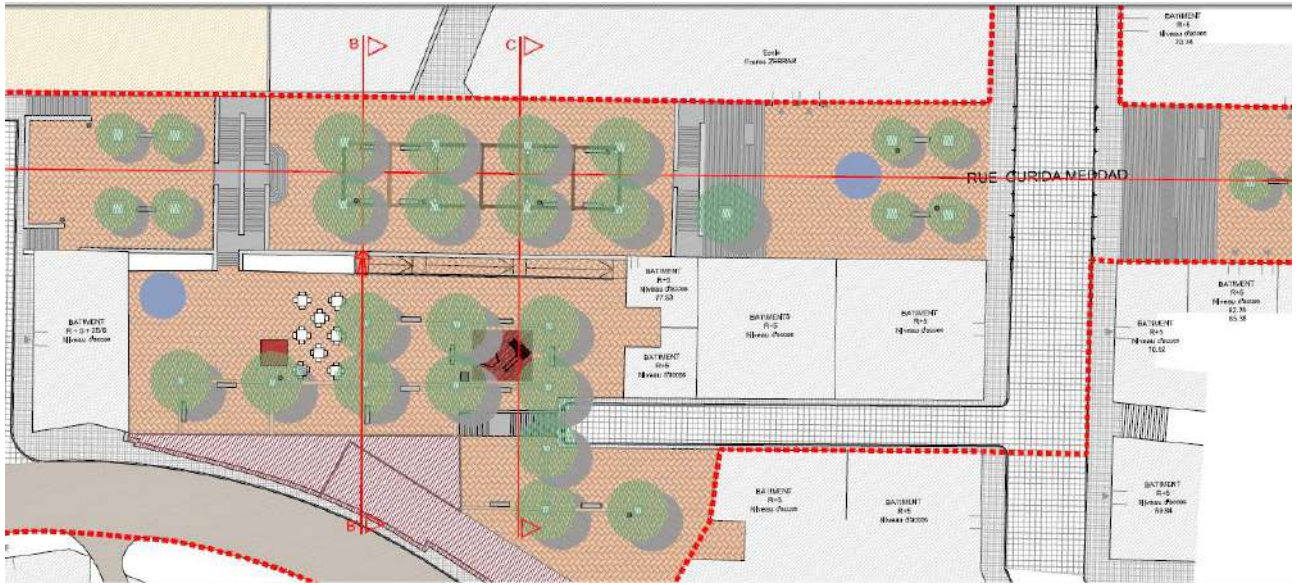
- L'agrandissement des escaliers pour la création de parcours plus confortable à l'usage ;
- L'implantation d'arbres, de mobiliers urbains, et la pose de nouveaux revêtements de sols en pierre et en terre, dans les paliers agrandies, et dans les espaces piétons dégagés, ce qui favorise le développement de nouveaux usages de rencontres et de promenades sur cet axe.
- La réhabilitation des façades des immeubles donnant sur le boulevard et la rénovation du marché Bouzerina.



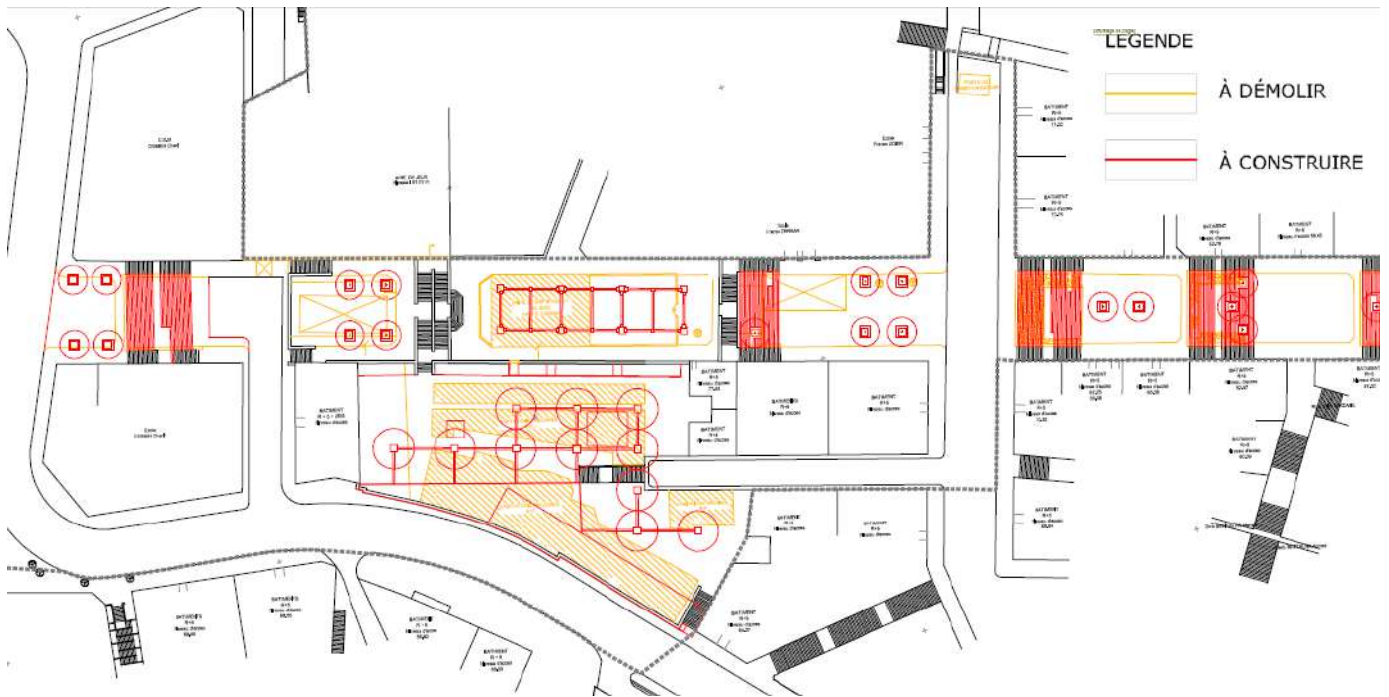
**Fig. (72).Relevé d'état des lieux du Boulevard OuridaMedad.**Sr : PDAU D'Alger. Parque Expo, Dossier Avant-projet Sommaire, 2009.



**Fig. (73) Proposition de réaménagement du Boulevard Ouridah Medad. Plan général de l'espace public.** Sr : PDAU D'Alger. Parque Expo, Dossier Avant-projet Sommaire, 2009.



**Vue agrandie Plan général de l'espace public**



**Fig. (74). Plan de transformation du Bd OuridaMeddad sur fond de l'existant.**  
 Sr : PDAU D'Alger. Parque Expo, Dossier Avant-projet Sommaire, 2009.

### 3.5.3.3. Evaluation critique du projet de la transversale T4 par rapport à la question de l'articulation entre le PDAU et le PPSMVSS

L'examen des différentes actions prévues par les deux instruments, le PDAU et le PPSMVSS, pour cette zone, montre ce qui suit :

Premièrement :

pour le PPSMVSS de la Casbah, outre les actions de conservation et de restitution du tissu urbain traditionnel présentant une valeur historique et symbolique, qui reste l'objectif fondamental et premier de son action,<sup>45</sup> ce dernier recommande des actions qui visent à réintégrer la Casbah dans la ville d'Alger. Ceci devrait se faire par le biais de deux types de mesures : socio-économiques et d'ordre spatial.

- Les mesures socio-économiques traitent de l'amélioration des services et de la relance des activités commerciales liées aux secteurs de l'artisanat et du tertiaire, ainsi que l'établissement d'activités modernes (équipement culturel) à l'échelle de la ville d'Alger.
- les mesures d'ordre spatial, qui intéressent notre sujet de recherche, portent sur l'aménagement des zones dites de contact entre la Casbah et la ville d'Alger du 19<sup>ème</sup> siècle au Sud et au Nord de la ville.

Delà, le PPSMVSS définit une zone « paroi » entre le tissu traditionnel et le quartier européen d'Isly qu'il identifie comme la zone homogène C2<sup>46</sup>. Celle-ci est limitée au Nord par la rue Benguenif, au Sud par la rue Debih El Cherif, à l'Est par le marché Bouzerina, et traversée par le boulevard Ouridah Medad. Le PPSMVSS recommande pour cette zone les actions d'aménagement suivantes<sup>47</sup> :

- *Restauration, proposition au classement du bastion VIII avec aménagement de ses abords en tant qu'espaces publics ; avec le dessein de restituer une partie des remparts et des fossés disparus et son affectation à une activité commerciale ;*
- *Aménagement des espaces vides au niveau de la percée Oussadi en relation directe avec le quartier très dense et très populaire ; en équipements culturels et de loisir*
- *Requalification de l'axe Rabah Riah par le développement de l'activité artisanale et commerciale et suppression du commerce informel.*
- *Réhabilitation du bâti et des réseaux divers*

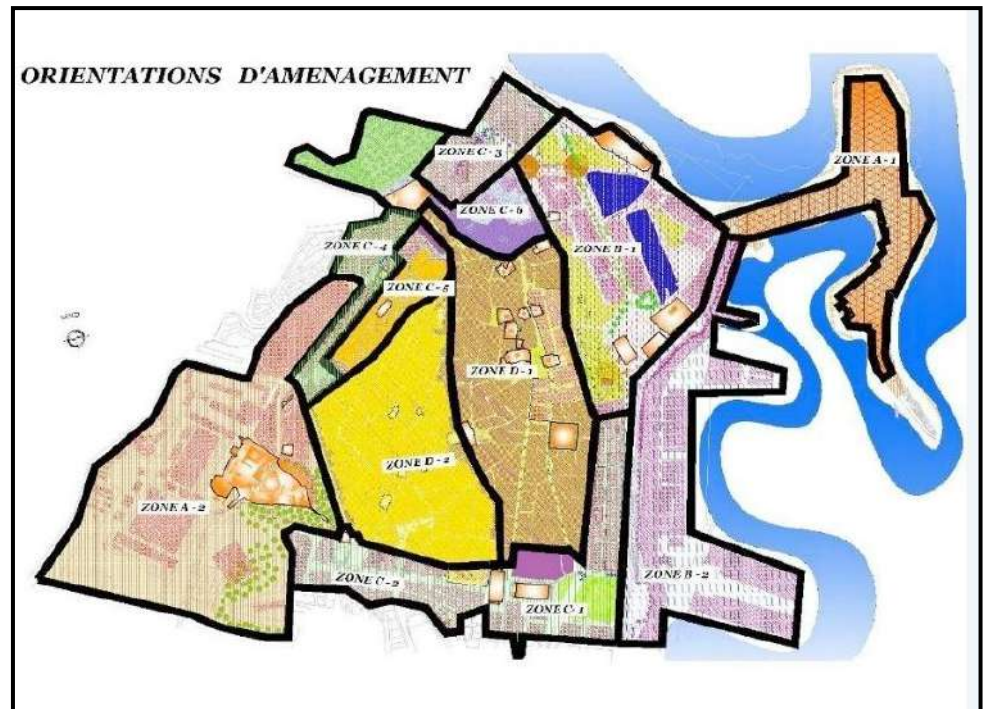
---

<sup>45</sup> Plusieurs actions sont préconisées par le plan de sauvegarde telle que : la dédensification du tissu urbain et l'amélioration des conditions d'habitat et de travail de sa population. L'amélioration de l'accessibilité à la Casbah et de la circulation, à l'intérieur de son périmètre, et avec le reste de la ville d'Alger, le rétablissement de l'unité spatiale et visuelle entre les différents quartiers de la Casbah et son rapport avec la mer...ect. Voir à ce sujet, toutes les mesures et orientations recommandées dans le Rapport d'orientation. Du PPSMVSS, CNERU, Phase finale Alger, 2009 p172.

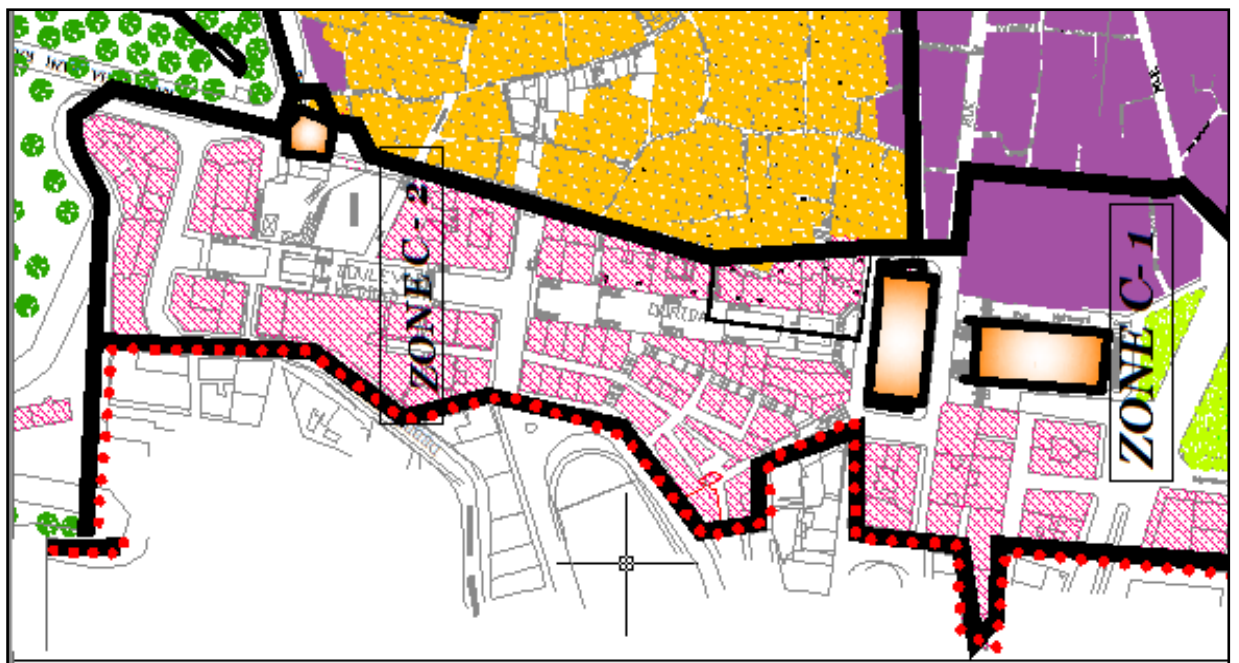
<sup>46</sup> Les zones homogènes, PPSMVSS, CNERU, édition finale, Alger, 2009, p26.

<sup>47</sup> Rapport d'orientation du PPSMVSS, CNERU, Phase finale Alger, 2009, p 180.

- Construction d'habitations individuelles, d'équipements d'accompagnement, éducatifs et sociaux sur les parcelles vides.



Plan d'ensemble des orientations d'aménagement pour l'ensemble du secteur sauvegardé de la Casbah.

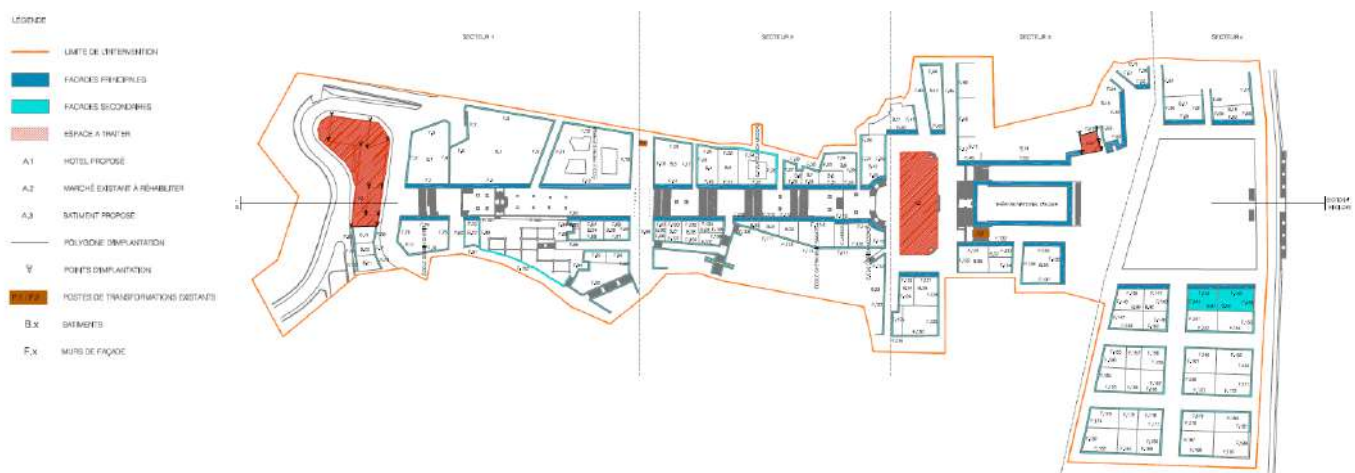


Détail des orientations d'aménagement pour la zone de la transversale Ouridah MEDAD

Fig. (75). Plan des orientations d'Aménagement ».  
 Sr : PPSMVSS CASBAH D'Alger. Édition final, CNERU. Alger 2009

Pour sa part, dans le dossier d'avant-projet sommaire d'étude de la transversale, le groupe Parque Expo a présenté deux périmètres d'étude. Le premier périmètre d'étude, présenté dans la planche sous le numéro L02.225.00 ARC.AP.PL.001B et intitulé plan général d'architecture, se divise en quatre sous-secteurs, et va de la rue Debih Cherif près du palais du Dey, traverse le boulevard OuridaMedad, le marché Bouzerina, le Théâtre National, et se termine dans la place Port Saïd.

Le deuxième périmètre, qui revient dans laplupart des planches du dossier d'architecture et de VRD de l'avant-projet sommaire, est limité à l'ouest par la voie Debih Cherif, et comprend uniquement l'espace du boulevard OuridaMedad, compris entre les façades des immeubles, et le marché Bouzerina.



**Fig. (76). Le deuxième périmètre, défini dans le dossier d'architecture et de VRD.**

De ce constat, il y'a lieu de noter que, tout en approuvant la pertinence du concept de la rénovation de la ville à travers la revitalisation de ces axes structuraux, réduire l'intervention projectuelle sur le boulevard OuridaMedad à une opération de rénovation de sol et de façade, tel que présenté dans le dossier APS, reste, à notre sens, insuffisant.

Deuxièmement, le choix porté par le groupe Parque Expo de récupérer (démolir et reconstruire) une zone d'habitations précaires, au sud de la rue Debih Cherif uniquement, en omettant d'intervenir dans un espace stratégique libre et adossé à la Casbah, au niveau de BabDjedid, où subsiste encore le vestige du Bastion VIII avec un fragment de l'enceinte Turque de la ville précoloniale, est totalement injustifié<sup>48</sup>.

<sup>48</sup> Ceci est vrai, d'autant plus que cet espace est indiqué dans le projet d'aménagement, comme un espace de connexion et d'articulation avec la Casbah. Voir dossier, Promenade de la Mémoire. Avant-Projet Sommaire, plan général de l'espace public, planche N°L02.22E.00PAY.AP.PL.001.B.1. Parque Expo. PDAU Alger.2009.

Donc, réintégrer le quartier de la Casbah dans la ville d'Alger, ou précisément, réduire le conflit entre le tissu précolonial et la ville du 19<sup>è</sup><sup>me</sup>, doit, impérativement, selon nous, passer par la redéfinition de la zone tampon entre ces deux entités. Celle-ci doit dépasser l'espace intrinsèque du boulevard OuridahMedad et de la zone homogène C2 telle que définie par le plan de sauvegarde de la Casbah. Car, le critère morphologique ne peut, à lui seul, suffire à englober toute la dimension de la problématique de la limite des deux tissus.

Delà, la connexion entre les deux tissus doit être recherchée dans la définition d'un nouveau périmètre qui sera caractérisé par sa flexibilité, et dont le boulevard OuridahMedad sera sa colonne vertébrale, sur laquelle sera connecté et articulé un ensemble de points stratégiques recherchés dans les deux tissus de part et d'autre de l'axe structurant. Ces lieux ou points stratégiques, et selon la disponibilité foncière, seront attribués à un usage publico-collectif, qui, une fois mis en rapport entre eux, serviront comme des points d'ancrage et d'attache qui permettront de lier les deux tissus entre eux.

## Conclusion du chapitre n°03 :

L'examen des documents écrits et graphiques du PDAU en rapport avec la question de la sauvegarde du patrimoine culturel, dénote, pour la première fois, une avancée manifeste dans la prise en charge de cette problématique par un instrument d'aménagement et d'urbanisme en Algérie.

En effet, pour le nouveau plan, le patrimoine culturel constitue une composante importante du processus d'aménagement et de développement durable proposé pour la wilaya d'Alger. Effectivement, le PDAU propose de dépasser la vision traditionnelle et classique, qui se limitait à une action de protection visant la Casbah et quelques monuments isolés, vers une action plus globale et plus complète. Celle-ci, regroupe, pour la première fois, la Casbah, le tissu colonial du 19<sup>ième</sup> siècle, les centres mineurs des petites villes et villages de la périphérie, et l'image de la baie d'Alger.

Par ailleurs, la réhabilitation des zones historiques centrales a été abordée par la requalification de l'ensemble des axes structurants et des transversales, et c'est dans ce cadre que le PDAU a envisagé de traiter la question de la Casbah.

En effet, bien que respectant la réglementation qui renvoie la gestion du secteur sauvegardé de la Casbah au domaine d'application du PPSMVSS, on remarque que le PDAU a essayé d'aborder la problématique de la réinsertion de la Casbah au sein de l'agglomération algéroise. Dans ce cadre, le PDAU a proposé trois interventions : deux sur les transversales périphériques longeant la Casbah, et la troisième qui latraverse en plein centre ; de la citadelle jusqu'au port de pêche de l'amirauté.

Mis à part la troisième transversale T3, rejetée par les autorités et par l'Unesco, car jugée préjudiciable à l'intégrité du site, on constate que le projet d'aménagement des transversales T2 et T4 se limite, dans sa majeure partie, à une opération de rénovation du sol et de réhabilitation des façades des bâtisses sur les axes, avec un ou deux nouveaux projets sur des poches vides. Ceci, sans pour autant, poser, clairement, la problématique de l'articulation et de la connexion morphologique entre les deux entités de la ville : la Casbah et la ville d'Alger du 19<sup>ième</sup>.

En outre, on remarque aussi, que le site des deux interventions se situe, dans sa grande partie, à l'intérieur du périmètre d'application du PPSMVSS. Le PDAU passe cette question sous silence, et ne fournit aucune explication quant aux modalités d'application des interventions proposées, et par quel instrument elles seraient gérées. Alors, faut-il suspendre ou limiter l'application du règlement du PPSMVSS à l'intérieur de son propre périmètre ? Ceci, dénote, donc, un réel problème de coordination entre les documents d'urbanisme (PDAU-PPSMVSS), déjà soulevé dans le chapitre n°03 de la 1<sup>ère</sup> partie. D'autant plus que les solutions projectuelles proposées sont en contradiction avec les prescriptions du PPSMVSS.

Aussi, et au vu de l'importance que constitue l'existence d'une zone tampon, comme couronne de protection supplémentaire au site Unesco, il devient impératif, selon nous, de mener, d'une part, une réflexion plus approfondie sur la question de la délimitation de la zone tampon autour des sites Unesco. Et d'autre part, de définir des critères pour le contrôle des interventions à autoriser, autour du secteur sauvegardé, pour une meilleure protection du site, et de son intégration au sein de l'agglomération urbaine.

## **Chapitre 04. Essai d'application de la batterie de critères pour la délimitation de la zone tampon au cas d'étude : Secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger.**

### **Introduction.**

Dans ce chapitre, nous allons procéder à la vérification des hypothèses précédemment énoncées en amont de la thèse. Le travail consistera à l'application des critères établis dans le chapitre méthodologique sur le cas d'étude choisi, en l'occurrence le secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger, abritant le bien historique inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco.

Pour rappel, les deux hypothèses que nous avons établies en vue de leur vérification se présentent comme suit : la 1<sup>ère</sup> hypothèse : « le problème de connexion entre l'entité historique classée et le reste de l'agglomération doit être appréhendé par le biais d'une zone tampon qui traduit les termes d'articulation, et de couture<sup>1</sup>. Celle-ci doit assurer la protection de la valeur culturelle du bien Unesco, tout en signifiant, selon nous, la continuité et non la rupture entre les parties. Assurer un lien de cohérence entre les termes de références des deux plans PDAU/POS et PPSMVSS qui gèrent chaque zone, contribuerait efficacement à pallier à cette situation ». La 2<sup>ème</sup> hypothèse : « le critère de l'intégrité visuelle, à lui seul, est insuffisant pour une délimitation d'une zone tampon efficace. L'introduction d'autres critères tels que : le critère de l'intégrité physique (composante typo-morphologique), de l'intégrité socio-fonctionnelle, ainsi que le paramètre (risque) sont fondamentaux pour une délimitation efficace de la zone tampon, ainsi que pour toute action de contrôle dans son sein ».

Aussi, la délimitation de la zone tampon adéquate devrait-elle être une synthèse capable de répondre aux exigences liées aux aspects de l'intégrité physique, perceptuelle, socio-économique et aux facteurs de risque potentiel.

Le travail d'application et de vérification sur le cas d'étude se fera comme suit :

1<sup>ère</sup> Etape : une application par groupe de critères sur le cas d'étude.

2<sup>ème</sup> Etape : élaboration d'une synthèse c'est-à-dire un croisement des différents résultats obtenus par ensemble de critère, sur la base duquel, une proposition de délimitation d'un périmètre pour une zone tampon, conforme aux recommandations de l'Unesco, sera soumise.

---

<sup>1</sup> Création de liaison et de jonction morphologique entre parties de ville ou de tissus urbains disparates.

## **Essai de délimitation de la zone tampon autour du Bien Unesco de la Casbah d'Alger**

### **4.1. Application des critères d'intégrité physique et spatiale.**

L'application des critères d'intégrité physique dans leur volé typomorphologique ou de contrôle morphologique d'intervention, requiert, inéluctablement, l'examen du processus de développement diachronique du tissu urbain. Ceci se fera, à travers, l'étude des différents plans cadastraux de 1831, de 1869, et de ceux de l'époque actuelle d'Alger, Le POS et le PDAU de 2011.

La lecture du processus de formation-mutation du tissu urbain sera axée, uniquement, sur la zone centrale d'Alger intramuros bâtie durant le 19<sup>ème</sup> siècle, au Sud et au Nord du site historique de la Casbah d'Alger. Car, cette couronne urbaine, née à partir des premières opérations de restructuration et d'extension coloniale, constitue une véritable zone de contact entre le site historique et le reste de la ville d'Alger. De ce fait, elle peut être considérée comme son environnement immédiat et comme son contexte propre, là où la zone tampon serait, éventuellement, érigée. D'autre part, la lecture diachronique du tissu urbain nous permettra de déterminer les principales caractéristiques de la forme urbaine dans ces zones, les rapports qui régissent ses composants, et les valeurs historiques, typologiques et architecturales qu'elle recèle. Ces dernières peuvent constituer des liens de continuité morphologique et historique avec le site historique, et une valeur ajoutée pour lui.

#### **4.1.1. L'Analyse diachronique de la zone centrale historique :**

Bien qu'attendant à la ville d'Alger à l'époque précoloniale, l'édification de la zone urbaine centrale, autour du site historique, n'est achevée que vers la fin du 19<sup>ème</sup> siècle. Le tissu urbain, dans ces zones, c'est érigé selon de formes d'implantation :

- un tissu urbain planifié issu de différentes actions de restructuration – extension,
- des fragments de tissus urbains non planifiés, de formation tardive (fin du 19<sup>ème</sup> siècle).

L'observation du processus de croissance urbaine de la ville d'Alger, depuis 1831 à nos jours, montre que, la nature spécifique du site et de son relief, associé aux difficultés topographiques, ont fortement conditionné le développement de sa forme urbaine<sup>2</sup>. En effet, la nature des terrains situés au sud de la muraille ottomane jusqu'à la route de l'actuelle rue Debih Cherif et au nord jusqu'à la rampe de Arezki Lounise caractérise par le resserrement des courbes de niveaux et par leur forte déclivité qui avoisine les 40% dans les parties supérieures.

La lecture des premiers plans élaborés par le génie-militaire français établi par le général Pelét en 1832, le plan dressé par le capitaine Morin en 1830 et l'extrait du plan de 1833 montrent clairement qu'au-delà du fossé de

---

<sup>2</sup> La croissance urbaine de la ville d'Alger s'est développée en longueur, le long de la baie d'Alger vers le Sud et sur les flancs des coteaux le long des axes routiers qui la relient avec l'intérieur.

15 m de large qui séparait la muraille turque au Sud comme au Nord, le terrain présentait de nombreux coteaux, des ravins et des talwegs. La route reliant Alger à Blida longeait la côte à partir de BâbAzoun.

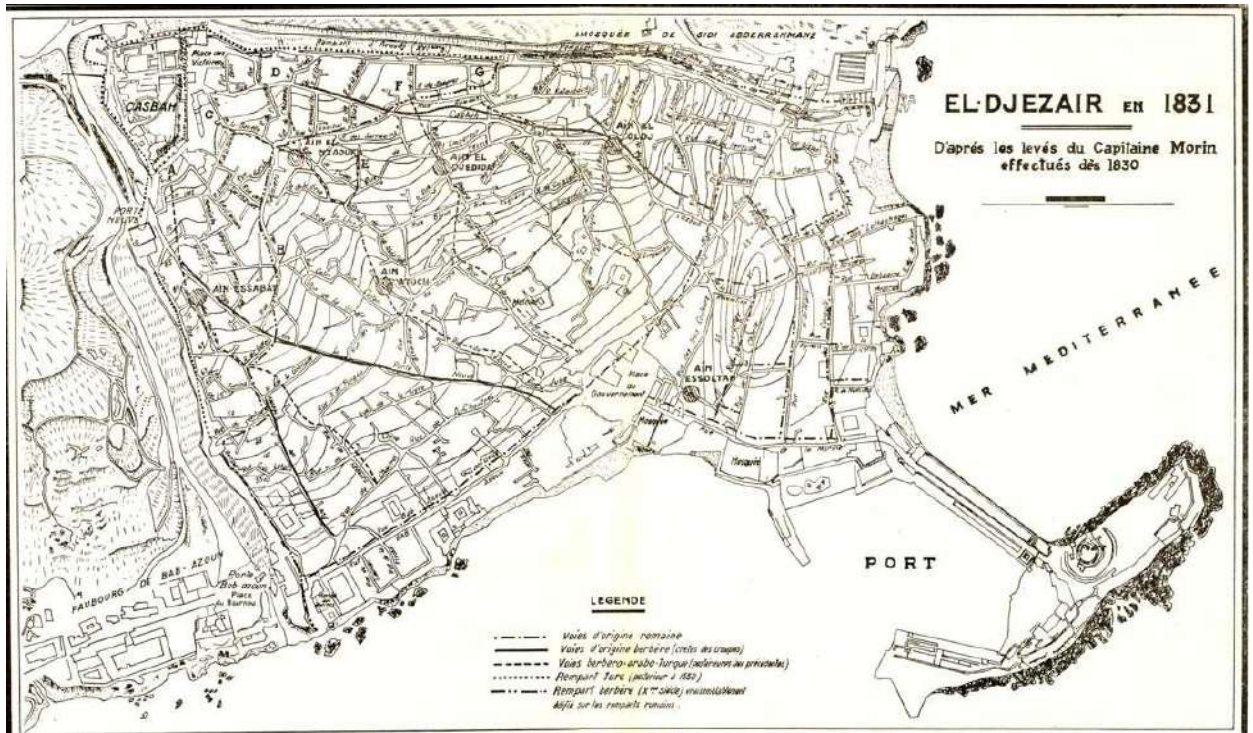


Fig.(77) . Plan D'El DJEZAIR en 1831 d'après le Capt. Morin. Sr : rapport de présentation du PPSMVSS de la Casbah d'Alger

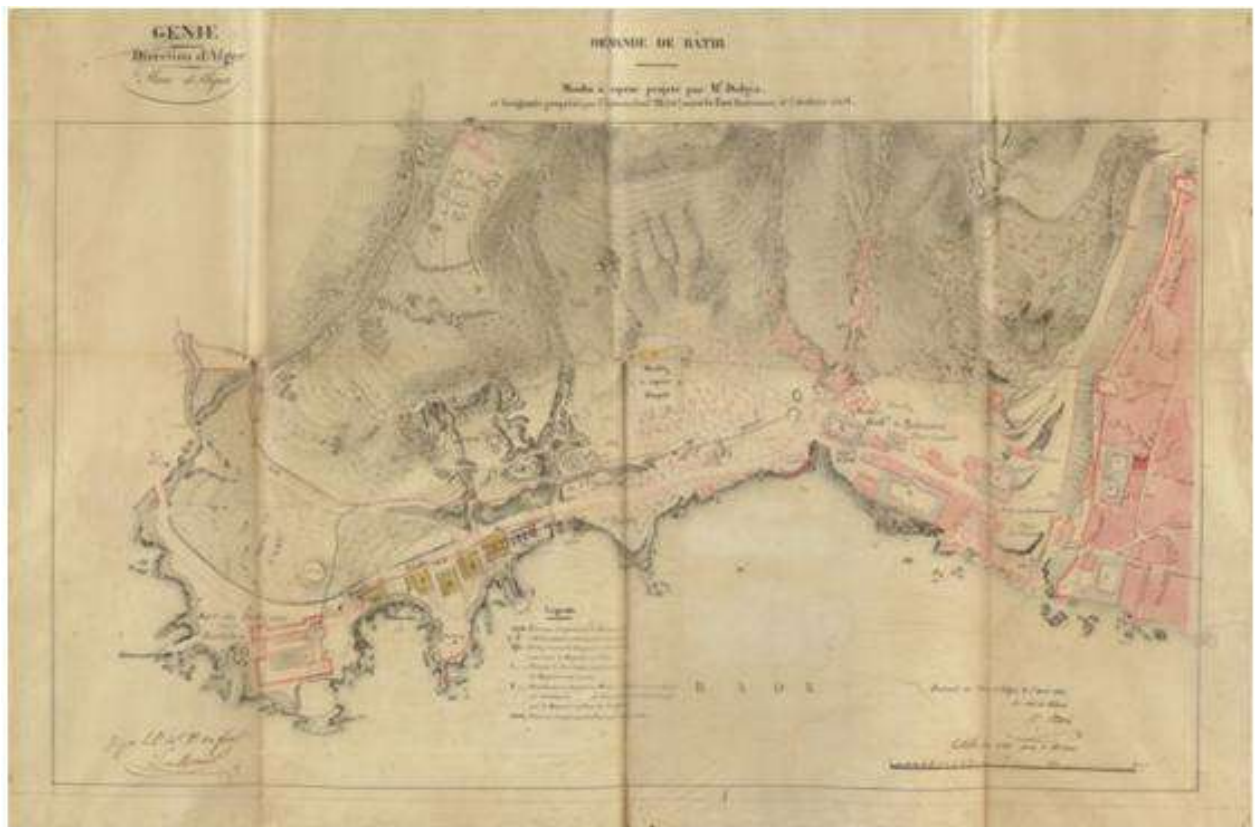


Fig.(78) . Extrait du Plan D'El DJEZAIR en 1833 d'après le Cap. Morin.

Ce n'est que vers 1831, que le génie militaire français, pour ces besoins de logistique, entama la réalisation de deux routes en lacets qui permettaient de relier, de l'extérieur, la citadelle avec les portes de Bâb Azoun et de Bâb El Oued, sans traverser la ville<sup>3</sup>.



**Fig.(79) Reproduction du plan dressé en 1832 sous la direction du lieutenant général Pelet.**  
Sr : R. Lespes .p.213

En outre, l'examen des différents plan d'Alger du génie de 1830 à 1870 et des différents plans cadastraux montre que la croissance urbaine au-delà des murailles turques s'est développée, au Nord comme au Sud, sur des terrains de faible déclivité. Ainsi le plan d'Alger de 1841 montre-t-il l'existence d'un nouveau faubourg d'Isly au-delà de la porte de Bâb Azoun, et au nord, la présence d'un noyau industriel de Bâb El Oued. Toutefois, il y'a lieu de préciser que, jusqu'à 1849, ces deux faubourgs étaient nettement séparés de la ville d'Alger<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> René LESPÈS, « ALGER, Étude de Géographie et d'Histoire urbaines », Paris, Librairie Félix Alcan, 1930, p.260.

<sup>4</sup> En effet, Ceci apparait clairement de la lecture du texte R. Lespes quand il relate : « Le 24 mai 1848 2, le Ministre donnait son approbation définitive. Un nouveau quartier allait s'élever, qui d'abord séparé des murs d'Alger par de nombreux terrains vagues, devait dans l'avenir se souder peu à peu à la ville », René LESPÈS, « ALGER, Étude de Géographie et d'Histoire urbaines », Op.cit, p.265.

En effet, comme le souligne Lespes dans sa lecture du plan dressé par Berbrugger en 1849<sup>5</sup> « En 1849, la ligne des nouvelles fortifications embrasse une superficie presque triple de celle de l'ancienne ville ; mais un dixième à peine de l'espace conquis est occupé par des constructions groupées. Du côté du Nord, vers Bâb-el-Oued, une grande esplanade, où le fort des 24 heures reste isolé, un jardin à flanc de coteau et de vastes terrains vagues avec quelques bâtiments dominant le jardin. Du côté du Sud, vers Bâb-Azoun, une « petite ville en formation, le quartier d'Isly, nettement séparé de l'ancien fossé des mursturcs par les places du Bournou et des Garamantes, et par les espaces vides escarpés où serpente la route du Fort l'Empereur<sup>6</sup> ».



**Fig. (80) Plan général de la ville d'Alger établi par Mr A. Berbrugger,**  
 Sr : Bibliothèque nationale de France, département Cartes et plans, GE DL 1846-113

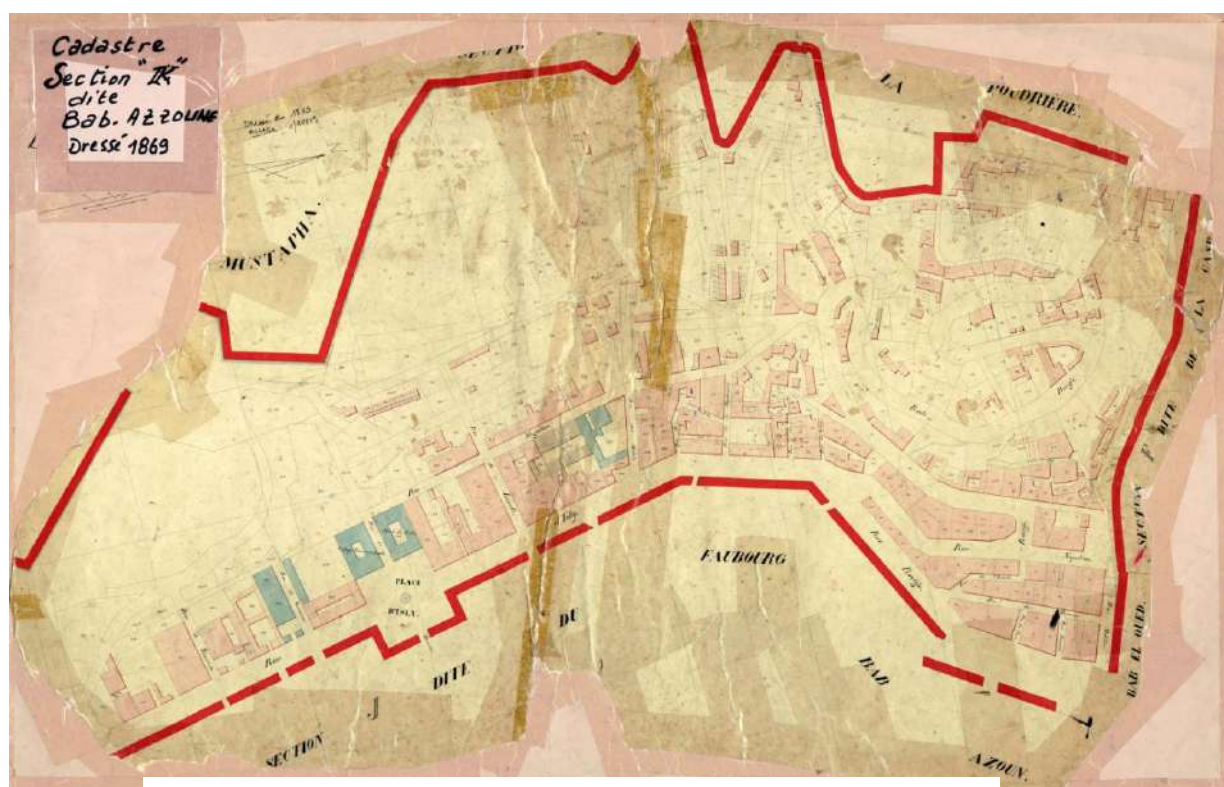
<sup>5</sup> Plan général de la ville d'Alger et de ses faubourgs dressé d'après les documents les plus récents et accompagné d'une nomenclature de tous les noms de rues en français avec les étymologies ou les noms arabes en regard / par Mr A. Berbrugger, conservateur de la Bibliothèque et du Musée d'Alger, .... 1846. Source : Bibliothèque nationale de France, département Cartes et plans, GE DL 1846-113, <http://catalogue.bnf.fr/ark:/12148/cb43663162q>.

<sup>6</sup> René LESPÈS, « ALGER, Étude de Géographie et d'Histoire urbaines », Op.cit, pp. 268-269.

Donc, les terrains accidentés, sur les hauteurs à l'ouest de Bâb Azoun et de Bâb El Oued, étaient considérés comme difficilement constructibles. Et de ce fait, ils étaient marginalisés et laissés pour vagues, lieux de regroupement des malfaiteurs et des déshérités, « ... Il (le chef du génie militaire) ne croyait d'ailleurs pas au peuplement des espaces compris entre la ville et l'enceinte, exception faite pour la région la plus basse. Le reste était formé de « terrains vagues, montueux et ravinsés, sur lesquels, disait-il, la construction ne se porterait pas de très-longtemps. » Ni surveillés ni éclairés, ils deviendraient des repaires assurés pour les malfaiteurs. Il était donc bon de les séparer de la ville<sup>7</sup> ».

Ce constat se confirme aussi, à travers le plan de Delaroche établi pour Alger en 1848<sup>8</sup>. La lecture de ce dernier montre que les terrains qui se trouvaient le long de l'enceinte turque jusqu'aux rampes Rovigo (Debih Cherif) et Vallée (Areski Louni) étaient toujours libres, dû aux servitudes militaires induites par la citadelle et par le bâtiment de la Poudrière.

L'examen des plans cadastraux de Bâb Azoun et de Bâb El Oued établis en 1869 (voir fig.81)<sup>9</sup> montre la présence des premiers lots, le long de la route Rovigo qui reste, dans sa globalité, libre, alors que l'édification du boulevard Ourida Medad n'était pas encore entamée. De son côté, le quartier d'Isly, entre la rue Mogador et la rue Tanger, était dans sa majorité loti et édifié.

