

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE**

**MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR**

**ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE**

**UNIVERSITE FRERES MENTOURI CONSTANTINE**



**FACULTE DES SCIENCES DE LA TERRE, DE LA GEOGRAPHIE  
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

**Département des Sciences  
Topographiques**

**Spécialité aménagement  
Touristique et patrimoine**

**Cours du deuxième semestre**

# **L'analyse urbaine**

**Destiné aux étudiants 1ere année master aménagement touristique et patrimoine**

**Préparer par madame : HAOUARI.Souad  
Maitre-assistant « A »**

**2019/2020**

## Cours n°01 : l'analyse urbaine : définitions

### I- Définitions liées à l'analyse urbaine

#### 1- La ville :

La ville est **un groupement de constructions présentant une certaine continuité** et essentiellement destinées à **l'habitation**, au **travail** et aux **échanges sociaux**,

#### 2- Le quartier :

Une partie de la ville ayant une physionomie qui lui est propre et le différencie de son environnement. Il peut avoir cette physionomie à divers types de spécificités qui renvoient à :

- **sa situation** : on parle par exemple des quartiers centraux et des quartiers périphériques d'une ville, des hauts et des bas quartiers, etc.
- **son bâti** : on différencie par exemple quartiers anciens et nouveaux quartiers.
- **ses fonctions** : chaque ville a ses quartiers commerçants, son quartier de gare, ses quartiers de bureaux ou son quartier d'affaires (Central business district), ses quartiers résidentiels, etc.
- **sa fréquentation** et/ou ses résidents identifiés selon des critères sociaux (on parle de quartiers populaires ou bourgeois, de quartiers chics ou pauvres), culturels (quartiers chinois par exemple), religieux.

#### 3- L'Urbanisme :

- l'art de **concevoir, organiser et réaliser de façon volontaire** le développement des villes en tenant compte des **facteurs géographiques, socio-économique, et culturels** qui les déterminent et les caractérisent.
- L'urbanisme c'est **la science de l'aménagement des villes**, il vise à **étudier et améliorer** le processus de création et de développement des villes, sa pratique implique l'intervention de représentants des spécialités (ingénieurs, géographes, architectes, géomètres, économistes, sociologues, paysagistes, écologiste au sens technique du terme et bien entendu juristes et politicologues.

#### Il existe deux catégories d'urbanisme :

- **L'urbanisme réglementaire** consiste à réaliser des documents de planification urbaine POS, le PDAU.
- **L'urbanisme de projet (ou urbanisme opérationnel)** consiste à L'urbanisme de projet se matérialise par la conception et la réalisation de

projets urbains. Ceux-ci doivent se conformer au document d'urbanisme en vigueur et à son règlement.

#### **4- l'organisation de l'espace :**

Un espace organisé est un espace qui comporte des aménagements permettant aux hommes d'habiter, c'est-à-dire d'exercer les fonctions qui leur sont nécessaires. Ces fonctions peuvent être déclinées de manière plus ou moins complexe. On peut en déterminer cinq :

- se loger : habiter
- circuler
- consommer
- se divertir ; amuser
- travailler

## **II- l'analyse urbaine :**

### **1- Définition de l'analyse urbaine :**

L'analyse constitue une étape essentielle dans le processus de la conception urbaine et architecturale. Elle permet d'étudier la structure de la ville. En d'autres termes décomposer l'espace urbain en ses pièces maîtresses, et de définir clairement les orientations de l'évolution urbaine. Elle est toujours liée à la planification urbaine c'est-à-dire l'élaboration de instruments d'urbanisme

C'est une sorte de diagnostic de l'espace socio-physique nécessaire pour la détermination des actions et interventions à programmer.

Il y a plusieurs types d'analyse qui sont :

- L'analyse qui vise une connaissance générale de la ville.
- L'analyse qui vise la production et la vérification d'instruments (PDAU&POS).
- Celle qui vise la lecture d'interprétation des tissus et structures urbaines.
- Celle qui vise la planification urbaine (la programmation).
- Celle qui vise l'aménagement urbain et définit les types d'intervention ... etc.

### **2-L'objectif de l'analyse :**

- D'identifier les caractères fondamentaux d'un espace urbain donné en termes de situation, morphologie, structure urbaine.... et d'architecture ;
- De montrer les évolutions du territoire ;
- De mettre en évidence les points forts à valoriser et les points faibles (les problèmes) à diagnostiquer et à corriger.
- De conclure sur les premières orientations à envisager

### **3 -La méthode de l'analyse**

Pour prendre en charge l'étude d'une opération de restructuration et de densification urbaine, il est impératif de procéder par une analyse urbaine détaillée et globale de toutes les composantes physico-spatiales et humaines à l'intérieur des limites du périmètre d'étude.

Il s'agit d'analyser au préalable le support physique du périmètre d'étude à plusieurs niveaux et à différentes échelles :

- L'étude géographique permet de dégager des connaissances en rapport avec la portance des sols,
- la géomorphologie permet d'appréhender, les formes de pentes, ...etc.
  
- L'analyse démographique permet d'évaluer la croissance démographique future, cette croissance est indicatrice de l'expression des besoins futurs en structures spatiales diverses, logements, équipements, infrastructures diverses, elle permet aussi de connaître les spécificités de la population inscrite à l'intérieur du périmètre d'étude ; sa structure, sa dynamique et ses besoins, ainsi que les relations entre le mode de vie, les pratiques sociales, les mœurs et la forme physique du projet spatial à produire.
- L'analyse socio-économique peut aussi mener à une recherche spatiale, ainsi que le choix de localisation et d'implantation des équipements et des investissements selon les meilleures conditions de rentabilité économique et d'optimisation.
  
- L'analyse urbaine est avant tout l'analyse de l'objet urbain, de sa structure et de sa forme,

Cette approche spatiale nous permettra de faire un diagnostic complet du cadre bâti et de l'habitat en particulier. Il s'agit donc de connaître en détail son état, son niveau de confort, les matériaux qui le composent, sa structure ...etc.

### **4- La démarche de l'analyse**

Elle consiste à définir les éléments fondamentaux qui structurent toute analyse urbaine, dans le but de maîtriser la cohérence et le bon fonctionnement du processus d'analyse.

- **La problématique**

C'est le point de départ de l'analyse, elle permet de cerner d'une manière cohérente et consciente le problème que l'analyse tend à résoudre.

- **L'objet (le thème) de l'analyse**

Il est le cœur de l'analyse, c'est une réponse à la question **quoi analyser ?**

- **Finalités(les objectifs) :**

Fixer l'objectif final est d'une grande utilité, car il définit la démarche de l'analyse. Il peut s'agir en effet d'un objectif qui vise :

- une connaissance générale.
- une considération d'ordre théorique.
- une planification programmation d'actions.
- l'opération d'aménagement (urbanisme opérationnel).

- **L'échelle :**

L'échelle permet de définir le niveau d'intervention. Il peut s'agir en effet de quatre grandes échelles en matière d'aménagement.

- ✓ **L'échelle nationale :** Ou la ville est considérée comme un élément d'un grand système vis à vis d'un environnement constitué de réseaux de villes.
- ✓ **L'échelle régionale :** Ou la ville constitue un élément d'un système plus réduit et considérée vis à vis de son environnement étendu.
- ✓ **L'échelle urbaine :** Ou la ville est considérée comme système en soi, dans sa dynamique interne et ses relations avec son environnement immédiat.
- ✓ **Le quartier :** Saisie comme une partie de la ville et contenue dans son système, dans ses manifestations, dynamique, organisation, structuration et configuration physique.

