

Created by PDF Combine Unregistered Version

If you want to remove the watermark, Please register

Created by PDF Combine Unregistered Version

If you want to remove the watermark, Please register



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

Université Abdelhamid Ibn Badis de Mostaganem

كلية العلوم والتكنولوجيا

Faculté des Sciences et de la Technologie

قسم الهندسة المدنية والهندسة المعمارية

Département de génie civil et d'architecture



N° d'ordre : M...../ARCHI/2017

MEMOIRE DE FIN D'ETUDE DE
MASTER ACADEMIQUE

Filière : Architecture et urbanisme

Spécialité : Architecture et patrimoine

Thème

**PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN
VALEUR DU SECTEUR DERB-TOBBANA**

Présenté par :

Mme BOUNOUA Lynda

Soutenu le 18/06/2017

devant le jury composé de :

Présidente : Mme smair

Examineur 1: Mr TAIBI

Examineur 2: Mme MERAD Boudia

Encadreur : Mr NEDJARI Samir

Année Universitaire : 2016/2017

Remerciements

Au terme de ce travail , je tiens à remercier le bon dieu tout puissant qui m'as donné la force, le courage et la patience pour terminer ce mémoire . الحمد لله

Ma reconnaissance à Monsieur Nedjari Samir qui m'a fait l'honneur d'accepter l'encadrement de ce travail dont il a guidé la réalisation .Il m'a accueilli et conseillé avec une grande amabilité .Qu'il me soit permis de lui manifester toute ma considération .

Je tiens particulièrement à remercier mes parents , qu'ils trouvent ici un modeste témoignage de reconnaissance pour l'immense tendresse et la grande compréhension dont ils m'ont toujours entouré .

Je tiens à remercier également les membres des jurys qui ont accepté d'évaluer mon travail .

Au risque d'oublier plusieurs personnes , j'aimerais remercier aussi qui m'ont encouragé et aidé de près ou de loin , qui ont contribué à la réalisation de ce travail ...et tous mes enseignants et mes collègues de l'année master 2 option patrimoine 2016-2017 à l'université de Mostaganem .

Dédicaces

Je dédie ce modeste travail avec tous les sentiments d'amours et de respect à:

A mes parents .Aucun hommage ne pourrait être à la hauteur de l'amour Dont ils ne cessent de me combler. Que dieu leur procure bonne santé et longue vie.

A mes chers frères et sœurs : Charef , Nawel et Nadjet

A mon mari Mohamed

Résumé

Le tissu urbain de la médina connaît une dégradation très avancée au manque d'entretien, à l'introduction de nouveaux matériaux et modes de construction, et aux interventions ponctuelles inadaptées et surtout aux difficultés relatives à la gestion de ce patrimoine par manque d'une réglementation d'urbanisme spécifique qui définit le statut de la médina.

La préservation de la médina Derb-Tobbana, et son intégration dans la dynamique urbaine, en pleine mutation technologique, est un processus complexe, en raison de l'augmentation des facteurs et problèmes qui l'affectent.

Les interventions menées dans la médina depuis l'indépendance, restent loin des objectifs tracés, par manque de recherches et d'études scientifiques sérieuses. Elles ne peuvent pas arrêter la dégradation de la médina, ainsi les habitants ne cessent de transplanter vers les quartiers adjacents.

Devant cette situation critique, on a essayé dans cette recherche de s'interroger, sur "la préservation de ce patrimoine" dans ce contexte fragile, afin d'améliorer les conditions de vie de ses habitants, et amener à intégrer la médina à une nouvelle donnée territoriale, selon une conception moderne d'architecture et d'urbanisme, ainsi selon les fonctions socioculturelles et économiques contemporaines.

Les mots clés : Sauvegarde, mise en valeur , Médina, tissu, dégradation , patrimoine, préservation .

Summary:

The urban fabric of the medina knows a very advanced degradation with the lack of maintenance, the introduction of new materials and methods of construction, and with the unsuited specific interventions and especially with the difficulties relating to the management of this inheritance for lack of a specific regulation of town planning which defines the statute of the medina.

The safeguarding of the medina of Derb-Tobbana , and its integration in urban dynamics, in full technological change, is a complex process, because of the increase of the factors and problems which affect it.

The interventions carried out in the medina since independence; remain far from the traced objectives, for lack of research and serious scientific studies. They cannot stop the degradation of the medina, thus the inhabitants do not cease transplanting towards the adjacent districts.