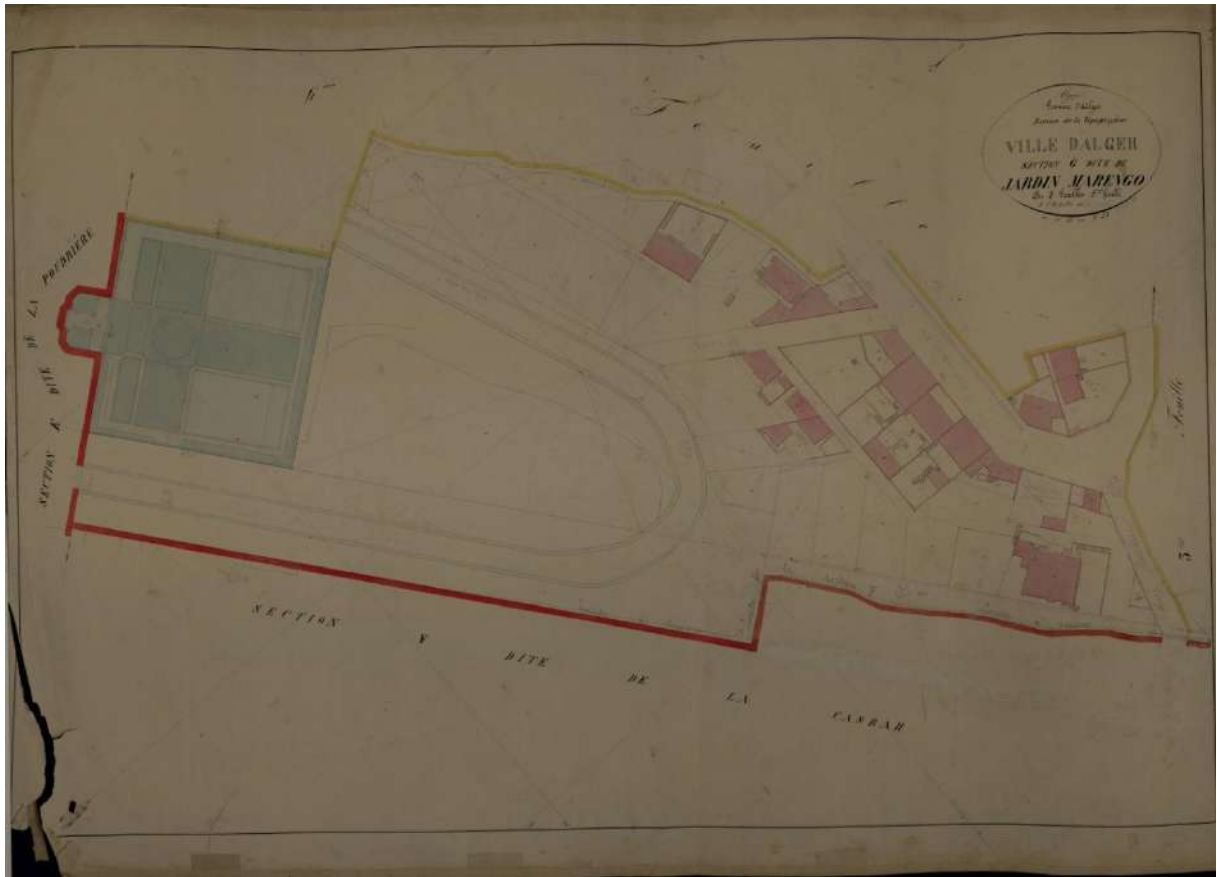


**Fig.(81) Feuille de cadastre Section K dite BabAzoun ; dressée 1869.**  
Sr. Cadastre d'Alger

<sup>7</sup> Ibidem, note 06 supra, P.236.

<sup>8</sup> Plan de la ville d'Alger, comprenant le port, les fortifications nouvelles et les divers projets de construction et d'alignement ; par Ch. Delaroche 1830, source : Bibliothèque nationale de France, département Cartes et plans, GE C-2279, <http://catalogue.bnf.fr/ark:/12148/cb407182789>

<sup>9</sup> Feuille de cadastre Section K dite Bab Azoun ; dressé 1869. Source Cadastre d'Alger.



**Fig.(82) Feuille de cadastre Section G dite Marengo 5eme Feuille ; dressée 1869.**  
Sr. Cadastre d'Alger

D'autre part, les travaux de démolition de l'ancienne muraille de la ville d'Alger furent amorcés vers 1846, afin de favoriser l'intensification des échanges entre les européens résidents au sein de la ville avec ceux installés dans le faubourg. Cette étape était –pour le pouvoir en place- nécessaire, vu que le centre économique de la ville d'Alger commençait à se déplacer de la place du gouvernement vers le nouveau quartier d'Isly<sup>10</sup>. Néanmoins, l'aménagement de la zone des remparts turcs et de leurs fossés, après la levée des servitudes militaires, était, aussi, motivé par les besoins d'ordre hygiénique et de gestion urbaine. Il faut rappeler ici, que ces zones étaient devenues des lieux désagréables totalement insalubres, investis anarchiquement par des baraquements sordides de tout genre et de fonctions diverses (teinturiers, buanderies, lavoirs,...etc.) et sans égout<sup>11</sup>.

<sup>10</sup> René LESPÈS, « ALGER, Étude de Géographie et d'Histoire urbaines », Op.cit, p. 275.

<sup>11</sup> R. Lespes décrit dans son livre l'état de la zone sud de l'ancien rempart de la ville en se basant sur une correspondance Lettre du Préfet au Gouverneur Général d'Algérie en date du 14 juillet 1866 : « Depuis que les anciens remparts avaient été partiellement abattus, les terrains du fossé avaient été mis en location par le service du Domaine ; des constructions éphémères, misérables masures faites d'un rez de chaussée, des baraques sordides occupées par des lavoirs, des buanderies, des teinturiers indigènes, des fondouks s'appuyaient aux vieux murs délabrés. L'absence d'égouts en faisait un véritable cloaque, « un quartier nauséabond » d'environ cent familles pauvres, une menace

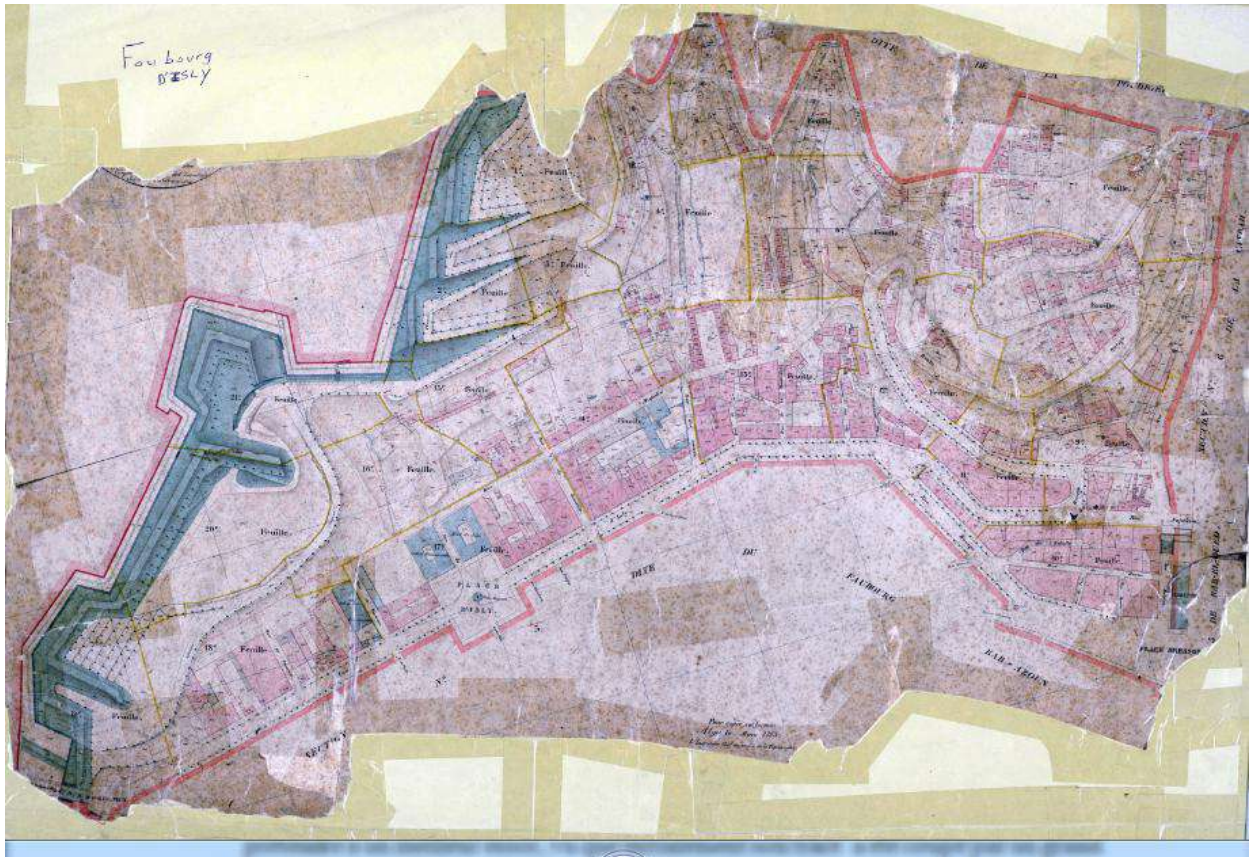


Fig. (83) Feuille de cadastre faubourg d'Isly ; dressée 1863. Sr. Cadastre d'Alger

Par ailleurs, la construction des deux boulevards périphériques sur l'emplacement des anciens remparts turcs et de leurs fossés ne commença réellement qu'en 1869<sup>12</sup> et ne se termina que vers 1881. Le boulevard bâti sur le terrain du fossé Sud fut nommé Bd Gambetta. Loin de suivre la proposition initiale prévue dans le plan de Delaroche<sup>13</sup>, l'aménagement de ce dernier, se résuma à une voie en escalier de 18 mètres de large, bordée de bâtiments de trois et de cinq étages. Le tracé du Bd a été divisé en huit plateformes reliées entre elles par 192 marches qui permettaient de gérer une différence de niveau de 52 mètres entre la Rue A. Bouzrina (Rue de la Lyre) et la Citadelle.

La réalisation du second boulevard périphérique sur l'emplacement du fossé Nord, était déjà compromise par la réalisation du lycée l'Emir Abdelkader - (Ex Bugeaud construit entre 1862 et 1868.)-. De ce fait, l'aménagement se limitait à la création, sur un 1<sup>er</sup> tronçon de 200 mètres de long, d'une voie de 15 mètres de large ; reliant la place de la victoire au premier tournant de la rampe A. Louni (Valée). Le deuxième tronçon a été aménagé en voie piétonne en escalier, répartie en plusieurs plateformes et volées sur une dénivelée de 72 mètres, raccordant la zone du lycée avec La Citadelle.

*perpétuelle pour la salubrité, dont l'épidémie cholérique de 1865 avait souligné la gravité.* » Ibidem, p.327.

<sup>12</sup> Ibidem, note n°11 supra, p 278.

<sup>13</sup> Dans la proposition prévue par le Plan Delaroche de 1846, boulevard projeté devait avoir une stature monumentale avec une emprise conséquente de 60m de large. Voir, plan Delaroche op.cit.

Il y'a lieu de dire, comme l'a remarqué déjà R. Lespes dès les années trente, que l'état des lieux actuel le confirme, la réalisation de ces deux boulevards n'a pas été une grande réussite urbaine que ce soit sur le plan de l'activité commerciale, ou sur le plan de l'esthétique urbaine. En effet, le Bd O. Medad (Gambetta), bloqué à sa base par le marché Bouzrina (de la Lyre), reliait les quartiers pauvres de la haute Casbah avec les nouveaux quartiers européens défavorisés Bellili (ex quartier Bisch) sur les hauteurs de la rue Debih Cherif (Rovigo) : *« Cette voie a sans doute assaini l'emplacement du fossé turc, mais elle a médiocrement répondu à ce qu'attendaient les auteurs du programme de 1846. Le commerce ne pouvait naturellement pas s'y porter. D'autre part, située en bordure, d'un côté, d'un quartier européen peu fortuné, et de l'autre, de la ville indigène, elle n'a exercé, et encore pendant fort peu de temps, qu'une bien faible attraction. Au point de vue esthétique même, elle n'a vraiment aucune valeur<sup>14</sup>. »*

De son côté, l'aménagement du Bd A. Louni (Vedrun) au Nord, ne pouvait prétendre à un meilleur essor, vu que, initialement, son tracé a été coupé par un grand équipement urbain (le lycée et Fort Neuf) et la zone de son développement était étroite et *« resserrée entre le quartier indigène et la zone des servitudes des fortifications de 1840, n'avait aucune chance de développement. Elle resta pauvre et déshéritée, malgré l'achèvement du boulevard de la Victoire »<sup>15</sup>.*

En dernier, toute la zone située sur les hauteurs du quartier Ben M'Hidi (D'Isly) au niveau supérieur de la voie D. Cherif (Rovigo) n'a été urbanisée qu'à partir de 1881, suite à la levée des mesures de servitudes militaires dans ces zones de fortifications françaises. Cependant, et vu la forte déclivité des terrains, cette zone a connu, à partir de 1885, la naissance et la prolifération anarchique de deux quartiers défavorisés : le quartier Bisch (actuellement Bellili) et le quartier Gandillot (actuellement Chebbi Mokrane). Ces derniers, d'origine privée, se caractérisaient par leur désorganisation et l'absence des services urbains comme le note R. Lespes *« les quartiers Gandillot et de la cité Bisch, édifiés d'ailleurs sans plan préconçu, sans ordre, avec une voirie improvisée et tellement défectueuse que la Ville, ménagère de ses ressources, hésita à en prendre possession<sup>16</sup>. »*

#### **4.1.2. Les critères typo-morphologique :**

La lecture de la forme urbaine au sein de la zone autour du site historique de la Casbah d'Alger, a permis de distinguer plusieurs sous zones et fragments de tissus, morphologiquement homogènes, et qui se présentent comme suit :

---

<sup>14</sup> René LESPÈS, « ALGER, Étude de Géographie et d'Histoire urbaines », Op.cit, p. 329.

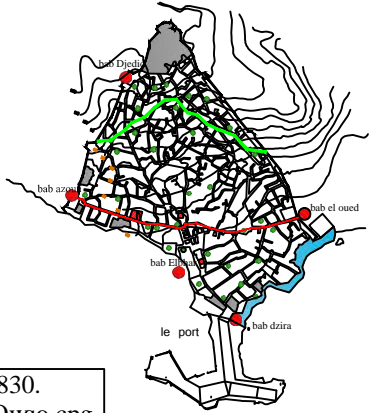
<sup>15</sup> Ibidem, P 330.

<sup>16</sup> Ibidem, P 342.

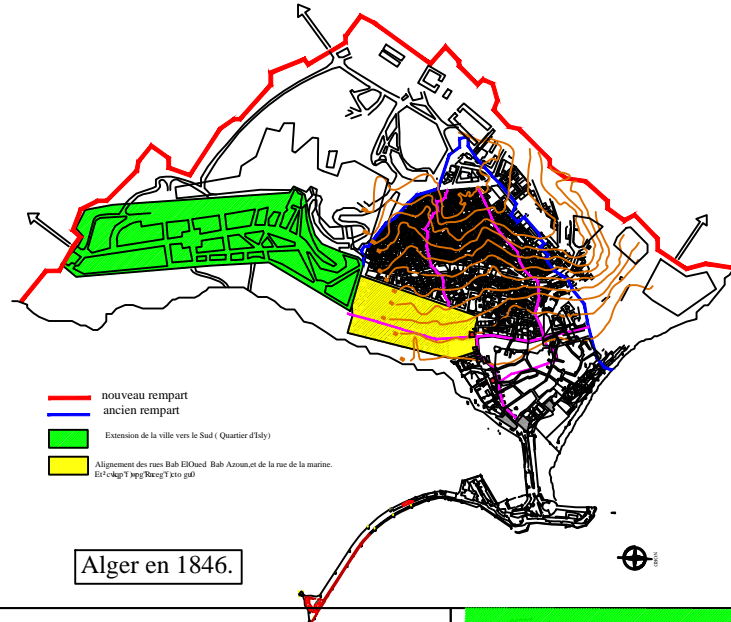
Fig.(84)

# Croissance et transformation de la ville historique d'Alger

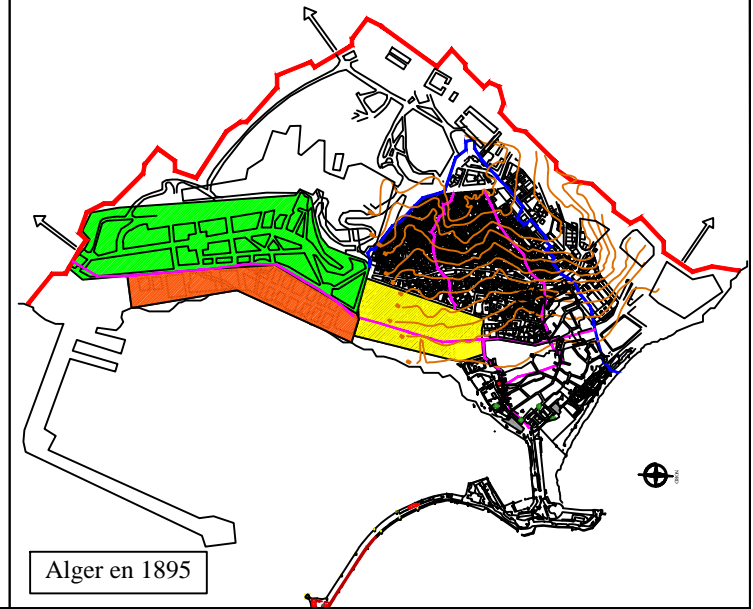
Sr: PPSMVSS dec la Casbah d'Alger 2009. Epau, SIAAL, Alger metropole , Epau 2000.



Alger en 1830.  
"r<sup>2</sup> f tkqf g"Qwqo cpg



Alger en 1846.



Alger en 1895



Alger Centre en 1950



Alger Centre en 2005

0 100 200 300

#### 4.1.2.1. La zone Nord, Nord-Ouest du site historique de la Casbah d'Alger :

Au Nord, la zone tampon est formée de trois sous zones distinctes :

##### A) Le quartier de l'esplanade de Bâb El Oued :

Ce quartier établi sur le terrain de l'esplanade et de l'arsenal à Bâb El Oued, a été construit à partir de 1896, suite à la levée des servitudes militaires autour de l'enceinte coloniale survenue en 1891<sup>17</sup>. Le quartier qui s'étend sur une surface de 16 hectares, adopte un aménagement en damier formé d'immeubles de rapport de cinq et de six niveaux et d'un square de 3000,00m<sup>2</sup> environ (square Stambouli) en son centre (voir fig.85.).

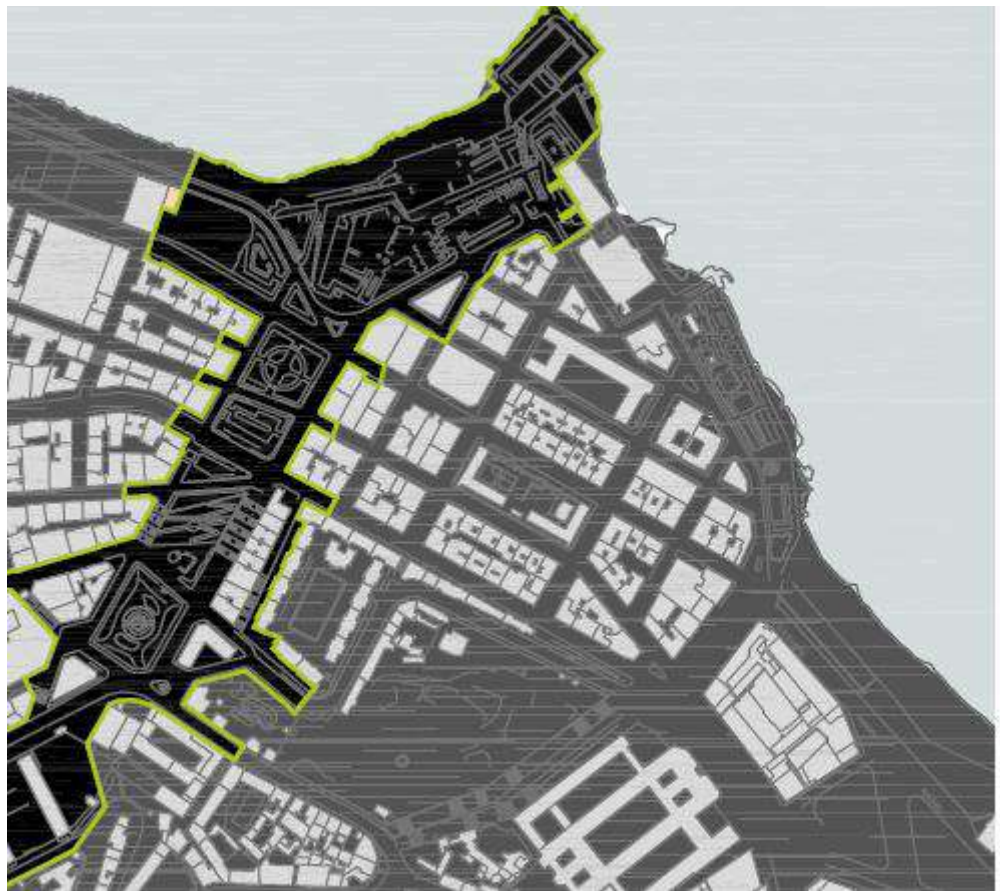


Fig. (85) vue du quartier de l'esplanade de Bab el Oued source. PDAU D'Alger

Le tissu en damier est composé d'îlots rectangulaires réguliers, et d'îlots en forme de triangle et de trapèze localisés au niveau de la jonction du quartier avec la 1ère porte de Bâb El Oued. Par exemple, on peut citer : les îlots entre la rue Allouche Mustapha et l'avenue Med Boudella, les îlots entre la rue Med Tazourt et la rue AHCEN Aliane, les îlots entre la rue Meriem Abdelaziz et la rue Fatih Iratni.

<sup>17</sup> Ibidem, note n°16 supra, P379.

Les dimensions des ilots varient entre 30mx40m à 40m x95m, soit une superficie de 1200.0m<sup>2</sup> à 3600.0m<sup>2</sup> pour les plus grands. Les ilots sont subdivisés en rangées de parcelles hiérarchisées, disposées linéairement par rapport au réseau viaire. Le système bâti est du type planaire, constitué d'immeubles de rapport en bande continue le long des rues et en profondeur de la parcelle, en rapport d'interdépendance totale avec la voirie, créant ainsi, une forte continuité urbaine et une définition claire de l'espace public. Plusieurs cours sont présentes à l'intérieur des ilots qui permettent d'assurer la ventilation et l'éclairage du centre de l'ilot.

Il y'a lieu de noter la présence, dans cette zone, d'un ilot à parcelle unique occupé par un seul équipement tel que : l'ilot situé entre la rue Fatih Iratni et la rue Kadir Ali, occupé par le lycée F. Fanon, ou l'ilot situé entre la rue Kadir Ali et la rue Med Saadani, occupé par la salle de cinéma El Atlas.

Pour ce qui est de la typologie architecturale du cadre bâti, les immeubles sont de type immeuble de rapport du 19<sup>ème</sup> siècle à base rectangulaire de 3 à 5 niveaux souvent organisés autour d'une cour centrale. A l'instar du bâti colonial érigé durant cette période du 19<sup>ème</sup> siècle, le style architectural de ces immeubles fait référence au style néoclassique matérialisé par l'usage de l'axialité dans la composition, le rythme, la symétrie, l'ordonnancement,....etc. Il y'a lieu de préciser, que notre travail de lecture typologique prend comme référence la matrice typologique du bâti colonial d'Alger, développée par Attilio Petruccioli dans le cadre de son travail sur le bâti colonial d'Alger édifié entre 1830 à 1930<sup>18</sup>.

**En conclusion**, nous pouvons qualifier le tissu urbain de cette zone **de fort intérêt typo-morphologique**, vu qu'il est formé d'un bâti de fort intérêt typologique et stylistique (immeuble de rapport de style néo-classique), en rapport d'interdépendance total avec un système de parcellaire et viaire hiérarchisés.

---

<sup>18</sup>Petruccioli, Attilio. "Alger 1830-1930 : Pour une lecture typologique des immeubles d'habitation." In Environmental Design: Journal of the Islamic Environmental Design Research Centre 1-2, edited by Attilio Petruccioli, p 104-117. Rome : Dell'oca Editore, 1992. After Amnesia: Learning from the Islamic Mediterranean Urban Fabric, pp 117-125, Altamura (Bari) – Italy; 2007

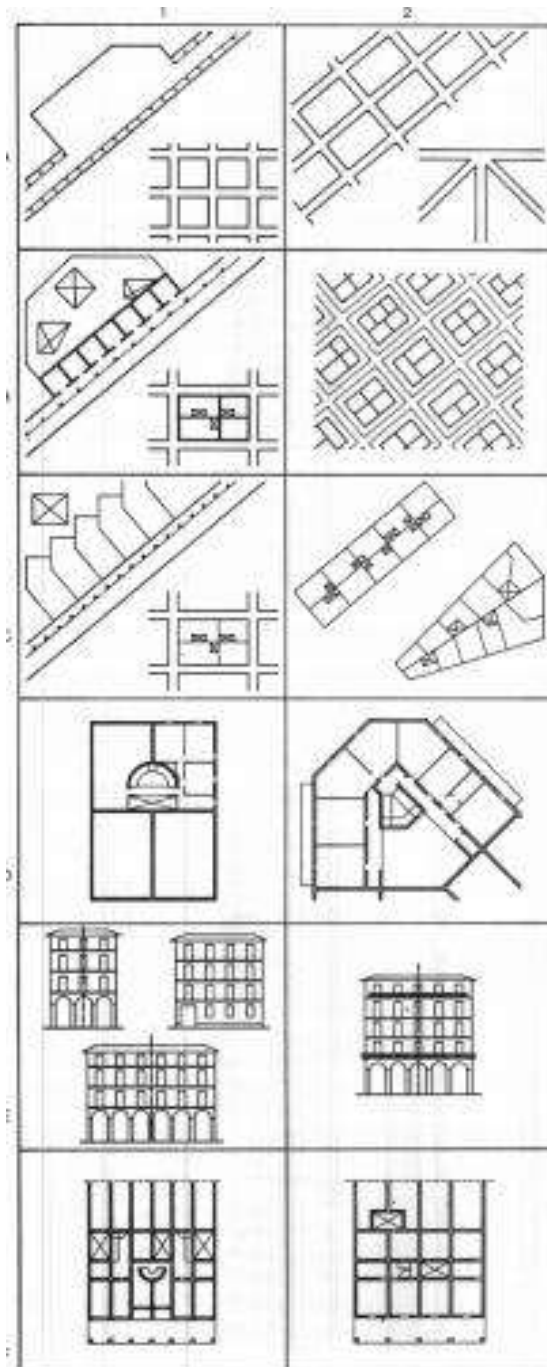
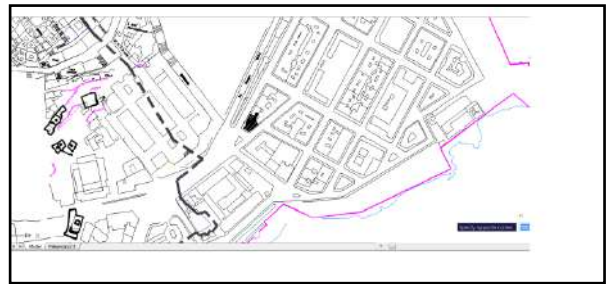


Schéma du processus typologique de l'immeuble d'habitation à Alger.1830-1930. S.A.ptruccioli. After amnesia.



Situation



Immeuble de rapport, av. Med Boubella et rue Allouchemustapha



Typologie architecturale néoclassiquetype immeuble de rapport du 19<sup>ème</sup> siècle, de la place Stambouli

Fig. 86. Typologie du bâti du quartier de l'esplanade (L'immeuble de rapport). Sr Auteur

## B) Le quartier de la cité Eucalyptus :

En allant vers l'Ouest la sous- zone est occupée par un quartier informel et par la cité Eucalyptus. Le quartier occupe un terrain en pente, limité par la rampe A. Louniet la rue piétonne en escalier Med Boudjil (voir fig.86.). Le bâti dans cette zone, varie entre l'individuel et le collectif en deux niveaux, disposé par accolement de bâtiments les uns aux autres le long de la voie.



Fig. (87.).Vue la typologie du bâti sur la rampe AREZKI LOUNI

Pour sa part, la cité Eucalyptus, est une cité HLM du type grand ensemble, de 842 logements, construite à partir de 1956 dans le cadre du plan de Constantine<sup>19</sup>. Il s'agit d'une cité d'immeubles collectifs construite sur un site en pente au Nord-ouest de la Casbah, en supplantant le quartier européen de Bâb el Oued. La cité limitée, au sud- Est par la rampe A. Louni et par la rue Med Tazairt, se compose de neuf immeubles collectifs de 4 à 11 niveaux de type tour et barre, disposés perpendiculairement aux courbes de niveaux regroupant plus de 700 logements sociaux de niveau confort destinés aux employés et aux petits cadres européens



Fig. (.88).Les Eucalyptus vus d'avion en 1961. Sr.<https://www.neabeloued.fr>

<sup>19</sup> Le plan de Constantine, lancé par le général De gaule entre 1958-62, dans sa lutte contre le FLN, prévoyait la réalisation d'un programme de 200.000 logements toutes catégories confondues, dont 53000 logts collectifs pour Alger.

L'organisation du plan est conçue selon la conception morphologique et latypologie distributive et constructive (standardisation du logement et industrialisation du bâtiment) propre au modèle des grands ensembles HLM, développé en Europe durant les années cinquante<sup>20</sup>. Le tissu ainsi formé, présente un cas de figure typique d'une organisation de forme urbaine élaborée selon le principe fonctionnaliste, basé sur la dissociation et l'indépendance totale entre les trois sous-systèmes urbains traditionnels: le système parcellaire, le système viaire, et le système bâti.

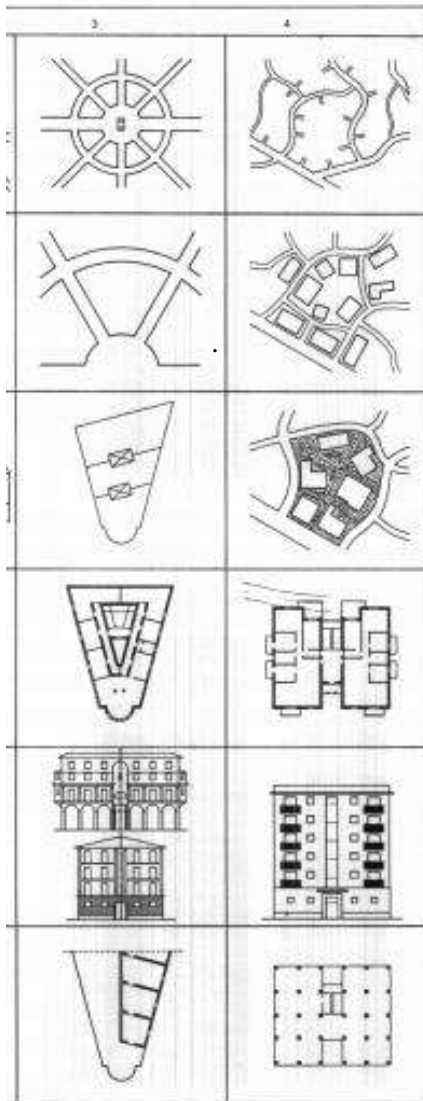


Fig. (89) vue récente de la Rue Med TAZAIRT, à gauche les bâtiments 6, 5 et 4 de la cité des Eucalyptus.

Schéma du processus typologique de l'immeuble d'habitation à Alger.1830-1930. S.A.ptuccioli. After amnesia.

**En conclusion,** nous pouvons qualifier le tissu urbain de cette zone, **de moyen intérêt typo-morphologique**, vu la présence typologie de bâtiment représentative d'un model résidentiel, typologiquement distincte dans la ville (HLM), témoignage de époque de reconstruction de l'après-guerre.

<sup>20</sup>Voir à ce sujet, Joëlle-Deluz Labruyre, « Les grands ensembles en Algérie : l'impuissance de l'utopie » in, « Le monde des grands ensembles », (dir.), Frédéric Dufaux, Annie Fourcaut, Paul Chemetov, Paris, Ed Créaphis, 2004 p.178.

### C) Le quartier des casernes et des équipements spécifiques :

A l'Ouest du site historique, on distingue une sous-zone qui recouvre toute la zone délimitée par la rue Boualem Bengana, le Bd Med Taleb, la rue des frères Boudjemaa jusqu'à l'intersection avec la rue Debih Cherif au Sud. Cette sous-zone se distingue par la nature spécifique des équipements qu'elle englobe : équipements militaires et de sécurité à l'échelle de la wilaya d'Alger tels que la caserne Ali Khodja, le groupement de la gendarmerie, et la prison Serkadji (voir fig 89.).

Hormis le bloc de la prison, et du groupement de la gendarmerie qui entretiennent une implantation et un alignement clair par rapport à la voie Hadad Abderzak, tout le reste du tissu de cette sous-zone de l'aire, est constitué morphologiquement d'un bâti ponctuel et linéaire de type barre



Fig. (90) Photo aérienne, Google-Earth 2016, de la sous-zone des casernes.

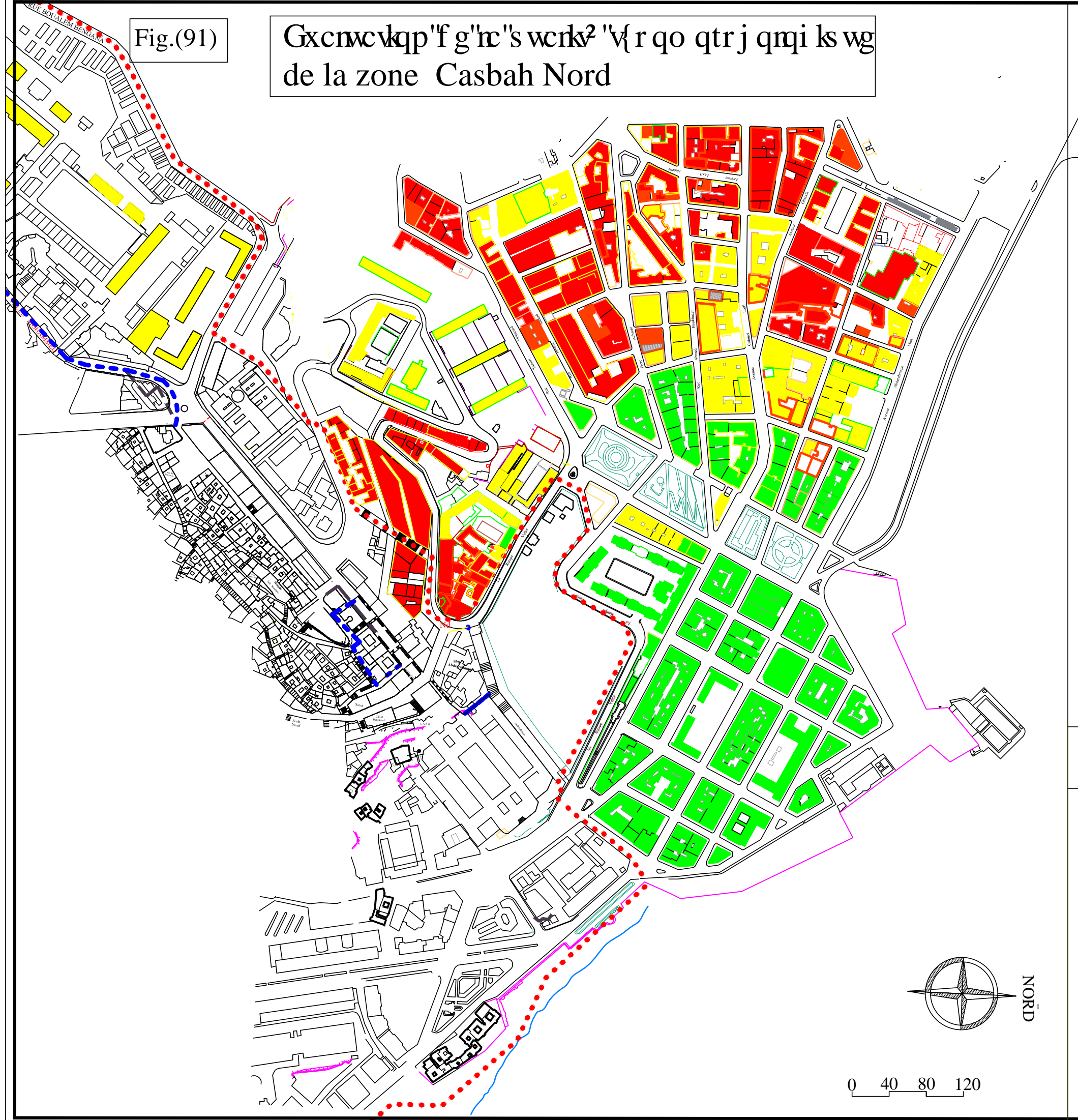
discontinue, disposé orthogonalement, (Nord-Est/Sud-Ouest), sur de grandes parcelles rectangulaires.

Ainsi, cette sous-zone se distingue-t-elle par l'indépendance de son système bâti par rapport au système viaire, avec une dominance du vide et des espaces libres par rapport au plein, qui constitue un des fondements de l'urbanisme militaire colonial du 19<sup>ème</sup> siècle

**En conclusion**, nous pouvons qualifier le tissu urbain de cette zone, de **moyen intérêt typo-morphologique**, vu la présence d'une organisation spatiale de typologie de bâtiment spéciaux, représentatifs d'un modèle d'architecture militaire du 19<sup>ème</sup> siècle.

Fig.(91)

Gxcnvcvqp "f g'nc" s wcnk<sup>2</sup> "v r qo qtr j qm i ks wg  
de la zone Casbah Nord



Evaluation de la qualité typomorphologique de la zone Casbah Nord

- Tissu urbain d' interet typomorphologique faible
- Tissu urbain d' interet typomorphologique moyen
- Tissu urbain d' interet typomorphologique fort.
- Nko kg'f w'r g'ko<sup>3</sup> vt'g'f w'ugevgw ucwxi ctf<sup>2</sup>

#### 4.1.2.2. La zone Sud du site historique de la Casbah d'Alger :

Au sud de la zone tampon deux sous zones sont distinguées :

A) **La 1<sup>ère</sup> sous-zone Sud, Sud-Ouest** : cette sous- zone haute, appelée quartier Bellili, est limitée par les rues Mokrane Chaibi, Debih Cherif, jusqu' à l'intersection avec la rue Patrice Lumumba. Elle se caractérise par les formes irrégulières et les dimensions très variées de ses ilots et de leurs parcellaires. Le cadre bâti est formé d'une agrégation de constructions, typologiquement très hétérogènes disposées d'une manière indépendante sur un système viaire peu hiérarchisé. Cet état de fait est dû essentiellement, d'une part, à la déclivité importante des terrains dans cette zone de la ville d'Alger, et d'autre part, à sa formation tardive non planifiée comme il a été montré plus haut (voir fig.91).



Fig. (92) plan du quartier Bellili

Sr : PDAU Alger, et photo Google-earth 2016, du même quartier.

**En conclusion**, nous pouvons qualifier le tissu urbain de cette sous-zone, **de faible intérêt typo morphologique**, vu la présence d'un bâti de faible intérêt typologique et stylistique (constructions diverses parfois d'origine informelle), en rapport d'indépendance totale avec un système de parcellaire et viaire très peu hiérarchisés.

Pour ce qui est de la bande de tissu le long de la voie Debih Chétif, le parcellaire s'organise perpendiculairement au tracé du réseau viaire. Le bâtilinéaire de type immeuble de rapport de 3 à 5 niveaux, s'implante en bordure de la parcelle, en s'alignant sur la rue de façon à créer la continuité de la forme urbaine par rapport à la voie publique. Le tissu ainsi formé, traduit une double dépendance; voirie-parcelle-bâti, qui constitue un des fondements de l'urbanisme coloniale du 19<sup>ème</sup> siècle.

Fig. (93) plan de la rue D. Cherif Sr : PDAU Alger

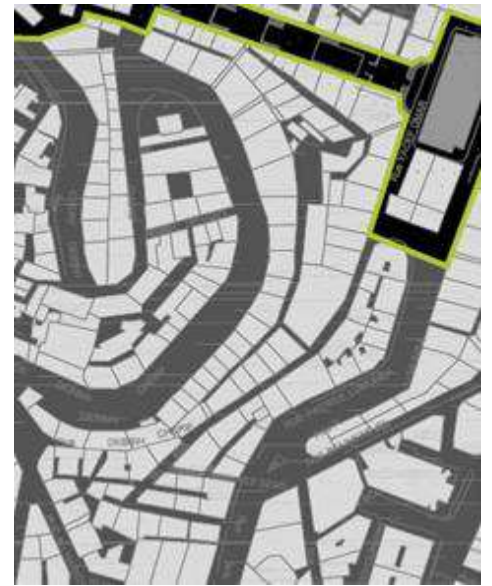
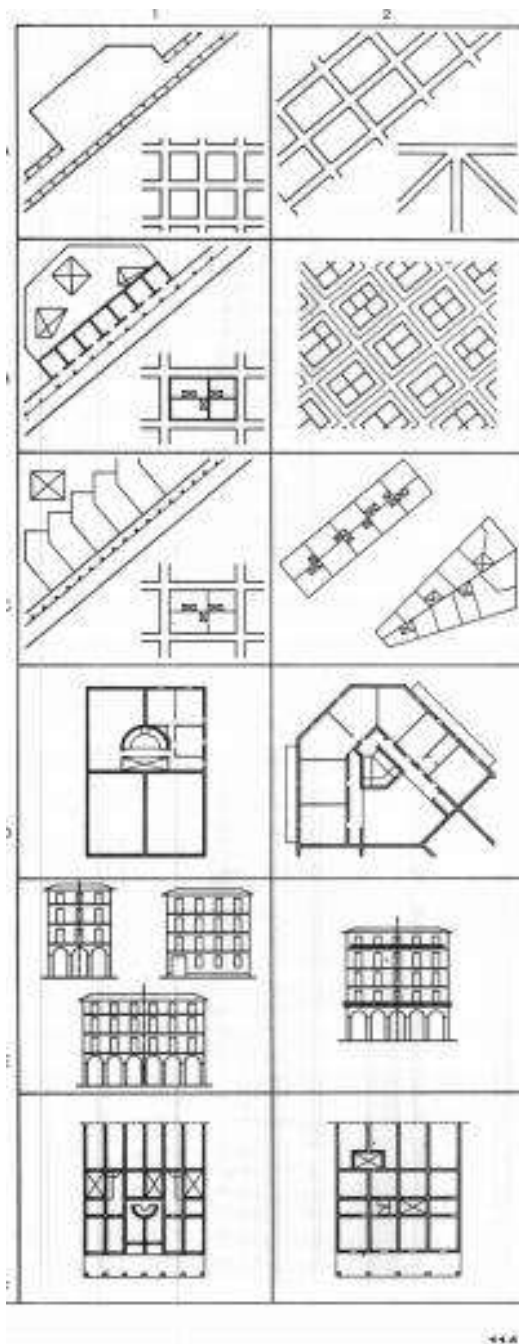


Schéma du processus typologique de l'immeuble d'habitation à Alger. 1830-1930. Source. A. Pruccioli. After amnesia.

**En conclusion**, nous pouvons qualifier le tissu urbain de cette sous-zone, **de moyen intérêt typologique**, vu la présence d'un bâti de moyen intérêt typologique et stylistique (immeuble de rapport du 19<sup>ème</sup> siècle), en rapport de dépendance totale avec un système de parcelle et viaire hiérarchisés.

## B). La 2<sup>ème</sup> sous- zone basse Sud- Sud-est :

Cette sous zone est limitée par les rues Patrice Lumumba, Abane Remdane, Maitre People, jusqu'au Bd Che Guevara à l'Est. Contrairement à la sous zone haute, cette partie basse de l'aire tampon, se distingue par la régularité formelle et dimensionnelle de ses ilots en damiers, et de leurs découpages parcellaires. Ceci est dû essentiellement à la faible déclivité du terrain dans cette partie basse de la ville d'Alger, et à l'origine planifiée de ce quartier de Bab Azoun

Les ilots en damier, de dimension variant entre 20mx25m, 30mx40m, s'organisent en totale dépendance avec la voirie hiérarchisée par rapport à l'axe du front de mer (Bd Che Guevara). Les ilots sont divisés en parcelles regroupées en bande perpendiculairement aux voies, et occupées par un bâti linéaire de façon à assurer la continuité de la forme urbaine, dans le respect de la hiérarchie des voies. Les ilots donnant sur le front de mer présentent un gabarit important et un traitement architectural plus riche et plus soigné que celui des ilots donnant sur les rues intérieures secondaires telle que la rue de Bâb Azoun et la rue Freedom.