## **5-Les principes de L'analyse urbaine :**

- **Sécurité :** Il est primordial de prendre en considération l'aspect aléa et risque (vulnérabilité) dans les études urbaine tel que le glissement de terrains, les feux de forêts, les inondations, le séisme. Il est nécessaire de prévu plusieurs accès à la ville avec un système de communication adéquat en cas de catastrophe.
- **Accessibilité :** Cet aspect est une donnée importante pour le bon fonctionnement de tout le système de la ville, il est essentiel d'assurer un temps de déplacement satisfaisant : domicile – travail, d'une part, faciliter l'accès aux différents équipements et institutions de la ville d'autre part
- **Attractivité :** La création d'un environnement favorable par la dotation de la ville d'un ensemble d'équipements à l'échelle régionale, permettra une plus grande attractivité.
- **Polyfonctionnalité :** Est un objectif autour duquel s'organise la conception, particulièrement au niveau des centres urbains en plus de la recherche d'un système de coexistence entre les différentes fonctions.

## **Bibliographie :**

Livres :

- Analyse urbaine éléments et méthodologie 3eme édition Brahim Ben Yousef- 2010
- Villes et urbanisme dans le monde
- Document : Journal de l'atelier d'architecture université ORAN

## Cours n°02 : la morphologie et la composition de la ville

### I- Les systèmes organisateurs du tissu urbain :

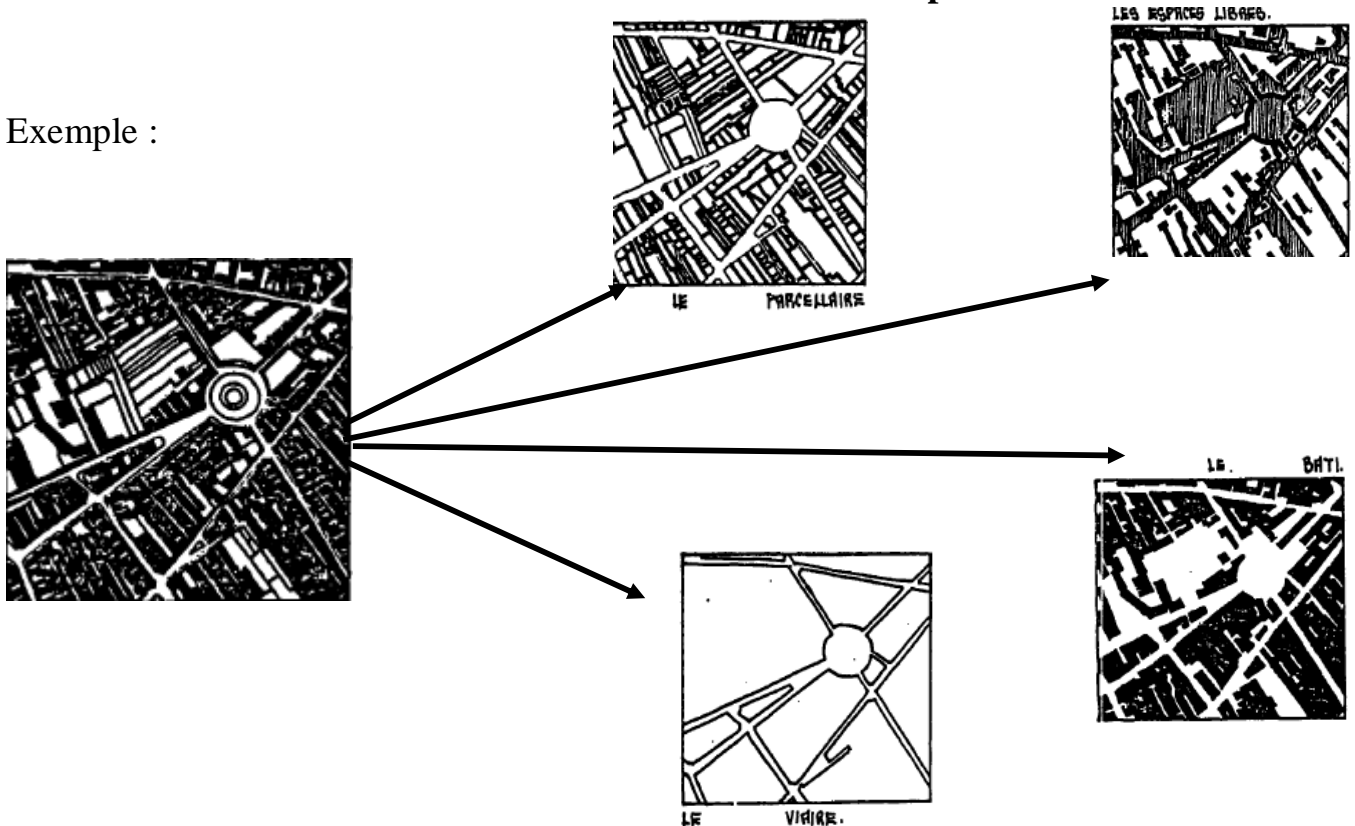
Le tissu urbain est une partie intégrante de l'espace urbain il est composé de systèmes Un système est défini comme étant la manière dont sont organisées les relations entre les composants de même nature morphologique. On peut distinguer quatre systèmes :

- **Le système parcellaire**, système de partition du territoire en unité foncière, la parcelle. Le parcellaire fragmente le territoire.
- **Le système voirie**, système de liaison du territoire, c'est l'axe structurant, il est destiné à innerver le parcellaire, donc à relier entre elles.
- **Le système bâti**, ensemble des masses construites de la forme urbaine, quelles que soient leur fonction ou leur dimension.
- **Le système des espaces vides**, c'est l'ensemble des parties non construites de la forme urbaine, que ces espaces soient publiques (places, esplanades, rues, etc.) ou privés (cours, jardins)

Les composantes de ces systèmes constituent le tissu urbain.

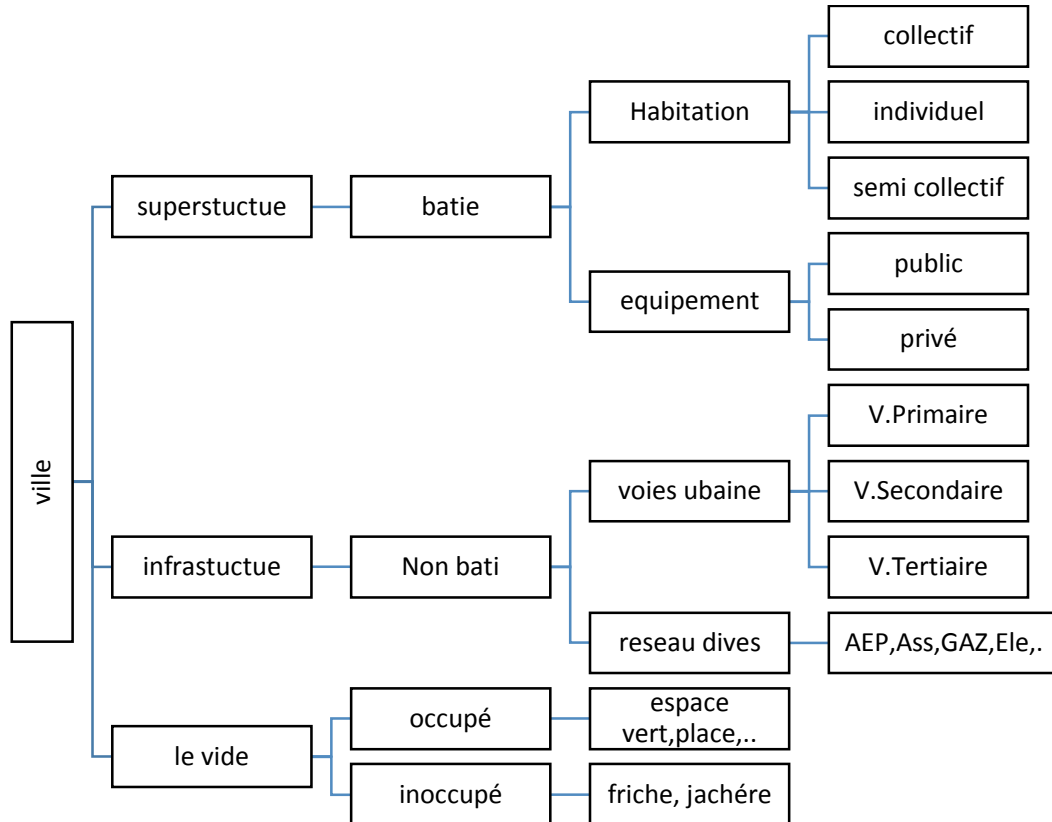
**Tissu urbain= Parcellaire+ Voirie +Bâti+ Espace vide**