In front of this critical situation, one tried in this research to wonder, about " the safeguarding of this inheritance " in this fragile context, in order to improve the living conditions of his inhabitants, and to bring to integrate the medina into a new territorial data, according to a modern design of architecture and town planning, thus according to functions social, cultural and economic contemporary.

Keywords : urban , medina , degradation , inheritance , safeguarding .

ملخص

إن النسيج العمراني للمدينة العتيقة يعرف تدهورا جد متقدما في غياب الصيانة ، بسبب إدخال طرق و مواد بناء جديدة ، و كذا التدخلات الأحادية و العشوائية ، و كذا صعوبة تسيير هذا الموروث في غياب مواد الحفاظ على مدينة مستغانم العتيقة ، و دمجها في تنظيمية خاصة ، التي تحدد الطبيعة القانونية لها و الديناميكية العمرانية ، وسط التحولات التكنولوجية الراهنة ، أمر ليس بالسهل ، بسبب التنامي المطرد لمختلف العوامل و المشاكل المؤثرة. فالتدخلات المفضية منذ الاستقلال ، بقيت بعيدة عن الأهداف المرجوة ، و هذا لنقص الأبحاث و الدراسات العلمية الجادة ، التي لم تستطع إيقاف تدهور المدينة العتيقة ، كما أن سكانها لم يلبثوا إلا أن ينتقلوا للعيش في الأحياء المجاورة في مقابل هذه الوضعية الحرجة ، تساءل هذا البحث عن كيفية المحافظة على هذا الموروث ، في هذا الوسط الهش ، من أجل تحسين الظروف المعيشية للسكان ، و الوصول إلى طريقة تمكننا من جعل المدينة العتيقة تستجيب للمعطيات الإقليمية الجديدة، حسب تصور معماري و عمراني حديث ، و كذا حسب الوظائف و الممارسات الاجتماعية ، الثقافية و الاقتصادية المعاصرة.

الكلمات المفتاحية / النسيج العمراني ، المدينة العتيقة ، الموروث .

Table des matières :

| | |
|---|-----------|
| Remerciements | II |
| Dédicace | III |
| Résumé | IV |
| Summary | V |
| ملخص | VI |
| Table des matières | 01 |
| Introduction..... | 04 |
| Chapitre 1 : Chapitre introductif | 06 |
| 1- Eléments pour problématique..... | 07 |
| - Question de départ | 07 |
| - Problématique | 07 |
| - Méthodologie de recherche | 08 |
| - Questionnement de la problématique | 08 |
| - Objectifs | 08 |
| 2- Le Cadre Législatif | 09 |
| La délimitation de la vieille ville de Mostaganm | 09 |
| Décret exécutif N° 15-209 du journal officiel | 10 |
| 3- Secteur à Sauvegarder par Zone | 11 |
| - La création des secteurs sauvegardés | 11 |
| - Les principaux objectif du secteur sauvegardé | 12 |
| - Recensement des monuments et sites historiques par zone à sauvegardé..... | 13 |
| 4-Contenu du Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé...14 | |
| Schéma de la chronologie des différentes phases du PPSMVSS | 16 |
| Chapitre 2 : Chapitre analytique | 17 |
| I-(Diagnostic et mesures d’urgences) | 18 |
| Situation Géographique | 18 |
| - Structure de l’occupation actuelle de sol : (Etat de fait)..... | 19 |
| - Morphologie du site | 21 |
| - Données climatiques | 21 |
| - Températures | 22 |