Il y'a lieu de noter la présence, dans cette sous-zone, d'éléments singuliers bâtis et non bâtis tels que le bâtiment TNA(projet Chassériau), ainsi que l'espace public Square Port Saïd. Cette place, qui, rappelons-le, a été édifiée sur l'emplacement de la porte précoloniale de Bâb Azoun, et qui représente actuellement, une séquence importante de l'image urbaine de la baie d'Alger, constitue un point d'articulation entre la partie coloniale et précoloniale de la ville d'Alger à renforcer.

**En conclusion**, nous pouvons qualifier le tissu urbain de cette zone **de fort intérêt typomorphologique**, vu qu'il est formé d'un bâti de fort intérêt typologique et stylistique (immeuble de rapport de style néo-classique), en rapport d'interdépendance total avec un système de parcellaire et viaire hiérarchisés.





Fig.(94)

# Evaluation de la qualité typomorphologique de la zone Casbah Sud



Evaluation de la qualité typomorphologique de la zone Casbah Sud

## Legende

-  Tissu urbain d'interet typomorphologique faible
-  Tissu urbain d'interet typomorphologique moyen
-  Tissu urbain d'interet typomorphologique fort.
-  Limite du perimetre du secteur sauvegardé

0 40 80 120

### **4.1.3. Les critères de contrôle morphologique des interventions, selon l'approche des permanences**

La lecture du processus de formation-mutation de la Casbah et d'Alger Centre, que ce soit, sa partie Nord, le quartier de l'Arsenal et de Bâb el Oued, ou dans sa partie Sud de Bâb Azzoun, a permis l'identification de plusieurs éléments historiques persistants à ce jour.

Pour rappel, l'objectif du travail de recherche des permanences historiques est l'identification des signes et des tracés matériels d'importance historique, porteurs de la mémoire du lieu, qui, dans leur genèse et leur transformation ont été intimement et structurellement liés à la ville de la Casbah d'Alger.

Par conséquent, l'identification et la préservation de ces traces, contribuerait à renforcer la préservation du site historique, Bien Unesco, lui-même.

#### **4.1.3.1. Détermination de la structure de l'urbain.**

L'élaboration de l'instrument normatif de contrôle morphologique : **le plan de Conservation –conformation de l'existant, et d'un plan normatif de composition urbaine**, tels que définis dans le chapitre méthodologique, se base sur l'identification de la structure de l'urbain. Celle-ci est composée des trois structures suivantes : la structure des permanences, la structure de conformation et la structure du public-collectif

#### **I. La zone Nord (le quartier de l'Arsenal- Bâb El oued) ;**

##### **A) La structure des permanences.**

Mis à part la zone de valeur patrimoniale archéologique de la ville d'Alger qui s'étend dans le quartier de l'Arsenal, entre la rue Saadaoui, le nœud d'El Kettani et la mer<sup>21</sup>, l'identification des traces de permanences commence à partir de la période turque. Celle-ci correspond au premier plan établi à partir de 1831.

La structure des permanences se présente comme la synthèse de la recherche historico-iconographique. Elle est établie à partir de la confrontation de différents plans de la ville d'Alger, réalisés par les français depuis 1831, principalement :

- Le plan d'Alger de 1831 dressé par le cap. Morin,
- Le plan d'Alger de 1832 dressé sous la direction du général Pelet,
- Le cadastre d'Alger, section G dite Marengo de 1869,
- Le cadastre d'Alger, section N dite la Poudrière de 1869,
- Le plan d'Alger, Jourdain Adolf, 1888,
- Le PPSMVSS, plan état de fait, 2010.
- Le POS de Bâb El Oued : N°U10 et N° U 12,I plan état de fait, 2005.

---

<sup>21</sup> Voir la carte patrimoine culturel A. PDAU D'Alger.

Toutes ces données ont été complétées par l'étude de photos-aériennes de (Google-Earth) et par des enquêtes effectuées sur le terrain.

Sur la carte des permanences (fig.95), sont représentées toutes les persistances historiques, encore existantes, ou partiellement altérées (le cas d'éléments structurant tel que l'enceinte turque par exemple), et qui sont organisées en trois catégories :

#### **A.1) Les persistances historiques à fort degré de permanence :**

Elles regroupent les traces appartenant à l'époque précoloniale établies sur le plan de 1831 (Voir carte Fig.95) :

- La zone patrimoniale archéologique potentielle,
- Le tracé des deux parcours historiques structurants : le parcours d'Alger-Cherchell (Bd. Abderrahmane Mira) et le parcours d'Alger- Bouzeria (Bd. colonel Lotfi),

#### **A.2) Les persistances historiques à moyen degré de permanence :**

Elles regroupent les traces appartenant à la 1<sup>ère</sup> époque coloniale établies sur le cadastre de 1869-1895 (Voir carte. Fig.95) :

- Le tracé en damier du quartier de l'Esplanade,
- La rampe Arezki Louni ex-Valée,
- Le jardin de Prague ex-Marengo,
- Le segment de l'enceinte coloniale, encore existante, au niveau de la pointe Kettani,
- Le tracé d'implantation de la cité Bugeaud 1845, premier établissement coloniale au nord de la ville la Casbah d'Alger,
- L'Hôpital Lamine Debaghine, ex-Maillot (1875).

#### **A.3) Les persistances historiques à faible degré de permanence :**

Elles regroupent les traces appartenant à la 1<sup>ère</sup> moitié du 20<sup>ème</sup> siècle :

- Tout le tissu de jonction réalisé entre la cité Bugeaud et le quartier de l'Esplanade.

#### **A.4) Les Tracés sans valeur historique**

Ce sont tous les tracés réalisés depuis la 2<sup>ème</sup> moitié du 20<sup>ème</sup> siècle à ce jour.

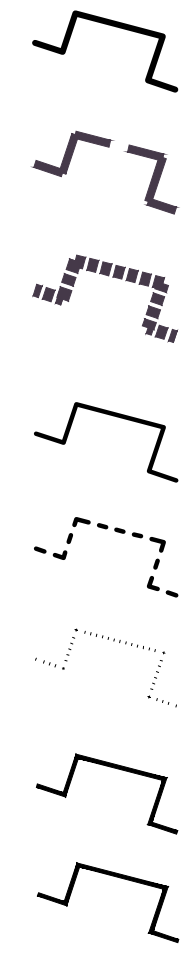
Fig. (95)



# Carte des Permanences de la zone Casbah Nord

## Legende

Degres de Permanence



Grqo gpv'dc'k'«'hqt'v'f gi tgu''f g'r'g'to cpgpeg.'r t'gugpv f'cpu'r'e'ctv'qi tcr j'lg'f'g'3: 52''r't² eqm'plcn''. "gpeqtg existant dans le cadastre actuel, presentant des ectce'v' t'k'ns vg''cte'j' kgewt'crg'q'w'v' r' qm'j' ls vg r't² eqm'plcrg

Element bati à fort degres de permanence en partie alteré

Element bati à fort degres de permanence en totalement alteré

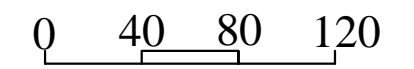
Grqo gpv'dc'k'«'b' q' {gp'f'gi tgu''f g'r'g'to cpgpeg. present dans la cadastre de 1863 ( de la 1ere periode coloniale ), encore existant dans le cadastre ce'wgn 'g'v'r' t'gugpv'f' gu'ectce'v' t'k'ns vg' architecturale ou typologique du 19ime sciecle.

Element bati à moyen degres de permanence en partie alteré.

Element bati à moyen degres de permanence en totalement alteré.

Element bati à faible degres de permanence.

Element bati non structurant



## **B) La structure de conformation**

Dans cette zone, la structure de conformation (fig.96), tire son origine de la trame d'implantation de l'extension coloniale réalisée extramuros, à partir de 1840.

Toute la trame qui sous-tend le tissu en damier du quartier de l'Arsenal orientée Nord- Sud, est ordonnée par rapport au parcours historique structurant Nord –Sud, (Rue Saadaoui et la Rue A.Mira) de la ville d'Alger.

A partir de la transversale Taleb Abderrahmane, le découpage géométrique des ilots subit une inclinaison induite par déviation prise par le parcours Bd colonel Lotfi, ainsi que par la topographie du site.

En conclusion, ce tracé ordonnateur de cette partie de la ville d'Alger, peut être qualifié et identifiés **comme étant de moyenne importance**

## **C) La structure du collectif**

La structure des espaces publics-collectifs est formée de l'ensemble des lieux des pratiques publiques et collectives propre à la ville.

Dans cette zone de Bab el Oued, les lieux publics **collectifs à fort degré de fréquentation** (fig.97), sont localisés le long des principaux parcours structurants de cette partie de ville, principalement :

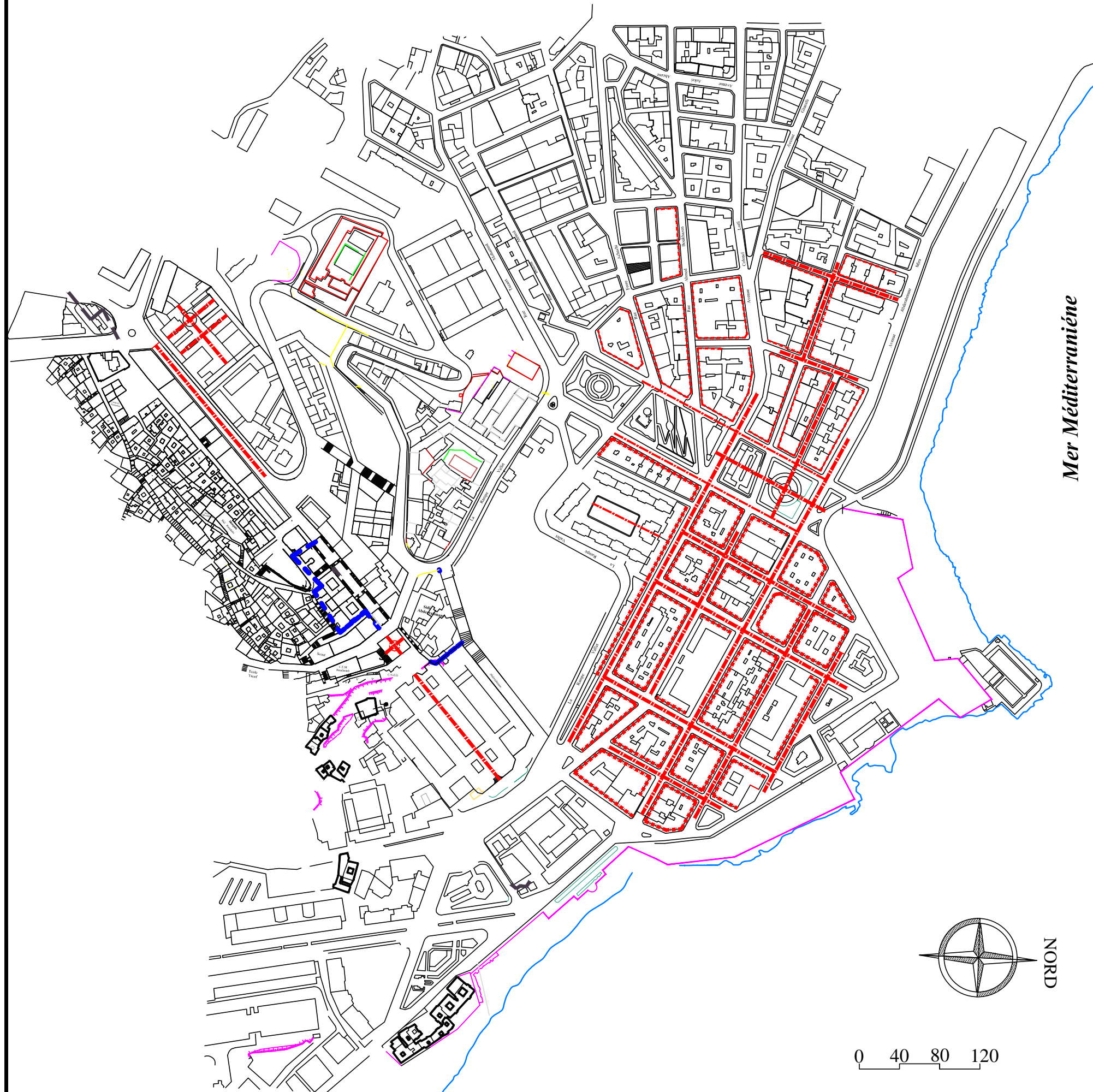
- Le Bd colonel Lotfi, la Rue Saadaoui, et rue Abderrahmane Mira ;
- Autour de la place Stambouli (ex-square Nelson) ;
- L'esplanade Kettani (le front de mer),
- La transversale Taleb Abderrahmane.

Les lieux publics **collectifs à moyen degré de fréquentation**, ils sont localisés au niveau des ruelles et des places de quartier tels que :

- La place Mohamed Louni, et la place Basta Omar.

Fig.(96)

# Carte de la structure de Conformation de la zone Casbah Nord



Carte de la structure de Conformation de la zone Casbah Nord

## Legende





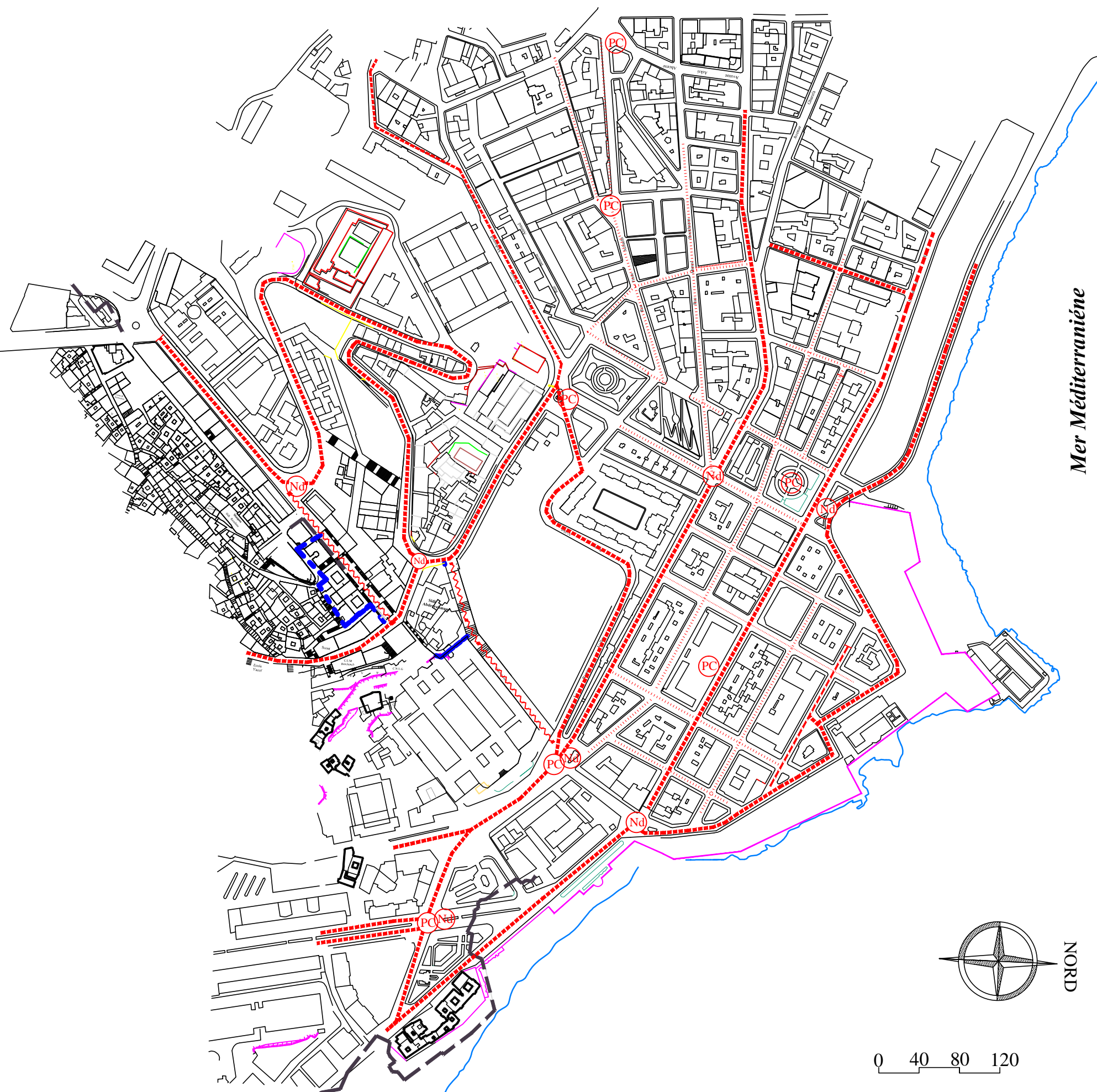
-  *Tracé d'alignement de bati continu.*
-  *Axe de Symetrie parallele..*
-  *Plan de Symetrie parallele..*
-  *Point d'Intersection des Tracés..*

Fig.(97)

# Carte de la structure du Publico-Collectif de la zone Casbah Nord



## Carte de la structure du Publico-Collectif de la zone Casbah Nord

### Legende

- Parcours à l'échelle de la ville
- Parcours à l'échelle de la partie de ville
- Parcours Piéton à l'échelle de la partie de ville
- Espace public collectif / Noeud urbain

Fig. (98)

# Carte de la structure de l'Urbain de la zone Casbah Nord

## Legende

Grigo gpv'dek«'hqv'f gi tgu''f g'r gto cppeg. 'r t gupv f cpu'ir'ectvqj tcr j lg'f g'3: 52''r t'eqm'pkn''. gpeqtg existant dans le cadastre actuel. presentant des ectce'v' tkns vg''ctej kgewtcrg'qw'v' r qqi ls vg r t'eqm'pkn'g

*Element bati à fort degres de permanence en partie alteré*

*Element bati à fort degres de permanence en totalement alteré*

Grigo gpv'dek«'o q{ gp'f gi tgu''f g'r gto cppeg. present dans la cadastre de 1863 ( de la 1ere periodecoloniale ), encore existant dans le cadastre cewgn'gv'r t gupv'cpv'f gu'ectce'v' tkns vg architecturale ou typologique du 19ime sciecle.

*Element bati à moyen degres de permanence en partie alteré.*

*Element bati à moyen degres de permanence en totalement alteré.*

*Element bati à faible degres de permanence.*

*Element bati non structurant*

*Tracé d'alignement de bati continu.*

*Axe de Symetrie parallele..*

*Plan de Symetrie parallele..*

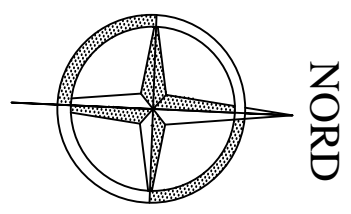
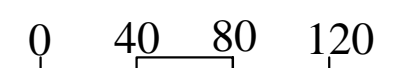
*Point d'Intersection des Tracés..*

*Parcours à l'echelle de la ville*

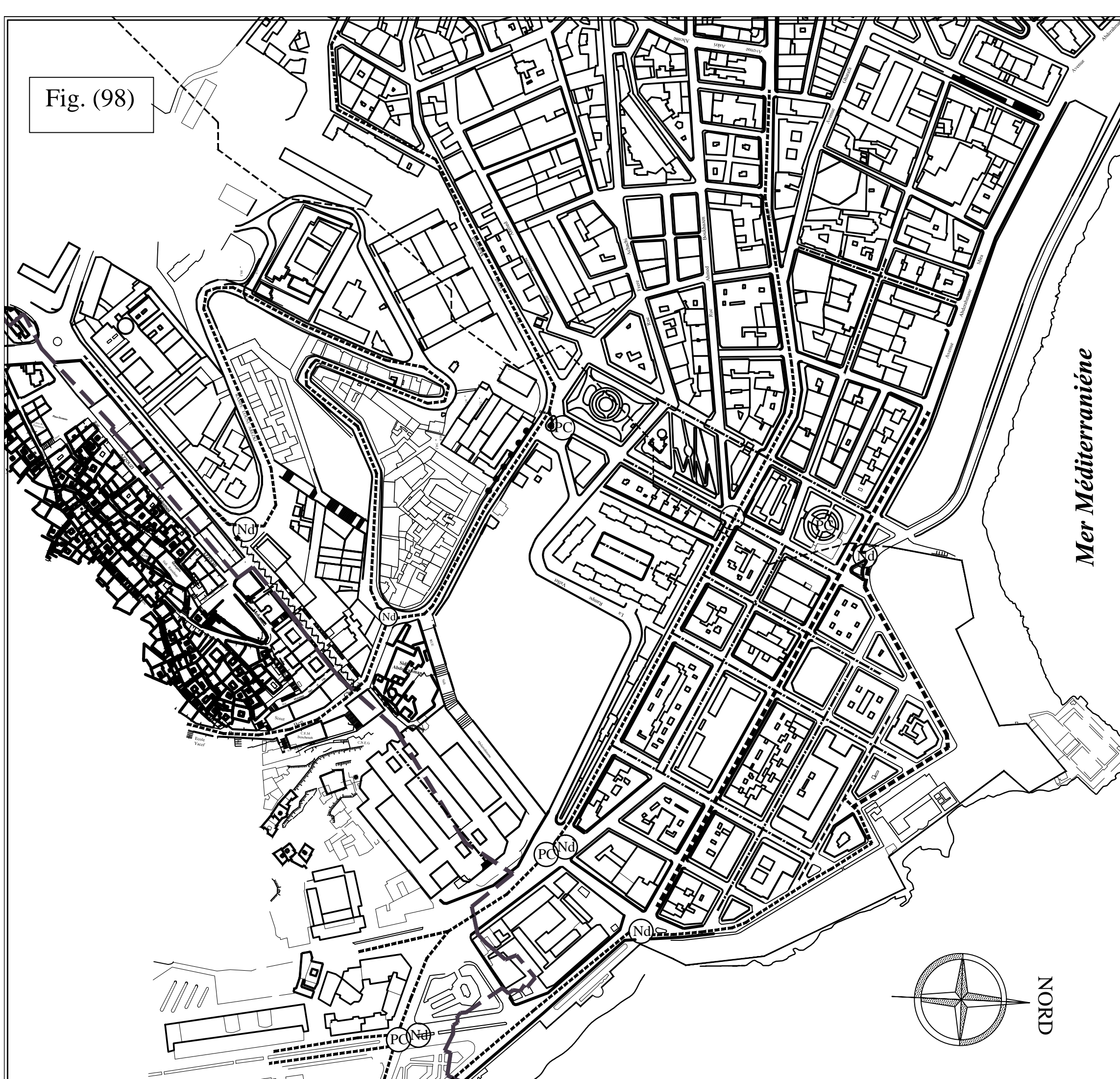
*Parcours à l'echelle de la partie de ville*

*Parcours Piéton à l'echelle de la partie de ville*

*(Nd) (PC) Espace public collectif / Noeud urbain*



*Mer Méditerranéenne*



## **II. La zone Sud (le quartier de Bâb Azzoun) ;**

### **A) La structure des permanences**

De même que pour la zone Nord de Bâb el Oued, l'identification de la structure des permanences pour cette zone de Bâb Azzoun commence à partir de la période précoloniale cartographiée, à compter de 1831.

#### **A.1) Les persistances historiques à fort degré de permanence :**

Elles regroupent les traces appartenant à l'époque précoloniale établies sur le plan de 1831 (Voir fig.99.) :

- La zone patrimoniale archéologique potentielle, qui s'étend, en bande allongée, entre l'avenue Zirout Youcef et le Port d'Alger,
- Le tracé du parcours historique structurant Sud, l'actuel Bd Abbane Remdane.

#### **A.2) Les persistances historiques à moyen degré de permanence :**

Elles regroupent les traces appartenant à la 1<sup>ère</sup> époque coloniale établies sur le cadastre de 1869- Section K Bab Azzoun :

- Le tracé en damier du quartier d'Isly,
- La rampe Debih Cherif ex Rovigo,
- Le Bd Ouridah Medad.

#### **A.3) Les persistances historiques à faible degré de permanence :**

Elles regroupent les traces appartenant à la 1<sup>ère</sup> moitié du 20<sup>ème</sup> siècle :

- Tout le tissu de remplissage qui occupe les hauteurs du quartier d'Isly, entre la rue St Augustin et la rue des frères Bellili.

#### **A.4) Les Tracés sans valeur historique**

Ce sont tous les tracés réalisés depuis la 2<sup>ème</sup> moitié du 20<sup>ème</sup> siècle à ce jour.









Fig. ( 99)

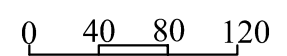


### Carte des Permanences de la zone Casbah Sud

#### Legende

Degres de Permanence

-  Element bati à fort degres de permanence, present dans la cartographie de 1830 (précolonial), encore existant dans le cadastre actuel, presentant des caractéristique architecturale ou typologique précoloniale
-  Element bati à fort degres de permanence en partie alteré
-  Element bati à fort degres de permanence en totalement alteré
-  Element bati à moyen degres de permanence, present dans la cadastre de 1863 ( de la 1ere periode coloniale ), encore existant dans le cadastre actuel, et presentant des caractéristique architecturale ou typologique du 19ime sciecle.
-  Element bati à moyen degres de permanence en partie alteré.
-  Element bati à moyen degres de permanence en totalement alteré.
-  Element bati à faible degres de permanence.
-  Element bati non structurant



## **B) La structure de conformation**

Dans cette zone, la structure de conformation (fig.100), est formée par :

- la trame géométrique qui sous-tend le tissu en damier conçu perpendiculairement au tracé parcours historique structurant Sud, Av Zirghoud Youcef (ex-rue de Constantine),
- une figure urbaine très structurante (la place Emir Abdelkader). Celle-ci, adopte une forme géométrique carrée de 60mx60m, et l'intersection des deux axes verticaux : rue Ben M'hidi et rue Si El-Houass, constitue un repère urbain à l'échelle de la ville d'Alger,
- les plans verticaux de symétrie parallèles du Bd Ouridah Medad.

En conclusion, ces tracés ordonnateurs de cette partie de la ville d'Alger, peuvent être qualifiés et identifiés **comme étant de moyennes importances**.

## **C) La structure du collectif(fig.101),**

Dans cette zone de BabAzzoun-Ben Mhidi, les lieux publics **collectifs à fort degré de fréquentation** sont localisés le long des principales rues plates ou à faibles déclivité, qui s'étendent du Nord au Sud, dans le sens du développement historique de la ville d'Alger, et assurant la liaison entre la Casbah et le quartier de Didouche Mourad. On peut citer principalement :

- Le Rue de Ben Mhidi, Abbane Remdane, Bd Ché Guevara ;
- la place Emir Abdelkader, et la place Med Touri- Port Said;

Les lieux publics **collectifs à moyen degré de fréquentation**, sont localisés au niveau des ruelles transversales à forte déclivité, car elles se représentent perpendiculairement aux courbes de niveaux. Bien que certaines de ces ruelles offrent des percées visuelles intéressantes sur le port et sur la baie d'Alger, la fréquentation de ces dernières reste faible, uniquement de liaison, vu qu'elles sont d'un usage difficile pour le piéton.

Dans ce cadre, on peut citer :

- La rue des frères Arezki, Rue Menad Ibnou ziri. rue Hocine Tiah,
- La place A.Hariched, la placette A.Chaibent



Fig.(101)

# Carte de la structure du Publico-Collectif de la zone Casbah Sud



### Legende






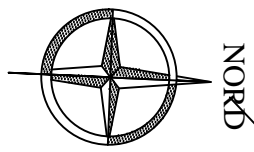
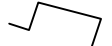




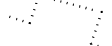










-  *Parcours à l'échelle de la ville*
-  *Parcours à l'échelle de la partie de ville*
-  *Parcours Píeton à l'échelle de la partie de ville*
-   *Espace publico collectif / Noeud urbain*

Fig. (102)



Carte de la structure de l'Urban de la zone Casbah SUD.

### Legende

-  Element bâti à fort degres de permanence, present dans la cartographie de 1830 (précolonial) , encore existant dans le cadastre actuel, presentant des caractéristique architecturale ou typologique précoloniale
-  Element bâti à fort degres de permanence en partie alteré
-  Element bâti à fort degres de permanence en totalement alteré
-  Element bâti à moyen degres de permanence, present dans la cadastre de 1863 ( de la 1ere periodocoloniale ) , encore existant dans le cadastre actuel, et presentant des caractéristique architecturale ou typologique du 19ime siecle.
-  Element bâti à moyen degres de permanence en partie alteré.
-  Element bâti à moyen degres de permanence en totalement alteré.
-  Element bâti à faible degres de permanence.
-  Element bâti non structurant
-  Tracé d'alignement de bati continu.
-  Axe de Symetrie parallele..
-  Plan de Symetrie parallele..
-  Point d'Intersection des Tracés..
-  Parcours à l'echelle de la ville
-  Parcours à l'echelle de la partie de ville
-  Parcours Pieton à l'echelle de la partie de ville
-  Espace publico collectif / Noeud urbain

0 40 80 120

## **4.2. Application descriptives d'intégrité perceptuelle.**

L'objectif de cette démarche d'analyse et d'investigation perceptuelle est la recherche et l'identification des perspectives et des panoramas, tout en évaluant leur qualité visuelle. La protection et mise en valeur de ces perspectives visuelles permettraient, d'une part, d'assurer l'intégrité visuelle de la Casbah d'Alger et de maintenir ses rapports avec son contexte environnant. Et d'autre part, de fixer une délimitation adéquate et pertinente de la zone tampon du bien Unesco.

De là, pour déterminer les points de vues remarquables, depuis et vers le site historique de la Casbah, nous nous baserons sur la grille de critères visuel établi dans le chapitre méthodologique (pp 232-233 de la présente thèse).

Ainsi, le travail d'investigation se fera en deux étapes :

### **4.2.1. 1<sup>ère</sup> Etape : Identification et sélection des points de vue stratégiques.**

L'inventaire des points de vue pour les perspectives visuelles et les panoramas, depuis et vers le site historique de la Casbah, se fera à partir des espaces publics, des rues et des nœuds, qui entourent le secteur sauvegardé de la Casbah.

En effet, le travail de relevé photographique sur site nous a permis d'identifier et de sélectionner, au total, quinze (15) points d'observation autour du périmètre du secteur sauvegardé, répartis entre : vingt et une (21) vues perspectives, et trois (03) vues panoramiques.

Il y'a lieu de préciser que l'inventaire des perspectives visuelles tient, aussi, à identifier les éventuelles barrières visuelles existantes, qui obstruent des vues exceptionnelles ou intéressantes, et dont l'élimination, peut être recommandée dans le cadre du projet de sauvegarde et de mise en valeur du bien Unesco.

La prise de vue est réalisée à l'aide d'un appareil photographique numérique, à une hauteur de 1.70m du sol, correspondant aux conditions de vision de l'échelle humaine moyenne. L'ensemble des points de vue sont localisés et numérotés, avec précision, sur un plan (voir fig.103.).

Les points de vue sont répartis comme suit :

#### **a) La zone Nord du secteur sauvegardé (Bâb El Oued, Quartier de l'Arsenal, Serkadji) :**

Dans cette zone, Sept (07) points de vues pour perspectives visuelles et deux (02) vues panoramiques ont été choisies. De part sa nature topographique en déclivité, cette zone se présente comme la plus favorable en matière de développement de percées visuelles donnant sur des éléments d'intérêt architectural ou de paysage urbain.

Les points de vues sont répartis comme suit : à hauteur de l'Hôpital Issat Idir (P1 et P2), à l'entrée de la mosquée Sidi Abderrahmane (V3), et dans le quartier de l'Arsenal (de V6 à V13).

**b) La zone Sud du secteur sauvegardé (Bâb Azzoun, rampe Debih cherif, Quartier Bellili) :**

Dans cette zone, cinq (05) points de vues pour perspectives visuelles et une (01) vue panoramique ont été choisies. Dans cette zone, le faible nombre d'endroits où peuvent se développer des points d'observation pour des percées intéressantes est dû, principalement, à la nature de sa forme urbaine. En effet, le type bâti et les gabarits réalisés, par les français (immeuble de rapport R+5 et R+6), le long de la rampe Debih Cherif et du Bd Ouridah Medad, ont formé une barrière morphologique et visuelle, entre la ville d'Alger du 19<sup>ème</sup> et le secteur sauvegardé de la Casbah.

Les points de vue sont répartis comme suit :

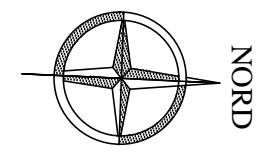
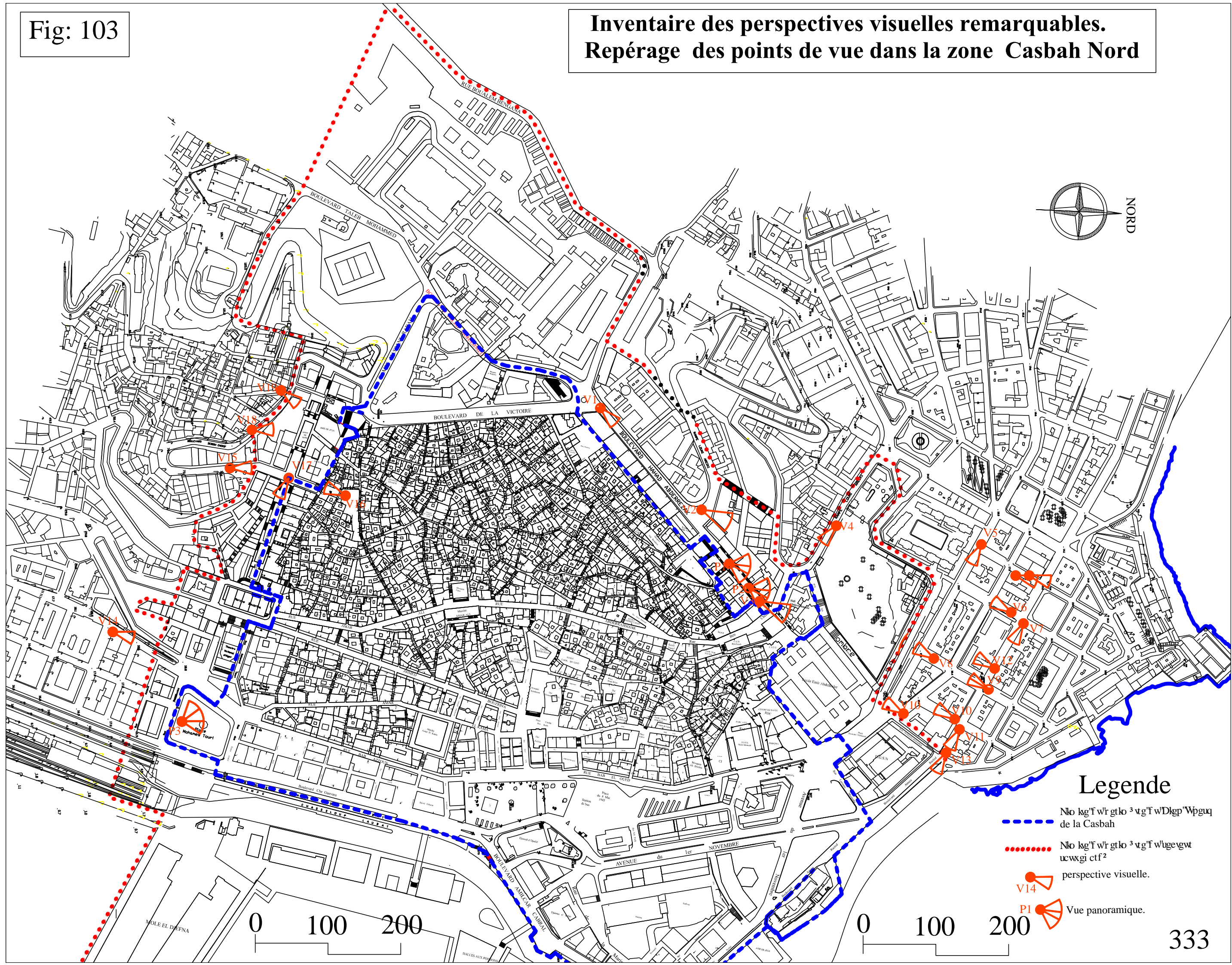
Rue Abbane Ramdhane (V14), la place Port Saïd (P3), Bd Ourida Medad (V17), la Rampe Debih Cherif (V15, V18 et V19).

**4.2.2. 2<sup>ème</sup> Etape : Classification et évaluation des perspectives et des vues panoramiques.**

Dans cette étape, on procédera à l'évaluation de la qualité des perspectives et des vues panoramiques identifiées, dans la première étape, à partir de la grille de critères développée dans le chapitre méthodologique. La qualité de chaque vue perspective sera fixée en fonction des notes qui lui sont attribuées.

Fig: 103

# Inventaire des perspectives visuelles remarquables. Repérage des points de vue dans la zone Casbah Nord



## Legende

- Nlo kg'f w'r g'tlo 3 v'g'f w'Dkcp'Wpquq de la Casbah
- ..... Nlo kg'f w'r g'tlo 3 v'g'f w'ugevgt ucwgi ctf<sup>2</sup>
- V14 perspective visuelle.
- P1 Vue panoramique.

**Fig. (104). VUE PANORAMIQUE P1 : Rampe de l'escalier Bd Hadad Abdelrezak. Type de Panorama : REMARQUABLE**



**Description :** Prise à mi-hauteur (+59m) sur le palier de repos de l'escalier Urbain de la rue Hadad Abderzak, le panorama s'ouvre sur le bas de la Casbah et sur le quartier de l'Arsenal, et offre aussi, une ouverture exceptionnelle sur la mer que favorise la topographie du site.

**Éléments d'Intérêts :**

- La topographie (rapport ville Haute/ bas-ville).
- Le Jardin de Prague.
- La mer et la baie.
- Élément architectural d'un édifice majeur (coupole de la medersa).
- lycée Emir Abdelkader.
- Fronts bâtis du tissu urbain de base coloniale (Quartier Arsenal, Bâb el Oued).

Critères		Pondération			Coeff. Intra-critère	Note
Nombre d'éléments Visibles	Edifice majeur, monument	2			4	24
	Edifice du tissu mineur (Maison),	2				
	Élément du contexte naturel ou artificiel	2				
Position		Centrale	Périphérique		3	3
		1				
Contraste		Faible	Moyen	Fort	2	10
	Gabarit	1				
	Style	2				
	Couleur/ Texture	2				
Barrière visuelle ou élément bloquant		Présence	Absence		1	1
		1				
<b>Total</b>						<b>38</b>

**Fig. (105). VUE PANORAMIQUE P2 : Rampe de l'escalier Bd Hadad Abdelrezak. Type de Panorama : REMARQUABLE.**



Photo. Sr. Auteur. Le 13-07-2016

**Description :** Prise dans la même situation, mais à une hauteur plus basse que la précédente (+50m), le panorama P2 permet un dégagement de vues plus intéressant, permettant de distinguer plusieurs détails d'éléments d'intérêts tels que : le minaret de la mosquée Abderrahmane et un large plan visuel sur la mer.

**Éléments d'Intérêts :**

- La topographie (rapport ville Haute/ bas-ville).
- Le Jardin de Prague.
- La mer et la baie.
- Le minaret de la mosquée Sidi Abderrahmane.
- Élément architectural d'un édifice majeur (coupole de la medersa).
- lycée Emir Abdelkader.
- Fronts bâtis du tissu urbain de base coloniale (Quartier Arsenal).

Critères		Pondération			Coeff. Intra-critère	Note
Nombre d'éléments Visibles	Edifice majeur, monument	2			4	24
	Edifice du tissu mineur (Maison),	2				
	Élément du contexte naturel ou artificiel	2				
<b>Position</b>		Centrale	Périphérique		3	3
		1				
Contraste		Faible	Moyen	Fort	2	10
	<b>Gabarit</b>		1			
	<b>Style</b>			2		
	<b>Couleur/ Texture</b>			2		
Barrière visuelle ou élément bloquant		Présence	Absence		1	1
			1			
<b>Total</b>						<b>38</b>

**Fig. (106). PERSPECTIVE VISUELLE V3 : RAMPE DE L'ESCALIER Bd Hadad Abdelrezak / Entrée de la Mosquée Sidi Abderrahmane. Type de perspective : REMARQUABLE**

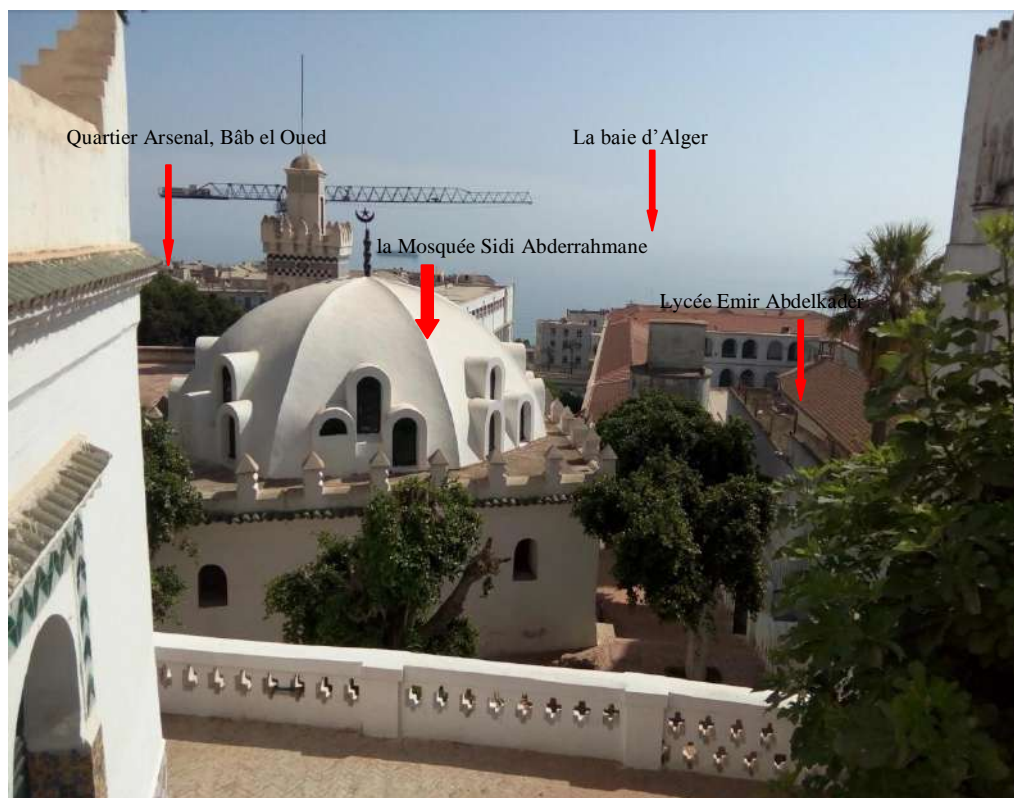


Photo.Sr. Auteur. Le 13-07-2016

**Description :** Prise à l'entrée de la mosquée Sidi Abderrahmane, cette vue Plongée cadrée par les murs de la mosquée, met en relief une imbrication d'édifices de typologie et de styles architecturaux différents ; la Mosquée sidi Abderrahmane, le Lycée Emir ABK et le tissu de base, sur un arrière plan bleu azure.

**Eléments d'Intérêts :**

- La topographie (rapport ville Haute/ bas-ville).
- La mer et la baie.
- La mosquée Sidi Abderrahmane.
- lycée Emir Abdelkader.
- Fronts bâtis du tissu urbain de base coloniale (Quartier Arsenal).
- La DGSN.