Exemple :



## II- Les composants de la ville et ses fonctions :

1- **La composition de la ville** : La ville est composée de :



## 2- Les fonctions de la ville :

- **La fonction d’habitat ou résidentielle** occupe la majeure partie de l’espace urbain avec des différentes formes d’une ville à une autre et d’une partie d’une ville à autre .Elle comporte les typologies suivantes :
  - L’habitat sans logement : la vie dans la rue
  - L’habitat précaire : habitation occupant des espaces délaissés.
  - L’habitat d’aspect rural : habitation occupant le périphérique.
  - L’habitat individuel : on distingue 02 types :
    - ✓ Le type pavillonnaire : conservation de l’espace vert à une volonté de retrouver la campagne.
    - ✓ Le lotissement : une division raisonnée de l’espace à urbaniser.
  - L’habitat collectif : plusieurs familles sont logées sous le même toit.
- **La fonction commerciale** : Cette fonction comprend l’ensemble de toutes les activités de commerce, de vente et de services. Elle regroupe, notamment, les activités suivantes :

- Commerces de vente au détail (marchés d'alimentation, magasins à rayon, librairie, etc.);
- Bureaux professionnels (cliniques médicales, cabinets d'avocat, cliniques dentaires, etc.);
- Institutions financières (banques, caisses populaires, etc.);
- Restauration et hébergement (hôtels, motels, restaurants, etc.);
- Récréation commerciale (cinémas, théâtres, etc.);
- Services (cordonnier, nettoyeur, salons de coiffure, etc.);
- Commerces de vente en gros (grossistes en alimentation, grossistes en véhicules automobiles, etc.).

➤ **La fonction industrielle** : Cette fonction regroupe les entreprises dont l'activité principale est la production de biens destinés à la collectivité. Elle comprend, notamment, les établissements suivants :

- entreprises manufacturières (les petites usines, ateliers...);
- entrepôts ;
- usines de transformation ;
- gravières, sablières.

➤ **La fonction publique** : Cette fonction comprend les établissements publics dont le but est de fournir des services à la communauté. Elle comprend, notamment les établissements :

- Services municipaux (service de police, service d'incendie, etc.);
- Services scolaires (école primaire, secondaire, lycée, université, etc.);
- Services hospitaliers (hôpitaux, cliniques, etc.);
- Services collectifs (usines de traitement des eaux usées, sites d'enfouissement sanitaire, etc.);

➤ **La fonction réseaux de transport et de communication** : Cette fonction regroupe les infrastructures qui relient le territoire. Elle comprend, notamment, les éléments suivants :

- Réseaux d'électricité et de gaz, de téléphonie, de câble ;
- Trottoirs, rues, routes, autoroutes ;
- Infrastructures aéroportuaires, ferroviaires, portuaires, gares d'autobus.

➤ **La fonction parcs et espaces verts** : Regroupe les endroits où les citoyens peuvent avoir accès à la nature, où ils peuvent pratiquer certains sports ou jouer, où ils peuvent se reposer. Cette fonction comprend, notamment, les lieux suivants :



- Parcs de voisinage, de quartier, parcs urbains, ...
- Pistes cyclables

### **3-Mixité fonctionnelle**

On parle de mixité fonctionnelle dans une ville ou un quartier, un lotissement ou un immeuble, lorsque plusieurs fonctions (ex : habitat et commerce, en centre-ville) y sont représentées.

La mixité fonctionnelle est considérée comme un but urbanistique qui s'oppose au découpage en zones fonctionnellement différenciées (zoning).et lutter contre la création des zones dortoirs et des zones d'activités séparées, ce qui augmente les distances à parcourir pour aller d'une fonction à une autre et encourage l'usage de la voiture.

### **III : Les problèmes liées à l'urbain :**

Problèmes qui se posent à la ville sont groupés en cinq catégories, chaque catégorie regroupe plusieurs problèmes :

#### **1- Problèmes de circulation,**

La circulation, c'est l'ensemble des échanges de toutes sortes, entre la ville, sa région, et à l'intérieur de ces milieux eux-mêmes.

Les problèmes liés à la circulation sont en générale problème de transport en commun : embouteillages, manque ou insuffisance des infrastructures de communication,...

#### **2- Problèmes d'hygiène et de confort,**

L'hygiène est l'ensemble des normes de vie, des méthodes et des mesures individuelles et collectives destinées à prévenir la maladie, à maintenir l'homme en bon état de santé.

Parmi les problèmes les plus réponsus dans le milieu urbain :

- Le problème d'équipement en eau potable, système d'égouts, service de ramassage des ordures ménagères,
- Le problème de pollution : pollution de l'air, de l'eau, nuisances diverses ;...

#### **3- Problèmes sociaux et économiques,**

- Le problème de logement qui entraîne la prolifération des habitats spontanés, précaires et insalubres ou bidonvilles ;
- Le problème d'emploi : main-d'œuvre abondante certes, mais avec une qualification insuffisante d'où le développement du secteur informel avec la prolifération des petits métiers : cireurs, porteurs, pousseurs, ....

- Le problème d'approvisionnement en produits de première nécessité.
- Le problème de sécurité : délinquance, banditisme.

#### **4-Problèmes d'esthétique urbain**

L'esthétique urbaine est un concept de cohérence harmonique gérant les formes matérielles de la ville. C'est la sensation de beauté, l'évaluation d'un objet, d'un espace public, d'un paysage ou d'une ville par celui qui le perçoit.

Parmi les problèmes de l'esthétique urbaine :

- Le manque des espaces verts.
- La monotonie dans les constructions.
- Le mauvais aménagement des espaces de rencontres (place, placette,...).
- Le tassement des constructions dans les sites illicites.
- Le mauvais traitement des façades urbaines surtout l'entrée des villes...

#### **5-Problèmes Intellectuels et spirituels.**

Ces problèmes résultent principalement en raison de différentes races et de la propagation de la discrimination ethnique dans les grandes villes comme en Afrique en Colombie, ...

#### **Bibliographie**

- J.Pelletier et Ch. Delafante ; **Ville et urbanisme dans le monde** ; Masson 1989
  - M.Saidouni ; **Eléments d'introduction à l'urbanisme**, Casbah 2000
  - B.Benyoucef ; **Analyse urbaine élément et méthodologie** ; OPU 2010
- P. Panerai. et autres, **l'analyse urbaine**, Éditions Parenthèses  
([www.editionsparentheses.com](http://www.editionsparentheses.com))
- LES CINQ PROBLEMES D'URBANISME.article : <http://www.jeangastonbardet.org/wp-content/uploads/2014/11/lesCinqProblemes.pdf>

### **Cours n°03 : les types d'intervention dans un espace urbain**

Les interventions sont les actions que mène l'état par ses établissements, sur la ville ou des quartiers pour le rendre plus vivable et cohérents avec les données économiques et sociales.

Les interventions urbaines ne sont pas toutes au même niveau de priorité, il existe :

- Des interventions urgentes ou prioritaires,
- Des interventions à court terme (5 ans)
- Des interventions à moyen terme (de 5 à 10ans)
- Des interventions à long terme (10 à 25 ans et plus)

#### **I- Les interventions sur le tissu urbain**

En Algérie les opérations d'intervention sur le tissu urbain sont fixées par la réglementation à quatre actions qui sont : la rénovation, la restructuration, la restauration et la réhabilitation, (décret n° 83-684) et ont connus après la loi 90/29 l'évolution d'autres types selon les tendances de l'urbanisme.

##### **1- Rénovation urbaine : التجديد الحضري**

C'est une action liée à l'adaptation d'une unité urbaine à des nouvelles conditions de fonctionnement d'hygiène, sécurité et accessibilité, en réponse aux exigences nouvelles, compte tenu de la dynamique socio-économique.