| | |
|--|-----------|
| - Précipitations | 22 |
| - L'humidité | 22 |
| - Les vents | 22 |
| - Données géologiques et géotechniques | 22 |
| - Caractéristiques des zones homogènes | 22 |
| - Les caractéristiques socio-économiques du quartier | 23 |
| II-Analyse Historique Et Typologique | 24 |
| - Aperçu historique | 24 |
| - Le patrimoine, monument et sites historiques existant, souvent en péril..... | 28 |
| - Analyse urbaine | 33 |
| - Découpage du quartier en zones homogènes et îlots..... | 34 |
| - Typologie du bâti..... | 35 |
| - Parc logement et la qualité immobilière des constructions | 37 |
| - Les quartiers de la ville et leur forme spatiale | 38 |
| - Etat des hauteurs | 38 |
| - Matériaux et techniques constructives | 40 |
| • Les murs | 40 |
| • Les arcs et les coupoles..... | 41 |
| • Les voutes..... | 41 |
| • Les planchers | 42 |
| • Les poteaux..... | 42 |
| • L'ornementation des bâtisses | 42 |
| Chapitre 3: Analyse Thématique..... | 43 |
| I-PPSMVSS de la Vieille ville de Nedrouma | 44 |
| - Situation administrative de La commune Nedroma | 44 |
| - Historique de Nedroma | 45 |
| - Les quartiers de la médina de nedroma | 46 |
| - Identification et évaluation des composantes patrimoniales de la médina..... | 47 |
| - Le diagnostic de l'état de conservation..... | 51 |
| • Etat de conservation et niveau de dégradation du bâti..... | 51 |
| • Evaluation des facteurs de dégradation..... | 51 |
| • Interventions antérieurs sur le patrimoine classé de Nedroma..... | 51 |

| | |
|--|-----|
| II-PPSMVSS de la Casbah d'Alger | 52 |
| - Périmètre de sauvegarde et statut juridique | 53 |
| - Organisation du plan permanent de sauvegarde | 54 |
| - Zones homogènes | 54 |
| - Règlement général | 55 |
| - Dispositions applicables aux zones homogènes | 55 |
| - Portée du règlement | 55 |
| Chapitre 4 : Chapitre d'application : | 57 |
| I-Règlement | 58 |
| - Textes de référence du présent règlement | 58 |
| - Dispositions générales | 60 |
| - Prescriptions spécifiques | 63 |
| - Dispositions particulières | 68 |
| • Zone 1 : Zone Nord-Est (Tebanna) | 68 |
| • Zone 2 : Zone intermédiaire..... | 72 |
| • Zone 3 : Zone Sud (coloniale) | 77 |
| II -Avant projet du PPSMVSS du quartier Derb-Tobbana (intervention) | 82 |
| - Introduction | 82 |
| - Démarche méthodologique | 82 |
| - Descriptif du cadre bâti | 83 |
| - Opérations à mener | 85 |
| - Principes d'aménagement | 86 |
| - Les grands axes d'intervention | 87 |
| - Aménagements extérieurs, esplanades, places | 91 |
| - La programmation | 92 |
| - Alimentation en eau potable | 93 |
| Conclusion | 95 |
| Bibliographie | 98 |
| Annexes | 100 |
| -Listes des figures | 101 |
| -Liste des plans | 102 |
| - Liste des tableaux | 103 |

Introduction :

De l'ensemble de l'héritage historique, le patrimoine architectural reste le plus significatif dans l'identification du degré de la civilisation, il agit aussi comme la mémoire collective d'une société, c'est le résultat des attitudes communautaires, et des pratiques sociales d'un établissement humain bien localisé historiquement et géographiquement, et en tant que tels, ces espaces matérialisés peuvent être source d'identité et d'inspiration. *« Nous ne pêchons pas le passé comme modèle à reproduire, mais l'ancien et le nouveau doivent être utilisés pour symboliser d'une société, ainsi, il doit trouver une continuité dans le nouveau, ou inversement le nouveau doit spécifier ses racines ou ses origines. Le nouveau n'est seulement nouveau qu'en fonction de, ou rapporté à l'ancien »*¹.

La médina représente l'un des héritages historiques dans notre pays, c'est un espace urbain spécifique au monde arabe, et l'un des modèles de la ville islamique traditionnelle. Son patrimoine architectural subit des attaques nuisibles, en plus des facteurs classiques de dégradation, ces attaques dues au développement urbain accéléré, ce dernier ayant des impacts sur la vie de la société en général du point de vue culturel, politique, social et économique. Il est tout à la fois source d'innovation, de mutations et de recomposition mais aussi de disparition, dégradation, de vulnérabilités et de déstabilisation, de précarisation, pour tout ce qui l'environne ou lui préexiste.

Devant ces dernières nuisances du phénomène du développement urbain incontrôlé, qui est contribué inévitablement à un état de dysfonctionnement dont les répercussions peuvent se lire aussi bien sur le cadre bâti, sur l'espace architectural ou sur l'équilibre environnemental, la surdensification démographique, la prolifération d'activités nuisibles et polluantes, la dégradation de l'infrastructure de base, l'apparition du phénomène de constructions menaçant ruine, et la dégradation de plusieurs monuments, sont des symptômes apparents de la dégénérescence généralisée de la médina. On s'est interrogé, dans cette recherche, sur "la préservation de ce patrimoine" dans ce contexte fragile, afin d'améliorer les conditions de vie de ses habitants, parallèlement à l'amélioration de la qualité de l'environnement construit, en promouvant ses valeurs culturelles et patrimoniales, et en garantissant en même temps son adaptation cohérente aux nécessités de la ville d'aujourd'hui².