Critères		Pondération			Coeff. Intra-critère	Note
Nombre d'éléments Visibles	Edifice majeur, monument	2			4	24
	Edifice du tissu mineur (Maison),	2				
	Elément du contexte naturel ou artificiel	2				
Position		Centrale	Périphérique		3	3
		1				
Contraste		Faible	Moyen	Fort	2	10
	Gabarit		1			
	Style			2		
Couleur/ Texture				2		
Barrière visuelle ou élément bloquant		Présence	Absence		1	1
			1			
<b>Total</b>						<b>38</b>

**Fig. (107). PERSPECTIVE VISUELLE V9 : Rue Aliane Ahcène.Type de perspective : De moyen intérêt / Potentiellement intéressant**

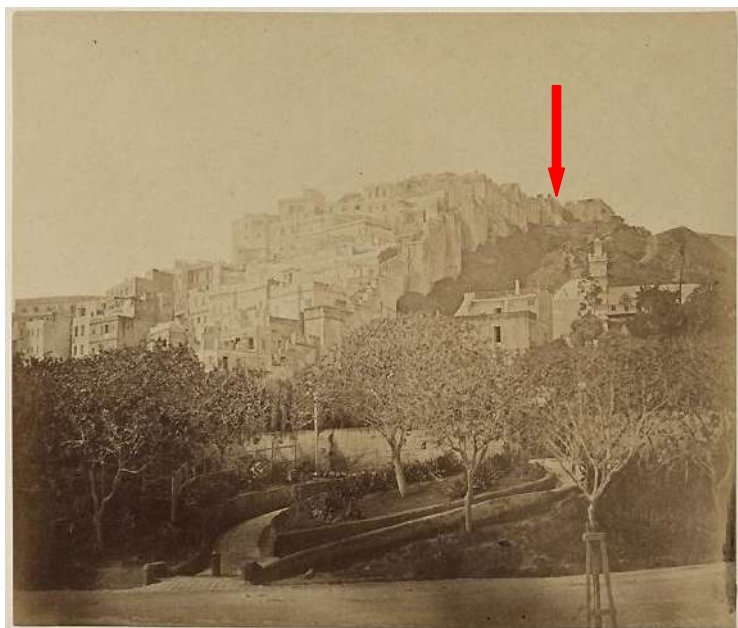


Photo. Sr.[http://hubertzakine.blogspot.com/2012\\_09\\_01\\_archive.html](http://hubertzakine.blogspot.com/2012_09_01_archive.html)

**Description :** Prise en bas de la ville, cette perspective, cadrée par les immeubles de rapport de la rue Aliane Ahcène, dégage un axe de visibilité (sightlines) sur les hauteurs de la Casbah en direction de la Citadelle. Celui-ci est bloqué par le gabarit du bâtiment de l'hôpital Issat Idir, comme l'atteste cette ancienne photo.

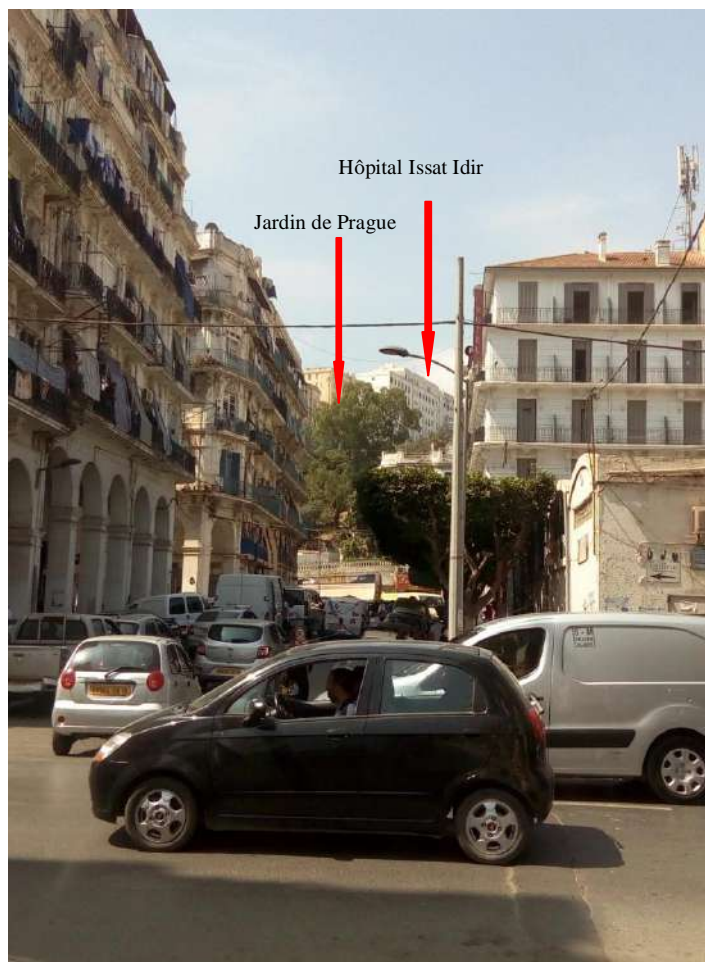


Photo.Sr. Auteur. Le 13-07-2016

**Eléments d'Intérêts :**

- La topographie (rapport ville Haute/ bas-ville).
- Le Jardin de Prague.
- Front bâti du tissu résidentiel d'immeubles de rapport.
- Place Stambouli (Nelson).

Critères		Pondération			Coeff. Intra-critère	Note
Nombre d'éléments Visibles	Edifice majeur, monument	0			4	16
	Edifice du tissu mineur (Maison),	2				
	Élément du contexte naturel ou artificiel	2				
Position		Centrale 1	Périphérique		3	3
Contraste		Faible	Moyen	Fort	2	4
	Gabarit		1			
	Style		1			
Couleur/ Texture						
Barrière visuelle ou élément bloquant		Présence 0	Absence		1	0
<b>Total</b>						<b>23</b>

**Fig. (108). PERSPECTIVE VISUELLE V12 : Place Stambouli (Nelson). \* Type de perspective : De moyen intérêt .**



**Description :** Prise en bas de la ville au bord de la place Stambouli, cette perspective présente beaucoup de similitude avec la perspective V9.

**Eléments d'Intérêts :**

- La topographie (rapport ville Haute/ bas-ville).
- Le Jardin de Prague.
- Front bâti du tissu résidentiel d'immeubles de rapport.
- Place Stambouli (Nelson).

Critères		Pondération			Coeff. Intra-critère	Note
Nombre d'éléments Visibles	Edifice majeur, monument	0			4	8
	Edifice du tissu mineur (Maison),	2				
	Elément du contexte naturel ou artificiel	0				
Position		Centrale	Périphérique		3	3
		1				
Contraste		Faible	Moyen	Fort	2	6
	Gabarit		1			
	Style		1			
	Couleur/ Texture		1			
Barrière visuelle ou élément bloquant		Présence	Absence		1	1
			1			
<b>Total</b>						<b>18</b>

**Fig. (109). PERSPECTIVE VISUELLE V11: Rue Sadaoui mohamed. \* Type de perspective : REMARQUABLE**

**Description** : prise sous les arcades de la rue Sadaoui, cette perspective permet de voir en arrière plan : le Phare du Penon patrimoine national classé, et élément de repère à l'échelle de la baie D'Alger avec une partie de la getée Kheireddine.

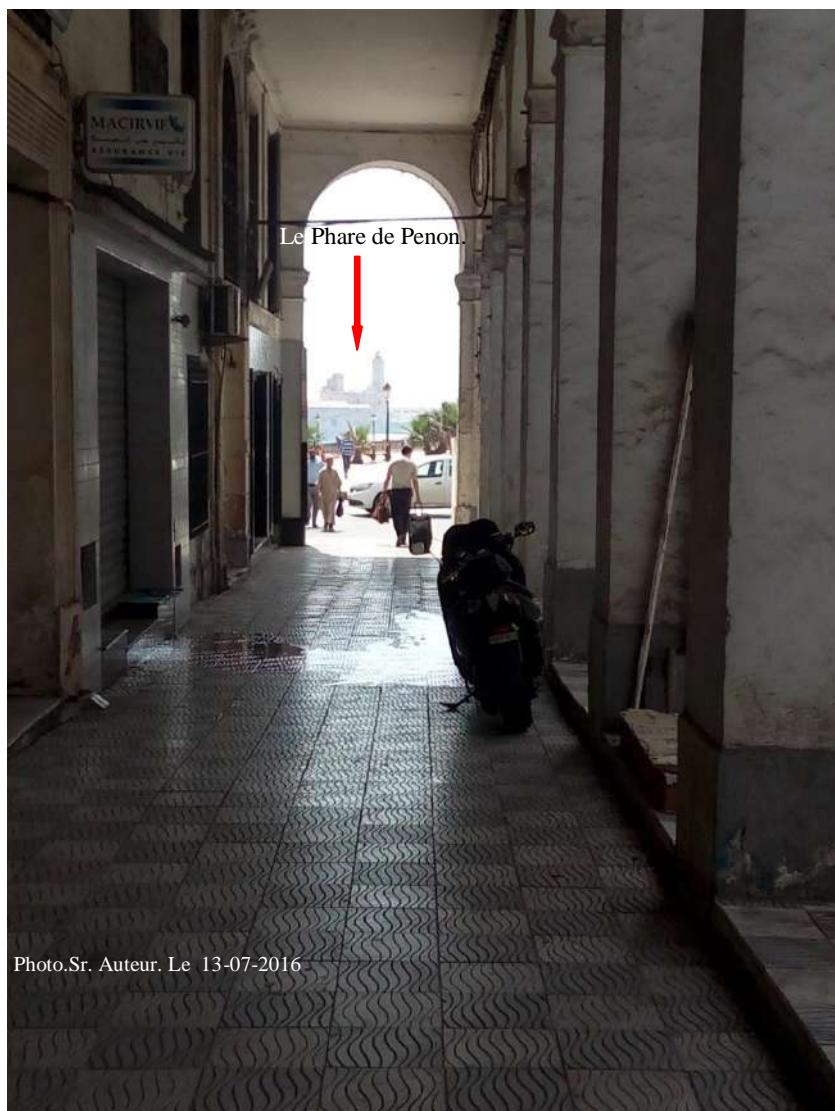


Photo.Sr. Auteur. Le 13-07-2016

**Eléments d'Intérêts :**

- La mer.
- Le Phare de Penon.
- Front bâti du tissu résidentiel d'immeubles de rapport.

Critères		Pondération			Coeff. Intra-critère	Note
Nombre d'éléments Visibles	Edifice majeur, monument	2			4	16
	Edifice du tissu mineur (Maison),	0				
	Elément du contexte naturel ou artificiel	2				
Position		Centrale	Périphérique		3	3
		1				
Contraste		Faible	Moyen	Fort	2	6
	Gabarit	1				
	Style	2				
	Couleur/ Texture	0				
Barriere visuelle ou élément bloquant		Présence	Absence		1	1
			1			
<b>Total</b>						<b>26</b>

**Fig. (110). PERSPECTIVE VISUELLE V10 : Nœud de Bâb El Oued. \* Type de perspective : De moyen intérêt**

**Description :** Complètement cadrée par les parois du lycée Emir Abdelkader ; cette perspective visuelle laisse, néanmoins apprécié en arrière plan : la topographie du site qui met en scène une imbrication d'éléments bâtis, en dégradés, composées de : la Medersa, (architecture néo moresque) avec un fragment de tissu de base précolonial.

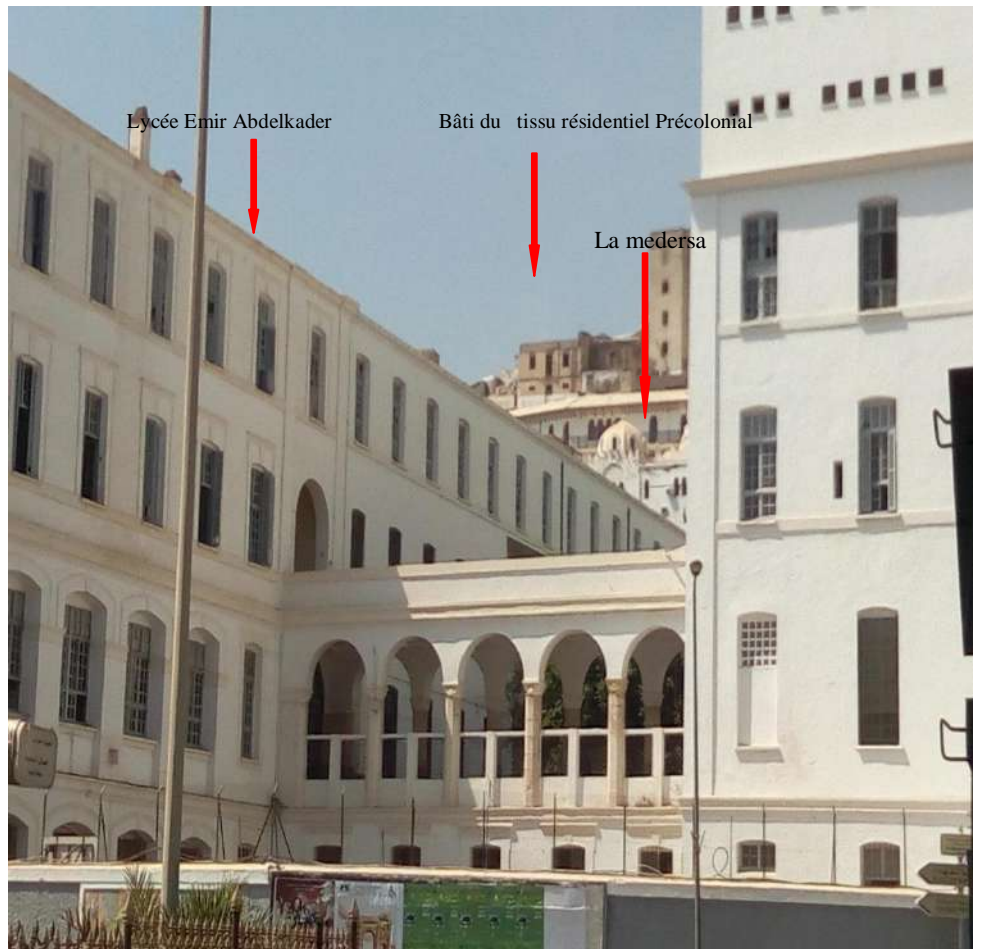


Photo. Sr. Auteur. Le 13-07-2016

**Eléments d'Intérêts :**

- La topographie.
- Elément du tissu spécial (la Medersa)
- Front bâti du tissu spécial colonial (Lycée Emir Abdelkader).
- Front bâti du tissu de base précolonial.

Critères		Pondération			Coeff. Intra-critère	Note
Nombre d'éléments Visibles	Edifice majeur, monument	2			4	16
	Edifice du tissu mineur (Maison),	2				
	Elément du contexte naturel ou artificiel	0				
Position		Centrale	Périphérique		3	3
		1				
Contraste		Faible	Moyen	Fort	2	4
	Gabarit	0				
	Style		1			
			1			
Barrière visuelle ou élément bloquant		Présence	Absence		1	1
			1			
<b>Total</b>						<b>24</b>

**Fig. (111). PERSPECTIVE VISUELLE V13 : Nœud de Bâb El Oued.**

**\* Type de perspective : Remarquable.**

**Description :** identique à la perspective V11



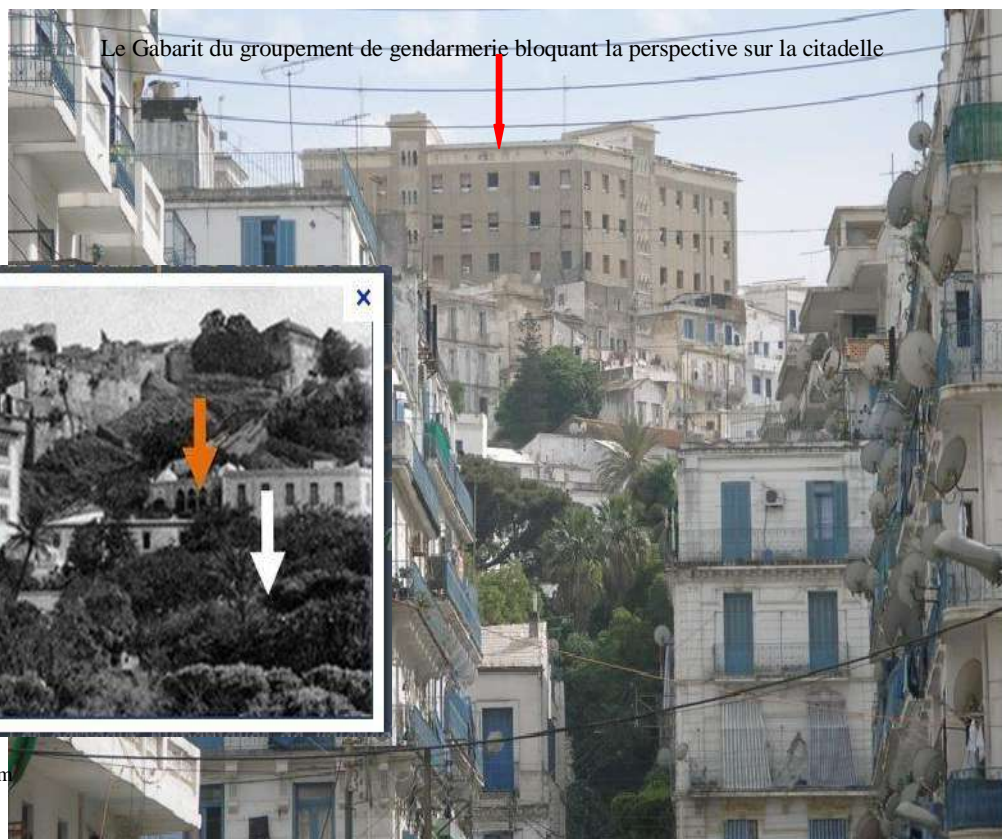
Photo. Sr. Auteur. Le 13-07-2016

**Eléments d'Intérêts :**

- La mer.
- Le Phare de Penon.
- La Getée Kheireddine.

Critères		Pondération			Coeff. Intra-critère	Note
Nombre d'éléments Visibles	Edifice majeur, monument	2			4	16
	Edifice du tissu mineur (Maison),	0				
	Elément du contexte naturel ou artificiel	2				
Position		Centrale 1	Périphérique		3	3
Contraste		Faible	Moyen	Fort	2	8
	Gabarit		1			
	Style			2		
Couleur/ Texture			1			
Barriere visuelle ou élément bloquant		Présence	Absence		1	1
			1			
<b>Total</b>						<b>28</b>

**Fig. (112). PERSPECTIVE VISUELLE V6 : Rue Achour Hacène. \* Type de perspective : De moyen intérêt / Potentiellement intéressante.**



Le Gabarit du groupement de gendarmerie bloquant la perspective sur la citadelle



Photo. Sr.[http://hubertzakine.blogspot.com/2012\\_09\\_01\\_archive.html](http://hubertzakine.blogspot.com/2012_09_01_archive.html)

Photo. Sr. Auteur. Le 13-07-2016

**Description :** Prise sur le coté droit de la place Stambouli, cette perspective dégage un axe de visibilité vers le haut de la casbah et la Citadelle qui peut être très intéressant comme on peut le constater sur l'ancienne photo, qui est actuellement bloqué par la barrière artificielle que constitue le bloc de l'actuel groupement de gendarmerie.

**Eléments d'Intérêts :**

- La topographie (rapport ville Haute/ bas-ville).
- Le Jardin de Prague.
- Front bâti du tissu résidentiel d'immeubles de rapport.

Critères		Pondération			Coeff. Intra-critère	Note
Nombre d'éléments Visibles	Edifice majeur, monument	0			4	12
	Edifice du tissu mineur (Maison),	1				
	Elément du contexte naturel ou artificiel	2				
Position		Centrale	Périphérique		3	3
		1				
Contraste	Gabarit	Faible	Moyen	Fort	2	6
			1			
		Style	1			
	Couleur/ Texture		1			
Barrière visuelle ou élément bloquant		Présence	Absence		1	0
		0				
<b>Total</b>						<b>21</b>

**Fig. (113). PERSPECTIVE VISUELLE (V14) : Rue Abbane Remdhane \* Type de perspective : Remarquable.**

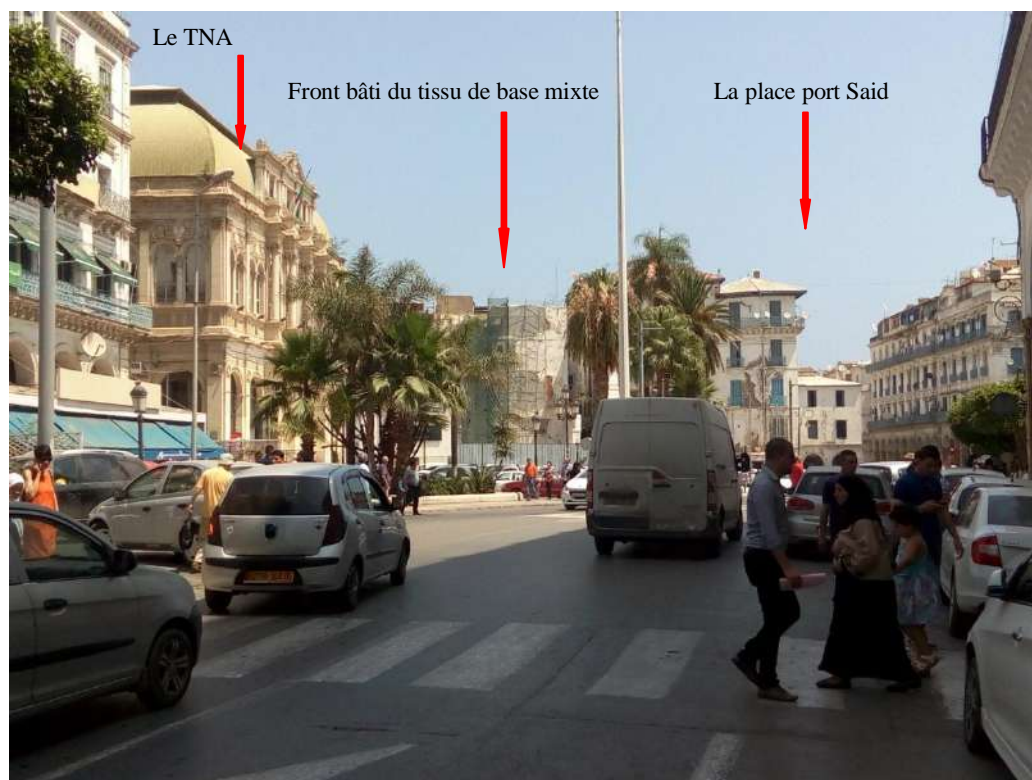


Photo. Sr. Auteur. Le 13-07-2016

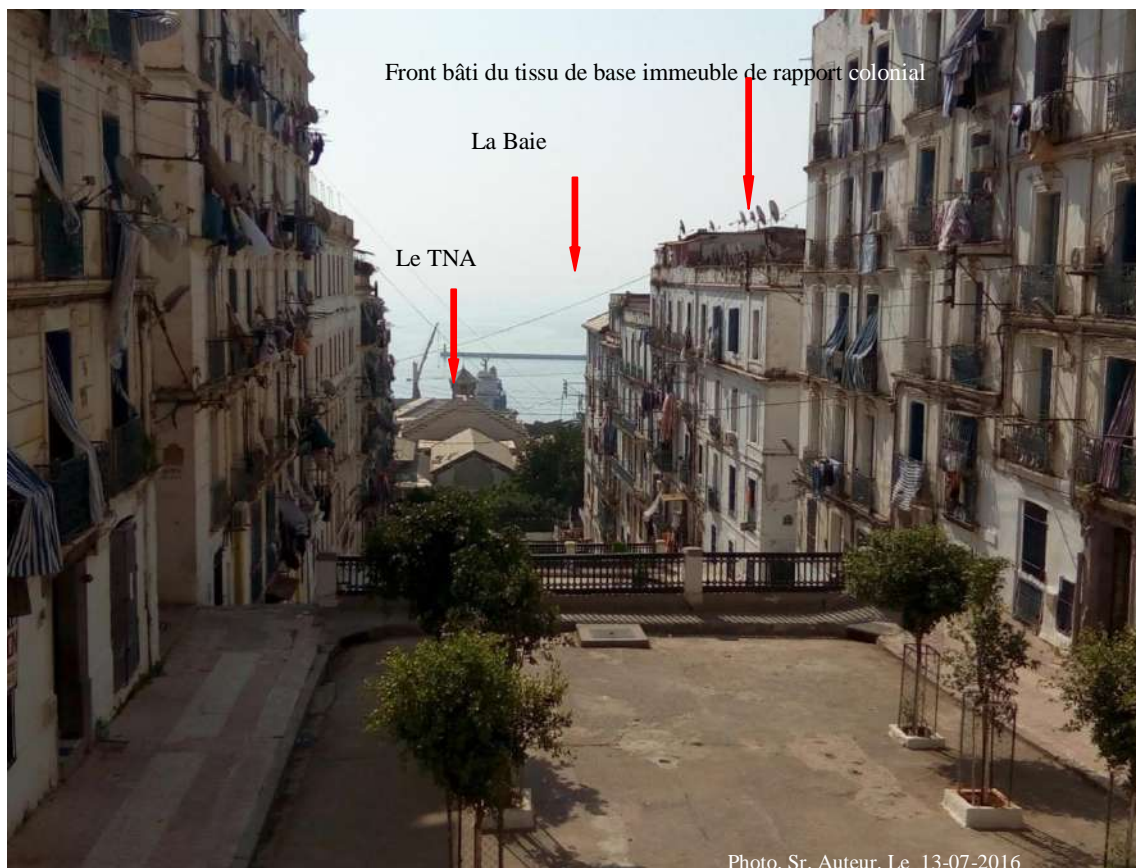
**Description :** Prise à partir de la rue Abbane Remdhane, cette vue est cadrée par les parois de la rue et de la place port Saïd. Elle met en valeur la zone de Bab Azoun ancienne porte Sud de la Casbah et le Front bâti du tissu mixte

**Eléments d'Intérêts :**

- Elément du tissu spécial : le TNA
- Le Front bâti du tissu de base mixte.
- La Place Port Saïd.

Critères		Pondération			Coeff. Intra-critère	Note
Nombre d'éléments Visibles	Edifice majeur, monument	2			4	16
	Edifice du tissu mineur (Maison),	2				
	Elément du contexte naturel ou artificiel	0				
Position		Centrale	Périphérique		3	3
		1				
Contraste			Faible	Moyen	2	10
	Gabarit			1		
	Style			2		
	Couleur/ Texture			2		
Barrière visuelle ou élément bloquant		Présence	Absence		1	1
		0				
<b>Total</b>						<b>30</b>

**Fig. (114). PERSPECTIVE VISUELLE (V17) : Croisement : Bd Ouridah Medad et rue Oussadi Ali. \* Type de perspective : Remarquable.**



**Description :** Perspective ou corridor visuel cadré par les immeubles de rapport du Bd Ouridah Medad, met en relief la topographie du site en pente, et cadre en arrière plan, le marché Bouzrina ; la toiture du Théâtre National et la mer. Il y'a lieu de noter l'importance de la coupure morphologique que forme le front bâti linéaire du Bd Ouridah Medad qui reste le principal obstacle pour le développement et l'élargissement du champs visuel de la Casbah, sur toute la baie d'Alger.

**Eléments d'Intérêts :**

- La topographie.
- La mer.
- Elément du tissu majeur : le TNA.
- Le Front bâti du tissu de base immeuble de rapport colonial

Critères		Pondération			Coeff. Intra-critère	Note
Nombre d'éléments Visibles	Edifice majeur, monument	2			4	24
	Edifice du tissu mineur (Maison),	2				
	Elément du contexte naturel ou artificiel	2				
Position		Centrale	Périphérique		3	3
		1				
Contraste			Faible	Moyen	2	6
	Gabarit			1		
	Style			1		
Couleur/ Texture			1			
Barriere visuelle ou élément bloquant		Présence	Absence		1	0
		0				
<b>Total</b>						<b>33</b>

**Fig. (115). PERSPECTIVE VISUELLE (V15) : Place Debih Cherif (Ex square Montpensier). \* Type de perspective : De moyen intérêt**

Fragment de bâti du tissu de base précolonial



**Description :** Perspective cadrée par les parois d'immeuble de rapport, met en évidence, en arrière plan, un fragment du tissu de base précolonial en partie en état de ruine de la rue Ben-Guenif.

Photo. Sr. Auteur. Le 13-07-2016

**Eléments d'Intérêts :**

- Le Front bâti du tissu de base précolonial.
- Le Front bâti du tissu de base : immeubles de rapports.

Critères		Pondération			Coeff. Intra-critère	Note
Nombre d'éléments Visibles	Edifice majeur, monument	0			4	8
	Edifice du tissu mineur (Maison),	2				
	Elément du contexte naturel ou artificiel	0				
Position		Centrale 1	Périphérique		3	3
Contraste		Faible	Moyen	Fort	2	8
	Gabarit		1			
	Style			2		
	Couleur/ Texture		1			
Barrière visuelle ou élément bloquant		Présence 0	Absence		1	0
<b>Total</b>						<b>19</b>

**Fig. (116). PERSPECTIVE VISUELLE (V18) : Rue Debih Cherif. Type de perspective : Remarquable .**

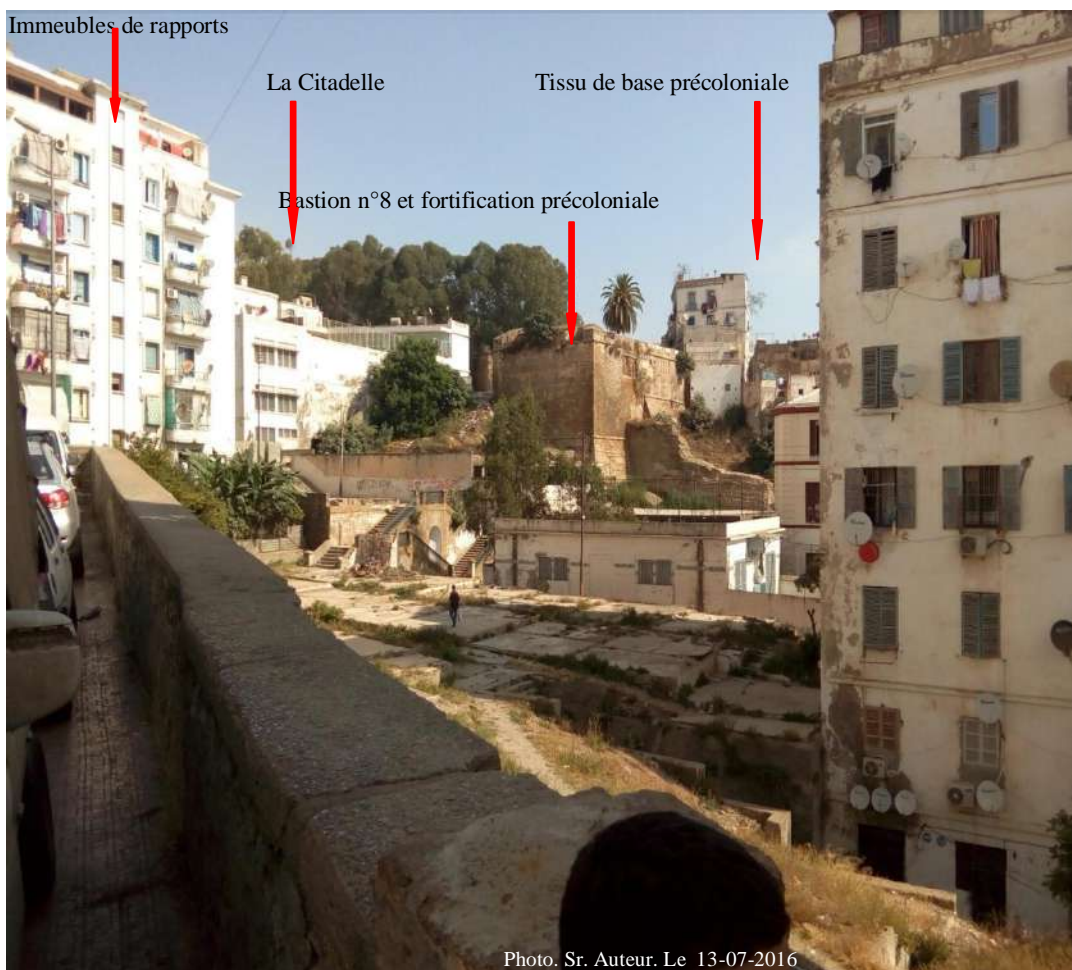


Photo. Sr. Auteur. Le 13-07-2016

**Description :** Perspective prise après la démolition du bidon ville. Cette vue cadrée par le bâti colonial, met en valeur : la topographie du site, le bastion n°8 et un fragment de l'enceinte précoloniale, la citadelle et un front de tissu de base précoloniale.

**Eléments d'Intérêts :**

- La topographie.
- Le Bastion N°8 et le fragment des fortifications précoloniales.
- La citadelle.
- Le Front bâti du tissu de base précolonial.
- Le Front bâti du tissu de base :immeubles de rapports

Critères		Pondération		Coeff. Intra-critère	Note
Nombre d'éléments Visibles	Edifice majeur, monument	0		4	16
	Edifice du tissu mineur (Maison),	2			
	Elément du contexte naturel ou artificiel	2			
Position		Centrale 1	Périphérique	3	3
Contraste		Faible	Moyen	2	12
	Gabarit		Fort		
	Style		2		
	Couleur/ Texture		2		
Barrière visuelle ou élément bloquant		Présence	Absence	1	1
			1		
<b>Total</b>					<b>32</b>

**Fig. (117). PERSPECTIVE VISUELLE (V19) : Rue Debih Cherif \* Type de perspective : Remarquable.**



**Description :** Perspective prise à l'opposé de la vue V18., elle met, aussi, en valeur : la topographie du site, le bastion n°8 et un fragment de l'enceinte précoloniale, la citadelle et un front de tissu de base précolonial.

**Eléments d'Intérêts :**

- La topographie.
- Le Bastion N°8 et le fragment des fortifications précoloniales.
- La citadelle.
- Le Front bâti du tissu de base précolonial.
- Le Front bâti du tissu de base :immeubles de rapports.

Critères		Pondération			Coeff. Intra-critère	Note
Nombre d'éléments Visibles	Edifice majeur, monument	0			4	16
	Edifice du tissu mineur (Maison),	2				
	Elément du contexte naturel ou artificiel	2				
Position		Centrale	Périphérique		3	3
		1				
Contraste			Faible	Moyen	2	12
	Gabarit					
	Style					
				Couleur/ Texture		
Barriere visuelle ou élément bloquant		Présence	Absence		1	1
		1				
<b>Total</b>						<b>32</b>

**Fig. (118). VUE PANORAMIQUE (P3) : la Place Port Said. \* Type de perspective : Remarquable**



Photo. Sr. Auteur. Le 13-07-2016

**Description :** vue panoramique sur deux cotés de la place en direction de l'ancienne porte de Bab Azoun.

**Eléments d'Intérêts :**

- Le Bâtiment TNA.
- Le Front bâti du tissu de base : immeubles de rapports.
- Le Front bâti du tissu de base précolonial.
- La Place.

Critères		Pondération			Coeff. Intra-critère	Note
Nombre d'éléments Visibles	Edifice majeur, monument	2			4	16
	Edifice du tissu mineur (Maison),	2				
	Elément du contexte naturel ou artificiel	0				
Position		Centrale 1	Périphérique		3	3
Contraste	Gabarit	Faible	Moyen	Fort	2	10
	Style		1			
	Couleur/ Texture		2			
Barrière visuelle ou élément bloquant		Présence	Absence		1	1
			1			
<b>Total</b>						<b>30</b>

### **4.2.3. Recommandations autour de la sauvegarde des perspectives visuelles remarquables du site historique de la Casbah.**

Les principales recommandations qui ressortent de cette analyse visuelle peuvent être résumées comme suit :

- L'analyse visuelle reste d'un apport fondamental pour ce qui est de la problématique de l'intégrité visuelle et de la connaissance des valeurs visuelles du milieu historique de la Casbah d'Alger et de ses relations avec son contexte,
- La conservation obligatoire de la lecture topographique et de la relation ville haute- ville basse et vice versa, lors de toutes opérations de transformations futures des îlots,
- Le dégagement des barrières visuelles lors de la transformation des îlots, notamment, à l'Ouest rue Arezki Louni, afin de retrouver les percées historiques, du bas de la ville vers l'enceinte et la Citadelle,
- Assurer à ne pas bloquer ou entraver les vues plongeantes Hada Abders, depuis la partie haute du secteur sauvegardé ; (Bd Hadad Abderzak), vers le bas de la ville : (quartier de la marine, quartier de l'Arsenal, le Port..etc.), lors des projets de rénovation ou de transformation des îlots à travers un contrôle et une limitation des gabarits,
- Revoir et étudier l'encombrement des volumes de la végétation non structurante qui entrave et bloque les vues, notamment dans le Bd Hadad Abderzak et le jardin de Prague. La position et la nature de la végétation en ces lieux, devraient être étudiées dans le but de contribuer à une meilleure mise en valeur de ces perspectives visuelles.

### 4.3. Application du critère d'évaluation des risques et des menaces potentielles externes sur le site du bien Unesco :

#### 4.3.1. La zone Nord, Nord-Ouest :

L'état de dégradation du cadre bâti dans la zone Nord, Nord-Ouest de la Casbah varie, d'une manière globale, d'un niveau moyen à bon, à l'exception de la zone informelle le long de la rampe Arezki Louni où l'état de dégradation du bâti est observé.

En effet, suite à nos observations effectuées sur le site, et sur la base des résultats des différentes expertises menées par le CTC entre, et par les services<sup>19</sup> techniques des communes concernées<sup>20</sup>, suite aux séismes de 2003, 2008, l'état de dégradation des constructions dans cette zone peut être résumé comme suit :

- **Le quartier de l'esplanade et de l'Arsenal de Bâb El Oued :**

L'ensemble du bâti dans cette partie est dans un bon état de conservation, ceci est dû à la présence de nombreux équipements régulièrement entretenus, et aux nombreuses opérations d'entretien et de réhabilitation dont a bénéficié ce quartier d'Alger centre.

- **La cité Eucalyptus :**

Dans cette cité HLM, l'état du cadre bâti varie d'un bon à moyen état de conservation, toutefois, il faut signaler que le bâti présente des dégradations liées à l'aspect extérieur des bâtiments telles que : dégradation des peintures et enduits extérieurs, mauvais état de la boiserie, problèmes d'infiltration des eaux pluviales liés à la dégradation des étanchéités, et des systèmes d'évacuation des eaux pluviales. (Voir fig.119.).



**Fig. 119** Vue sur le bâtiment N°08.  
Dégradations liées à l'aspect extérieur des bâtiments. Sr : auteur

---

<sup>20</sup>Toutes les données techniques ont été recueillies auprès des services techniques des communes concernées : la Commune d'Alger-Centre, la Commune de la Casbah et Oued Koreich, et la commune de Bâb El Oued.

**En conclusion**, nous pouvons qualifier le cadre bâti du tissu urbain de cette sous zone Nord, Nord-ouest, de très **faible Etat de dégradation. Donc, une Faible probabilité** d'actions de transformation et restructuration urbaine.

○ **Le quartier informel de la Rampe Arezki Louni:**

L'état du cadre bâti du quartier limité par la rampe Arezki Louni et la rue piétonne Med Boudjil varie d'un état moyen à mauvais, voire même, l'existence de bâtisses classées rouge<sup>21</sup> et menaçant ruine.



**Fig. (120) habitat vétustes sur la rampe A. Louni.**  
Sr : auteur /

En effet, dans cette sous- zone sont signalés plusieurs bâtisses classées rouge, qui présentent un risque d'effondrement, et dont les populations ont été évacuées par les services de la commune : l'immeuble collectif de (R+4) n°26, et les bâtisses n°62, n°74 de la rampe Arezki Louni, et les immeubles collectifs n°7 et n°28 sur la rue Rouabah Hocine. En outre, on note, aussi, la présence de constructions précaires illicites à l'extrémité Ouest de la rue R.Hocine. . (Voir fig.120.).

○ **Le quartier des casernes et de la prison Serkadji:**

En se référant aux résultats de l'enquête menée dans le cadre de l'établissement du PPSMVSS de la Casbah d'Alger<sup>22</sup>, le cadre bâti dans cette sous-zone est dans son ensemble en bon état de conservation. Ceci est dû à la nature des équipements militaires et sécuritaires présents dans cette zone et l'entretien permanent que cela exige.

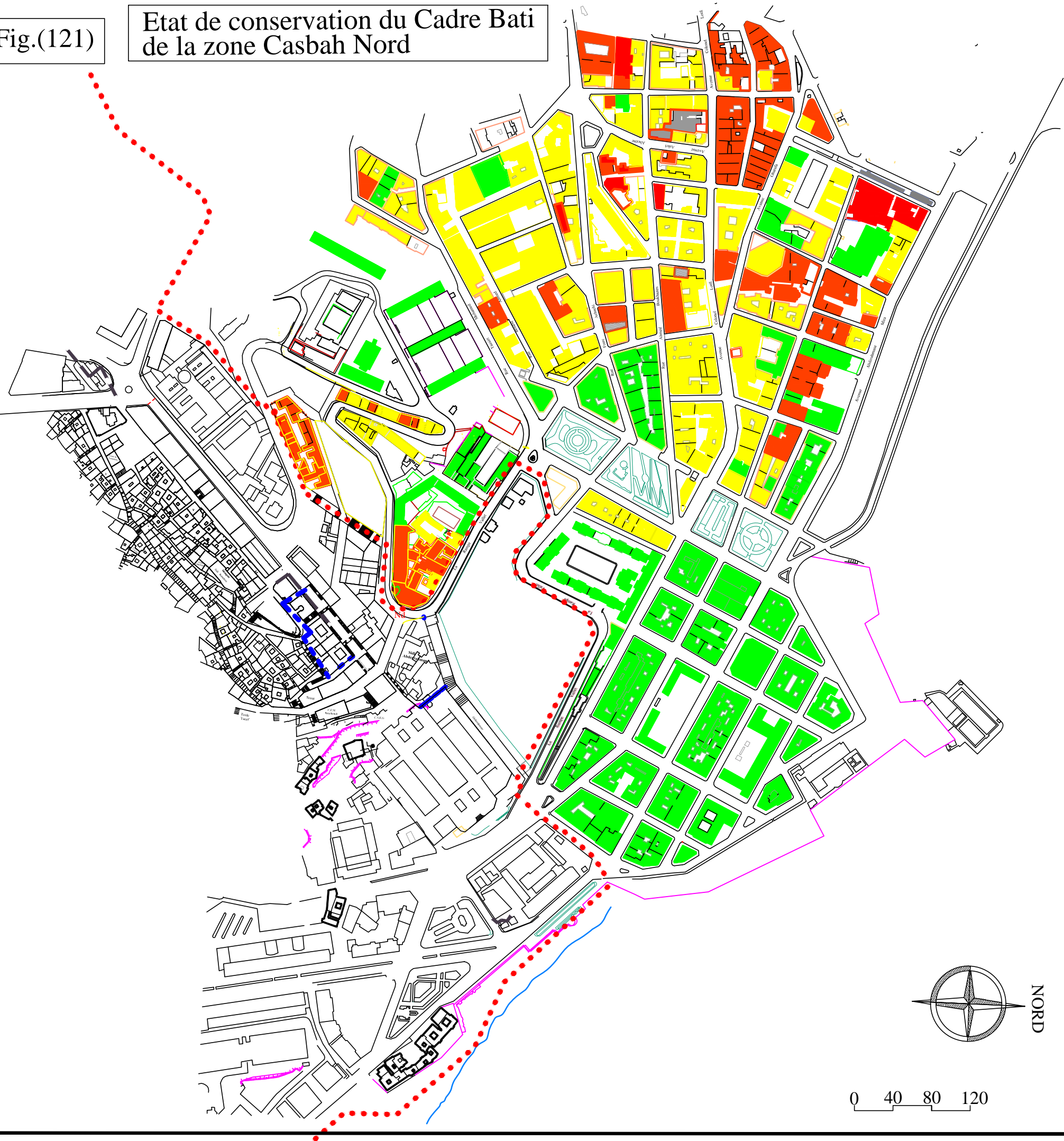
**En conclusion**, nous pouvons qualifier l'état de dégradation du cadre bâti du tissu urbain de cette sous- zone d'un **Etat moyen à faible. Aussi, le risque** d'actions de transformation et restructuration urbaine reste **limité**.