Exp : réaménagements radicale d'un quartier.

##### **2-La restauration :**

Cette action vise, pour les sites à forte identité architecturale, grande valeur symbolique et historique et rigide structure, les meilleures formes de préservation de l'identité architecturale et de l'esprit du lieu.

Exp : restaurer les monuments, restaurer la vieille ville,...

##### **3-Restructuration urbaine : اعادة الهيكلة**

Traitement approprié aux espaces souffrant d'un fort degré de dysfonctionnement à l'égard de la dynamique socio- économique, dont les caractères ne présentent aucune contrainte, pour une transformation radicale.

Elle implique une nouvelle organisation fonctionnelle, une nouvelle structure et configuration de l'espace bâti.

Exp : restructuration des zones périphériques.

##### **4-la réhabilitation urbaine : الترميم الحضري**

L'intervention sur des sites marginalisés non intégré à la ville par des actions physiques.

Exp : création des voies, reconstruction des bâtisses dégradées, assainissements,....

### **5-Réorganisation urbaine : إعادة تنظيم المجال العمراني**

C'est une action qui vise l'amélioration des conditions d'organisation et de fonctionnement de l'espace urbain par des actions superficielles non radicales à court et moyen terme.

Exp : création des espaces verts, réorganisation de la circulation,...

### **6-Extension urbaine : التوسع العمراني**

C'est une action liée à la recherche des nouvelles assiettes urbaines qui répondent aux besoins future de l'agglomération en matière d'habitat, équipement et infrastructure.

### **7- la densification urbaine : التكتيف الحضري**

Elle s'applique à des secteurs qui présentent des poches vides non occupées à l'intérieur du l'espace urbain afin d'accueillir de l'habitat, des équipements,...

### **8- l'amélioration urbaine :**

Action qui vise à améliore le cadre de vie du citoyen dans son quartier en intervenant sur l'aménagement extérieur, la circulation, l'éradication de l'habitat précaire.

## **II-Les interventions sur le patrimoine bâti :**

### **1. La restauration**

La restauration est une opération qui a pour but de conserver et de préserver les valeurs esthétiques et historiques du monument et se fonde sur le respect de la substance ancienne et de documents authentiques. La restauration sera toujours précédée et accompagnée d'une étude archéologique et historique du monument.

### **2. La réhabilitation : ترميم**

La réhabilitation est une intervention sur la construction, en vue de lui donner les commodités essentielles.

On distingue plusieurs niveaux de réhabilitation :

- Légère : sur les parties communes
- Lourde : pour des travaux plus complet sur les parties privatives
- Moyenne : quand elle concerne la redistribution des pièces, réfection des toitures, travaux touchant les gros œuvres
- Exceptionnelle/lourde : pour les interventions sur les gros œuvre

### **3- La reconstruction : اعادة بناء**

La reconstruction est une intervention qui vise à rebâtir une construction en ruine, ou une partie effondrée d'une construction.

#### **4- La Conservation : المحافظة**

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. Les éléments de sculpture, de peinture ou de décoration qui font partie intégrante du monument ne peuvent en être séparés que lorsque cette mesure est la seule susceptible d'assurer leur conservation.

**5- La rénovation : تجديد** la rénovation à la différence de la restauration, elle modifie sensiblement le bâti dans son apparence (jusqu'à la « réinterprétation » du style existant, façade, mobiliers, profils etc.) ou sa structure, (« restructuration »), tout en conservant la même affectation.

#### **Bibliographie :**

- J.Pelletier et Ch. Delafante ; **Ville et urbanisme dans le monde** ; Masson 1989
- M.Saidouni ; **Eléments d'introduction à l'urbanisme**, Casbah 2000
- B.Benyoucef ; **Analyse urbaine élément et méthodologie** ; OPU 2010
- La charte de Venise site internet : [https://www.icomos.org/charters/venice\\_f.pdf](https://www.icomos.org/charters/venice_f.pdf)

## Cours n° 04 : les instruments d'urbanisme en Algérie les PDAU & POS

### I-PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (P.D.A.U.)

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U.) est un guide de gestion et de prévision, pour les décideurs locaux (commune), un programme d'équipements et d'infrastructures, pour la ville ou l'agglomération, et un zonage du territoire communal.

Le P.D.A.U. concerne l'échelle de la ville ou de l'agglomération, autrement dit l'échelle de la commune ou d'un groupement de communes ayant de fortes solidarités socioéconomiques, morphologiques ou infrastructurelles, il est alors dit intercommunal.

Sur le plan juridique, le P.D.A.U. est opposable aux tiers, c'est-à-dire qu'aucun usage du sol ou construction ne peuvent se faire en contradiction avec les dispositions du P.D.A.U., sous peine de sanctions.

Le P.D.A.U. est un instrument de planification à long terme, dans la mesure où il prévoit des urbanisations futures (15-20 ans).

### Les Principaux Objectifs Du P.D.A.U. Sont :

#### 1•La rationalisation de l'utilisation des espaces urbains et périurbains :

**Pour les espaces urbains** : il s'agit d'occuper le sol par l'affectation d'activités, les formes et la densité d'occupation.

**Pour les espaces périurbain** : il s'agit de préserver les terres et les activités agricoles et de prévoir une urbanisation progressive.

#### 2•La mise en place d'une urbanisation protectrice et préventive :

Protectrice des périmètres sensibles, des sites (naturels ou culturels) et des paysages, et préventive des risques naturels pour les établissements humains (inondations, glissements de terrain...).

#### 3•La réalisation de l'intérêt général :

Par la programmation des équipements collectifs et des infrastructures et l'identification des terrains nécessaires à leur localisation.

#### 4•La prévision de l'urbanisation future et de ses règles :

C'est l'objectif principal de tout plan directeur

#### 5• La réservation de terrains pour certains projets et zones spéciales: En plus de la division du territoire communal en secteurs, le P.D.A.U.

détermine les localisations des équipements collectifs, notamment les grands équipements, et des infrastructures à réaliser ou à modifier,

## **Les secteurs de l'urbanisme**

Les différents types de secteurs sont :

- **Les secteurs urbanisés U**: c'est des secteurs déjà urbanisés . Leurs tissus urbains présentent une densité des constructions relativement élevée et une concentration d'activités .
- **Les secteurs à urbaniser AU** : il s'agit des secteurs appelés à connaître une forte urbanisation dans des délais, plus ou moins longs, mais ne dépassant pas les dix ans. Le P.D.A.U. a pour rôle de gérer l'urbanisation en lui donnant un cadre réglementaire précis.
- **Les secteurs d'urbanisation future UF**: ce sont des secteurs appelés à connaître une urbanisation à long terme. Le P.D.A.U. est, dans ce cas, doit préserver les potentialités du développement futur de la ville ou de l'agglomération. Considéré comme des servitudes temporaires
- **Les secteurs non urbanisables NU**: ce sont des secteurs du territoire urbain qui ne sont pas destinés à l'urbanisation à cause de contraintes particulières : zones protégées ; zones à risques Chaque secteur d'urbanisation est généralement subdivisé en *zones homogènes*.

## **Le Contenu du P.D.A. U.**

Le dossier réglementaire du P D.A.U. comporte, au minimum

- **Un rapport d'orientation (écrit)** : Ce rapport aborde l'analyse de l'état initial ainsi que les principales contraintes du site, de l'économie et de l'environnement. Il définit les besoins prévisionnels, par rapport à l'évolution de la population et des emplois
- **Des documents graphiques** : la partie graphique du P D.A.U. se compose d'un plan de l'état actuel du territoire communal ; d'un plan d'aménagement indiquant les secteurs d'urbanisation, les parties particulières du territoire et les périmètres des futurs P.O.S. ; d'un plan des servitudes ; et d'un plan d'équipement indiquant la voirie, les réseaux divers , les équipements collectifs programmés et tout ouvrage d'utilité publique prévu sur le territoire

## **La révision**

la loi limite les possibilités de recours à la révision aux cas :

- d'une saturation avant terme des secteurs d'urbanisation prévus et le dépassement des objectifs prévus par le bouleversement de la situation de la commune ;

- d'une adaptation du P.D.A.U. Afin qu'il intègre de nouvelles servitudes ou des projets d'intérêt national ou général (actions d'urbanisme échappant au plan).