Les projets de sauvegarde des médinas occupent une place importante du point de vue des enjeux culturels, idéologiques et urbains, puisqu'ils répondent à certaines aspirations, notamment le désir de préserver les liens tangibles de ces établissements humains avec ses racines historiques.

¹ (Homa Irani Behbahani et Kaci Mahrouf, 2006).

² Belhamissi Moulay (1976)_ Histoire de Mostaganem (des origines à l'occupation Française), ouvrage, centre national des études historiques_ Alger .

L'objectif désiré des différentes techniques de l'intervention est de coordonner tous les efforts, et de prendre toutes les mesures pour l'intégration du patrimoine architectural dans le cadre de vie des citoyens et de sa prise en compte dans les plans d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Ces actions donc sont multipliées, pour conserver et améliorer le cadre physique de la médina en respectant ses fondements culturels et ses traditions architecturales, ainsi, renforcer son rôle en tant que centre principal de l'agglomération. Mais, la mise en œuvre d'une approche de conservation du patrimoine architectural, ne peut avoir lieu que selon des champs d'actions extrêmement vastes, et dans des domaines variés que politique, administratif, juridique, technique, social et économique. Elle dépendra, aussi, de l'énergie et de la volonté d'atteindre à un équilibre entre la protection du patrimoine et le développement urbain. « *La sauvegarde du caractère de la médina consistera non à geler l'ensemble du bâti existant dans son état actuel, mais à respecter des normes qui maintiennent les éléments essentiels de l'ordre urbanistique et architectural tout en permettant une évolution nécessaire* »³.

³ *l'archéologie, la protection des sites, des musées.* (Nadir BOUMAAZA, 2006).

Chapitre Introductif

1-Eléments pour problématique :

Question de départ :

Es – que la création et la délimitation du secteur sauvegardé de **la vieille ville de Mostaganem** peut présenter un intérêt historique , architectural , artistique exceptionnel ?

Problématique :

La problématique du quartier Derb Tebanna n'est pas spécifique seulement à la ville de Mostaganem, elle peut s'appliquer à pas mal de villes Algériennes, par à un patrimoine historique en péril : les exemples sont fort nombreux ou le patrimoine architectural se dégrade sans cesse devant l'impuissance des pouvoirs publics et la société civile, incapables d'y remédier.

Ainsi, témoins d'un passé prestigieux, Sidi El Houari, la Casbah d'Alger, les Ksours, la Medina de Constantine pour ne citer que ceux- la disparaissent petit à petit de notre mémoire vivante.

L'option consistant à entreprendre des opérations de rénovation sous entendant de démolition de pans entiers surtout la partie Tebanna ne peut être envisagée dans le cadre de notre proposition d'aménagement.

Cette option impliquerait la disparition pure et simple, d'un site urbain, reflet de l'architecture et urbanisme musulmans de l'époque turque.

Les centres urbains traditionnels ont ceci de commun : un avenir incertain en tant qu'anciennes structures urbaines.

Face à l'urbanisation effrénée de nos villes que s'est faite sans référence aucune aux anciens centres urbains, les structures traditionnelles tels que les Médinas paraissent aujourd'hui asphyxiées, marginalisées, désuètes.

Dans notre stratégie de réaménagement du quartier Derb Tebanna, nous prenons une nouvelle approche de sauvegarde de ce patrimoine impliquant un travail de symbiose entre les pouvoirs publics et la société civile qui s'activeraient ensemble sur le terrain grâce à des mécanismes de participation technique, financière et mobilisatrice.

Les enquêtes sur terrain et l'analyse typo-morphologique de notre zone d'étude, nous ont révélé un partage de notre site en 03 zones distinctes qui constituent la spécificité particulière de cette zone.

-La zone coloniale (Sud du quartier) : son état général plus ou moins bon et son degré d'intégration positif au centre ville ne nécessite pas une intervention particulière et urgente dans notre étude.