<sup>21</sup> La classification au rouge dans l'échelle d'évaluation du CTC, signifie l'existence d'un risque d'effondrement imminent dû à la présence de dégradations substantielles majeurs telles que : éclatement des angles en V, effondrement des planchers, des murs et des escaliers...etc.

<sup>22</sup> PPSMVSS de la Casbah d'Alger, Etat de conservation du cadre bâti, phase II, Alger, CNERU, Déc. 2007.CNERU.

Fig.(121)

Etat de conservation du Cadre Bati de la zone Casbah Nord



Etat de conservation du Cadre Bati de la zone Casbah Nord

Legende

- Bati en demoli ou en ruine
- Dc'k'gp'2 cv'f g'f'2 i tcf cv'kp cxcpe'2 g'0'qtcp' g'5'<'6+
- Dc'k'gp'2 cv'f g'eqpugt'cv'kp moyenne
- Dc'k'gp'dqppg'2 cv'f g conservation
- Nlo kg'f w'r g'lo 3 vtg f w'ugevgt'ucwgi ctf 2

#### 4.3.2. L'azone Sud, Sud-Est :

L'état de dégradation du cadre bâti dans cette zone, comprise entre la rue Debih Cherif et la rue de Bône au Nord, et les rues Ben M'hidi, Chaibi Mokrane des frères Boudjema au Sud-ouest, est la plus problématique. En effet, d'après les expertises du CTC menées dans cette zone<sup>23</sup>; moins de 40% des immeubles présentent un état moyen ou bon, la majorité des bâtiments restants sont classés soit en mauvais état (orange 3), soit dans un état vulnérable menaçant ruine (rouge), soit totalement effondrés.

En outre, le quartier Bellili situé entre la rue Debih Cherif et la rue Chaibi Mokrane, surplombant le quartier Sud de la Casbah, compte, à lui seul, la majorité des immeubles effondrés ou qui menacent ruine. A ce titre, et jusqu'à Aout 2015, vingt-neuf (29) parcelles ont été libérées suite à l'effondrement de leurs immeubles. En plus, douze (12) immeubles restants sont classés rouge par le CTC et sont en instance d'évacuation. (Voir fig.122 +phot+plan).



**Fig. (122) Etat de dégradation avancée du cadre bâti dans la zone sud-ouest Quartier Bellili. Sr : auteur**

<sup>23</sup> L'ensemble de ces données sont recueillies auprès des services techniques de la commune d'Alger centre, et dont le détail est présenté dans les fiches annexées à cette thèse.

L'expertise technique menée sur le cadre bâti de cette zone, notamment les immeubles en mauvais état de conservation, a mis en évidence les principales dégradations prélevées, principalement celles liées aux éléments structuraux porteurs horizontaux et verticaux et qu'on peut résumer comme suit :

- Fissurations profondes des murs porteurs conduisant à l'éclatement des angles et l'effondrement des balcons ;
- L'effondrement partiel ou total des planchers dû au vieillissement des solives métalliques ou en bois,
- L'effondrement partiel ou total des escaliers en bois ;
- Etanchéité défectueuse, et infiltration des eaux pluviales ;
- dégradation générale des enduits et des corps d'états secondaires.

Par ailleurs, il est important de souligner qu'entre les années 2013 et 2015, le phénomène de dégradation du cadre bâti dans cette zone s'est accéléré; plusieurs bâtiments classés orange 3, qui présentaient un état moyen de dégradation, ont vu leur triste statut, évoluer vers le pire, c'est à dire (classés orange 4 ou rouge) avec un risque d'effondrement imminent<sup>24</sup>. Cette situation est, selon nous, due à :

- manquement ou à la lenteur des autorités publiques (la commune, et la wilaya), dans la mise en œuvre d'actions et d'interventions de réhabilitation capables de prendre en charge efficacement et rapidement le cadre bâti vieillissant dans le centre-ville, même celui dont elles sont propriétaires<sup>25</sup> ;
- aux litiges et conflits familiaux, dans le cas d'immeubles de propriété privée, ou en copropriété public-privé, ou une absence totale de propriétaire connu, qui bloquent toute tentative ou possibilité d'intervention sur le bien.

**En conclusion**, nous pouvons qualifier le cadre bâti du tissu urbain de cette sous-zone Sud, Sud-est, de **Fort état de dégradation du cadre bâti. Et, Forte probabilité** d'actions de transformation et restructuration urbaine

---

<sup>24</sup> Dans ce contexte, Il y'a lieu de dire, que la lenteur, voire même, la passivité remarquée de l'intervention publique communale ou de celles de certains propriétaires, laisse entrevoir le penchant que peuvent avoir aujourd'hui les pouvoirs publics communaux, ou les propriétaires privés en faveur du choix de démolition des immeubles en mauvaise état de conservation. En effet, si certains propriétaires privés, laissent provoquer l'effondrement de leurs immeubles pour profiter de la valeur foncière importante de l'assiette du terrain récupérée, la même attitude est remarquée chez les autorités communales dont la récupération du foncier urbain résultant des parcelles démolies, pour le lancement de nouvelles fonctions adaptées, constitue une solution à l'amenuisement des réserves foncières du domaine public dans la commune. A titre d'exemple on peut citer le cas de l'immeuble effondré à l'angle de la rue D.Chérif et de Ch. Mokrane dont la parcelle (district n°7, Ilot n°354) est aménagée provisoirement en terrain de sport, en attendant de récupérer les autres parcelles mitoyennes n°3 et n°32 dont le bâti est en mauvais état, pour le lancement de projet d'intérêt public.

<sup>25</sup> Selon le président de l'APC, Hakim Bettache « Plus de 550 immeubles d'habitation de la commune d'Alger Centre sont concernés par le programme de réhabilitation du vieux bâti lancé par la wilaya d'Alger avec un budget global à mobiliser de 3,617 milliards de dinars ». Toutefois, ses opérations de réhabilitation se concentrent uniquement sur les grands boulevards de la capitale. Propos publié par le journal La Tribune le 23.04.2014. [www.latribune-dz.com/](http://www.latribune-dz.com/)

### 4.3.3. La zone Sud, Sud -Ouest :

Dans cette sous zone comprise entre la rue Ali Boumendjel, la rue Maitre Popie et le Bd Ziroud Youcef, les expertises des différents organismes de contrôle relèvent un bon état de conservation du cadre bâti. En fait, cette sous-zone fait partie des zones centrales de la capitale ayant régulièrement bénéficié d'opérations d'entretien et d'embellissement de leur cadre bâti, et dont la dernière est entamée en Aout 2015, dans le cadre des mesures d'urgence de requalification des grands axes de la capitale, prévue dans la 1ere phase du nouveau PDAU 2009-2015

**En conclusion**, nous pouvons qualifier cadre le bâti du tissu urbain de cette sous-zone Sud, Sud-ouest, de très **faible Etat de dégradation. Donc, une Faible probabilité** d'actions de transformation et restructuration urbaine



**Fig. (123) Cadre bâti en bonne état de conservation dans la zone sud-ouest. Vue sur la Rue Abane Remdane Sr : auteur**

Fig.(124)

Etat de conservation du Cadre Bati de la zone Casbah Sud



l'Etat de conservation du cadre bati de la zone Casbah Sud

Legende

- Bati demoli ou en ruine
- Dcwk'gp'² cvf' g'f'² i tcf cvkqp  
cxcp² g'0\*qtcp i g'5"«'6+
- Dcwk'gp'² cvf' g'eqpugtxcvkqp  
moyenne
- Dcwk'gp'dqppg'² cvf' g  
conservation
- Nlo kg'f w'r g'lo ³ vtg  
f'w'gegw'ucwxgi ctf'²

#### 4.4. Application des critères d'intégrité socio fonctionnelles

L'étude de la problématique de l'intégrité socio fonctionnelle se base sur l'évaluation des différentes données socio-économiques recensées dans notre site. Pour le cas de notre cas d'études, nous allons fonder notre raisonnement sur les données socio-économiques collectées dans le cadre de l'élaboration du PPSMVSS de la Casbah en 2008.

##### 4.4.1. La mixité sociale :

- **1<sup>er</sup> Indicateur : Classe d'âge des habitants :** Par rapport à un total général de 49491<sup>26</sup> habitants recensés dans le périmètre du secteur sauvegardé de la Casbah, la structure de la population estimée en terme de proportion de groupe d'âge se répartit comme suit :
  - Groupe 01 : 0 – 19 ans : 17 391 personnes, soit 35,13%.
  - Groupe 02 : 20 – 64 ans : 28 846 personnes, soit 58,18%.
  - Groupe 03 : 65ans et plus : 3 254 personnes, soit 6,57%.

En conclusion, l'étude de la pyramide des âges des habitants vivant au sein du périmètre du secteur sauvegardé de la Casbah révèle une proportion forte de jeunes ainsi qu'un équilibre par groupe d'âge et par sexe.

- **2<sup>ème</sup> Indicateur : le profil socio-professionnel des habitants :** en l'absence de données portant sur le niveau de formation des habitants du secteur sauvegardé de la Casbah, nous allons nous baser sur les catégories d'emplois exercés par les habitants, comme indicateur de leur niveau de formation.
  - Le nombre d'habitant total du secteur sauvegardé est de 49491 habitants.
  - Le nombre de la population active est égal à 16989,
  - Le nombre de la population réellement occupée est égale à 12402 soit : 73%.
  - Le nombre d'individu au chômage est de 4587, soit 27%.

Selon les données du PPSMVSS sur la nature de l'emploi au sein du secteur sauvegardé,<sup>27</sup> nous pouvons estimer le niveau de formation de la population comme suit :

- **Niveau de formation élevé :** 670/12402, soit **7.50%**,
- **Niveau de formation moyen :** 1765/12402, soit **19.97%**,
- **Niveau de formation faible :** 6335/12402, soit **71.66%**.

**En conclusion,** l'examen de cet indicateur révèle, qu'au sein du secteur sauvegardé, la proportion de la catégorie de la population ayant un niveau de formation faible (travailleurs non qualifiés,) reste très dominante.

<sup>26</sup> PPSMVSS, rapport de présentation, op.cit., p114.

<sup>27</sup> Ibidem, pp114, 131, et 132.

- **3<sup>ème</sup> Indicateur : la provenance des groupes sociaux.** Bien que les études menées dans le cadre du PPSMVSS et du recensement du RGPH de 1998, aient souligné l'existence du phénomène migratoire, que se soit à l'intérieur même du secteur sauvegardé (entre quartiers), ou de l'extérieur vers l'intérieur, il y'a lieu de dire qu'aucune estimation précise n'existe pour qualifier ce phénomène. Aussi, la mise en application de cet indicateur se trouve suspendue.

#### 4.4.2. La mixité fonctionnelle :

- **1<sup>er</sup> Indicateur : rapport emploi/ habitant :** l'évaluation de la mixité fonctionnelle dans le secteur sauvegardé de la Casbah donne le rapport suivant :

$$\frac{\text{Nr d'emploi}}{\text{Nr d'habitant}} : \quad \text{soit } 12402/49491 \times 100\% = 25\%.$$

En conclusion, nous pouvons qualifier le **taux de mixité fonctionnelle**, dans le périmètre du secteur sauvegardé exprimé par le rapport emploi/habitant **de faible**.

- **2<sup>ème</sup> Indicateur : La diversité des fonctions urbaines.** L'évaluation de la diversité fonctionnelle dans le périmètre du secteur sauvegardé, se fait comme suit :

- **a) rapport :**

$$- \quad \frac{\text{Nr de construction à usage commercial}}{\text{Nr total de construction}} \times 100\%$$

**Soit : 567/7453 x 100% = 7.6%.** Un **faible** taux qui montre la dominance de la typologie résidentielle, c'est à- dire, la spécificité du caractère résidentiel du site historique.

- **b) le taux de présence de fonction urbaine et d'équipement urbain :** sur la base des données collectées, dans le cadre de l'élaboration du PPSMVSS sur le taux de présence des divers équipements au sein de périmètre du secteur sauvegardé<sup>28</sup>, nous pouvons évaluer le taux de présence des divers équipements urbain par secteur comme suit :

- Equipements scolaire et sanitaire : **taux moyen à bon.**
- Equipements administratifs : **taux moyen à bon.**
- Equipements culturels : **taux faible.**
- Equipements sportifs : **taux faible.**
- Commerces: **taux faible.**

<sup>28</sup> PPSMVSS, rapport de présentation, op.cit, p118.

En conclusion, l'étude des différents indicateurs socio-économiques ont révélé, d'une part, un niveau de formation faible de la population qui vit au sein du périmètre du secteur sauvegardé, associé à un taux de chômage très élevé. Et d'autre part, le niveau d'équipements de base et des services reste aussi en dessous de la moyenne nationale et ne peut répondre aux besoins de la population. En somme, le site historique de la Casbah est un quartier qui vit en marge de la capitale. De là, et vu la position centrale du secteur sauvegardé à proximité de l'hyper centre de la capitale Alger, il serait fortement recommandé d'intégrer et d'élargir l'aire de pertinence économique du site historique vers la zone Nord de Bâb El oued, et Sud de Ben M'hidi, connues pour leur centralité et par la présence d'importants équipements et services à l'échelle nationale, afin de répondre aux différents besoins du secteur sauvegardé, de briser son enclavement et de freiner son déclin socio-économique, tout en l'intégrant dans la nouvelle dynamique urbaine de la capitale<sup>29</sup>.

---

<sup>29</sup> Ceci, rejoint les mesures socio-économiques recommandées dans le cadre des orientations d'aménagement proposées par le PPSMVSS pour intégrer et réinsérer la Casbah dans l'ensemble de la métropole telle que : « l'établissement d'activités modernes et des opérations d'ordre spatial dont l'aménagement des zones de contact entre la Casbah et l'extérieur ; la création de nouveaux pôles d'attraction, d'activités valorisantes et d'équipements structurants, l'amélioration des conditions d'habitat et de travail de la population de la Casbah. ». PPSMVSS, rapport de présentation, op.cit., p172.

## Conclusion du chapitre n°04:

L'application des différents groupes de critères d'intégrité sur le cas d'étude de la Casbah d'Alger, nous permet de faire les conclusions suivantes :

- l'ensemble de la zone qui entoure le secteur sauvegardé, que ce soit au sud ou au Nord, recèle plusieurs traces ou éléments qui présentent une valeur d'intérêt patrimonial : persistances à valeur historique, architecturale ou typologique,
- l'ensemble de ces traces ou ces éléments à caractère patrimonial, se croisent et se concentrent sur une même aire urbaine tels que le quartier de l'Arsenal, la sous-zone de Bâb Azzoun.

En effet, l'application des critères d'intégrité physique de typologie morphologique, a révélé des sous-zones ayant un fort intérêt typologique, telles que : le quartier de l'Arsenal, le quartier Bâb Azzoun-BenMhidi, la rue Debih Cherif ...etc. Ces sous-zones se distinguent par leurs tissus urbains en damier, formés de bâti en typologie d'immeuble de rapport, de style néo-classique, disposés suivant un rapport d'interdépendance avec un réseau viaire et parcellaire hiérarchisés. Ce qui a produit des espaces urbains de grande clarté et dotés d'une nette distinction spatiale entre public et privé. Aussi, ses fragments du tissu urbain représentent-ils un modèle fort intéressant de l'art urbain de la ville du 19<sup>ème</sup> siècle d'un intérêt sur.

En outre, l'application du deuxième groupe de critères de contrôle morphologique, dans le but d'identification des caractères de l'urbain dans ses zones environnantes au secteur sauvegardé, a, de son côté, confirmé les résultats précédemment retrouvés. En effet, l'analyse diachronique et synchronique de la zone d'Alger centre, a révélé la présence d'un certain nombre de permanences; des éléments physiques, des tracés de conformation et des lieux publico-collectifs, qui se situent, pratiquement, dans les mêmes endroits que ceux déjà retrouvés. C'est dans le quartier de l'Arsenal et de Bâb Azzoun que se concentre la majorité de cette structure de l'urbain de fort et de moyenne importance.

Sachant que ces zones de Bâb Azzoun, de la Rampe Debih Cherif et de l'Arsenal ont été conçues typologiquement et morphologiquement selon le modèle urbain colonial du 19<sup>ème</sup> siècle, elles sont à considérer, de facto, comme une continuité morphologique au tissu urbain de restructuration coloniale exécuté dans la basse Casbah. De là, il devient évident que ces zones-là, doivent être protégées et annexées au périmètre de protection éventuel, à créer, afin de renforcer et de garantir la protection et la valeur culturelle du bien Unesco.

Pour sa part, la recherche des perspectives et des panoramas remarquables, vers et autour du secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger, a permis l'identification et la classification de plus de vingt (20) perspectives remarquables. En effet, ces dernières mettent en valeur plusieurs éléments d'intérêt naturel, ou bâtis au sein du secteur sauvegardé et de son contexte tels que ; la baie d'Alger, le port et son phare, la topographie du site et son relief, le bâti mineur, etc.

L'identification de ces points de vues et de ces percées, confirme les deux premiers résultats retrouvés, en amont, par les critères d'intégrité physique. Ceci est vrai, car par exemple, les points de vues V1, V2 et les panoramas P1 et P2, prises du haut de la Casbah, dégagent des vues intéressantes sur la basse Casbah, sur le quartier de l'Arsenal, ainsi que sur le port. D'un autre côté, et depuis le quartier de l'Arsenal, plusieurs percées visuelles permettent d'apercevoir, et assurent, un lien visuel avec le sommet du secteur sauvegardé, même si certaines sont, actuellement, obstruées.

En somme, l'inventaire de ces perspectives visuelles remarquables contribuera à mieux définir le périmètre de la zone tampon de protection du bien Unesco, qui doit englober, impérativement, l'ensemble de ces points de vues sensibles, de manière à les protéger en tant que valeur culturelle du site, et comme un outil de contrôle de l'impact visuel des interventions futures pour une meilleure protection du site historique et de son contexte.

En dernier, la vérification du critère d'évaluation des risques et des menaces potentielles externes sur le site du secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger, nous a conduit à procéder à une investigation sur l'état de dégradation du cadre bâti environnant au site Unesco. Dans ce cadre, se distingue le quartier dit Bellili, situé au Nord-Ouest du secteur sauvegardé, sur les hauteurs du quartier Ben Mhidi, comme étant le plus problématique dans ce domaine. En effet c'est dans ce quartier qu'on recense la majorité des bâtisses en très mauvais état ou en ruine, ainsi qu'un nombre important de cas d'effondrements d'immeubles. Par conséquent, et vu la situation limitrophe de ce quartier avec le secteur sauvegardé, il devient impératif, que la zone tampon de protection, et dans le but de prévenir toute action d'aménagement ou de restructuration de ce quartier, qui risque d'être non compatible avec le bien Unesco et pourrait porter préjudice à sa valeur culturelle, doit étendre son périmètre de protection et de contrôle pour englober cette zone, de façon à éviter et prévenir tout risque futur.

En définitif, le croisement et la conjugaison de tous les résultats issus de l'application des différents critères d'intégrité physique, visuelle et de prévention des risques, nous permettent de proposer une première esquisse d'un périmètre d'une zone tampon pour le site de la Casbah d'Alger. Celle-ci englobe l'ensemble des éléments de valeur culturelle identifiés sur site : typologie bâti de valeur architecturale et stylistique, permanences historiques, percées remarquables, ainsi que la zone à risque, afin d'assurer une protection adéquate du bien Unesco ainsi que ses relations avec son contexte.

## Chapitre 05. CHAPITRE CONCLUSIF

### Introduction :

En se basant sur les résultats et sur les conclusions obtenues de la phase de vérification des différents critères appliqués à notre cas d'étude de la Casbah d'Alger, nous allons présenter, dans ce chapitre, les deux propositions suivantes :

- La délimitation du périmètre pour la zone tampon autour du site historique de la Casbah, inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco,
- Esquisse d'un outil de contrôle morphologique au sein de la zone tampon.

### 5.1. Délimitation de la zone tampon autour du site historique de la Casbah d'Alger, inscrit sur la liste du patrimoine mondial de L'Unesco.

La délimitation de la zone tampon autour du secteur sauvegardé de la Casbah est établie selon les critères définis dans le chapitre n°4 de la 2<sup>ème</sup> partie et qui se présentent comme suit :

La zone tampon proposée est appréhendée tant que zone qui se développerait le long du périmètre de contact entre le périmètre du site historique, inscrit sur la liste du patrimoine mondial, et le reste de la ville d'Alger. La configuration du périmètre prend en considération les éléments suivants :

- D'intégrer l'ensemble des zones et des sous-zones définies par l'analyse des différents critères, où nous avons identifié l'ensemble des éléments de valeur culturelle : typologie bâti de valeur architecturale et stylistique, permanences historiques, percées remarquables, ainsi que la zone à risque ;
- De suivre la logique du découpage des ilots pour la définition du tracé, c'est-à-dire d'éviter de couper ou de passer au travers des ilots fermés.

Le périmètre de délimitation de la zone tampon proposée se présente comme suit (voir fig.125) :

- La limite intérieure de la zone tampon adopte les mêmes limites du bien patrimoine mondial conformément au plan cadastral, officiellement soumis par l'Algérie au Centre du patrimoine mondial en décembre 2012, dans le cadre du processus d'inventaire rétrospectif<sup>1</sup>.

---

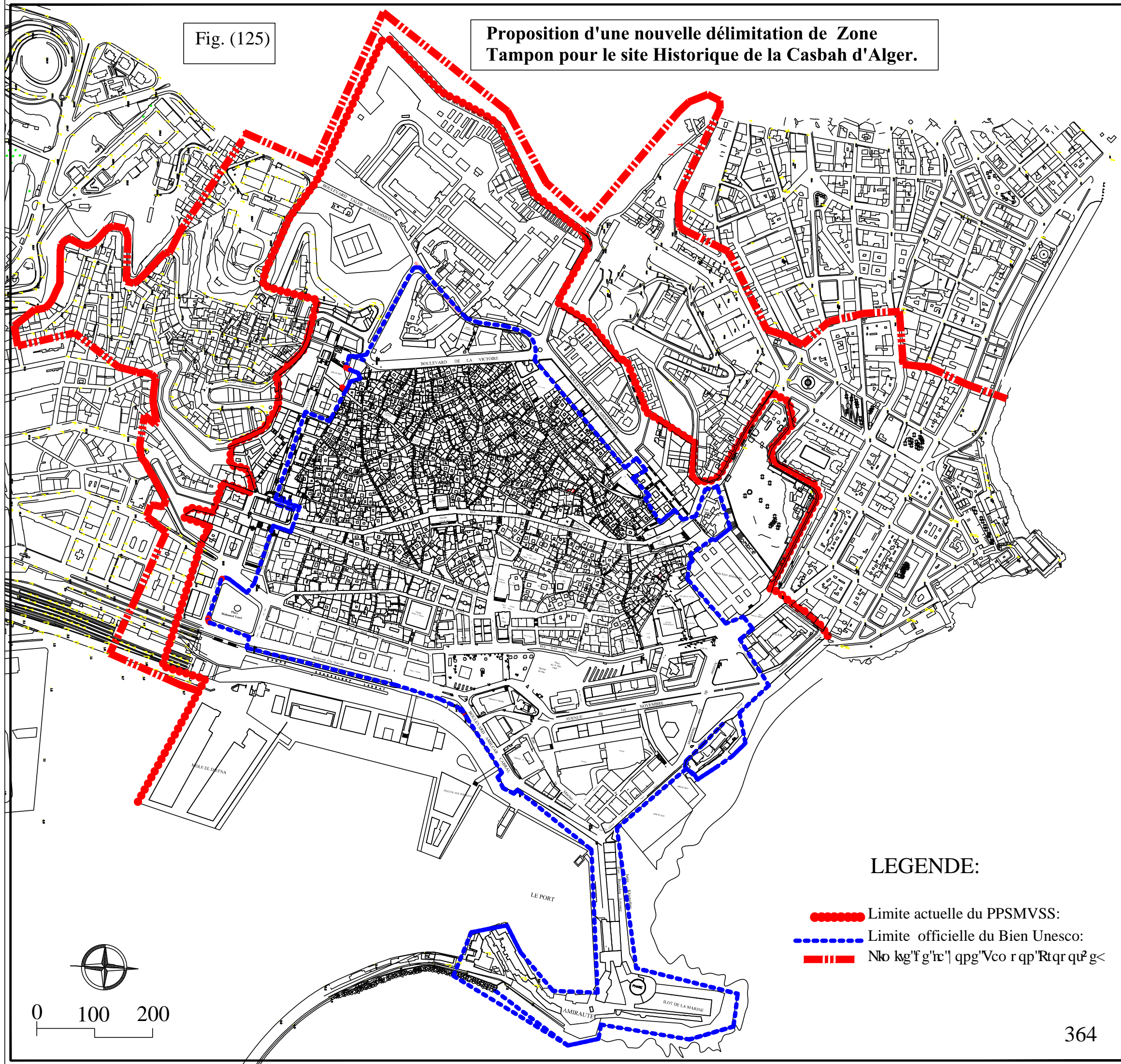
<sup>1</sup> Voir à ce sujet : Document WHC-13/37.COM/8D).<http://whc.unesco.org/>

- Les limites extérieures sont :




Du sud au Nord : rue Maître Popie, rue Ali Boumendjel, la rue Debih Cherif, rue Abdelaziz Mouzaoui, rue St Augustin, rue des Frères Bellili, rue des frères Boudjema, Bd Med Taleb, av BougaraBoualem, chemin El Kettar, rue Med Tazairt, rue des frères Belazoug, Av colonel Lotfi, rue AbdToumyat, intersection avec le Bd Abderrahmane Mira.

Fig. (125)

**Proposition d'une nouvelle délimitation de Zone  
Tampon pour le site Historique de la Casbah d'Alger.**



**LEGENDE:**

-  Limite actuelle du PPSMVSS:
-  Limite officielle du Bien Unesco:
-  Nko kg'f g'rc' | qpg'vco r qp'Rtqr qu² g<

## **5.2. Proposition d'un outil de contrôle morphologique et de gestion de la zone tampon autour du site historique de la Casbah d'Alger, inscrit sur la liste du patrimoine mondial de L'Unesco.**

Premièrement, il est important de préciser que l'objectif de notre travail de recherche est la proposition d'une démarche méthodologique pour une redéfinition des outils de planification et d'aménagement dans le traitement de la problématique des zones de contact ou de limites entre des fragments ou des parties de ville et des zones tampon en général, et entre les centres historiques et le reste de la ville moderne en particulier. Car, les données collectées, à travers l'application de certains critères, nécessitent un approfondissement du travail d'investigation sur site : opération de relevé architecturale du bâti dans les ilots ayant un intérêt culturel fort<sup>2</sup>. Un travail qui nécessite des moyens humains et matériels, qui dépassent largement, le cadre et les objectifs de cette recherche.

Pour rappel, notre première hypothèse que nous avons établie pour vérification stipule que la zone tampon, au delà de son rôle de renforcement du dispositif de protection du site historique, doit, aussi, traduire les termes de continuité et non de la rupture entre les différentes parties urbaines de la ville. Donc, la zone tampon doit assurer l'articulation et la couture entre le bien Unesco et le reste de l'agglomération.

A partir de là, et en se basant sur nos références théoriques et méthodologiques décrites plus haut, principalement :

- la définition du patrimoine urbain tel que défini par G. Giovannoni<sup>3</sup>, pour qui, le centre historique est appréhendé comme une partie urbaine particulièrement qualifiée, mais comprise comme un ensemble parmi d'autres à l'échelle de l'agglomération avec laquelle il doit s'intégrer et faire sens,
- l'approche des permanences, de la continuité historique et de la mémoire du lieu, développée par les auteurs du projet urbain<sup>4</sup> en tant que projet de contrôle morphologique, exprimé plus haut.

Et en rappelant les postulats de base suivants :

- a) Le concept de la ville par partie : la ville, en tant qu'organisme complexe, s'est développée et a grandi par des adjonctions successives de parties : addition, substitution, superposition, qui se sont rattachées au corps déjà existant, et se sont stratifiées dans le temps pour former

---

<sup>2</sup> Elaboration d'un inventaire complet du bâti existant dans les ilots ayant un intérêt architectural, typologique et stylistique dans l'optique de leur préservation, et leur inscription sur l'inventaire supplémentaire.

<sup>3</sup> Voir Chapitre 02 de la première partie de la présente thèse.

<sup>4</sup> Le projet urbain en tant que projet de contrôle morphologique de la forme urbaine est une conception partagée par un nombre important de spécialistes, architectes et architectes-urbanistes, en France et en Italie. Parmi les contributions les plus importantes on peut citer l'œuvre de Ph. Pannerai, de C. Devillers, de B. Huet et A. Levy en France et V. Spigai, en Italie

un ensemble unitaire. Par conséquent, la ville peut être aussi lue et analysée par partie<sup>5</sup>.

- b) Le contrôle de la forme urbaine de la ville et de sa structure formelle revient à contrôler la forme et la structure urbaine de ses parties. Celle-ci, est entendue comme « *l'ensemble mis en système des lieux de la ville ou de ses parties et leurs relations et connexions qui sont nécessaires pour décrire et définir l'assiette fonctionnelle et formelle*<sup>6</sup> ».
- c) La notion de l'espace public comme élément catalyseur et structurant de la ville et de sa partie et qui donne sens et signification à l'architecture.<sup>7</sup>

Par conséquent, l'outil de contrôle morphologique au sein de la zone tampon, doit contenir :

- 1- l'ensemble des éléments de la structure urbaine qui forment le caractère de l'urbain dans cette zone : la structure des permanences historiques, la structure de conformation et la structure des espaces publics-collectifs, identifiées dans le chapitre précédent ;
- 2- les éléments forts d'intérêt premier (lieux, espaces publics, édifices), structurants, dans la zone tampon, ou appartenant au deux parties, de part et d'autre du périmètre de contact, existants ou à projeter, et les mettre en réseau et en relation spatiale. La structure, ainsi formée, permettrait d'ancrer la première partie de la ville (le centre historique) dans le reste de la ville, et leur articulation tout en respectant la continuité historique du site.

Par ailleurs, et par rapport à la question de la place d'insertion du nouvel outil dans la hiérarchie des instruments d'urbanisme, actuellement en vigueur en Algérie, nous proposons que l'outil de contrôle morphologique dans la zone tampon serait intégré au dispositif actuel de planification spatiale et de gestion urbaine du niveau du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, le PDAU.

---

<sup>5</sup> Paolo. Angeletti, Valter .Bordini, Antonino Terranova, « Fondamenti di Composizione Architettonica », Roma Ed. NIS (la nuova Italia Scientifica), 1989. P.186.

<sup>6</sup> P. Colarossi, « il controllo della forma della città nel piano urbanistico », Op.ci, p185. Pour nous, la structure urbaine est constituée de l'ensemble des faits urbains singuliers et permanents qui, en s'organisant, constituent des pivots générateurs et propulseurs de la forme urbaine. Ils sont aussi les éléments structurants et porteurs de la conformation et de la qualité formelle de la ville.

<sup>7</sup> Ceci se trouve bien expliqué par B. Secchi quant il affirme que« *ce qui donne sens et signification, qui sauve, si l'on peut dire, l'architecture, c'est l'articulation et le dessin de l'espace urbain, des espaces ouverts et publics ;et d'un point de vue plus pragmatique, que c'est le dessin des espaces publics et ouverts qui doit poser des interrogations, des problèmes et des contraintes aux objets d'architecture, et non le contraire* ». Bernardo Secchi, Villes sans objet : La forme de la ville contemporaine. Op.cit. p.2. Et par Nathan STARKMAN qui considère que « *c'est à partir de l'espace public – celui des rues, des avenues et boulevards ou des places – que s'organisent la formation de la ville et ses activités, que se constitue et se perçoit son image*<sup>7</sup> »,in « Espaces publics », Paris Projet, juin-1999, Ed. L'Atelier parisien d'urbanisme (Apur) N°30-31, p.7.<http://www.apur.org/paris-projet/espaces-publics>.

### **5.3. Le contenu de l’outil de contrôle morphologique et de gestion de la zone tampon :**

L’outil de contrôle morphologique de la zone tampon se compose de documents graphiques et d’un règlement écrit.

#### **A). Les documents graphiques :**

Ils se composent de :

- Le plan de délimitation de la zone tampon et de ses sous- zones qui la composent ;
- Le plan de l’état de conservation dans la zone tampon ;
- Le plan des valeurs patrimoniales identifiées (la structure de l’urbain) ;
- Le plan de contrôle morphologique.

#### **1<sup>er</sup> plan : Le plan de délimitation de la zone tampon et des sous-zones (fig. 125 ; 126) :**

Ce plan établit la délimitation du périmètre couvert par la zone tampon et les limites des sous-zones homogènes qui la composent.

#### **2<sup>ème</sup> plan : Le plan de l’état de conservation du cadre bâti dans la zone tampon( fig. 127) :**

Ce plan établit la représentation de l’état de dégradation du cadre bâti dans la zone tampon avec indication des zones objet de transformation lourdes.

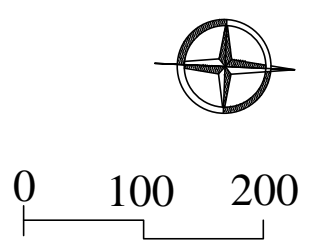
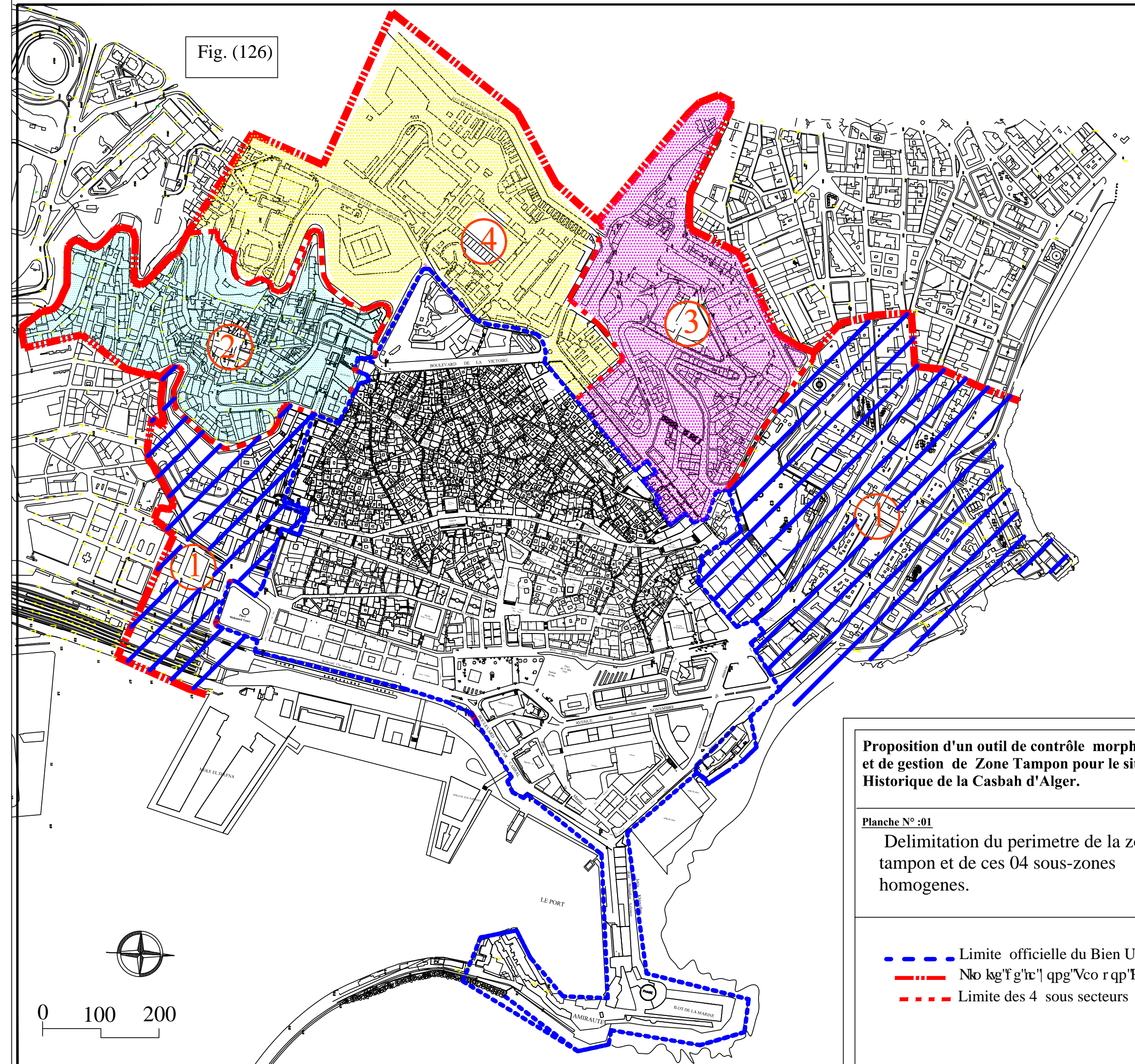
#### **3<sup>ème</sup> plan : identification des valeurs patrimoniales dans la zone tampon( fig. 128 ) :**

Ce plan identifie l’ensemble des éléments des valeurs patrimoniales identifiées, et qui forme la structure de l’urbain dans la zone tampon : à savoir : la structure des permanences historiques, la structure de conformation, et la structure du public-collectif, ainsi que les servitudes relevant de la législation patrimoniale.

#### **4<sup>ème</sup> plan : Le plan de contrôle morphologique de la zone tampon(fig. 129) :**

Ce plan fixe les indications de conservation–conformation de l’existant, ainsi que les indications morphologiques assurant l’implantation et la transformation future de la structure urbaine, de ces principaux nœuds et espaces publics tout en admettant une flexibilité dans les choix typologiques à l’échelle du projet architectural.

Fig. (126)

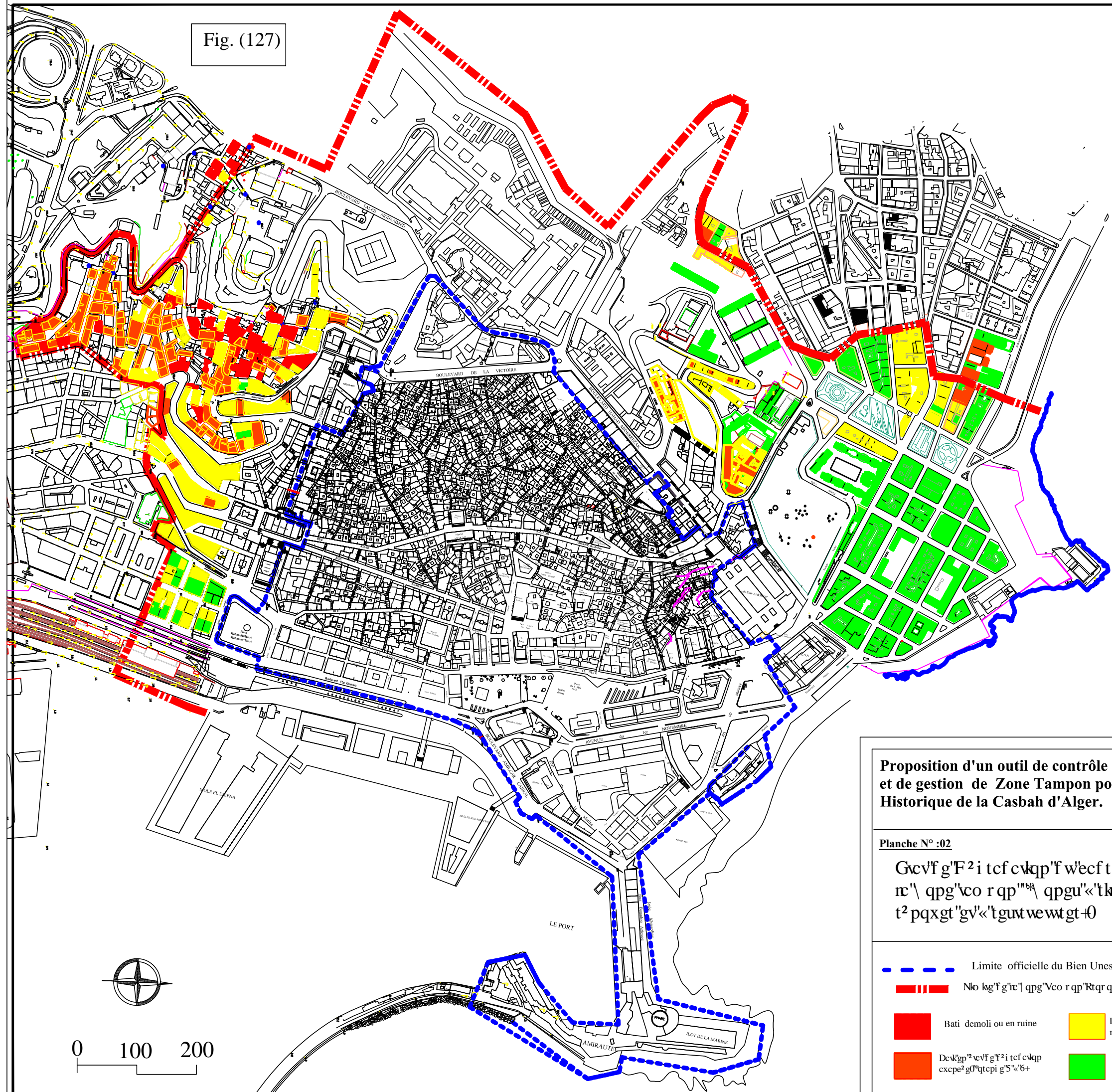


**Proposition d'un outil de contrôle morphologique et de gestion de Zone Tampon pour le site Historique de la Casbah d'Alger.**

Planche N° :01  
 Delimitation du perimetre de la zone tampon et de ces 04 sous-zones homogenes.