Par ailleurs, la loi soumet la révision du P.D.A.U. au même long parcours procédurier de son approbation.

## II- Le Plan d'occupation des sols, ou P.O.S

### Définitions

Le Plan d'occupation des sols, ou P.O.S. , est un instrument réglementaire de gestion urbaine et communale. Il revêt un caractère obligatoire pour la commune qui l'initie dans le but de fixer des règles *spécifiques* pour l'urbanisation de parties ou de la totalité de son territoire et la composition de leur cadre bâti.

Contrairement au P.D.A.U. qui est un plan directeur, le P.O.S. est un plan de *détail* IL est constitué d'un ensemble de documents d'urbanisme qui définissent les modalités opérationnelles d'aménagement à moyen terme (5 à 10 ans);

### 2- Objectifs

Le P.O.S. a pour objectif de réglementer la multitude d'actes d'urbanisations individuelles (construction, lotissement et démolition) et de les rendre conformes aux objectifs et orientations du *projet communal* contenu dans le P.D.A.U.

Ainsi, le P.O.S. indique aux acteurs de l'urbanisation et de la construction (collectivité et intérêts particuliers)

- ce qui est autorisé ;
- ce qui est interdit ;
- les principales conditions et caractéristiques de l'urbanisation et de la construction :
  - les activités ;
  - les conditions de construction des parcelles ;
  - les principales caractéristiques de la forme urbaine ;
  - les droits de construire appliqués (C.O.S. et C.E.S.).

### 3-Contenu

**3-1 Le règlement :** il fixe tous les aspects liés à l'occupation des sols, généralement à travers une quinzaine d'articles, dont les deux premiers déterminent les types d'occupation ; suivent les articles relatifs aux conditions d'occupation ; ensuite, les articles consacrés à la forme d'occupation ; et enfin, les articles concernant la densité d'occupation

#### 3-2 Les documents graphiques

Ceux-ci sont établis à partir du plan cadastral, car ils doivent être d'une grande précision.



L'échelle varie pour la majorité de ces documents entre le 1/1000e et le 1/500e. Toutefois, pour les secteurs urbanisés, ils sont établis au 1/500e à l'exception du plan de situation.

Les documents graphiques réglementaires sont :

- Le plan de situation (1/5000e ou 1/2000e) : Il montre la localisation des différentes zones réglementaires dans le cadre du P.D.A.U. et leurs limites.
- Le plan topographique : Il est établi à l'échelle 1/1000e ou 1/500e et indique les principaux accidents topographiques et les courbes de niveaux.
- La carte des contraintes géotechniques et rapport technique annexe : Elle est établie à l'échelle 1/1000e ou 1/500e et précise la résistance des sols et leur nature. Très utiles pour le projet architectural et la localisation des bâtiments selon leur nature et leur taille.
- Le plan de l'état de fait : Il est établi à l'échelle 1/1000e ou 1/500e et montre le cadre bâti, les voiries, les réseaux divers et les servitudes existantes.
- Le plan d'aménagement général : Il est établi à l'échelle 1/1000e ou 1/500e ; c'est la pièce maîtresse du dossier. On doit y distinguer : les zones homogènes réglementaires ; la dominance fonctionnelle des zones et les réservations de terrains pour les infrastructures et les équipements , les zones, quartiers, rues, monuments et sites réclamant des mesures particulières de protection, de rénovation, de restauration ou de réhabilitation, comme par exemple les secteurs de sauvegarde ; les espaces publics (rues, places) et verts (squares, jardins publics, parcs)
- Le plan de composition urbaine : Il est établi à l'échelle 1/1000e ou 1/500e et indique des formes urbaines conformes aux règles relatives aux formes d'occupation

#### **4-La révision du POS**

Les POS ne peuvent être révisés que dans les conditions suivantes :

- Si le projet urbain ou les constructions initialement prévues n'ont été réalisées qu'au tiers seulement du volume de construction autorisé à l'échéance projetée par son achèvement ;
- Si le cadre bâti existant est en ruine ou dans un état de vétusté nécessitant son renouvellement ;
- Si le cadre bâti existant a subi des détériorations causées par des phénomènes naturels ;
- Si, passé un délai de cinq ans (05) après son approbation la majorité des propriétaires le demande ;
- Si la nécessité de création d'un projet d'intérêt national le requiert.

Les révisions des POS sont approuvées dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration des POS.

### III- Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme

L'établissement des P.D.A.U. et des P.O.S. est une obligation pour toute commune. Une obligation juridique imposée par la loi et une obligation de fait car aucun *projet communal* ambitieux, en matière d'urbanisme, ne peut être mené en dehors de ces instruments d'urbanisme, notamment en ce qui concerne la programmation des équipements et les mesures de maîtrise foncière (expropriation et préemption). Ceci dit, le législateur a prévu des mesures applicables en l'absence des instruments d'urbanisme, pour des raisons diverses.

Ces mesures sont les règles générales d'aménagement et d'urbanisme qui représentent un guide pour les gestionnaires et les techniciens dans le cadre des décisions relatives aux actes d'urbanisme (construction, lotissement, démolition). Ces règles s'appliquent à toutes les communes du territoire ne disposant pas d'instruments d'urbanisme.

En effet, la nature générale de ces règles fait d'elles, simplement, un rappel de règles **de bon sens** pour l'occupation des sols, et leur niveau de contrainte pour les constructeurs est inférieur à celui d'un règlement d'urbanisme spécifique.

Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme sont :

- **aucune construction ne doit porter préjudice l'hygiène et à la sécurité publiques** : par sa situation dans la ville, sa taille, l'activité qui s'y déroule, son accessibilité pour le trafic et pour la lutte contre l'incendie ;
- **aucune construction ne doit porter atteinte à des espaces protégés** : terrains agricoles, sites archéologiques et espaces boisés classés ;
- **aucune construction ne doit être exposée à des risques naturels ou à des nuisances artificielles** : inondation, érosion, affaissement, éboulement...
- **la clôture ou l'alignement de toute construction** doit respecter la règle du recul minimum de quatre mètres par rapport à l'axe de la voie ;
- **toute construction doit respecter la hauteur moyenne** du cadre bâti environnant et s'y inscrire en harmonie ;
- **toute construction doit disposer d'une alimentation en eau potable et avoir un système d'assainissement** (en réseau ou individuel) ;
- **toute construction à usage professionnel produisant des eaux usées** doit avoir un système de traitement de ces eaux ;
- **à la fin de l'exploitation de toute carrière ou décharge**, il est fait obligation de restituer aux terrains concernés un aspect net, permettant leur utilisation pour une future urbanisation.

#### Bibliographie :

- M.Saidouni ; **Eléments d'introduction à l'urbanisme**, Casbah 2000
- B.Benyoucef ; **Analyse urbaine élément et méthodologie** ; OPU 2010

- a loi n° 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme
- Décret exécutif n° 91-175 définissant les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction
- Vu le décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991, modifié et complète, fixant les procédures d'Elaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents ;
- Vu le décret exécutif n° 91-178 du 28 mai 1991, modifié et complété, fixant les procédures d'Elaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents ;

## Cours n°06 : La programmation

### 1- Programmation

La programmation dans le domaine de l'habitat, des équipements et des infrastructures, nécessaires aux besoins d'une population existante et future, permettra d'organiser et d'aménager la zone d'étude de manière rationnelle et objective et d'utiliser toutes les possibilités d'intervention tout en donnant à la structure urbaine une organisation qui permet de marquer l'environnement et l'image de la ville.

### 2- Le programme

Le programme est un ensemble de projets (habitat, équipement, voirie, ...) définis par leurs destinations, les objectifs poursuivis (prestige, utilité...), et leurs surfaces.

Ce programme est fixé selon plusieurs critères :

- nombres et besoin de la population.
- la grille théorique des équipements.
- ratios par population délimités par secteur.