- - - - Limite officielle du Bien Unesco:
- . . . - Nlo kg'f g'rc' l qpg'Vco r qp'Rtqr qu² g<
- . . . - Limite des 4 sous secteurs

Fig. (127)



**Proposition d'un outil de contrôle morphologique et de gestion de Zone Tampon pour le site Historique de la Casbah d'Alger.**

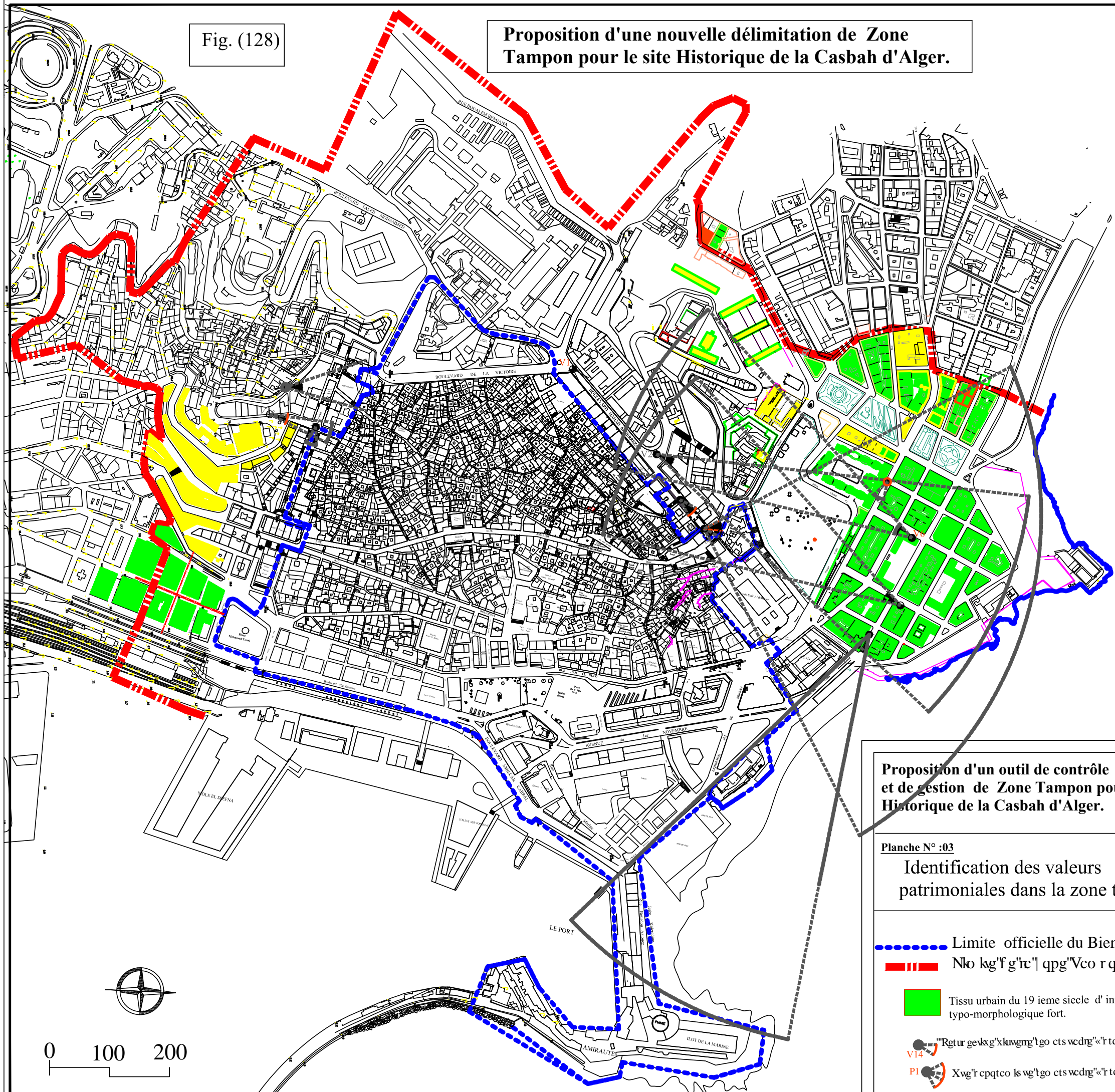
Planche N° :02

Gcv'f g'F<sup>2</sup> i tcf cvkqp'f w'ecf tg'Dcvk'f cpu  
 r' \ qpg'vco r qp' " " qpgu' « t kus wg / " «  
 t<sup>2</sup> pqxgt'gv' « t guv wewt gt +0

- - - - - Limite officielle du Bien Unesco:
- - - - - Nlo ksg'f g'ic' l' qpg'vco r qp' Rtqr qu<sup>2</sup> g<
- Bati demoli ou en ruine
- Dcv'gp'<sup>2</sup> cvv'f g'eqpugt'xcv'kp moyenne
- Dcv'gp'<sup>2</sup> cvv'f g'f<sup>2</sup> i tcf cvkqp' cxcpe<sup>2</sup> g'0'qt'epi g'5' « 6+
- Dcv'gp' d'qppg'<sup>2</sup> cvv'f g' conservation

Fig. (128)

Proposition d'une nouvelle délimitation de Zone Tampon pour le site Historique de la Casbah d'Alger.

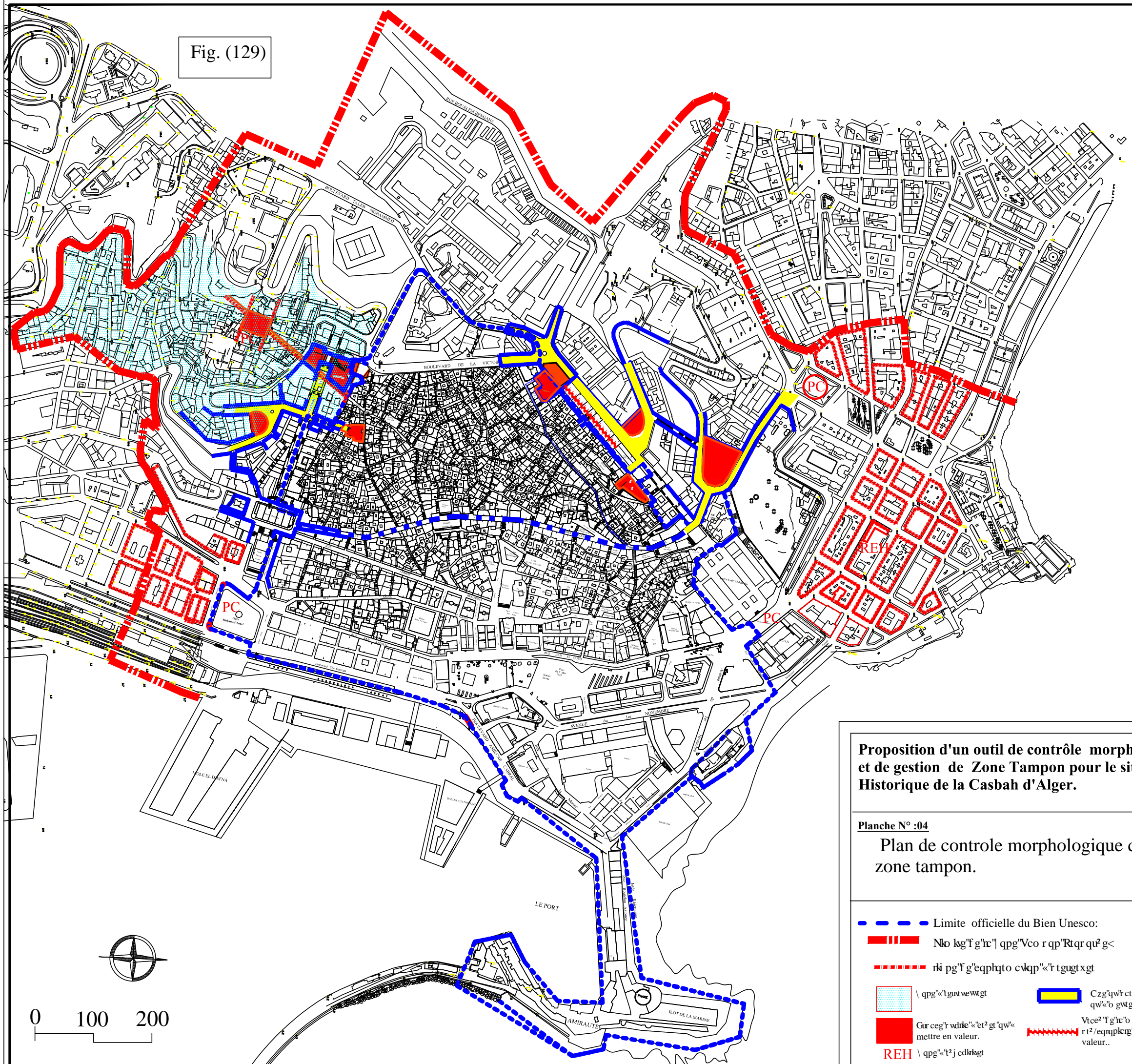


Proposition d'un outil de contrôle morphologique et de gestion de Zone Tampon pour le site Historique de la Casbah d'Alger.

Planche N° :03  
Identification des valeurs patrimoniales dans la zone tampon

- - - - - Limite officielle du Bien Unesco:
- - - - - Nlo kg'f'g'rc' | qpg'Vco r qp'Rtqr qu² g<
- Tissu urbain du 19 ieme siecle d' interet typo-morphologique fort.
- "Rgtur gevxg'xkwmng'tgo cts wcdng"«'r tqvgi gt
- Xwg'r cpqtco ls wg'tgo cts wcdng"«'r tqvgi gt0

Fig. (129)



**Proposition d'un outil de contrôle morphologique et de gestion de Zone Tampon pour le site Historique de la Casbah d'Alger.**

Planche N° :04

**Plan de controle morphologique de la zone tampon.**

- - - - - Limite officielle du Bien Unesco:
- - - - - Nlo ksg'f'g'ir' | qpg'Vco r qp'Rtqr qu² g<
- - - - - ri pg'f'g'eqphqto cskqp'«'r' tgu²xgt
- \ qpg'«'l'gnt'vewtgt
- Czg'qwr' cteqwu'«'et² gt qw'«'o gwt'g'gp'xcrgwt
- Gar ceg't' wdrle'«'et² gt'qw'« mettre en valeur.
- Vice² T'g'ir'o wclmg r t²/eqmplecrg'«'l'go gwt'g'gp valeur..
- REH \ qpg'«'l² j cdlksgt

## **B). Les documents écrits :**

Les documents écrits regroupent l'ensemble des articles traitant du contrôle de la forme urbaine et de la constructibilité de manière générale et qui couvrent les zones et les sous-zones formant la zone tampon.

Les prescriptions réglementaires doivent être écrites de façon à assurer l'harmonie et la correspondance entre les termes de référence contenus dans les deux règlements correspondants de chaque partie de ville (dans notre cas : le règlement du PPSMVSS et le règlement du PDAU).

Ainsi, et sans prétendre à leur exhaustivité, la rédaction des règles de constructibilité et des prescriptions techniques concerne exclusivement les articles dits morphologiques, notamment ceux en relation avec :

- Les règles d'implantation par rapport aux voies, dessertes, emprises publiques et limites séparatives ;
- L'emprise au sol (en tant que CES + forme d'emplacement au sol<sup>8</sup>) ;
- Les zones non aedificandi ;
- Les gabarits et les hauteurs maximales des constructions ;
- L'aspect architectural.

Toutes ces règles, dans le cas du centre historique, sont établies dans un souci de garantir l'intégrité et l'authenticité du patrimoine historique

### **5.3.1. Proposition d'un model de règlement pour la gestion de la zone tampon autour du site historique de la Casbah d'Alger, inscrit sur la liste du patrimoine mondial de L'Unesco.**

#### **5.3.1.1. Champ d'application du règlement :**

La proposition du règlement s'applique à la partie du territoire formant la zone tampon autour du bien culturel classé patrimoine mondial.

Cette zonetampon sedéveloppe sur le territoire de trois communes ; la commune d'Alger-centre, la commune de la Casbah, et la commune de Bâb el Oued, et appartenant conjointement au périmètre du PPSMVSS et à la zone historique centrale telle que définie dans la révision du PDAU d'Alger.

- Les limites du secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger sont définies en bleu.
- Les limites de la zone tampon sont définies en rouge discontinu.

---

<sup>8</sup> Dans le sens de la notion de « sedime » dans le règlement urbanistique italien qui correspond non pas à un coefficient, mais à une surface et son dessin au sol.

### - Les limites de la zone tampon :

Les limites de la zone tampon représentées en trait rouge discontinu sur les documents graphiques en annexe sont comme suit :

- La limite intérieure de la zone tampon adopte les mêmes limites du bien patrimoine mondial conformément au plan cadastral, officiellement soumis par l'Algérie au Centre du patrimoine mondial en décembre 2012, dans le cadre du processus d'inventaire rétrospectif<sup>9</sup>.
- Les limites extérieures sont :

Du sud au Nord : rue Maître Popie, rue Ali Boumendjel, la rue Debih Cherif, rue Abdelaziz Mouzaoui, rue St Augustin, rue des Frères Bellili, rue des frères Boudjema, Bd Med Taleb, av Bougara Boualem, chemin El Kettar, rue Med Tazairt, rue des frères Belazoug, Av colonel Lotfi, rue Abd Toumyat, intersection avec le Bd Abderrahmane Mira.

### 5.3.1.2. Objectif et portée du règlement :

**5.3.1.2.1.** Le règlement du plan de contrôle morphologique de la zone tampon fixe les règles de la production de la forme urbaine applicable au sein du périmètre de l'aire dans le but de :

- Assurer le contrôle de la qualité des interventions dans le but du maintien de l'intégrité du bien patrimoine mondial ;
- Eliminer la coupure et instaurer la transition entre deux entités urbaines et leurs instruments de gestion : (Casbah- PPSMVSS/ reste de la ville Alger- PDAU), pour aboutir à une meilleure articulation et intégration du secteur sauvegardé dans la ville d'Alger.

**5.3.1.2.2.** Les dispositions réglementaires contenues dans le règlement du plan de contrôle morphologique de la zone tampon traitent, uniquement, les aspects morphologiques liés à la production de la forme urbaine (implantation, gabarit, hauteur des constructions...) et s'appliquent aux interventions de réhabilitation, de restructuration, de rénovation, de modifications intérieures et extérieures des édifices existants, des constructions nouvelles, et des espaces non bâtis.

Toutes les autres règles et prescriptions contenues dans les deux règlements : du PPSVVSS et du PDAU demeurent applicables sans aucun changement dans leurs périmètres respectifs.

---

<sup>9</sup> Voir à ce sujet : Document WHC-13/37.COM/8D).<http://whc.unesco.org/>

**5.3.1.2.3.** La zone tampon est divisée en quatre sous-zones homogènes (voir fig.126) :

**La Sous-zone n°01 :**

*1<sup>ère</sup> partie* : du nord au sud : Bd Abderrahmane Mira, rue Abd Toumyat, Av colonel Lotfi, rue des frères Belazoug, rampe Arezki Louni, rue Sidi Abderrahmane, limite intérieure sud du bien patrimoine mondial.

*2<sup>ème</sup> partie* : du nord au sud : rue Med Touri, Bd Ourida Medad, rue Abderrahmane Oussadi, rue Debih Cherif, rue Ali Boumendjel, rue Abane Remdane, rue Maitre Popie, jusqu'à l'intersection avec l'Av Ziroud Youcef.

**La Sous-zone n°02 :**

Du nord au sud : rue Med Benganif, rue Abderrahmane Oussadi, rue Debih Cherif, rue Mouzaoui Abdelaziz, rue St Augustin, rue des frères Bellili, rue Med Benaissa, et la rue Debih Cherif.

**La Sous-zone n°03 :**

Du nord au sud : rue Med Tazairit, Av Ali Mchkel, cheim delKettar, rue Dr Bentami, rue Med Azzouzi, Bd Hadad Abderzak, rue Abderrahmane Arbadji, Rampe Arezki Louni.

**La Sous-zone n°04 :**

Du nord au sud : Av Bengana Boualem, Bd Med Taleb, rue Debih Cherif, Rampe Rabah Hassani, Bd Med Taleb, rue Dr Bentami.

**5.3.1.3. Prescriptions et servitudes de la Sous-Zone n°01 :**

**5.3.1.3.1. Définition et objectif :**

La sous-zone n°01 correspond à un tissu urbain consolidé<sup>10</sup> de fondation coloniale, né après les opérations de restructuration coloniale exécutées à partir de 1832 dans la Casbah et le long des boulevards Ourida Medad et Hadad Abderzak.

Le tissu urbain dans cette sous-zone est composé d'un maillage en damier hiérarchisé, avec une occupation dense d'un bâti de type immeuble de rapport de gabarit variant entre 3 et 6 niveaux, qui occupe les franges des îlots créant ainsi un espace public homogène et bien défini.

Dans cette sous-zone, il y'a lieu de réconcilier les termes de référence prévus dans le PPSMVSS et dans le PDAU pour cette zone. Aussi, les termes de référence arrêtés pour cette zone n°01 sont-ils la réhabilitation et la rénovation du bâti existant, et la requalification des espaces publics afin de permettre le renouvellement physique, fonctionnel, et social du tissu.

---

<sup>10</sup>Les Zones urbaines compactes consolidées« correspondent à des espaces avec une occupation compacte et sans espaces interstitiels à remplir, où la structure urbaine est caractérisée par un réseau routier hiérarchisé et par une occupation dense de l'espace, avec des bâtiments destinés à divers usages et construits majoritairement en hauteur, par un espace public bien défini et avec un modèle d'occupation relativement homogène ». Révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la wilaya d'Alger. Règlement. P 42.

### **5.3.1.3.2. Règles de constructibilité**

Les travaux de construction, d'agrandissement et de modification sont sujets aux règles suivantes :

#### **A- Les alignements :**

L'alignement bâti, défini comme le nu extérieur des murs des façades existant, doit être réservé et maintenu. Toute nouvelle construction doit avoir ses étages édifiés au droit de l'alignement existant<sup>11</sup>. La concordance au niveau des alignements des travées et des étages du bâtiment confinant doit être établie.

#### **B- Hauteur des constructions :**

L'objectif du règlement est de préserver le volume général du quartier composé d'immeubles de rapport d'hauteur variant entre 3 et 6 niveaux, avec comble en attique.

Donc, comme règle générale à adopter, les constructions existantes à réhabiliter doivent être maintenues dans leurs périmètres et leurs gabarits originels. Les constructions nouvelles sur parcelle vide, ou résultat de démolition, doivent s'intégrer sans porter préjudice à l'image d'ensemble du quartier. Dans ce cas, la hauteur maximale de la nouvelle construction ne doit pas dépasser la moyenne de celle des constructions du front de la rue comprises entre deux transversales. Il est recommandé, dans le cadre de la recomposition du nouveau volume global de cette sous-zone, de préserver et d'aménager des percées et des échappées visuelles, ainsi que la conservation obligatoire de la lecture topographique et de la relation ville haute- ville basse et vice-versa. Ces percées visuelles et ses points de vues doivent être prévus au niveau des espaces publics et des principales artères projetés.

### **5.3.1.4. Prescriptions et servitudes de la sous Zone n°02 :**

#### **5.3.1.4.1. Définition et objectif :**

La sous zone n°02 correspond à un tissu urbain non consolidé<sup>12</sup> de fondation coloniale, érigé entre 1870 et 1895 (quartier Bellili). Le tissu urbain de cette sous-zone se caractérise par la déclivité importante de son terrain d'assiette, par sa densité élevée et par sa structure urbaine peu hiérarchisée avec une mixité typologique du bâti : du collectif le long des rue Bellili, et de Mokrane Chaibi, et des constructions individuelles qui occupent l'intérieur des îlots et des parcelles en pente. En outre, cette sous-zone se définit, aussi, par le manque des espaces publics, et par la vétusté élevée de son cadre bâti, du fait que, la majorité des effondrements des immeubles sont recensés dans ce secteur.

Dans cette sous-zone, l'objectif est la rénovation du caractère morphologique et typologique du tissu urbain, par la restructuration et la recomposition des espaces vides, et discontinus à travers la mise en place d'un

---

<sup>11</sup> Le PPSMVSS de la Casbah d'Alger, Règlement, p.34.

<sup>12</sup> Révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la wilaya d'Alger. Règlement. P 48

réseau routier hiérarchisé et d'une forme urbaine à base d'ilots qui s'intègre avec les caractéristiques morphologiques environnantes ( quartier Ben M'hidi), ainsi que la création d'espaces urbains publico-collectifs et leur mise en relation avec la structure urbaine d'ensemble de la ville.

#### **5.3.1.4.2. Règles de constructibilité**

##### **A- Les alignements :**

En règle générale, l'alignement du plan vertical du bâti doit être préservé. Toute nouvelle édification doit avoir ses étages édifiés au droit de l'alignement existant ou projeté.

##### **B- Hauteur des constructions :**

Vu l'option de restructuration urbaine arrêtée pour cette sous zone, l'objectif est de recomposer le volume général du quartier en l'intégrant avec le gabarit du quartier de Ben Mhidi.

Ainsi, les hauteurs des constructions nouvelles doivent être calculées dans le respect des gabarits dominants du voisinage immédiat, celui des rues d'Ali Mouzaoui, la Rue Debih Cherif et le Bd Ben Mhidi. En outre, la hauteur des constructions nouvelles devra s'inscrire dans la moyenne des hauteurs des immeubles du voisinage immédiat.

Vu la déclivité importante du terrain existant entre la rue St Augustin et la rue Chaïbi Mokrane(50%), et entre le quartier Belliliet la zone basse de la ville d'Alger, il est recommandé, dans le cadre de la recomposition du nouveau volume global de cette sous-zone, d'aménager des percées et des échappées visuelles et la création de relations spatiales, notamment les vues plongeantes à partir de ce site, en direction de la Casbah (Bâb Djedid) et vers la zone portuaire d'Alger, avec la conservation obligatoire de la lecture topographique et de la relation ville haute- ville basse et vice –versa. Ces percées visuelles et ses points de vue doivent être prévus au niveau des espaces publics et des principales artères projetés.

#### **5.3.1.5. Prescriptions et servitudes de la Sous-Zone n°03 :**

Les travaux de constructions, d'agrandissement et de modification sont sujets aux règles suivantes :

##### **5.3.1.5.1. Définition et objectif :**

La sous-zone n°03 correspond à un tissu urbain non consolidé et moyennement hiérarchisé, de fondation coloniale, érigé entre 1865(prison Serkadji) et 1957, (la cité HLM Eucalyptus).

La zone se caractérise par son terrain en pente, sa densité élevée, par sa structure urbaine peu homogène formée de typologie bâtie différente : l'individuel et petit collectif (2à 3 niveaux) en bande alignée en frange de la rampe Arezki Louni, et le collectif en tour et barres de 12 étages, entre la rue Khalfe Allah et la rue Med Tazarait.

De même, cette zone qui s'est développée sur le coteau nord-ouest du secteur sauvegardé de la Casbah, est marquée par le manque d'espaces publics collectifs et par la vétusté de son bâti, principalement : l'individuel en bande, qui borde la rampe Arezki Louni, ainsi que la présence d'habitations précaires au centre des îlots.

Dans cette sous zone n°03, l'objectif est la rénovation du tissu urbain, tout en préservant la diversité typologique existante et la mixité des formes urbaines comme fait historique à maintenir. Aussi, il y'a lieu de procéder à :

- La rénovation du bâti individuel et du petit collectif vétuste le long de la rampe Arezki Louni avec le maintien de la hauteur des constructions originales, et la suppression des surélévations anarchiques et précaires dans les parcelles ;
- La réhabilitation du cadre bâti de la cité HLM Eucalyptus avec la requalification de ses espaces extérieurs ;
- L'aménagement d'espaces publics et leur insertion dans les espaces libres, ou qui sont mal occupés, afin d'assurer la requalification urbaine du quartier et son articulation avec le secteur sauvegardé de la Casbah ;
- La démolition des constructions récentes sans valeur historique ou architecturale se trouvant entre la rue Med Azzouzi et le Bd Hadad Abderzak, tel que préconisé par le PPSMVSS, avec la restitution et la réinterprétation de l'enceinte précoloniale Nord et de son fossé : entre la place Serkadji et le Bastion n°11, et son utilisation dans la requalification du Bd Hadad Abderzak.
- La restitution des rapports visuels entre la Casbah avec le Port et la mer.

### **5.3.1.5.2. Règles de constructibilité**

Les travaux de constructions, d'agrandissement et de modification sont sujets aux règles suivantes :

#### **A- Les alignements :**

L'alignement du plan vertical du bâti individuel et du petit collectif existant, tout le long de la rampe Arezki Louni et sur la rue Hocine Rouibah et de Med Boudjil doit être préservé.

#### **B-Hauteur des constructions :**

Vu que le site est occupé par la Cité HLM et par l'îlot d'équipements spécifiques (la prison Serkadji et le groupement de gendarmerie), les prescriptions sur les hauteurs concerneront uniquement la zone de la rampe d'Arezki Louni.

L'objectif du règlement est de préserver le volume général de zone en pente entre (R+1 et R+3). Les hauteurs des constructions nouvelles ne doivent pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes ou proche sur la même rue.

Vu la position de la sous-zone n°03, avancée et dominée par rapport au secteur sauvegardé de la Casbah, la surélévation des nouvelles constructions et le calcul de leur gabarit doit, impérativement, tenir compte de la préservation, de la restitution, obligatoire de la lecture topographique du site, et de la relation ville haute- ville basse et vise –versa, ainsi que la création de percées visuelles à partir du secteur sauvegardé vers la mer. Aussi, toute édification de nouvelle barrière ou de surélévation successive est-elle interdite.

#### **5.3.1.6. Prescriptions et servitudes de la Sous-Zone n°04 :**

Les travaux de constructions, d'agrandissement et de modification sont sujets aux règles suivantes :

##### **5.3.1.6.1. Définition et objectif :**

La sous-zone n°04 correspond à un tissu urbain de fondation coloniale, érigé à partir de 1840, doté d'une spécificité typo-morphologique due principalement à la nature particulière des constructions qui sont présentes sur le site : la caserne Ali Khodja et ses annexes, le Centre d'Informatique de l'armée.

En respect de la nature fonctionnelle de ce secteur, le site est caractérisé par ses grandes parcelles sur lesquelles sont disposés des bâtiments en barres en R+2 et R+3, selon un agencement orthogonal autour des espaces centraux étroitement liés à l'activité propre du lieu (place d'arme et terrain de regroupement des troupes).

Dans une perspective de récupération de cette zone militaire au profit de la commune de la Casbah, conformément aux options d'aménagement arrêtées par le PPSMVSS, et sa réaffectation en faveur d'un usage culturel et touristique, l'objectif sera :

- La réhabilitation des grandes structures bâties du 19<sup>ème</sup> ;
- Le classement et la restauration du bastion colonial et de tronçon de l'enceinte coloniale de la ville<sup>13</sup> ;
- La préservation des grands tracés de conformation et d'implantation historique du lieu ;
- La création d'espaces publics collectifs et leur mise en relation avec la structure urbaine de la ville, ainsi que l'aménagement des abords de la Citadelle ;
- L'affectation du terrain militaire au Sud de la citadelle à un équipement multimodal pour desservir toute la région de la Casbah<sup>14</sup>.

##### **5.3.1.6.2. Règles de constructibilité**

Les travaux de constructions, d'agrandissement et de modification sont sujets aux règles suivantes :

---

<sup>13</sup> Proposition d'aménagement du PPSMVSS, Rapport d'orientation p.174

<sup>14</sup> Ibidem, p.175

### **A-Les alignements :**

Vu la particularité du site, et de façon générale, il est recommandé, que toute nouvelle édification doit respecter- et s'inscrire en harmonie avec- les tracés géométriques et d'alignements qui ont conformé le lieu.

### **B- Hauteur des constructions :**

De manière générale, la hauteur des nouvelles constructions doit respecter la hauteur moyenne des bâtiments existants préservés sur le site.

Vu la présence de la Citadelle à proximité du site, il est recommandé d'aménager des points de vues et des perspectives vers cet important monument précolonial.

Comme règle générale, toute nouvelle construction sera subordonnée à l'examen de son impact ; en matière d'implantation et de volume, sur le secteur sauvegardé en général, et sur la citadelle en particulier, et ce, conformément aux dispositions réglementaires prévues par la loi 98-04 sur le patrimoine culturel (protection des abords – le périmètre de protection des 200m).

## Conclusion générale :

Le thème de notre recherche s'inscrit autour de la problématique de la préservation du patrimoine urbain historique, et de son insertion dans la dynamique urbaine de la ville contemporaine.

Dans notre thèse, nous nous sommes questionnés sur le problème des abords urbains des sites historiques et de leur connexion avec le reste de la ville. Nous nous sommes interrogés sur les outils et sur les modalités de contrôle qualitatif de la production de la forme urbaine dans les zones tampons autour des sites historiques inscrits sur la liste du patrimoine mondial, plus précisément, dans le cas de l'Algérie, dans la zone entre le domaine d'application des PDAU/ POS et celui des PPSMVSS, ainsi que sur le rôle du concept de la zone tampon dans ce cadre, dans le but de sauvegarder la continuité des valeurs permanentes de la ville historique.

De là, nous avons formulé les deux hypothèses suivantes :

A) le problème de connexion entre l'entité historique classée et le reste de l'agglomération doit être appréhendé par le biais d'une zone tampon qui traduit les termes d'articulation, et de couture. Celle-ci doit assurer la protection de la valeur culturelle du bien Unesco, tout en signifiant, selon nous, la continuité et non la rupture entre les parties. Assurer un lien de cohérence entre les termes de références des deux plans PDAU/POS et PPSMVSS qui gèrent chaque zone, contribuerait efficacement à pallier à cette situation.

B) le critère de l'intégrité visuelle, à lui seul, est insuffisant pour une délimitation d'une zone tampon efficace. L'introduction d'autres critères tels que : le critère de l'intégrité physique (composante typo-morphologique), de l'intégrité socio-fonctionnelle, ainsi que le paramètre (risque) sont fondamentaux pour une délimitation efficace de la zone tampon, ainsi que pour toute action de contrôle dans son sein.

Pour vérifier ces hypothèses, nous avons fait appel à la démarche suivante :

Premièrement, nous avons procédé à l'analyse des discours portant sur la préservation des sites historiques classés, à partir desquels, nous avons établi un bilan critique des différentes approches d'interventions dans ce domaine.

Cette première lecture nous a montré que, depuis la moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle à nos jours, les mesures de protections, élaborées dans le cadre de la préservation des centres historiques, ont souvent été focalisées sur les objets isolés (monuments), ou sur certaines parties ou fragments anciens, dotés de valeurs culturelles qu'on isolait, en omettant de reconnaître que le centre historique, en tant qu'ensemble cohérent, doit être intégré dans son contexte. Cependant, la démarche développée par G. Giovannoni, qui, bien qu'elle soit élaborée en 1931, reste pertinente et d'actualité. Pour lui, la préservation des centres historiques ne doit pas résider dans les éléments singuliers qui les composent, mais dans les relations que ces derniers entretiennent avec le reste

du tissu mineur. A partir de là, le centre historique doit être appréhendé en tant que partie intégrée à un ensemble urbain ; où il doit jouir d'une fonction qui doit être compatible avec sa structure physique. Par ailleurs, le constat de la situation actuelle des centres historiques en Algérie, montre que, malgré l'effort législatif accompli en matière de protection du patrimoine, le processus de dégradation de ces sites reste en cours, entraîné par la poursuite des actes de démolitions dues à l'action de l'homme ou à des effets de la nature (séisme, inondations,...), et par l'inefficacité de l'action publique menée à ce jour dans leur l'intervention dans les centres historiques.

Et, à la lumière des différents travaux et écrits ayant traité de la thématique de la protection des sites historiques, nous avons élaboré un comparatif critique entre trois approches, considérées comme les plus pertinentes dans le domaine : l'approche giovannonienne, la typo-morphologie et l'approche du projet urbain en tant qu'outil de contrôle morphologique. Bien que ces trois approches s'accordent sur la responsabilité de la doctrine fonctionnaliste sur l'éclatement de la ville contemporaine, sur la ville en tant qu'œuvre collective et sur le concept de la continuité historique, néanmoins, plusieurs divergences ont été révélées par notre recherche. Notamment au sujet de l'attitude à adopter vis à vis du site historique, du rapport qui relie l'analyse urbaine au projet d'intervention et sur la méthodologie d'approche. Si, pour le courant morphologique, le nouveau projet n'est qu'une étape supplémentaire dans le processus de mutation historique du site et adopte un rapport direct entre l'analyse et l'intervention nouvelle, les deux autres approches soutiennent, au contraire, un rapport dialectique entre l'acte de lecture et l'intervention du projet. A ce sujet, notre recherche comporte un tableau synoptique (résultat partiel) qui résume l'essentiel des informations ayant trait à cette question.

L'intérêt de la notion de zone tampon développée par l'Unesco pour la question des abords urbains historiques nous a poussé à étudier ce concept. Dans ce cadre, tout en reconnaissant l'intérêt du concept de la zone tampon dans le renforcement de la protection des valeurs historiques du bien et de son contexte, nous pensons que la zone tampon en tant que zone intermédiaire, entre le centre historique et le reste de la ville, doit, aussi, favoriser l'arrimage, et la réconciliation entre les exigences de protection et les impératifs du développement. Aussi, les critères de délimitation de la zone tampon, qui sont actuellement basés sur l'isolement et la mise en réserve du bien, devraient être relativisés ou renforcés, au profil d'une démarche et des critères favorisant plus l'articulation de l'ancien avec le nouveau. Ce qui permettrait l'intégration et l'insertion du bien culturel urbain dans la dynamique urbaine de la ville dans le respect de son identité historique. En outre, la zone tampon doit avoir une force juridique et s'intégrer soit dans le code du patrimoine, soit dans le code d'urbanisme et de planification urbaine.

Ceci est vrai, car l'analyse des instruments d'urbanisme et de planification urbaine montre, d'une part, que l'intérêt véhiculé par le PDAU et le POS pour la question de la préservation du patrimoine historique, dénote une conception très superficielle du patrimoine. Car l'intérêt reste porté sur les éléments ponctuels (monuments), sans aucune considération du système de relation structurel global. D'autre part, l'analyse montre aussi, le manque de coordination entre les instruments d'urbanisme avec le plan de sauvegarde en

charge de la gestion du centre historique surtout dans le cas de conflit ou d'application de prescriptions contradictoires. Ce manque de solidarité est, selon nous, dû à des motifs doctrinaux et institutionnels. Sur le plan doctrinal, les deux instruments sont issus d'une démarche théorique et méthodologique différente, voire à l'opposé l'un de l'autre : le PDAU et POS issus d'une approche fonctionnaliste de l'aménagement, ils développent une logique de table rase, de la croissance et du développement urbains, alors que le Plan de sauvegarde est basé sur une logique de conservation et de préservation urbaine. Sur le plan institutionnel, le PDAU et le POS dépendent du ministère de l'habitat et de l'urbanisme, par contre, le PPSMVSS, est du ressort du ministère de la culture.

De même, l'analyse comparative menée avec les législations européennes française et italienne montre que celles-ci ont essayé de développer des solutions alternatives afin d'éviter les inconvénients de la restauration conservatrice des centres historiques et de les intégrer dans le cadre global de la ville contemporaine.

Dans le cas de la France, nous avons vu que le législateur a procédé selon une démarche combinatoire formée de plans de sauvegarde et de servitudes permettant de couvrir l'ensemble du centre historique. En contrepartie, on remarque que cette situation a généré plusieurs problèmes liés au chevauchement et à la mauvaise articulation entre les différents documents réglementaires, ainsi qu'à la démarche même, que véhiculent ces mesures de sauvegarde, qui restent fortement imprégnées d'une approche traditionnelle conservatrice et isolationniste héritée du modèle des monuments historiques.

Au contraire, pour le cas de l'Italie, la démarche de protection des centres historiques entreprise, basée sur les instruments d'urbanisme semble plus pertinente. En effet, les plans de réhabilitation, et les PRG, notamment, ceux de la troisième génération, ont consacré le patrimoine urbain en tant que véritable enjeu urbain, où le centre historique est appréhendé comme une partie de la ville dotée de qualités urbaines et artistiques, comme source de qualité pour la requalification de la ville contemporaine.

Ces dernières conclusions se trouvent, aussi, confirmées par l'étude de certaines expériences internationales par rapport à la question du contrôle des interventions au niveau des zones tampon, ainsi que celle de l'articulation du centre historique avec la ville existante. Ces cas d'études étrangers ont été, pour nous, d'un grand intérêt pour la compréhension de la situation algérienne. A ce sujet, on peut citer le cas de l'étude du plan régulateur PRG de la commune de Rome en Italie qui gère le bien Unesco et la métropole romaine. Le concept de la ville historique développé par le PRG a permis d'étendre la protection aux signes et aux valeurs culturelles des différents lieux de la ville jusqu'à la périphérie moderne. Les prescriptions de sauvegarde et d'interventions ont été définies en fonction des caractéristiques typomorphologiques des tissus identifiés. L'articulation entre le bien Unesco et le reste de la ville a été obtenue par le biais de 05 projets stratégiques qui se basent sur des éléments de mémoire du lieu.

En ce qui concerne les cas d'études français, ces derniers, présentent plusieurs aspects de similitudes dans leurs démarches de préservation adoptées. Le bien Unesco et sa zone tampon sont couverts et protégés par un ensemble de régimes de protection relevant du code du patrimoine (PSMV, Zppaup, protection des abords), et par les prescriptions prévues par le PLU. Si le cumul de régimes de protection conforte et renforce la protection du Bien culturel et de sa zone tampon, combiner, toutefois, une couverture réglementaire composée de différents instruments issus d'origines diverses et selon des objectifs différents peut devenir inadéquat et source de chevauchement. Ce qui génèrera, inévitablement, des disparités et des inégalités dans le degré et dans la qualité de couverture de la protection au sein du bien Unesco et dans sa zone tampon. L'articulation du bien Unesco avec le reste de la ville existante est assurée par l'introduction de la thématique de la préservation du patrimoine culturel comme un élément essentiel à l'échelle de la planification urbaine au niveau du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Scot et du PLU des deux villes étudiées.

Dés lors, et en se basant sur les conclusions qui se dégagent de la première partie de la thèse, et sur nos postulats de base, nous avons proposé **notre démarche méthodologique**. Celle-ci est conçue comme une synthèse des trois approches pertinentes dans le domaine de contrôle de l'intervention en milieu urbain historique : l'approche typo-morphologique, l'approche du projet urbain en tant qu'outil de contrôle morphologique dans les milieux historiques, et l'approche paysagère comme outil d'évaluation des perspectives visuelles remarquables. Cette démarche méthodologique, qui contribue à mettre en évidence l'ensemble des éléments patrimoniaux, physiques et visuels, qui caractérisent le site culturel, nous permet de définir une batterie de critères permettant la délimitation du périmètre de la zone tampon autour du site Unesco, tout en prenant en charge l'ensemble des exigences liées à l'intégrité physique et spatiale, à l'intégrité perceptuelle, et à l'intégrité socio-économique du site culturel.

Les groupes de critères se présentent comme suit :

- 1- les critères d'intégrité physique et spatiale.
- 2- les critères d'intégrité perceptuelle.
- 3- les critères d'évaluation des risques et des menaces potentielles externes.
- 4- les critères d'intégrité socio fonctionnelle.

Ces groupes de critères, ainsi déterminés, permettront, d'une part, la délimitation du périmètre d'une zone tampon appropriée autour du centre historique bien Unesco. Et d'autre part, l'élaboration d'une démarche pour la proposition d'un outil de contrôle des transformations de la forme urbaine en milieu historique, dans le but d'une meilleure articulation spatiale entre le centre historique bien Unesco et le reste de la ville.

L'application des critères de délimitation de la zone tampon énumérés ci-dessus à notre cas d'étude, le secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger, nous a permis de vérifier notre méthodologie d'approche et nos hypothèses de départ, et de proposer une délimitation d'une zone tampon, jusque-là inexistante, pour le site de la Casbah inscrit sur la liste du patrimoine mondial.

L'établissement du périmètre de la zone tampon, prend en considération l'intégrité structurelle et visuelle du bien Unesco et de son contexte, la présence de zones de risque éventuelles, ainsi que les continuités morphologique avec le tissu du 19<sup>ème</sup> de la ville d'Alger. Ainsi établie, cette zone tampon permettrait-elle le renforcement de protection du site historique de la Casbah, ainsi que sa connexion avec son contexte urbain. Ce qui, en effet, correspond aux données initiales de notre recherche, c'est à dire de reconnecter et de recoudre le secteur sauvegardé avec son contexte urbain de la ville d'Alger et de dépasser ainsi, le clivage entre leurs instruments de gestion PPSMVSS et le PDAU.

Aujourd'hui, et en l'absence d'une approche clairement définie, que ce soit au niveau local, de l'Algérie, ou international de la part de l'Unesco en matière de critères d'établissement des zones tampon autour des sites historiques, nous pensons, sans prétention aucune, que notre étude de cas peut contribuer à l'élaboration d'une **démarche méthodologique possible** pour le traitement, non seulement de la question des zones tampon entre les centres historiques et le reste de la ville moderne, mais aussi, à une redéfinition des outils de planification et d'aménagement dans le traitement de la problématique des zones de contact ou de limites entre des fragments ou des parties de ville en général.

En outre, nous pouvons affirmer que l'importance d'une telle recherche réside aussi dans :

- L'analyse approfondie des valeurs patrimoniales présentes dans le contexte du site historique urbain et de leur évaluation,
- L'intégration de cette analyse dans les documents d'aménagement du territoire à l'échelle appropriée du PDAU.

Enfin, pour les perspectives que notre recherche permet d'ouvrir, dans le cadre des recherches postdoctorales futures, nous pouvons citer les problématiques suivantes :

- L'identification et l'évaluation des valeurs visuelles et paysagères liées au contexte du site historique de la Casbah d'Alger, pour les désigner au sein du paysage urbain historique à patrimonialiser
- La protection des ensembles historiques urbains peut-elle être exclusivement urbaine ? Peut-on réfléchir à une fusion entre PDAU/PPSMVSS ?

## **Bibliographie.**

Agence d'urbanisme, pour le développement de l'agglomération lyonnaise. *PLU de Lyon. rapport de présentation Tome 1: Diagnostic et enjeux du territoire*. Lyon: Délégation Générale au Développement Urbain, 2005.

Agence d'urbanisme, pour le développement de l'agglomération Lyonnaise. *PLU de Lyon. Rapport de présentation, Tome 1: Diagnostic et enjeux du territoire*. Lyon, 2005.

Agence d'urbanisme, pour le développement de l'agglomération lyonnaise. *PLU de Lyon. Rapport de présentation. Projet d'aménagement et de développement durable. Orientations d'aménagement*. Lyon: Délégation Générale au Développement Urbain, 2012.

Allain, Remy. *Morphologie urbaine*. Paris: Armand Colin, 2005.

Angeletti, Paolo Bordini, Valter Terranova, Antonino. *Fondamenti di composizione architettonica*. Roma: NIS, 1989.

Auzelle, Robert. *Clefs pour l'urbanisme*. Paris: Seghers, 1971.

Aymonino, Carlo. *Lo studio dei fenomeni urbani*. Roma: Officina, 1977.

Bady, Jean Pierre. *réflexions et propositions pour une politique nationale du patrimoine. commission " patrimoine et décentralisation". rapport remis par JP Bady, conseiller maître à la cour des comptes à J.J. Aillagon ministre de la culture*. 2002.  
<http://www.culture.gouv.fr> (accès le 02 19, 2015).

Balbo, Pier Paolo. *IL progetto urbano*. Roma: Gangemi, 1992.

Belhamouche, Mustapha et Belkadi, Badreddine. *Plans de la medina d'Alger à travers les travaux de Devolux et l'archive ottoman*. Abu Dhabi: Cultural Foundation Abu Dhabi, 2004.

Benevolo, Leonardo. *Histoire de la ville*. marseille: Parenthèses, 1994.

Benevolo, leonardo. *Histoire de l'architecture moderne volume 4*. paris: Dunod, 1988.

Blaie, Nathalie. «le beau percé et le bati médiéval au temps du roi citoyen 1830-1848.» *Circé, Histoires, cultures et sociétés.*, 2014.

Bonin, O, Tomasoni, L. *Rendre la ville plus compacte: réflexion autour d'un scénario alternatif à l'augmentation des densités*.

CANDON, Nathalie (CDU). *la composition urbaine, note et essai bibliographique*. Paris: Villes et Territoires – Grande Arche –, 1996.

Caracciolo, Fondazione Filippo. *Centro storico: Museo- Ghetto; motore di sviuppo?* Rome: Centro Studi, 2015.

Cervellati pier luigi, Miliari M. *I Centri storici*. Firenze: Guarnaldi, 1977.

- Cervellati, Pier Luigi. *La nouvelle culture urbaine ( trad-franç)*. Paris: Le Seuil, 1982.
- Chaoy, Françoise. *Le patrimoine en question , anthologie pour un combat*. Paris: Le Seuil, 2009.
- . *l'Urbanisme utopies et réalités, une anthologie* . Paris: Le Seuil, 1999.
- Charrier, Jean Bernard. *Ou vont les villes?* Paris: A.Colin, 1970.
- Chastel André, Babelon J.P. *La notion de patrimoine*. Paris: Liana Levi, 2010.
- Choay, Françoise. *l'Allégorie du patrimoine*. Paris: Le Seuil, 1999.
- Chouquet, Marine. *les perimetres patrimoniaux.Master 2 Droit de l'urbanisme et de la construction*. Bordeaux, 2006.
- Collarossi, Paolo. «Il controllo della forma della città nel piano urbanistico.» *Marchéterritorio, Rassegna di cultura della città e dell' ambiente n° 10*. Roma. Cluva, 1995.
- Corbusier.P.J, le. *vers une architecture*. Paris: G.Crès et Cie., 1929.
- Corbusier.PJ, Le. *La charte d'Athènes, avec un discours liminaire de Jean Giraudoux; suivi d'entretien avec les étudiants des écoles d'architecture*. Paris: Minuit, 1957.
- Cornue.marie, Fraumageau. jérôme, Wallaert.catherine. *Dictionnaire comparé du droit du patrimoine culturel*. Paris: CNRS, 2012.
- Cresti, Frederico. *Contribution à l'histoire d'Alger*. Rome: Centro Analisi Sociali Progetti, 1993.
- Dal Pozzolo, Luca. «entre centralisme inachevé et pressions fédéralistes.le chemin difficile des politiques culturelles italiennes.» *In: Pôle Sud, N°10 - 1999. pp. 10-26.* 05 99. [www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/pole\\_1262-1676\\_1999\\_num\\_10\\_1\\_1029](http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/pole_1262-1676_1999_num_10_1_1029) (accès le 03 15, 2015).
- De Labarre, Eric Mirieu. «Plaidoyer pour un nouveau régime des abords .» Dans *Les monuments historiques, un nouvel enjeu? vol 2*, de Prieur.Michel Audrerie. Dominique. Paris: l'Harmattan, 2004.
- Deluz, Jean-Jacques. *l'Urbanisme et l'architecture d'Alger*. Liège: Mardaga, 1988.
- Devillers, Christian. ««Le projet urbain.» Conférence Paris d'architectes, Pavillon de l'Arsenal.» Paris: Pavillon de l'Arsenal, pp. 9-47., 1994.
- Devillers, Christian. «Le projet urbain en question, continuité et discontinuité.» *La recherche en architecture. Marseille, Parenthèse*, 1986.
- Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement* Paris PUF 2000

Driss, Nassima. «Monde en marge et identité urbaine. La Casbah d'Alger où le refuge des exclus.» Dans *Habiter le patrimoine, enjeux- approches - vécu*, de Maria Gravari-Barbas, pp 93- 109. Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 2005.

El Mili, Mohamed Mbarek. *Tarikh el Djazair el Kadim wa el Hadith ( l'histoire ancienne et moderne de l'Algerie) Tome 2*. Alger: Entreprise nationale du Livre, 1989.

El Wakil, Liela. «Antique versus moderne au début du XVI siècles à Rome, la lettre de Léon X.» *Etudes transversales/ mélanges en honneur de Pierre Vaise*, 2005, éd. Presse universitaire de Lyon.

Frier, Pierre Laurent. *Droit du patrimoine culturel*. Paris: PUF, 1997.

Gabrielli, Bruno. «la planification urbaine à l'égard du paysage urbain historique.» *Culture et musées.*, 2008.

—. *il recupero della Città esistente*. Milano: Estas Libri, 1993.

Gasparini, Carlo. «Dal centro storico alla città storica.» *Projet Urbain*, 2000, éd. ministère de l'Équipement et des transports (France).

—. «La costruzione del piano. Strategie, regole e progetti per la città storica.» *Urbanistica*, 2001, éd. Roma-INU.

Giambroso, Mariacristina (a cura di). *Per una storia del restauro urbano (pour une histoire de la restauration urbaine), piani, strumenti, e progetti per i centri storici*. Milano: CittaStudi, 2007.

Giovannoni, Gustavo. *l'Urbanisme face aux villes anciennes (trad-franç.)*. Paris: Le seuil, 1998.

Graff, Philippe. «Une comparaison franco-italienne des documents d'urbanisme : Plan d'occupation des sols et Piano regolatore. Politique urbaines à Naples et à Marseille: regards croisés. pp. 41-44.» *Méditerranée* Tome 96,1-2-2001.  
[http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/medit\\_0025-8296\\_2001\\_num\\_96\\_1\\_3204](http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/medit_0025-8296_2001_num_96_1_3204) (accès le 30, 2015).

Harari, J, Mangin, D, Panerai, Ph. «Droit à la ville. projet urbain.» *Le projet urbain et la construction de la cité. actes du colloque des 12/13 novembre 1981*. Strasbourg: Conseil de l'Europe, 1981.

Hayot, Alain et Sauvage André (s.la direct). *Le projet urbain, enjeux, expérimentations et professions. Actes de colloque*. Paris: la Villette, 2000.

Huet, Bernard. «projet urbain, de l'intention à la réalisation.» *Genie urbain*.

Icheboudene, Larbi. «La Casbah d'Alger: La sauvegarde et les acteurs .» Dans *Patrimoine et développement durable dans les villes historiques du Maghreb contemporain*. Rabah: Unesco, 2003.

Ingallina, Patrizia. *Le Projet Urbain*. Paris: PUF, 2001.

Iogna, Paul. «Reflexions sur les perimetres de protection patrimoniale.» De Colloque: Une nouvelle gouvernance pour la gestion du patrimoine architectural et paysager français: des ZPPAUP au AVAP du Grenelle II. Université d'Angers- Faculté de droit- 10 et 11 fevrier. 2011.

Jokilehto, Jukka. «les paysages urbains historiques, un outil de conservation- reflexions.» *World Heritage papers N° 27: gerer les villes historiques* , septembre 2010, éd. Unesco.

Labruyre Deluz, Joelle. «Les grands ensembles en Algerie: l'impuissance de l'utopie.» Dans *Le monde des grands ensembles*, de Fourcaut. A, Chemetov.P, (s la dir) Dufaux.A. Paris: Créaphis, 2004.

Laurent, Xavier. *Grandeur et misère du patrimoine, d' Andrés Malraux à Jaques Duhamel, 1959-1973*. Paris: La documentation Française, 2003.

*le droit et la ville* champ de visibilité des monuments historiques et la jurisprudence 1996

les Cahiers du Gridauh, N° 4. *Le droit de l'urbanisme en Italie: principaux textes*. 1999.

Lesbet, Djafar. «Relance effective et efficace de la sauvegarde de la Casbah d'Alger.» *European Journal of planning*.

—. *La Casbah d'Alger*. Alger: O.P.U, 1983.

—. «la Casbah est sauvée le nouveau plan de sauvegarde est arrivé.» 2010.

Lespes, René. *Alger etude de géographie et d'histoire urbaines*. Paris: Felix Alcan, 1930.

Levy, Albert. «Formes urbaines et significations: revisiter la morphologie urbaine.» *Espaces et sociétés N° 122.*, 4- 2005.

Levy, Albert. *La qualité de la forme urbaine, problématique et enjeux. Rapport de recherche MELT*. Paris: IFU.LATMU/ Plan Urbain, 1992.

Lucan, Jacques. *Où va la ville aujourd'hui? Formes urbaines et mixités*. Paris: La Villette, 2012.

Macchi Cassia, Cesare. *Il grande progetto urbano: la forma della città e i desideri dei cittadini*. Roma: NIS, 1991.

Malverti, Xavier. «les officiers du genie et le dessin des villes en Algerie (1830-1870).» *Revue du monde musulman et de la Méditerranée n° 73-74.*, 1994: pp 229- 244.

Masbounji, Ariella. Paquot, Thierry. «L'invité: Giancarlo di Carlo.» *Urbanisme n° 297*. Paris, 1997.

Masson, Dominique. «GRIDAUH .fr.» *SCOT et patrimoine culturel. Fiche unique*. <http://www.gridauh.fr> (accès le 03 29, 2016).

- Morandi, Maurizio. «Progetto urbano e progetto urbanistico.» *Macrame n°3.*, 2009: Firenze University Press.
- Morelli, Roberta. «Urbanisme de projet: acteurs et outils d'un processus en évolution. Rapport de synthèse.» *Ecole Nationale supérieure d'architecture de Paris Val-de-Seine (PUCA)*. 2012. <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr> (accès le 10 09, 2015).
- Msefer, Jaouad. *Villes islamiques d'hier et d'aujourd'hui*. Paris: conseil international de la langue française, 1984.
- Mumford, Luis. *le declin des villes (Trad. franç.)*. Paris: Franç-Empire, 1970.
- Oudin, Bernard. *Plaidoyer pour la ville*. Paris: Robert Laffont, 1972.
- Panerai, Ph, Castex, J, et Al. *Elements d'analyse urbaine*. Bruxelles: AAM, 1980.
- . *Formes urbaines, de l'Ilot à la barre*. Paris: Dunod, 1977.
- . *Lecture d'une ville, Versailles*. Paris: moniteur, 1980.
- Panerai, Ph, Mangin D. *Projet Urbain*. Paris: Parenthèse, 2005.
- Parini, Marco. «La prescrizione di tutela indiretta (art. 45).» *Aedon. rivista di Arti e diritto. N° 01.2004*. <http://www.aedon.mulino.it> (accès le 03 18, 2015).
- Parini, Marco. «Le prescrizione di tutela indiretta ( art 45).» *Aedon. rivista di Arti e diritto, n° 4, 2004*.
- Pascal, Planchet. «L'écriture du plan de sauvegarde et de mise en valeur. Fiche 01.» *GRIDAUH*. <http://www.gridauh.fr> (accès le 02 24, 2015).
- Pirrodi, Elio. «Habiter la ville, requalification des sites urbains.» *thème reglement; European 2*, 1990.
- Planchet, Pascal. *Droit de l'urbanisme et protection du patrimoine, enjeux et pratiques*. Paris: Le moniteur, 2009.
- . «PLU et Patrimoine, fiche 2.» *Gridauh*. <http://www.gridauh.fr>. (accès le 02 24, 2015).
- Portoghesi, Paolo. *le post-moderne ( trad-franç.)*. Paris- Milan: Electa-Moniteur, 1983.
- Quincy, Quatremère de. «Lettre à Miranda sur le déplacement des monuments d'Arts de l'Italie.» *Encyclopaedia Universalis*. Encyclopaedia Universalis. <http://www.universalis.fr>.
- Raymond, André. «Le centre d'Alger en 1830.» *Revue de l'occident musulman et de la Méditerranée n°31*, 1981: pp. 73-84.
- Raynaud, Dominique. «Forme urbaine: une notion exemplaire du point de vue de l'épistémologie des sciences sociales.» *Actes du colloque LOUEST, CNRS UMR 7544*. Paris: l'Harmattan, 1999. 93-120.
- Rossi, Aldo. *L'architecture de la ville. ( Trad.franç.)*. Paris : Equerre, 1981.

Ruskin, John. *la couronne d'olivier sauvage. les sept lampes de l'architecture. trad-Franç.* Paris: Societé d'édition Artistique. pavillon de Hanovre, 1900.

Saidouni, Mouaouia. *Elements d'introduction à l'urbanisme: Histoire, méthodologie et reglementaton.* Alger: Casabh, 2000.

Saidouni, Mouaouia. «Quel projet pour le grand Alger? entre le discours et la méthode.» Dans *Alger, les nouveaux défis de l'urbanisation*, de Ali Hadjedj, Claude Chaline et Jocelyne. Dubois-Maury, xxx. Paris: l'Harmattant, 2003.

Secchi, Bernardo. *Disegnare il piano, in Un progetto per l'urbanistica.* Torino: Einaudi, 1989.

Secchi, Bernardo. «Imaginare la città.» *Casabella. n°535*, Rome.1987.

— . *Villes sans objet: La forme de la ville contemporaine.* Centre d'études. conférences Mellon, 2008.

Sidi Boumediène, Rachid. *Intervention sur le tissu existant, quelques reflexions.in Colloque international " tissu urbain" Oran.* Alger: Enag, 1989.

Sitte, Camillo. *L'art de batir les villes, l'urbanisme selon ses fsondements artistiques.* Paris: Equerre, 1980.

Spigai, Vittorio. *L'architettura della non città, ridisengnare le periferie.* Milano: Città Studi, 1995.

— . *Rapport entre nouveau et ancien dans le projet urbain. Cours de post graduation EPAU.* Rome: C.A.S, 1988.

Spigai, Vittorio. Levy Albert. *Il Piano e l'architettura della città.( le Plan et l'architecture de la ville).* Venezia: Cluva, 1989.

Tabouret, René. *Pour une définition du projet et de ses enjeux, à l'articulation entre la planification urbaine et les opérations d'édification. In le projet urbain et la construction de la cité. Actes du colloque des 12/13 novembre 1981.* Strasbourg: Conseil de l'Europe, 1981.

Toussaint, jean-Yves et Zimmermann, Monique ( s la direct). *Projet urbain: ménager les gens, aménager la ville.* Liège: Mardaga, 1998.

TRAUTMANN, Catherine in. «Projet urbain ; del'intention à la réalisation.» *Génie Urbain, n°393, janvier, 1993: p 64.*

Tsiomis, Y. Ziegler, V. *Anatomie de projets urbains: Bordeaux, Lyon, Rennes, Strasbourg.* Paris: La Villette, 2007.

Unesco, WHC. *dossier d'inscription du site hitorique de la ville de Lyon.* <http://whc.unesco.org/fr/list/872> (accès le 9 30, 2012).

Venuti G.Campos, Oliva F. *Cinquant' anni di urbanistica in Italia.* Bari: Laterza, 1993.

Vidal Rojas, Rodrigo. *Fragmentation de la ville et nouveaux modes de composition urbaine*. Paris: L'Harmattan, 2002.

Viguié, Jean Paul. «Ce qui s'appelle architecture urbaine.» *Urbanisme n° 175*. Paris, 1979.

Wieczorek, Daniel. *Camillo Sitte et les débuts de l'urbanisme moderne*. Bruxelles: Pierre Mardaga, 1981.

Yann, Gaillard. «Mission de contrôle sur l'action en matière de patrimoine. (51 mesures pour le patrimoine monumental.» *senat.fr*. 2001-2002. (accès le février 19, 2015).

#### DOCUMENTS ET TEXTES DE LEGISLATIFS :

A/ UNESCO décision sur les zones tampons(<http://whc.unesco.org/>):

1. Whc/2 1978, comité intergouvernementales de la protection du patrimoine mondial culturel et naturel. Orientations devant guider la mise en œuvre de la convention pour la protection du patrimoine mondial. Centre du Patrimoine Mondial.
2. Whc 05/2, 02 Février 2005, comité intergouvernementales de la protection du patrimoine mondial culturel et naturel. Orientations devant guider la mise en œuvre de la convention pour la protection du patrimoine mondial. Centre du Patrimoine Mondial.
3. Whc -08/32.COM/7.1 , 22 MAI 2008 , Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture. Convention concernant la protection du patrimoine mondial culturel et naturel. Comité du patrimoine mondial. Trente-deuxième sessions. Québec, Canada 2-10 juillet 2008.
4. Déclaration de XI'AN sur la conservation du contexte des constructions, des sites et des secteurs patrimoniaux adoptée à Xi'an, Chine par la 15ème Assemblée Générale de l'ICOMOS le 21 octobre 2005. Ajustements finaux – le 22 octobre 2005.
5. Housing estates in the Berlin modern style. Nomination for inscription On the UNESCO world heritage list. <http://whc.unesco.org/fr/list/729/documents/> consulté le 03/ 11/2011.
6. Site du centre historique de Cracovie, Sr. <http://whc.unesco.org/fr/list/29>. consulté le 06- 11- 2011.
7. Le site historique de Kairouan : délimitation du Bien et sa zone tampon. Sr. <http://whc.unesco.org/fr/list/499> co. 06- 11- 2011. consulté le 03 -11-2011.
8. Le site historique de Sienne, sr. <http://whc.unesco.org/fr/list/717/> consulté le 06 -09-2012.
9. Site Historique de Lyon, dossier d'inscription de la ville; <http://whc.unesco.org/fr/list/872/documents/>. consulté le 19/09/2012.
10. Le site historique de Bordeaux. délimitation du bien et de sa zone Tampon définitive : sr. <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1256.pdf>. consulté le 06 -02-2013.

## **B/ Décisions du comité du patrimoine mondial adoptées pour le site historique de la Casbah d'Alger.**

- 1- Décision N° : CONF 002 X.A, Santa Fe, USA, décembre 1992.
- 2- Décision N° : CONF 002 X, Carthage- Colombie, décembre 1993.
- 3- Décision : CONF 003 IX, Phuket, Thaïlande, décembre 1994.
- 4- Décision : CONF 203 VII.C.2.32, Berlin, Allemagne, Décembre 1995.
- 5- Décision : CONF 201 VII.D.59, Merida, Mexique, Décembre 1996.
- 6- Décision : CONF 202 25.2.5, Budapest, Hongrie, Juillet 2002.
- 7- Décision : 27 COM 7B.35, Paris, France juillet 2003.
- 8- Décision : 28 COM 15B.43, Suzhou, Chine, juillet 2004.
- 9- Décision : 29 COM 7B.44, Durban, Afrique du Sud, juillet 2005.
- 10- Décision : 31 COM 7B.59, Christchurch, Nouvelle Zélande, juillet 2007.
- 11- Décision : 33 COM 7B.52, Séville, Espagne, juillet 2009.
- 12- Décision : 34 COM 8E, Brasilia, Brésil, juillet 2010
- 13- Décision : 35 COM 7B.47, Paris, France, juin 2011.
- 14- Décision : 37 COM 7B.46, Phnom Penh, Cambodge juin 2013.
- 15- Décision : 39 COM 7B.46, Bonn, Allemagne, juillet 2015
- 16- Décision : 41 COM 7B.73, Cracovie, 12 juillet 2017.

## **C) TEXTS DE LEGISLATIFS**

### **C1) France :**

1. code du patrimoine Français, <http://www.legifrance.gouv.fr>. consulté le 04 - 02 - 2015
2. les secteurs sauvegardés, ministère de la culture, Ed.CPS, Rennes, 2000.
3. Ministère de la culture et de la communication -Direction de l'architecture et du patrimoine-Sous-direction des monuments historiques et des espaces protégés. Élaboration des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P.), Guide pratique Juin 2008. Direction de l'architecture et du patrimoine.
4. code de l'Urbanisme. <http://www.legifrance.gouv.fr>.consulté le 27 - 02 - 2015

### **C2) Italie :**

1. CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO. TESTO VIGENTE (code du patrimoine italien, texte en vigueur). (d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, pubblicato in Gazz. Uff. n. 45 del 24 febbraio 2004.
2. Legge(Loi) n°765 du 6-8-1967 GU (JO) n°218 du 31-8-1967.
3. Legge(loì) 1150 du 17-8-1942 relatives à l'urbanisme.
4. Legge (loi) n. 457 del 5/8/78.
5. Legge(Loi) n°493 du 4-12-1993 JO (GU) n° 285 du 4-12-1993 portant dispositions pour l'accélération des investissements et la simplification des procédures en matière de construction.
6. le décret ministériel n°1169 du 8 Octobre 1998 JO (GU) n°278 du 27-11-1998 qui a introduit le programme PRUSST (Programmi Di Riqualficazione Urbana E Di Sviluppo Sostenibile Del Territorio).

7. la loi régionale de la région de Trento n°07 du 12 Septembre 1967. [www.consiglio.provincia.tn.it](http://www.consiglio.provincia.tn.it), consulté le 07 – 03 - 2015
8. loi régionale de la région de Vénétie n°80 du 31 mai 1980. <http://www.consiglioveneto.it>, consulté le 07 – 03 - 2015
9. Décret ministériel n. 1444 du 2 avril 1968 contenant les limites, non susceptibles de dérogation, de densité et de hauteur des constructions, les distances entre immeubles et les proportions à observer entre les espaces destinés à l'habitat et à l'industrie d'une part, et les espaces publics ou réservés aux activités collectives, aux jardins publics ou aux aires de stationnement d'autre part, dans l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme aux termes de l'article 17 de la loi n. 765 du 6 août 1967 .
10. Décret présidentiel n° 380/ du 6 juin 2001-journal officiel de république italienne n°245 du 20 octobre2001.supplément ordinaire n°239. Rome
11. Piano regolatore generale (PRG) del Comune di Roma. Norme tecniche di attuazione., Rome, Italie.
12. Relazione (rapport du plan régulateur) in il nuovo piano regolatore di Roma . Les connotations du plan régulateur général.

### **C3) Algérie**

1. Ordonnance n°67/281 du 20-12-67, JO n°7 du 23-01-1968.
2. la loi 98-04. JO n°44 du 17 -06-1998.
3. du décret exécutif n° 03-324 du 5-10-2003
4. loi n° 90.29 du 1.12.90 relative à l'aménagement et l'urbanisme, modifiée et complétée par la loi N°04-05 du 14 août 2004.
5. décret exécutif n° 91.177 du 28-05-91 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du P.D.A.U, modifié et complété par le décret exécutif n°05-317 du 10 sept 2005.
6. Décret exécutif N° 03-324 du 05 octobre 2003 portant modalités d'établissement des plans permanents de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés (PPSMVSS).
7. Décret exécutif N° 03-323, du 05 octobre 2003 portant modalités d'établissement des plans permanents de sauvegarde et de mise en valeur des zones archéologiques (PPSMVSA).
8. Décret exécutif n° 11-02 du 5 janvier 2011 portant création de l'agence nationale des secteurs sauvegardés et fixant son organisation et son fonctionnement
9. C.N.E.R.U.2010. *PPSMVSS de la Casbah d'Alger, Règlement*, Alger. Final Edition.
10. Parque Expo, *PDAU d'Alger. Rapport d'orientations*, Parque Expo, Alger, 2011.

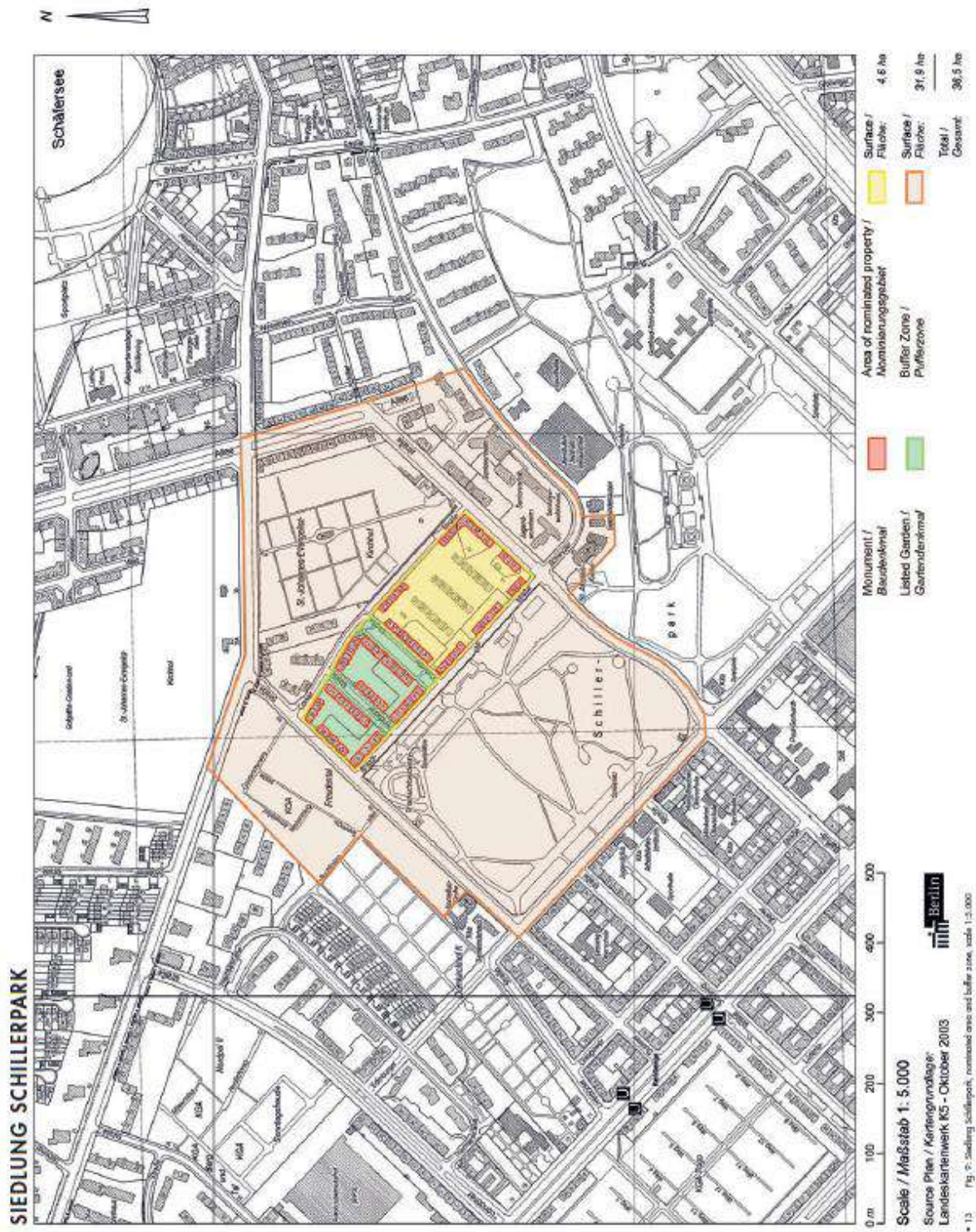
### **C4) Tunisie**

1. Plan d'aménagement urbain de la commune de Sousse approuvé par décret n°3171 du 06 octobre 2008. [www.commune-sousse.gov.tn/PlanAmenagement/RegUrbSousse/UIb.pdf](http://www.commune-sousse.gov.tn/PlanAmenagement/RegUrbSousse/UIb.pdf), consulté le 24-01-2013.
2. Code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, <http://www.cgdr.nat.tn/>, consulté le 19-01-2013.
3. Loi n° 94-35 du 24 février 1994 relative au code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels. [http://www.unesco.org/culture/natlaws/media/pdf/tunisia/tn\\_actarchaeohisthrtgetradarts1994\\_fretof.pdf](http://www.unesco.org/culture/natlaws/media/pdf/tunisia/tn_actarchaeohisthrtgetradarts1994_fretof.pdf), consulté le 25-01-2013.

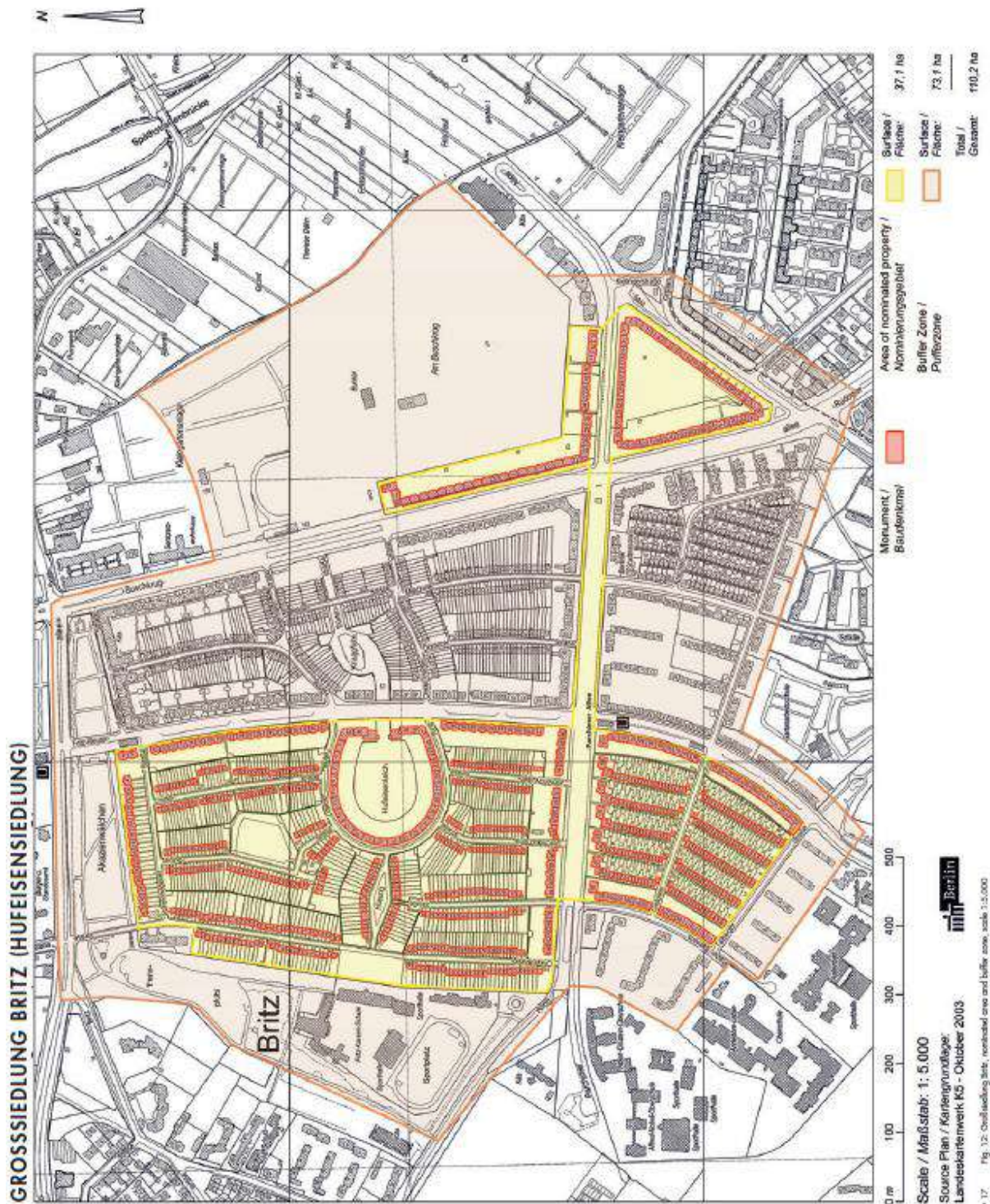
#### **D) Chartes et conventions :**

1. Charte internationale Sur la Conservation et la Restauration des Monuments et des sites (Charte de Venise, 1964).
2. Charte internationale de l'ICOMOS pour la sauvegarde des villes historiques, Washington, 1987.
3. Charte de Burrapour la conservation de lieux de valeur culturelle, 1988 et 1999.

#### **Annexes.**



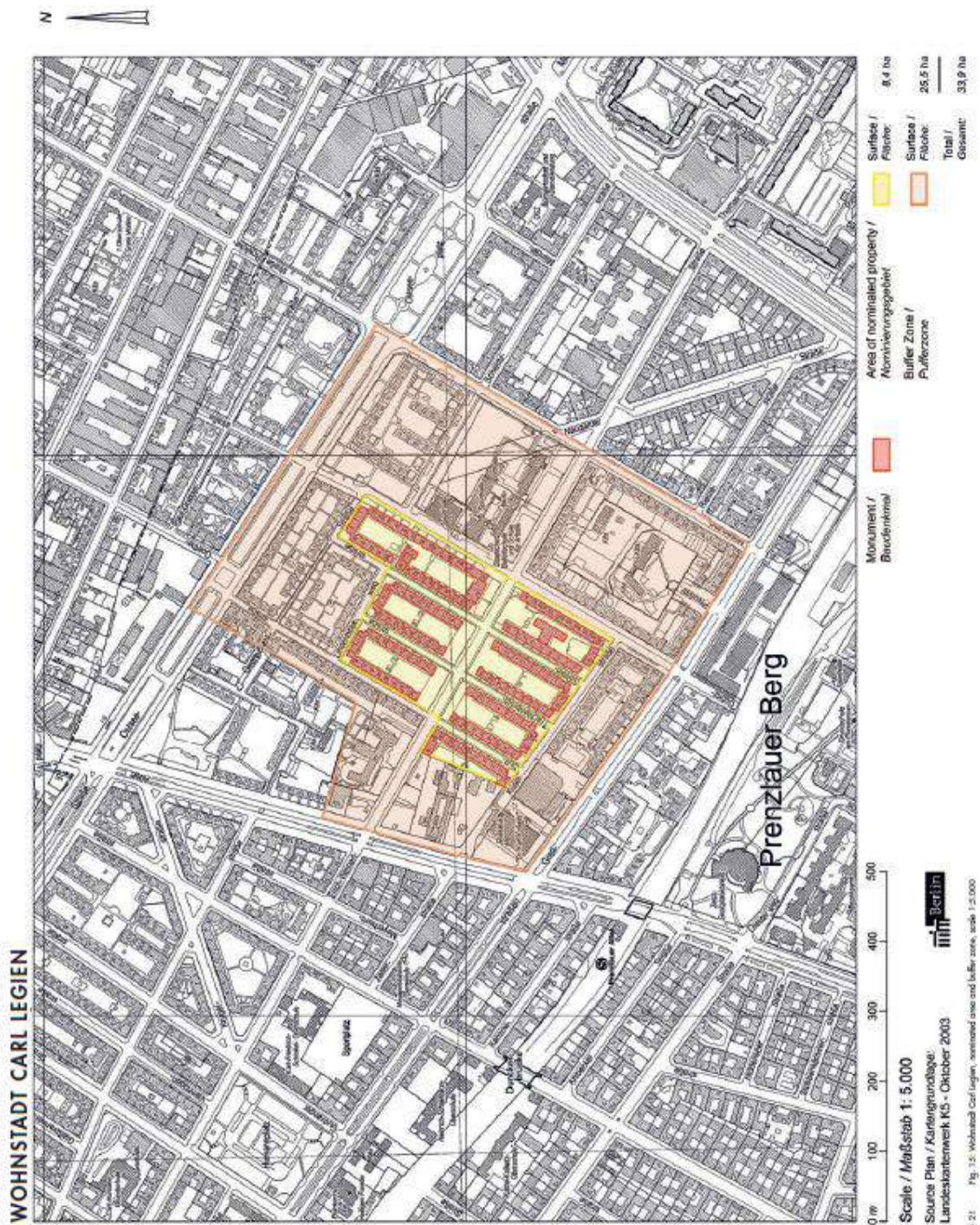
**Site n :02: Siedlung Schillerpark:**superficie du bien = 8.40ha , superficie de la Zone Tampon= 25.5 Ha. Sr. <http://whc.unesco.org/fr/list/729>



**Site n :03: Grossiedlung Britz (Hufeisensiedlung) :**

superficie du bien = 37.1 ha , superficie de la Zone Tampon= 73.19Ha.

Sr. <http://whc.unesco.org/fr/list/729>



**Site n : 04:WOHNSTADT CARL LEGIEN :**

Superficie du bien = 37 .1Ha, superficie de la Zone Tampon= 73.19Ha.

Sr. <http://whc.unesco.org/fr/list/729>

## Les mesures de protection qui relèvent du code du patrimoine Français.

### 1-Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

#### 1.1- Contenu du PSMV.

##### 1/ Le rapport de présentation :

Dans le rapport de présentation sont développés les éléments suivants <sup>1</sup>:

- une présentation de l'ensemble du projet ainsi que les raisons qui ont motivé son élaboration ;
- Un aperçu de la politique patrimoniale globale de la commune ;
- Une analyse de l'histoire urbaine locale ;
- Un état des lieux et diagnostique du patrimoine bâti et archéologique ;
- L'analyse de la situation existante et les perspectives d'évolution du secteur sauvegardé par rapport aux données socio-économiques ;
- Les objectifs et les orientations d'aménagement au sein du secteur sauvegardé et leur compatibilité avec le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) du PLU, et avec les lois d'aménagement et d'urbanisme et de l'environnement ;
- Les différentes dispositions contenues dans le règlement ;
- Les moyens juridiques, financiers, et opérationnels à mettre en œuvre pour la réalisation des objectifs assignés au PSMV.

##### 1.2/ Les documents graphiques et le règlement du PSMV :

Les documents graphiques et le règlement doivent présenter, d'une manière précise, l'ensemble des zones que comporte le PSMV, ainsi que les règles et les servitudes qui y sont appliquées<sup>2</sup>. Ainsi, les documents graphiques doivent impérativement comporter :

- Les indications des immeubles ou partie d'immeubles dont la démolition ou l'altération sont interdites, et dont la modification est soumise à des conditions spéciales, détaillées dans le règlement ;
- Les indications des immeubles ou parties d'immeubles pouvant être conservés, restructurés ou améliorés. Dans ce cas, le règlement doit préciser la nature de chaque intervention admise sur chaque immeuble ;
- Les indications des immeubles ou partie d'immeubles dont la démolition pourrait être imposée ;
- les immeubles ou partie d'immeubles protégés au titre des monuments historiques. Ici il y'a lieu de rappeler, ce qu'on a vu plus haut, que la protection au titre des monuments historiques est une servitude d'utilité publique annexée au PSMV. Néanmoins, l'application de la servitude qui découle de la mesure de protection des abords des monuments est suspendue au sein du périmètre du secteur sauvegardé; L'art L313-2-I du code de l'urbanisme dispose que « *Les immeubles situés dans le périmètre d'un secteur sauvegardé dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été approuvé ne sont pas soumis aux servitudes d'utilité*

<sup>1</sup> : Les secteurs sauvegardés, ministère de la culture, Ed.CPS, Rennes. Op.cit.

<sup>2</sup>Code de patrimoine, art Article L641-1.Op.cit.

*publique instituées en application de l'article L. 621-30, des articles L. 621-31 et L. 621-32 du code du patrimoine et de l'article L. 341-1 du code de l'environnement<sup>3</sup> ».*

- les dispositions réglementaires pour les constructions nouvelles (emprise, densité, alignement, aspect architectural, matériaux à utiliser<sup>4</sup> ;
- les dispositions réglementaires pour les espaces libres et les plantations à conserver, à améliorer ou à réaliser.

## **2 ZPPAUP /AVAP**

### **2.1 Procédure d'approbation de la ZPPAUP :**

Selon l'article n°04 du décret 2007-487 du 30 mars 2007<sup>5</sup>, l'élaboration et l'approbation du projet de Zppaup suit les étapes suivantes :

Le projet de Zppaup établi sous autorité locale est soumis, dans un premier temps, au conseil municipal de la commune ou des communes intéressées, ou à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent qui doit donner son avis dans un délai de quatre (4) mois. A défaut de réponse, l'avis est réputé favorable.

De là, le maire ou le président de l'EPCI<sup>6</sup> transmet, en deuxième étape, le projet de Zppaup au préfet du département, qui le soumet, à son tour, à une enquête publique. Une fois l'enquête publique terminée, le préfet du département adresse, dans une troisième étape, le projet de la Zppaup complété par son avis ainsi que par les conclusions du commissaire enquêteur, au préfet de la région. Ce dernier, le transmettra à la commission régionale du patrimoine et des sites pour avis.

Au vu des consultations et de l'avis donné par la commission régionale, le préfet du département apportera les modifications nécessaires au projet et donne son accord à la création de Zppaup et retransmettra le dossier à la commune. En définitive, et après accord du ou des conseils municipaux ou de l'organe délibérant de l'établissement public, le ou les maires créent, par arrêté, la zone de la Zppaup.

### **2.2. Les autorisations de contrôle des travaux ou d'aménagement au sein de la ZPPAUP :**

A l'instar des autres servitudes d'utilité publique, les mesures de protection patrimoniale définie dans la Zppaup sont annexées au Plan local d'urbanisme.

Ainsi les prescriptions en matière de protection et de sauvegarde définies dans le règlement de la Zppaup seront appliquées lors de l'examen des demandes d'autorisations d'urbanisme déposées par les pétitionnaires conformément à l'article L642-3 du code de Patrimoine qui stipule que : « *Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou*

---

<sup>3</sup>Ibidem

<sup>4</sup> Les articles L. 313-1 et R. 313-4 du code de l'urbanisme permettent de réglementer l'intérieur des bâtiments, d'imposer sous conditions la démolition ou la modification de certains immeubles et de prescrire l'usage de matériaux particuliers

<sup>5</sup> L'article n°04 du décret 2007-487 du 30 mars 2007. Op.cit.

<sup>6</sup> L'établissement public de coopération intercommunale est une structure administrative française régie par les dispositions de la cinquième partie du Code général des collectivités territoriales, regroupant des communes ayant choisi de développer plusieurs compétences en commun, comme les transports en commun, l'aménagement du territoire ou la gestion de l'environnement.

*pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine instituée en application de l'article L. 642-1, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'urbanisme. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.*

*L'autorité compétente transmet le dossier à l'architecte des Bâtiments de France. A compter de sa saisine, l'architecte des Bâtiments de France statue dans un délai d'un mois. En cas de silence à l'expiration de ce délai, l'architecte des Bâtiments de France est réputé avoir approuvé le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable, qui vaut alors autorisation préalable au titre du présent article. Dans le cas contraire, l'architecte des Bâtiments de France transmet son avis défavorable motivé ou sa proposition de prescriptions motivées à l'autorité compétente.<sup>7</sup> »*

Dans le même sens, l'article R425-2 du code de l'urbanisme indique que : « *Lorsque le projet est situé dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 642-6 du code du patrimoine dès lors que cette décision a fait l'objet de l'accord, selon les cas prévus par cet article, de l'architecte des Bâtiments de France, du préfet de région ou du ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés<sup>8</sup> ».*

Aussi, l'avis conforme (c'est-à-dire obligatoire) de l'architecte des Bâtiments de France est exigé pour toute demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir sollicitée au sein du périmètre de la Zppaup (actuellement AVAP). Dans le cas d'un conflit entre le maire, ou le pétitionnaire avec l'avis du l'ABF, la loi permet au préfet de la région, d'y mettre un avis après consultation de l'avis de la commission régionale du patrimoine et des sites ; d'émettre un avis qui remplacerait celui émis par l'ABF. « *En cas de désaccord avec l'avis ou la proposition de l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente transmet le dossier accompagné de son projet de décision au préfet de région qui instruit le projet. À compter de sa saisine, ce dernier statue :*

- *dans un délai de quinze jours, s'il s'agit d'une autorisation spéciale ou d'une déclaration préalable ;*
- *dans un délai d'un mois, s'il s'agit d'un permis et, après avoir entendu, le cas échéant, l'instance consultative prévue à l'article L. 642-5.*

*En cas de silence à l'expiration des délais précités, le préfet de région est réputé avoir approuvé le projet de décision<sup>9</sup> ».*

### **3 LE PLU**

#### **3.1 Mode d'écriture du règlement du PLU.**

L'article R123-9<sup>10</sup> fixe le mode d'écriture du règlement comme suit :

<sup>7</sup> Article L642-6 du code du patrimoine. Op.cit.

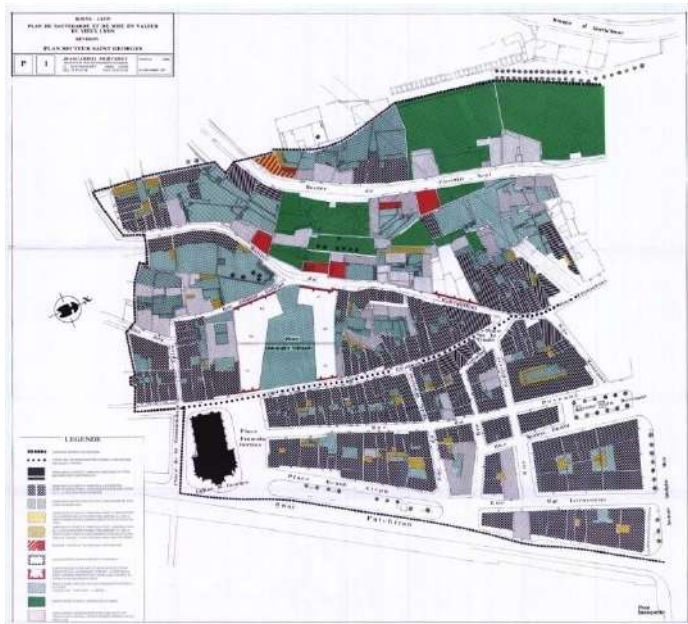
<sup>8</sup> Article R425-2 du code de l'Urbanisme. <http://www.legifrance.gouv.fr/>

<sup>9</sup> Article L642-6 du code du patrimoine. Op.cit.