### 3- la grille des équipements

La « grille théorique des équipements » est un document de programmation des équipements qui a été élaboré par la CADAT/BEREG. en 1975. Elle consiste en la répartition et la programmation des équipements publics selon des unités dites « de voisinage » ne dépassant pas les 3.500 habitants, c'est-à-dire environ 1.000 logements. Les bâtiments abritant des fonctions spécialisées, (santé, éducation...) sont définis par leurs surfaces, calculées selon le nombre d'usagers d'une manière strictement théorique,

### 4- Analyse de l'espace bâti :

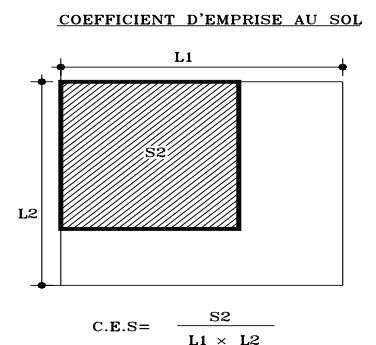
L'analyse se base sur la délimitation de la surface d'emprise et le nombre de niveau des constructions ainsi que la nature des équipements ; selon le nombre totale de la population :

#### a) LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S) :

L'emprise au sol est fixée par le coefficient d'emprise au sol. C'est le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface foncière.

$$CES = \frac{\text{surface bati}}{\text{surface focière}} = \frac{SB}{SF}$$

Sa valeur maximale est aussi déterminée par le règlement du P O S, il est toujours compris entre la valeur 0 et 1.



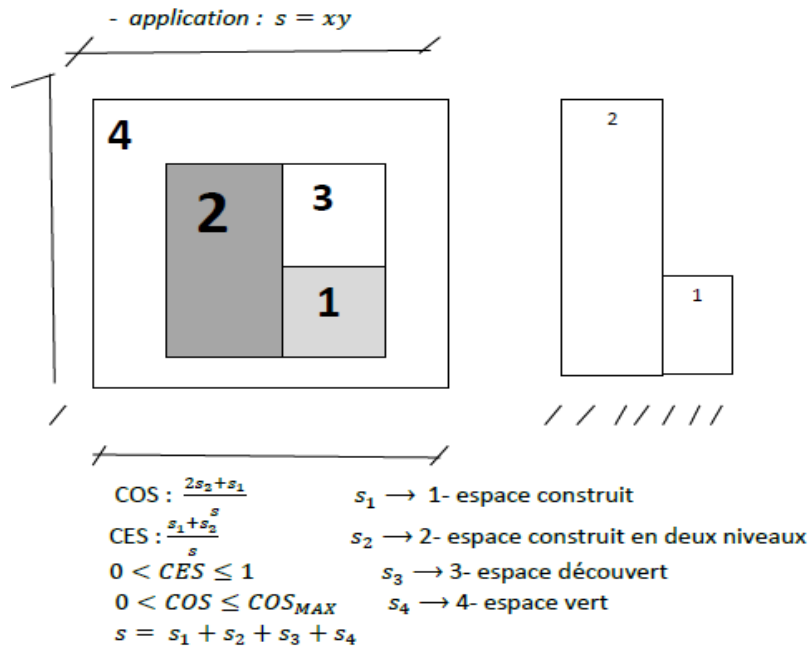
#### - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S) :

Il s'agit de la densité d'occupation du sol (droits de construire) pour chaque zone, il introduit la surface totale des planchers considérée hors œuvre nette de la

surface foncière, les surfaces non habitables ou découvertes de la construction sont exclues dans le calcul au (C O S).

Le C O S est une donnée maximale et non absolue du règlement c'est-à- dire qu'elle ne peut être dépassée, mais on peut par contre construire sur la base du (C O S) inférieurs à ceux prescrits.

Il peut changer de valeur d'une construction à une autre suivant les priorités municipales.



$$COS = \frac{\text{surface bati planché totale}}{\text{surface focière}} = \frac{SPT}{SF}$$

**La relation entre COS et CES :**

\*  $COS = CES * N$  (N est le nombre de niveau)

\* Surface plancher totale =  $N * SB =$

\*  $COS = \frac{N * SB}{SF}$

**c) Le TOL :**

Le taux d'occupation par logement est le rapport entre le nombre d'habitant et le nombre de logement.

TOL moyen en Algérie est de 5P/L (selon RGPH 2008)

$$TOL = \text{Nombre d'habitant} / \text{Nombre de logement}$$

**d) Le TOC :**

Le taux d'occupation par classe est le rapport entre le nombre d'élèves d'un cycle ('primaire, moyen, lycée) et le nombre de classe.

$$\text{TOC} = \text{Nombre d'élève} / \text{Nombre de classe}$$

TOC moyen en Algérie est de 25 élèves/ classe (selon le ministère de l'éducation)

e) **Les ratios de la grille des équipements** : ce tableau détermine les ratios de chaque quelques équipement

	Equipement	Ratio (m <sup>2</sup> /individu)	Seuil d'apparition (hbts)	Surface moyenne d'unité (m <sup>2</sup> )
éducatifs	crèche	0.6	4800	2300
	primaire	1.5	780-3150	1200-4800
	CEM	2.2	4900-11000	3600-8000
	lycée	0.4	56000	20000
santé	Centre de santé	0.16	400-500	800
	polyclinique	0.05	25000-30000	1200-1800
	pharmacie	----	15000	100 (RDC)
	Hôpital (120 lits)	----	30000	10500
	Hôpital (240 lits)	----	60000	14000
Culte et culture	mosquée	0.1	quartier	2000
	Maison de jeune	0.05	Inter quartier	1200
	Cinéma	0.1	quartier	700
	Centre culturel	0.09	Inter quartier	5500
	Théâtre	0.1	Secteur urbain	2000
	bibliothèque	-----	Inter quartier	-----
	Jardin public	0.02	quartier	3000
Commerces et services	marché	0.1	20000-30000	-----
	Commerce de 1ere nécessité	----	4800	RDC
	Cafés et restaurants	0.1-0.2	quartier	300-3000
	Banques et assurance	-----	Inter quartier	-----
	Hôtels urbain	0.3	Inter quartier	-----
	Hôtel touristique 500-1000	30m <sup>2</sup> /lit		15000-30000
administrat	Antenne APC	0.03	quartier	700
	Antenne poste	0.04	quartier	700
	Protection civil	0.02	quartier	700
	Sureté urbaine	0.03	quartier	400

### **Exercice :**

Une surface foncière totale de 50 ha, programmé pour recevoir 200 immeubles d'habitation, dont 90 immeubles de R+6 avec RDC commerce, 50 immeubles de R+4 et le reste de R+2. dont la surface bâtie pour chaque immeuble est de 192 m<sup>2</sup>

- Calculer la surface bâtie totale.
- Calculer le COS pour chaque type.
- Combien de logements peut recevoir ce site si dans chaque palier d'immeuble d'habitation il y a 03 appartements.
- Combien d'habitants peut recevoir ce site ?
- Mettez un programme d'équipements que peut recevoir ce site. (selon la grille des équipements).
- Calculer la surface totale des équipements.

### **Bibliographie :**

- M.Saidouni ; **Eléments d'introduction à l'urbanisme**, Casbah 2000
- B.Benyoucef ; Analyse **urbaine élément et méthodologie** ; OPU 2010
- la loi n° 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme
- Décret exécutif n° 91-175 définissant les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction
- Vu le décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991, modifié et complété, fixant les procédures d'Elaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents ;
- Vu le décret exécutif n° 91-178 du 28 mai 1991, modifié et complété, fixant les procédures d'Elaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents ;
- URBACO

**Bon courage**  
**Et**  
**Bonne réussite**



## Un texte à lire sur la sauvegarde du patrimoine

### Seul un miracle algérien peut sauver la Casbah

Publication : 31/01/2018 16h36 CET Mis à jour : 31/01/2018 16h37 CET



Voici le texte intégral de la présentation qu'a faite l'architecte allemand Armin Dürr à la Réunion internationale d'experts sur la sauvegarde et la revitalisation de la Casbah d'Alger du 21 au 23 janvier 2018.