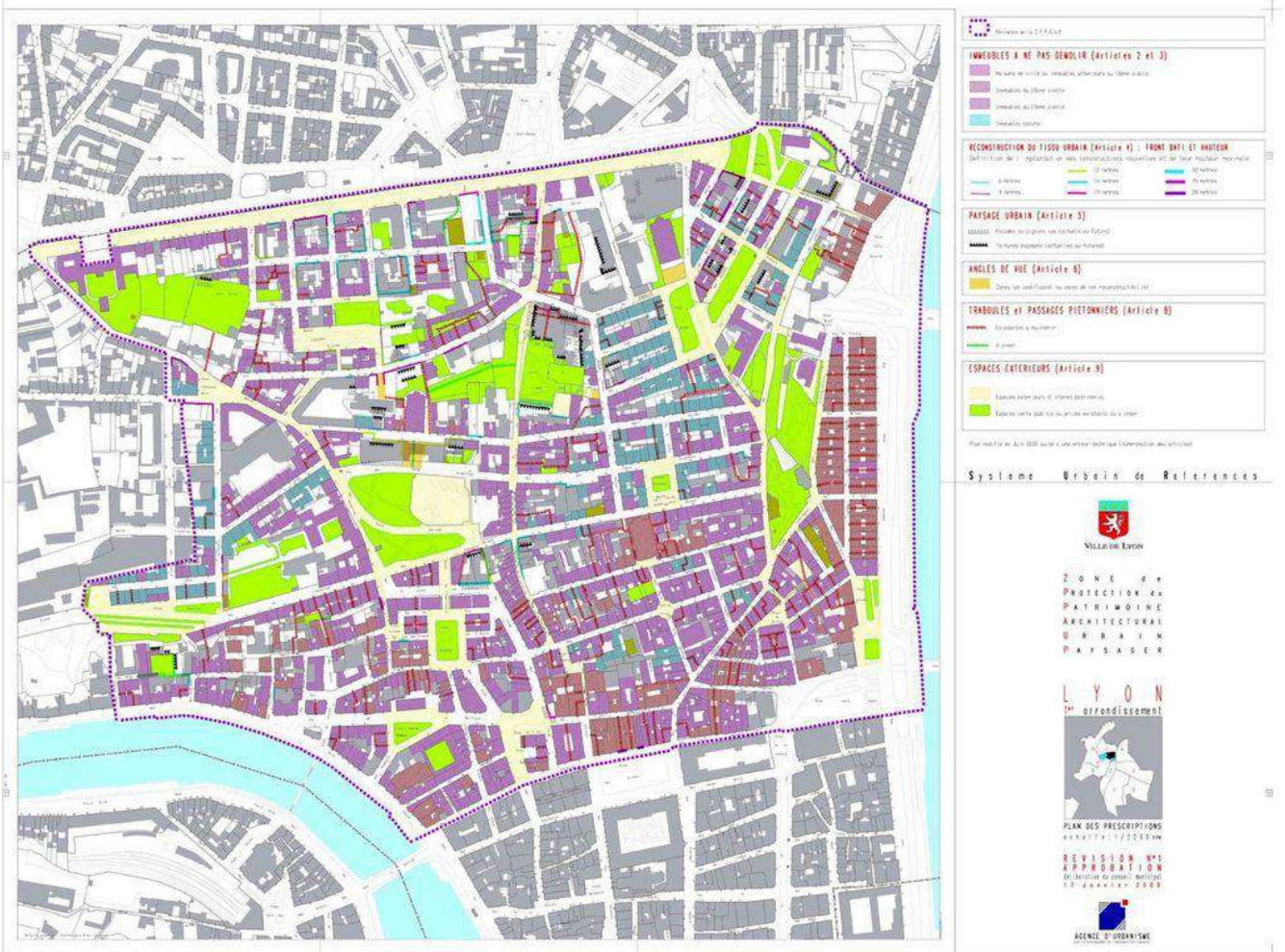
- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'[article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales](#), les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au point h de l'article R.\* 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième au quatrième alinéas de l'[article L. 122-1-8](#) ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.\* 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

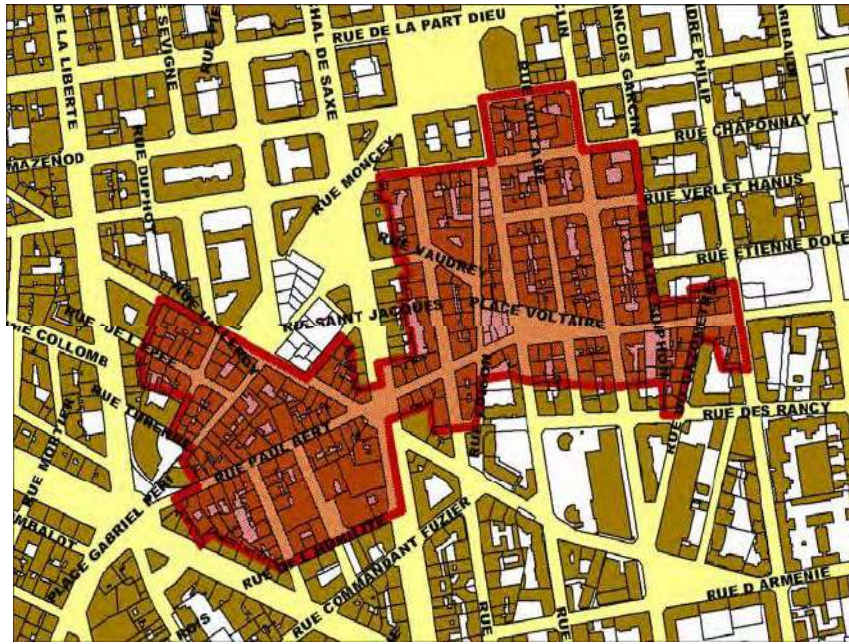
<sup>10</sup> Art R123-9 du code de l'urbanisme modifié par l'art 25 décret n° 2012-290 du 29-02-2012.  
<http://www.legifrance.gouv.fr/>



**Ville de Lyon : PSMV du secteur sauvegardé du Vieux Lyon :Sr :Dossier d’inscription de Lyon au patrimoine mondial (1998).**  
<http://whc.unesco.org/uploads/nominations/872.pdf>



Ville de Lyon : La ZPPAUP des Pentes de la Croix-Rousse. Sr <http://www.grandlyon.com/>



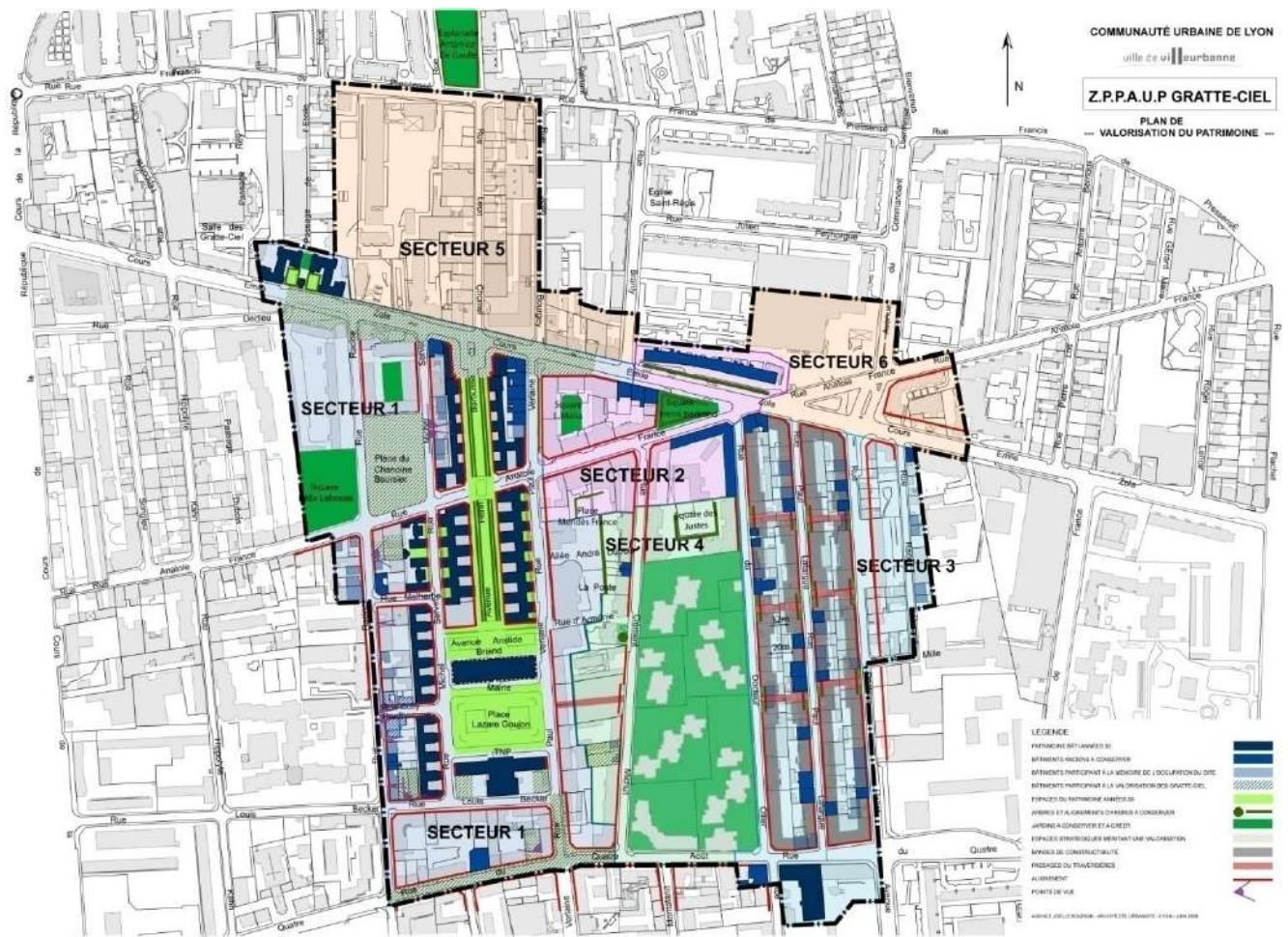
Place Voltaire



Place angle avenue de Saxe / rue Moncey

**Plan de situation du PIP Voltaire- Paul Bert. Sr.Plu Lyon**

## La ZPPAUP des Gratte-ciels.



L'Hôtel de Ville



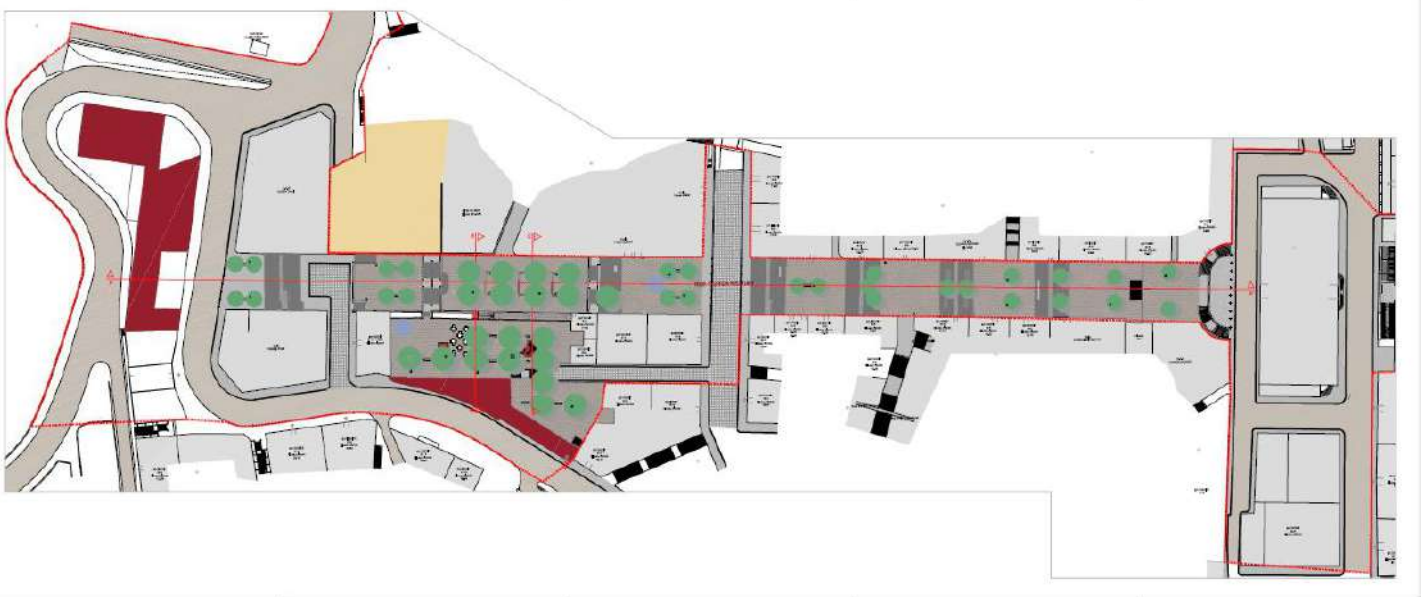
vue d'ensemble du quartier

**Fig. (62) ZPPAUP des Gratte-ciels dans la commune de Lyon**

**Villeurbanne.** SrCOMMUNAUTÉ URBAINE DE LYONVILLE DE VILLEURBANNE, règlement.

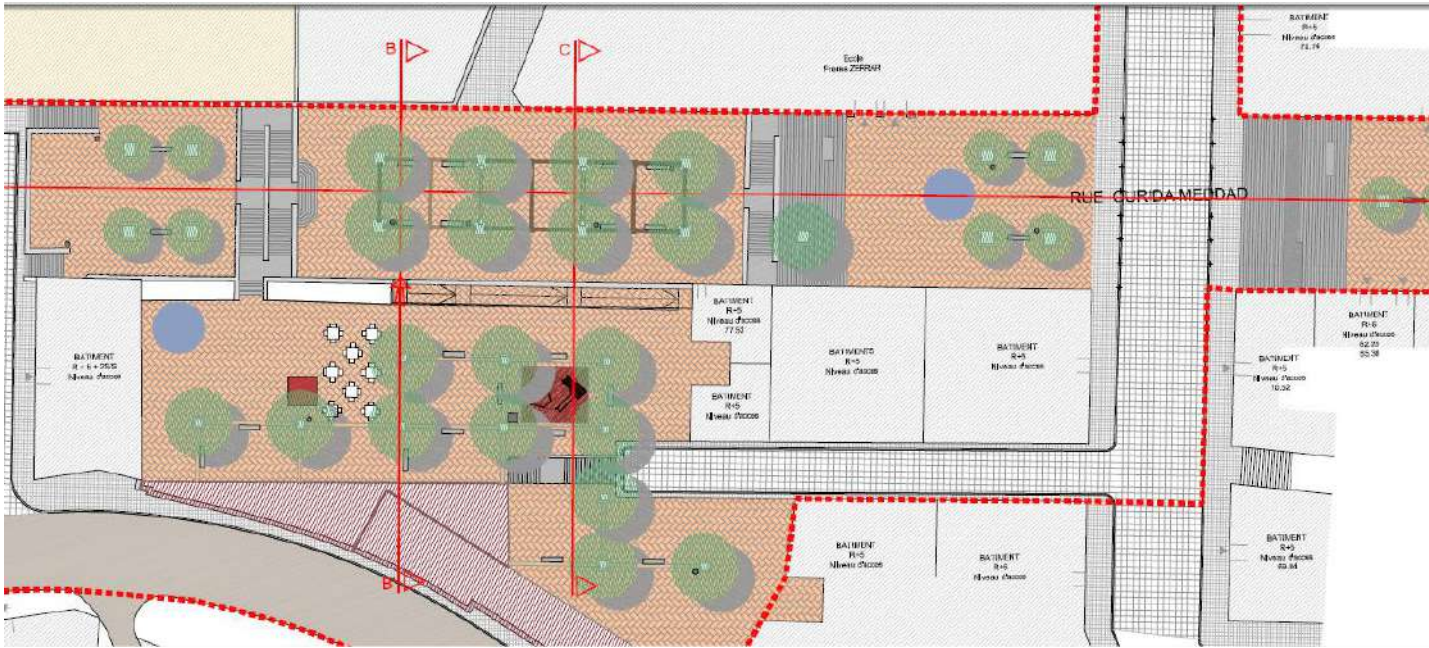
**Proposition de réaménagement  
du  
Boulevard OuridaMedad.**

LÉGENDE	
	LIMITE DE L'INTERVENTION
	ARBRES AVEC FOSSE CONSTRUITE
	PÉRGOLA
	ESPACE JEU / RÉCRÉATION
	KIOSQUE
	ZONE AMÉNAGÉE
	BANCS
	CORBEILLES
	BORNES DE DISSUASION
	ABREUVOIR (POINT D'EAU POTABLE)
	TERRASE CAFÉ
	ACCES POUR UTILISATEURS A MOBILITE REDUITE
	STRUCTURE DE SOULÈVEMENT MÉCANIQUE
	ESPACE DE CONNEXION ET D'ARTICULATION AVEC LA CASBAH
	ÉDIFICES PROPOSÉS
	INSTALLATION D'ART URBAIN

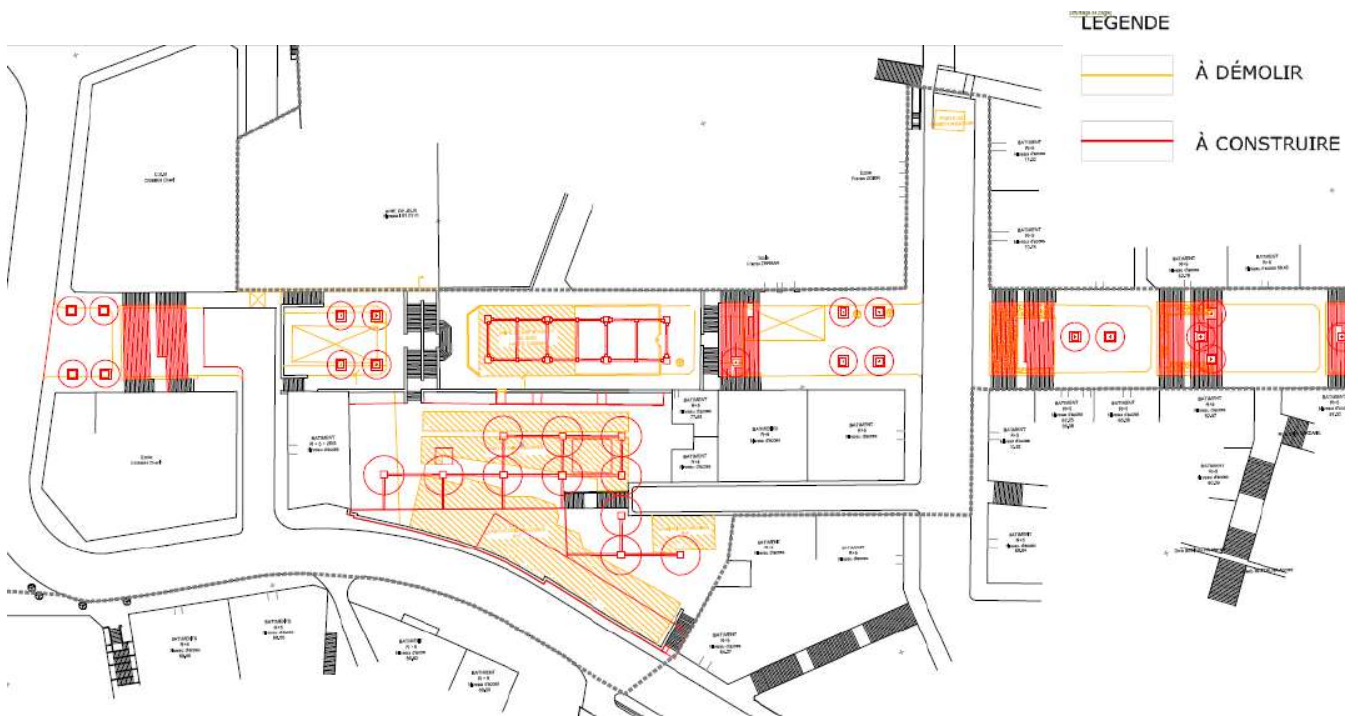


**Plan général de l'espace public.**

Sr : PDAU D'Alger. Parque Expo, Dossier Avant projet Sommaire, 2009.

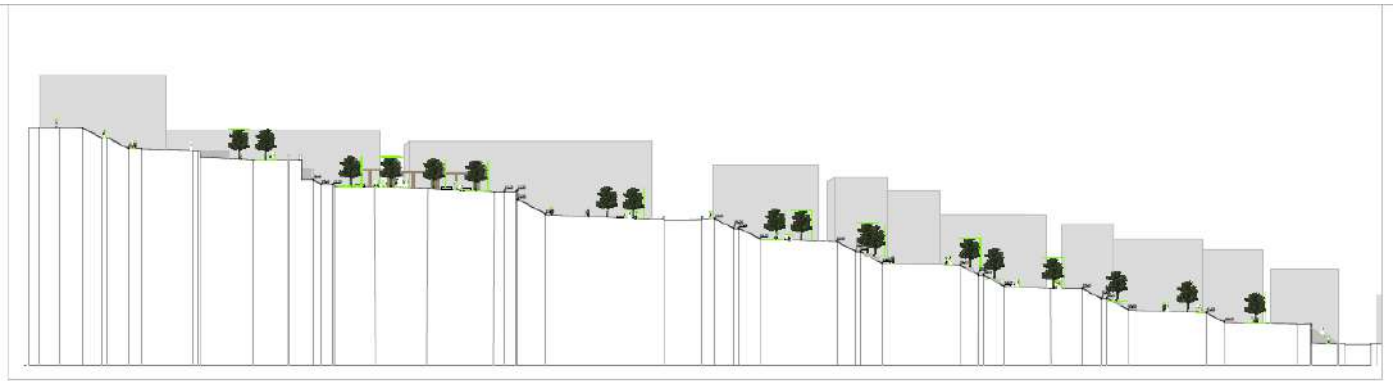


**Vue agrandie Plan général de l'espace public**



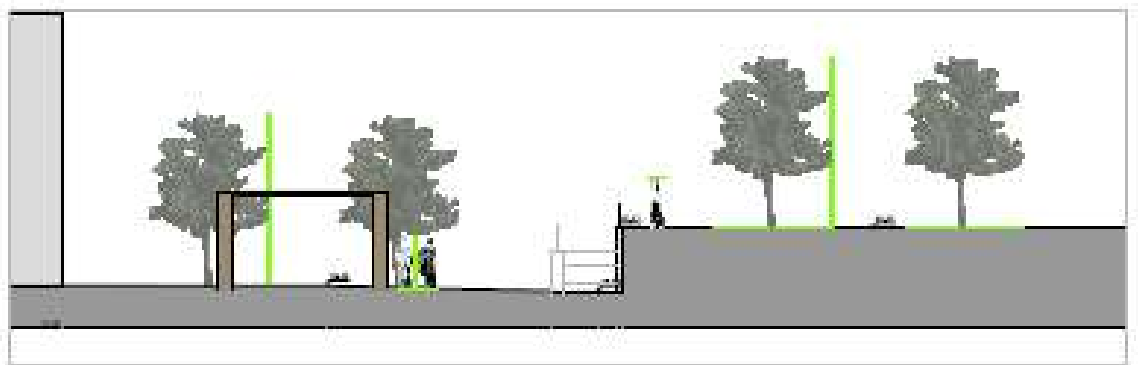
**Plan de transformation du Bd Ourida Meddad sur fond de l'existant.**

Sr : PDAU D'Alger. Parque Expo, Dossier Avant projet Sommaire, 2009.



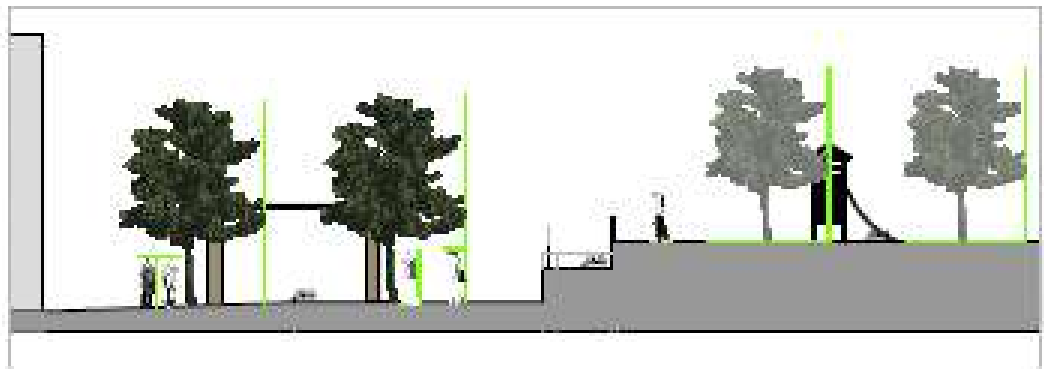
CELP/LOMESTY/MALE AP

### Coupe longitudinale sur le boulevard « OuridaMedad »



COUPE BB

### Coupe B.B



COUPE CC

### Coupe C.C

### . Coupes sur le boulevard « OuridaMedad ».

Sr : PDAU D'Alger. Parque Expo, Dossier Avant projet Sommaire, 2009.

## La traversale T2 : Palais du Dey- Bastion23.

- **Projet au niveau du Jardin de Prague et Rue Sidi Ramdane.**



**Fig.(85).**Projet de réaménagement des escaliers sur la rue Sidi Ramdane. Et implantation d'un équipement pour la formation Taupière à la nouvelle entrée du jardin de Prague  
Source : PDAU D'Alger Parque Expo



La rue Sidi Ramdane Avant



la rue Sidi Ramdane Projet

## ANNEXES DES CARTES ET DES FIGURES:

1. Fig. (01) : Schéma définissant le concept de Zone tampon en termes de couture. Sr auteur.
2. Fig. (02). Schéma des trois composants de base qui doivent intervenir dans la Délimitation de la zone tampon d'un site historique urbain et comme critères de contrôle. Sr auteur.
3. Fig. (03) : Situation du Projet de la tour Pelli-Cajasol par rapport Bien Unesco et sa zone tampon. Sr : Auteur sur un fond d'image de Google Earth.2015.
4. Fig. (04) vue du minaret la Giralda et Alcazar, et la nouvelle Tour en construction à l'extérieure de la zone tampon année 2013. sr : <http://elcorreoweb.es/historico/unesco>.
5. Fig. (05) : Situation du nouveau Projet du Musée, et les percées visuelles historiques entre Oslo médiévale et la forteresse d'Akershus. Sr : Auteur sur un fond d'image de Google Earth.2015.
6. Fig. (06) Simulation de l'incidence négative du nouvel aménagement proposé sur des lignes de visibilité entre Oslo médiévale et la forteresse d'Akershus..Sr : TerjeNypan, The model of northern Europe.
7. Fig. (07) : Vue sur le tracé du projet du nouveau pont perturbant le paysage urbain du coté Est de la ville.Sr : [http ://.culturevisuelle.org/territoire/483](http://.culturevisuelle.org/territoire/483).
8. Fig. (08) : Vue du pont réalisé et son gabarit qui bouleverse le paysage urbain du coté Est de la vallée l'Elbe Sr : [.www.gettyimages.fr/ photos/pont- waldschlosschen](http://www.gettyimages.fr/photos/pont-waldschlosschen).
9. Fig. (09).Site n : 01 Gartenstadtfalkenberg :Sr. <http://whc.unesco.org/fr/list/729>.
10. Fig. (10) Site du centre historique de Cracovie :(Sr [.http://whc.unesco.org/fr/list/29](http://whc.unesco.org/fr/list/29))
11. Fig. (11).Le site historique de Kairouan : délimitation du Bien et sa zone tampon. Sr. <http://whc.unesco.org/fr/list/499>.
12. Fig. (12).Le site historique de Sousse, délimitation du Bien et sa zone tampon. Src. <http://whc.unesco.org/fr/list/498/>
13. Fig. (13). Le site historique de Sienne Délimitation du Bien et de sa Zone Tampon. Sr. <http://whc.unesco.org/fr/list/717/>.
14. Fig. (14). Le site historique de Florence. Sr. <http://whc.unesco.org/fr/list/174/documents/>
15. Fig. (15). Le site historique de Lyon. Délimitation du bien et de sa zone Tampon : 1er proposition. <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/872.pdf>
16. Fig. (16). Le site historique de Lyon. délimitation du bien et de sa zone Tampon définitive : sr. <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/872.pdf>.
17. Fig. (17). Le site historique de Bordeaux .Délimitation du bien et de sa zone Tampon : 1er proposition. <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1256.pdf>.
18. Fig. (18). Le site historique de Bordeaux. délimitation du bien et de sa zone Tampon définitive : sr. <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1256.pdf>
19. Fig. (19). Carte du site patrimoine mondial Unesco de Rome –Italie. Sr. <http://whc.unesco.org/fr/list/91>
20. Fig. (20) Légende du plan régulateur général de la commune de Rome. Sr : Piano regolatore generale (PRG) del Comune di Roma, <http://http://www.urbanistica.comune.roma.it/>
21. Fig. (21). La ville historique de Rome et les neuf tissus qui la composent. Sr : Piano regolatore generale (PRG) del Comune di Roma, [://http://www.urbanistica.comune.roma.it/](http://http://www.urbanistica.comune.roma.it/).

22. Fig.(23) Tissus et centralité: sr: Piano regolatore generale (PRG) del Comune di Roma, Sr:<http://www.urbanistica.comune.roma.it/>
23. Fig.(23) Tissus et centralité: sr: Piano regolatore generale (PRG) del Comune di Roma. Sr: <http://www.urbanistica.comune.roma.it/>
24. Fig. (24) les Aires de la programmation stratégique. Cadre d'ensemble.. Sr: Piano regolatore generale (PRG) del Comune di Roma, Sr: <http://www.urbanistica.comune.roma.it/>
25. Fig. (25) Le projet stratégique de l'aire du mur Aurélien.source: Piano regolatore generale (PRG) del Comune di Roma, Sr: <http://www.urbanistica.comune.roma.it/>
26. Fig.(26). Plan d'aménagement urbain de la commune de Sousse. Sr. [whc.unesco.org/document/105435](http://whc.unesco.org/document/105435)
27. Fig.( 27). Extrait du Plan d'aménagement urbain de la commune de Sousse. Sr: [www.commune-sousse.gov.tn/PlanAmenagement/RegUrbSousse/](http://www.commune-sousse.gov.tn/PlanAmenagement/RegUrbSousse/)
28. Fig.(28). Carte d'implantation de la ville européenne de Sousse. Sr: [www.projetsdepaysage.fr](http://www.projetsdepaysage.fr)
29. Fig. (29). Photo aérienne des immeubles IGH du centre urbain du Nord (AFH), dans la zone Tampon du patrimoine mondial. Sr.Google earth.2013 .consulté le 22 -04-2013.
30. Fig. (30). Vue sur les Immeubles type IGH du centre urbain du Nord (AFH), dans la zone Tampon du patrimoine mondial. Sr .Google Earth.2013 .consulté le 22 -04-2013.
31. Fig. (31).Carte synthétique d la morphologie urbaine et des Typologies bâties actuelles. Sr : Communauté urbaine de Bordeaux : Agence d'urbanisme Bordeaux métropole ; les orientations stratégiques communautaires et les grands projets cahier n°01 2006. [www.aurba.org](http://www.aurba.org).
32. Fig. (32) PSMV du secteur sauvegardé de Bordeaux. Source Sr : Communauté urbaine de Bordeaux.[www.aurba.org](http://www.aurba.org).
33. Fig. (33) Les zonages du PLU dans la zone classée patrimoine mondial. Sr : PLU communauté Urbaine de Bordeaux. [www.aurba.org](http://www.aurba.org).
34. Fig. (34) Les zonages du PLU dans la zone Tampon du périmètre Unesco patrimoine mondial. Sr : PLU communauté Urbaine de Bordeaux.[www.aurba.org](http://www.aurba.org).
35. Fig. (35). ZPPAUP du Vieux LORMONT. Sr : PLU communauté Urbaine de Bordeaux.[www.aurba.org](http://www.aurba.org)
36. Fig. (36). Les périmètres de protections des abords des monuments historiques classés dans le centre historique patrimoine mondial et dans la zone tampon. Sr : <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1256.pdf>ure 1f.
37. Fig. (37) : Contexte réglementaire du Plu. Sr : Atlas. Lyon Confluence2009.
38. Fig. (38) : le Secteur sauvegardé du Vieux Lyon. Sr : Dossier d'inscription de Lyon au patrimoine mondial (1998). <http://whc.unesco.org/uploads/nominations/872.pdf>
39. Fig. (39). Le PIP Benoist-Mary. Sr. PLU LYON. <http://www.grandlyon.com/>
40. Fig.(40): La ZPPAUP des Pentès de la Croix-Rousse. Sr <http://www.grandlyon.com/>
41. Fig. (41) : Mise en cohérence des outils de patrimoine. Phase 01. Diagnostic.Sr <http://www.grandlyon.com/>
42. Fig. (42). Périmètre d'intérêt patrimonial : Dulaar / Denfert-Rochereau. Sr.Plù Lyon
43. Fig. (43) .Sevitudes générées par le Périmètre de protection de 500 mètres Zone Nord de la zone Tampon. Sr Service départemental de l'architecture et du patrimoine du Rhône.
44. Fig. (44) .Sevitudes générées par le Périmètre de protection de 500 mètres Zone Sud Ouest de la zone Tampon. Source Service départemental de l'architecture et du patrimoine du Rhône.

45. Fig.(45) ZPPAUP des Gratte-ciels dans la commune de Lyon Villeurbanne. Sr Communauté Urbaine De Lyonville De Villeurbanne, règlement.
46. Fig. (46). Monuments classés et inscrits sur le territoire communautaire.
47. Fig. (47). Superposition d'outils réglementaires dans le site historique. Sr Plan de gestion du site historique de Lyon. <http://whc.unesco.org/fr/list/872/documents>.
48. Fig.(48). Diagramme du cheminement méthodologique pour l'établissement d'une zone tampon. Sr : Auteur
49. Fig. (49). LE SECTEUR SAUVEGARDÉ « LA CASBAH D'ALGER ». Sr : Rapport de présentation du PPSMVSS. Phase finale).
50. Fig. (50). Délimitation des 04 sous-secteurs. Source : PPSMVSS de la casbah d'Alger.
51. Fig. (51). Prescription réglementaires du S.Secteur USS N°01. Sr : PPSMVSS Casbah d'Alger.
52. Fig.(52) . Prescriptions réglementaires du S. Secteur USS N°02. Sr : PPSMVSS Casbah d'Alger.
53. Fig.(53.) . Prescriptions réglementaires du S. Secteur USS N°03A et USSN°03 D. Sr : PPSMVSS Casbah d'Alger
54. Fig. (54). Prescriptions réglementaires du S. Secteur USS N°4. Sr : PPSMVSS Casbah d'Alger.
55. Fig.(55). Analyse diachronique, Epoque post-coloniale. sr : PPSMVSS Casbah d'Alger.
56. Fig.(56): Représentation graphique de la zone de protection intégrée au Secteur Sauvegardé de la Casbah. . Sr : Auteur.
57. Fig. (57) largeur de la zone de protection par rapport aux monuments classés la mosquée Sidi Abderhmane et le Bastion VIII. Sr : Auteur.
58. Fig (58). Largeur de la zone de protection par rapport aux monuments classés, le bâtiment de la prison Serkadji. . Sr : Auteur.
59. Fig (59.) largeur de la zone de protection par rapport aux monuments classés, le Bastion XI. . Sr : Auteur.
60. Fig.(60).Pland'aménagement-patrimoineculturelL15-05(A). Sr : PDAU D'Alger.Parque. Expo. Alger 2011
61. Fig. (61). Image d'ensemble de ville –système des vues- Zone à valeur patrimoniale ou scientifique potentielle. Espace de loisir à usage public de valeurs patrimoniale, artistique et paysagère. Plan d'aménagement- patrimoine culturel L15-05 (A) Sr : PDAU D'Alger. Parque Expo. Alger 2011.
62. Fig. (62).Parque Expo.Axes structurants objet de réhabilitation. Sr : revue Vies de Ville. Hors-série N°03, Alger, juillet.2012.
63. Fig. (63). Arte Charpentier. La continuité spatiale et paysagère. Sr : revue Vies de Ville. Hors-série N°03, Alger, juillet.2012.
64. Fig. (64) PDAU. Projets Prioritaires. Sr : Master plan- Livrable 12 B. stratégies et schéma d'aménagement des espaces publics et emplacements réservés - patrimoine construit. Parque Expo.2012 Version finale validée.
65. Fig. (65).Plan de la Localisation de la transversale T2 : Palais du Dey- Bastion23. Sr : PDAU D'Alger, Parque Expo.
66. Fig. (66). Projet au niveau du Jardin de Prague et Rue Sidi Ramdane. Sr : PDAU D'Alger .Parque Expo.
67. Fig. (67) .Projet D'aménagement du Bd HADAD Abderzak. Sr : PDAU D'Alger .Parque Expo.
68. Fig. (68).Coupe sur le boulevard Hadad Abderzak,et Projet du kiosque/belvédère Sr : PDAU D'Alger .Parque Expo.

69. Fig. (69). Extrait du PPSMVSS USS1. Sr : PPSMVSS Casbah d'Alger.
70. Fig. (70). Plan de la Localisation de la transversale T4. Sr : PDAU D'Alger .Parque Expo.
71. Fig. (71) Transversale N°4 : Promenade de la mémoire. Projet de l'Hôtel proposé A1. Sr : PDAU D'Alger. Parque Expo, Dossier Avant-projet Sommaire, 2009.
72. Fig. (72). Relevé d'état des lieux du Boulevard OuridaMedad. Sr : PDAU D'Alger. Parque Expo, Dossier Avant-projet Sommaire, 2009.
73. Fig. (73) Proposition de réaménagement du Boulevard OuridahMedad. Plan général de l'espace public. Sr : PDAU D'Alger. Parque Expo, Dossier Avant-projet Sommaire, 2009.
74. Fig. (74). Plan de transformation du Bd OuridaMedad sur fond de l'existant. Sr : PDAU D'Alger. Parque Expo, Dossier Avant-projet Sommaire, 2009.
75. Fig. (75). Plan des orientations d'Aménagement. Sr : PPSMVSS CASBAH D'Alger. Édition final, CNERU. Alger 2009.
76. Fig. (76). Le deuxième périmètre, défini dans le dossier d'architecture et de VRD.
77. Fig. (77). Plan D'El DJEZAIR en 1831 d'après le Capt. Morin. Sr : rapport de présentation du PPSMVSS de la Casbah d'Alger.
78. Fig. (78). Extrait du Plan D'El DJEZAIR en 1833 d'après le Cap. Morin. Sr : SHAT .Vincennes.
79. Fig. (79) Reproduction du plan dressé en 1832 sous la direction du lieutenant général Pelet. Sr : R. Lespes .p.213.
80. Fig. (80) Plan général de la ville d'Alger établi par Mr A. Berbrugger, Sr : Bibliothèque nationale de France, département Cartes et plans, GE DL 1846-113.
81. Fig. (81) Feuille de cadastre Section K dite BabAzoun ; dressée 1869. Sr. Cadastre d'Alger.
82. Fig. (82) Feuille de cadastre Section G dite Marengo 5eme Feuille ; dressée 1869. Sr. Cadastre d'Alger.
83. Fig. (83) Feuille de cadastre faubourg d'Isly ; dressée 1863. Sr. Cadastre d'Alger.
84. Fig. (84) Croissance et transformation de la ville historique d'Alger. Sr : Auteur.
85. Fig. (85) vue du quartier de l'esplanade de Bab el Oued source. PDAU D'Alger.
86. Fig. 86. Typologie du bâti du quartier de l'esplanade (L'immeuble de rapport). Sr Auteur.
87. Fig. (87.) .Vue la typologie du bâti sur la rampe AREZKI LOUNI.
88. Fig. (.88). Les Eucalyptus vus d'avion en 1961. Sr. <https://www.neabeloued.fr>.
89. Fig. (89) vue récente de la Rue Med TAZAIRT, à gauche les bâtiments 6, 5 et 4 de la cité des Eucalyptus.
90. Fig. (90) Photo aérienne, Google-Earth 2016, de la sous-zone des casernes.
91. Fig. (91). Synthèse de l'évaluation de la qualité typo morphologique du tissu urbain de la zone Casbah Nord. Sr : Auteur.
92. Fig. (92) plan du quartier Bellili, Sr : PDAU Alger, et photo Google-earth 2016, du même quartier.
93. Fig. (93) plan de la rue D.Cherif Sr : PDAU Alger.
94. Fig. (94). Synthèse de l'évaluation de la qualité typo morphologique du tissu urbain de la zone Casbah Sud. Sr Auteur.
95. Fig. (95). La Carte des permanences Zone Casbah Nord. Sr : Auteur.
96. Fig. (96). La structure de Conformation Casbah Nord. Sr : Auteur.
97. Fig. (97). La structure du Publico collectif Casbah Nord. Sr : Auteur.
98. Fig. (98). La Structure de l'urbain Casbah Nord. Sr : Auteur.
99. Fig. (99). La Carte des permanences Casbah Sud. Sr : Auteur.

100. Fig. (100). La structure de Conformation Casbah Sud. Sr : Auteur.
101. Fig. (101). La structure du Publico collectif Casbah Sud. Sr : Auteur.
102. Fig. (102). La Structure de l'urbain Casbah Sud. Sr : Auteur.
103. Fig. (103). Inventaire des perspectives visuelles remarquables et repérage des points de vue dans la zone Casbah nord et sud. Sr : Auteur.
104. Fig.(103). VUE PANORAMIQUE P1 : Rampe de l'escalier Bd Hadad Abdelrezak. Sr : Auteur.
105. Fig. (105). VUE PANORAMIQUE P2 : Rampe de l'escalier Bd Hadad Abdelrezak. Sr : Auteur.
106. Fig.(106). PERSPECTIVE VISUELLE V3 : Rampe de l'escalier bd Hadad Abdelrezak / Entrée de la Mosquée Sidi Abderrahmane. Sr : Auteur.
107. Fig. (107). PERSPECTIVE VISUELLE V9 : Rue Aliane AHCÈNE.. Sr : Auteur.
108. Fig. (108). PERSPECTIVE VISUELLE V12 : Place Stambouli (Nelson). Sr : Auteur.
109. Fig. (109). Perspective Visuelle V11: Rue Sadaoui mohamed. Sr : Auteur.
110. Fig. (110). Perspective Visuelle V10 : Nœud de Bâb El Oued. Sr : Auteur.
111. Fig. (111). Perspective Visuelle V13 : Nœud de Bâb El Oued. Sr : Auteur.
112. Fig. (112). Perspective Visuelle V6 : Rue Achour Hacène. Sr : Auteur.
113. Fig. (113). Perspective Visuelle (V14) : Rue Abbane Remdhane. Sr : Auteur.
114. Fig. (114). Perspective Visuelle (V17) : Croisement : Bd Ouridah Medad et rue Oussadi Ali. Sr : Auteur.
115. Fig. (115). Perspective Visuelle (V15) : Place Debih Cherif (Ex square Montpensier). Sr : Auteur.
116. Fig. (116). Perspective Visuelle (V18) : Rue Debih Cherif. Sr : Auteur.
117. Fig. (117). Perspective Visuelle (V19) : Rue Debih Cherif. Sr : Auteur.
118. Fig. (118). VUE PANORAMIQUE (P3) : la Place Port Said. Sr : Auteur.
119. Fig. 119 Vue sur le bâtiment N°08. Dégradations liées à l'aspect extérieur des bâtiments. Sr : auteur.
120. Fig. (120) habitat vétustes sur la rampe A. Louni. Sr : auteur.
121. Fig. (121). Carte de conservation du cadre bai Zone casbah Nord. Sr : auteur.
122. Fig. (122) Etat de dégradation avancée du cadre bâti dans la zone sud-ouest Quartier Bellili. Sr : auteur.
123. Fig. (123) Cadre bâti en bonne état de conservation dans la zone sud-ouest. Vue sur la Rue Abane Remdane. Sr : auteur.
124. Fig. (124) carte d'état de dégradation du cadre bâti dans la zone Sud établie par l'auteur sur la base des données de la commune d'Alger centre. Sr : auteur.
125. Fig. (125) Proposition d'une nouvelle délimitation de zone tampon pour le site historique de la Casbah d'Alger. Sr : auteur.
126. Fig. (126) Délimitation du périmètre de la zone tampon et de ces 04 sous-zones homogènes. de la Casbah d'Alger. Sr : auteur.
127. Fig. (127) Le plan de l'état de conservation du cadre bâti dans la zone tampon. Sr : auteur.
128. Fig. (128) Identification des valeurs patrimoniales dans la zone tampon. Sr : auteur.
129. Fig. (129) Le plan de contrôle morphologique de la zone tampon. Sr : auteur.