Mesdames, Messieurs

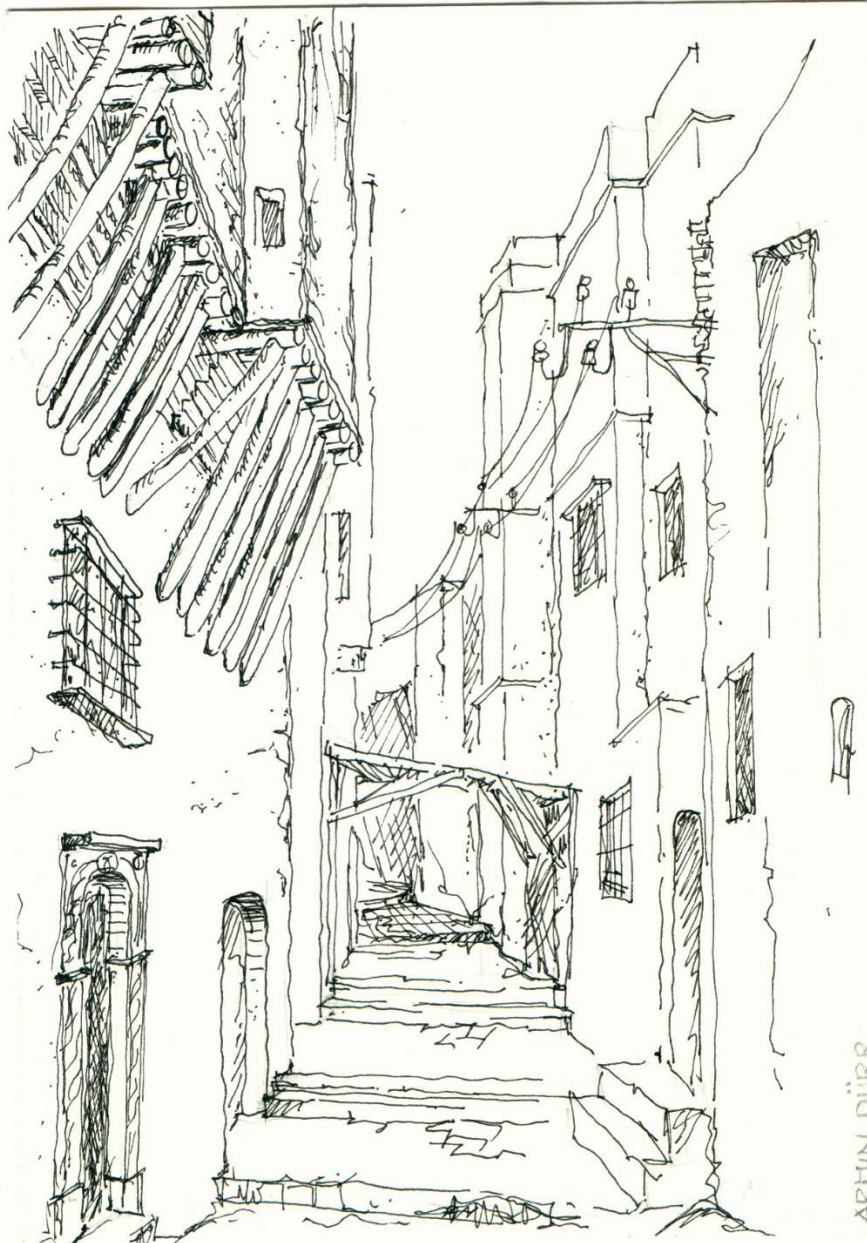
Je suis un architecte qui viens de la pratique de la rénovation et j'aimerais vous présenter mes impressions faite lors d'une visite de la Casbah. Elles sont très individuelles, tendance pessimiste, mais elles donnent une sorte de flash sur l'histoire de la rénovation de la Casbah.

Bien que j'ai pu constater quelques améliorations et progrès lors de nos visites de ces jours.

Je vous fais part des impressions, d'un architecte, de la Casbah, après une visite en Septembre 2010. C'est-à-dire plus de 23 ans après mon séjour en tant que coopérant de la RFA (République Fédérale d'Allemagne).

Je ne sais pas, si plus de 2 décennies après je dois dire « Au Revoir la Casbah ou revoir, avec tristesse la Casbah ?

Durant les années 1984 à 1987 j'ai participé, comme d'autres architectes étrangers (dans le cadre de la coopération Algéro-Allemande) et algériens, au sein de l'Atelier Casbah à Alger, à différents programmes de la rénovation de la Casbah dont l'objectif était la sauvegarde de ce patrimoine unique en Algérie et qui par la suite et à juste titre a été reconnu comme faisant partie de celui de l'humanité.



Des bâtisses dignes d'être conservées ou sauvées ont fait l'objet de relevés, de projets et documentations nécessaires pour leurs restaurations. Ainsi, moi et mes collègues avons tout préparé pour entamer les réalisations. Mais déjà à l'époque nous constatons une course contre le temps, les bâtisses risquaient de tomber en ruine en attendant les décisions de commencer les travaux.

Nous étions par ailleurs chargés d'élaborer, en collaboration avec d'autres architectes allemands, un avant-projet du Plan d'Aménagement de la Casbah en continuation du « Plan d'Aménagement Préliminaire / Projet de Revalorisation » de 1981 ».

Après mon séjour en Algérie, ma carrière professionnelle déviait de la restauration du patrimoine vers d'autres activités du bâtiment, où j'ai réalisé de grands projets.

En me rendant en Algérie en 2010, je me demandais dans quel état allais-je retrouver, la Casbah après 23 ans, tout en considérant que l'Algérie avec ses riches ressources naturelles serait en mesure de mettre les moyens financiers pour sauvegarder ses biens culturels ?

Nous avons fait une première approche par la basse Casbah, l'îlot Lalahoum. Je me suis retrouvé face à de vastes démolitions entreprises déjà dans les années 1980 pour faire place à des projets de reconstructions ou de nouvelles constructions.

J'ai été surpris de me retrouver face à des bulldozer et camions en action de démolition. Mais cette fois on ne démolissait pas des maisons de la Casbah, mais des bidonvilles qu'on n'a pas pu empêcher de s'installer ! Pour moi c'était inimaginable de voir des bidonvilles à la Casbah ! D'autant plus que c'est là où j'imaginai la reconstruction de bâtisses dont j'avais fait les plans d'exécution vingt ans auparavant. Or je me suis retrouvé face aux bidonvilles ! Pas la moindre rénovation, ni la moindre reconstruction ... Walou !!

Est-ce un symbole de l'incompétence de ce pays pour faire face à son histoire et pour préserver son patrimoine ? C'était incompréhensible, car j'ai travaillé avec Fouzia Asloum et d'autres architectes algériens, dont la compétence ne peut être remise en cause.

J'ai continué ma visite avec Djaffar en remontant à travers des ruelles escarpées et relativement inanimées, jusqu'au Boulevard de la Victoire pour arriver à Dar el Ghoula.

Je me suis souvenu qu'en 1986, au bureau Ofirac / Unité Casbah, j'avais préparé le projet « Dar el Ghoula », qui avait comme contenu de fermer le vide le long de la Rue Debih Cherif et d'aménager le terrain vague autour de la partie supérieure de la Rampe Ourida Meddad.

Le projet prévoyait de revitaliser le quartier « Dar el Ghoula » avec des boutiques, bureaux, cafés, restaurants dans le bâtiment à la Rue Debih Cherif et l'intégrer l'espace public autour de l'escalier de l'époque coloniale, avec des aires de jeux et un petit parc de verdure et un café pour les habitants de la Casbah.

Je me suis renseigné et j'ai constaté que les démolitions de bidonvilles en cours, n'est accompagné d'aucun projet de réalisation, pas même de celui initié en 1986, pourtant techniquement facile à exécuter, car le site est accessible sans problème relative à la propriété foncière. Walou, encore une fois!!

Frustrés, nous avons continué notre promenade dans les ruelles étroites vers la Basse Casbah. Du temps de mon séjour à Alger, j'avais connu la Casbah très animée: Les rues étaient pleines de gens, qui vaquaient à leurs activités quotidiennes dans les petites boutiques ou ateliers de réparation, les vendeurs animaient les scènes, des enfants jouant au foot. Rien de tout de cela. Il n'y pas un chat dans les ruelles. Elles sont d'un calme effrayant.

Comme je ne pouvais pas comprendre ce que Djaffar Lesbet disait en arabe à quelques résidents sur la situation de la Casbah, je me suis concentré sur les expressions de leur visage et leurs gestes, qui sont souvent plus éloquents que les mots. J'ai deviné une grande déception, de l'amertume, l'absence d'espoir d'amélioration, voire la quasi dépression. Ils nous mettaient en garde contre l'agression par "voyous".

En passant près du « Cimetière des Princesses », j'apprends qu'il n'existe plus ? J'ai constaté la perte d'un endroit particulier de la Haute Casbah. A mon époque c'était un lieu calme, verdoyant et paisible, invitant hier à la méditation, aujourd'hui à la désolation.

Dans ma mémoire se forment des images de maisons intérieurement bien conservées, richement décorées et en bonne état. Mais on a du mal à les trouver aujourd'hui !

Je n'ai pas trouvé une seule maison en excellent état, bien entretenue et conservée pour fasciner l'œil de l'architecte.

La Rue du Chat, où je me souviens avoir fait un projet de reconstruction de la bâtisse n°19/21, est devenue une impasse, suite à l'effondrement des maisons mitoyennes. Cependant les étalements immenses, peuvent-ils être interprétés comme signe d'un nouvel intérêt pour la sauvegarde de la Casbah ou est-ce juste encore une action « alibi » ?

La grande animation dans la rue Amar Ali ravive mes souvenirs: « Ambiance Casbah » presque comme avant.

Nous avons reçu une invitation spontanée de boire un thé avec quelques connaissances de Djaffar Lesbet et grâce à ces « anciens copains » autour d'une table j'avais le sentiment d'avoir retrouvé pour un moment l'ancienne ambiance de la Casbah.

Cependant, l'impression générale produisait en moi un effet assez déprimant, tant par son ambiance, que par l'état des constructions après toutes ces années de labeurs, de financement et d'effort d'innombrables experts ... la situation n'a fait qu'empirer.

Tout en tentant d'être réaliste, je ne peux faire abstraction des efforts que moi et mes collègues Algériens avons programmés. J'ai du mal à croire à la préservation ou à la reconstruction de la Casbah. Or elle est un témoin unique de la culture algéroise ... Tout comme je ne peux me résoudre à dire ADIEU LA CASBAH.

Arrivés au « Palais de Dar Aziza » nous avons constaté qu'un nouveau Bureau de la Sauvegarde et Conservation du Patrimoine est installé ici, qui est dirigé par un directeur très actif et stressé. Un nouveau « Plan d'Aménagement de la Casbah » a été élaboré et doit être réalisé. Mais comment cela marcherait-il cette fois? Je n'ai pu le savoir.

De précieuses années pour la préservation de la Casbah ont été inutilement perdues. Nombreux projets préparés n'ont jamais été réalisés, tant de gaspillage de moyens financiers, d'énergies et d'idées d'innombrables experts ont été perdus !

J'ai comme l'impression que les habitants se sont comportés, durant toutes ces années, comme des « locataires en transit », qui ont par la destruction de leurs maison réussi à obtenir un logement. Djaffar Lesbet a décrit dans ses publications ce processus absurde, presque diabolique et l'a dénoncé maintes fois.

Même si on arrivait à casser ce cycle de destruction et de déclin il reste la question: Pourquoi n'a-t-il pas été possible de préserver et de restaurer la Casbah ?

Il n'est pas concevable que la volonté décidée et qu'en plus la conscience pour l'estime du patrimoine culturel manque.

L'Algérie est un pays, qui est capable de construire des centaines de milliers de logement et des infrastructures nécessaires, elle est aussi en mesure de résoudre les questions de la préservation de la Casbah. Cela ne peut pas être qu'une question d'argent.

Il se pourrait que l'Algérie ait été et soit encore trop prise par la consolidation de son système social, les

soucis quotidiens à l'égard du travail, chômage, transport, logement et des incertitudes du future et de ce fait, les intérêts culturels sont simplement refoulés.

Est-il présomptueux de penser que le peuple Algérien n'est peut-être pas encore mûr pour s'occuper de la sauvegarde de son patrimoine bâti ?

Mais c'est la faute à qui ... ?

Toutefois, on pourrait supposer, un demi-siècle après l'indépendance, que cette responsabilité envers l'histoire aurait pu être privilégiée.

Je pense à la reconstruction après la guerre de ma ville natale, Nuremberg, la ville historique, intramuros, était à 90% détruite par les bombes en 1945. Sa reconstruction était terminée, au moins pour l'essentiel, après 20 ans, mais le vif intérêt des citoyens pour sauvegarder les immeubles résidentiels historiques se réveilla seulement quand il était devenu « chic » de vivre dans la vieille ville, d'habiter une vieille maison à colombage avec tout le confort d'aujourd'hui. En plus les subventions publiques ont, bien sûr, facilité les rénovations. Or les financements du gouvernement Algérien ont été supérieurs à ceux consentis par le gouvernement Allemand.

Et je reviens à un des projets de la Casbah cité auparavant: Dar el Ghoula Pourquoi rien de tout cela n'a été réalisé?

Ma perception pragmatique, pose une autre question, qui pourrait être qualifié d'hérétique par des conservateurs : Est-ce la raison de l'échec de tous les efforts réside dans le fait, que la vie dans la Casbah exige un mode de vie et une condition d'habitat qui n'existent plus à nos jours ?

Après le départ des Français beaucoup d'anciens habitants de la Casbah ont déménagé dans des appartements confortables, dans les immeubles de l'époque coloniale, pourquoi ?

De plus, les Algériens devraient s'interroger pourquoi le mode d'entretien des maisons de la Casbah c'est ainsi perdu.

S'il est agréable de flâner dans les ruelles étroites ou d'escalader les escaliers en pente, il est peut-être différent de devoir le faire tous les jours. Car l'accessibilité n'est pas tellement confortable, si on pense par exemple à tout genre de transport (personnes, marchandises, collecte des ordures, ambulance, stationnement des voitures etc.). Bien qu'on sait aujourd'hui concevoir des solutions. Il est facile de les résoudre, comme on le fait pour les zones piétonnes dans les autres villes.

Les pièces dans une maison type de la Casbah sont généralement petites, orientées autour du patio, sans fenêtres vers l'extérieur - la vue sur la mer depuis la terrasse, bien sûr, est unique et extraordinaire. C'est pourquoi il est indispensable que les citoyens qui ont les moyens de construire une maison à la Casbah, et ceux qu'on devrait convaincre qu'ils pourraient jouir d'une situation « moderne et confortable » et attrayant, de s'y investir.

Mais ces réflexions expriment peut-être plutôt la pensée européenne et ne s'adaptent pas à la situation en Algérie !

En conclusion de mes brèves «retrouvailles» avec la Casbah après plus de deux décennies, je dirais que cela n'inspire aucun sentiment de pessimisme ou d'optimisme, il faut être réaliste !  
Je souhaite que les nouveaux efforts aient du succès, mais je ne crois plus que cette énième tentative réussira.

Cependant il me reste finalement l'amer sentiment que l'ensemble de la Casbah est un patrimoine en péril.

Alors avec grand regret de dire : AU REVOIR ou ADIEU LA CASBAH !

Mais pour donner une note positive à cette réunion importante je vais citer le commentaire de mon ami :  
« L'Algérie c'est le pays des miracles, où rien ne va ou tout va, tout en allant pas... »

Continuons alors à lutter et à espérer pour sauver ce qui reste de notre chère Casbah !