-La zone intermédiaire : représentant une mixture entre l'architecture coloniale et traditionnelle et ayant subi les affres de démolitions de 1985, connaîtra les débuts de sa restructuration suite au du programme d'habitat .

-La zone traditionnelle (Tebanna) (Nord-Est) : est à notre sens la partie qui nécessite le plus d'attention de notre part : c'est une zone très sensible du fait de son caractère traditionnel, de son organisation introvertie, de son urbanisme inadapté aux exigences actuelles : la question est : comment sauvegarder ce patrimoine tout en y intégrant les valeurs de la modernité ?

Méthodologie de recherche :

La démarche méthodologique de notre travail de recherche est axée sur la vérification de nos hypothèses qui sont basées sur la sauvegarde des médinas, leur réadaptation à des fonctions économiques contemporaines et leurs conditions de revalorisation.

Questionnement de la problématique :

- Peut le **PPSMVSS** être un outil formidable pour répondre à ses alternatives et remettre la vieille ville de Mostaganem sur le chemin d'un développement qui prend en compte son cachet historique et son patrimoine inestimable ?
- Pourquoi le centre ancien Derb-Tobbana est affecté négativement par le développement urbain actuel de la ville moderne?
- Pourquoi le centre ancien ne participe-t-il pas au développement de la ville de Mostaganem ?

Objectifs :

- L'étude du **PPMVSS** de Derb Tebanna a pour objet la sauvegarde du cachet architectural et historique du quartier .
- La mise en valeur des monuments historiques qui existent dans le tissu.

- fixer également les conditions architecturales selon lesquelles est assurée la conservation des immeubles et du cadre urbain.
- Le **PPSMVSS** édicte les mesures particulières de protection, notamment celles relatives aux biens culturels immobiliers inscrits sur l'inventaire supplémentaire, en instance de classement ou classés, situés dans le secteur sauvegardé.

2-Le cadre Législatif :

Décret exécutif n° 15-209 du 11 chaoual 1436 correspondant au 27 Juillet 2015 portant création et délimitation du secteur sauvegardé de la vieille ville de Mostaganem ¹

Article N ° 01 : En application des dispositions de l'article 42 de la loi N ° **98-04** du **20** Safar **1419** correspondant au **15** Juin **1998**, il est créé un secteur sauvegardé de la vieille ville de Mostaganem .

Article N° 02 : La vieille ville de Mostaganem a connu une succession de plusieurs civilisations phénicienne , romaine , almoravide ,mérinide, ottomane , espagnole ainsi que la colonisation française laissant un riche témoignage immobilier urbain homogène caractérisé par la prédominance d'une zone d'habitat, qui présente un intérêt historique , architectural ,artistique et traditionnel .

Article N° 03 : Le secteur sauvegardé de « **la vieille ville de** » Mostaganem d'une superficie de cent trois hectares et cinquante six ares (**103 Ha et 56 Are**) est délimité conformément au plan annexé à l'original du présent décret .

La délimitation de la vieille ville de Mostaganem selon le décret est comme suit :

L'Est : Par l'intersection du boulevard Dahra jusqu'à la cité des **80** Logements , le boulevard Dahra jusqu'à l'intersection avec la rue Ayachi Belhadj menant vers le quartier El Arsa , sentier séparant le casernement des génies de la cité Mohamed Kaid en passant par les escaliers urbains n° 1 (plan de délimitation) et aboutissant sur la voie cherif Belkacem .

L'ouest : Par l'accès principal du port , la route nationale **n° 11** , jusqu'à l'accès de la cité R'Mila .

Le Nord : Par l'intersection de la rue **n° 39** avec le mur de clôture du cimetière Sidi Maazouz le mur de clôture bordé par le CEM Larbi Tebessi , la clinique des maladies thoraciques , la mosquée Tahdhib et la rue Meskine Fellouh jusqu'au carrefour où se trouve le centre de santé, la palais des sports , le boulevard Dahra et le mur de soutènement du palais des sports .

¹ Décret exécutif n° 15-209 du 11 chaoual 1436 correspondant au 27 Juillet 2015 / Journal Officiel

Le Sud : Par l'intersection de la rue du 17 Octobre 1961 avec la rue Benslimane Charef , rue Benslimane Charef , rue Kerbadji Mansour jusqu'à la clinique Ettabana et l'école Meddad (école des Tapis) , rue Haddadi Miloud , intersection de la rue Haddadi Miloud ,avec la rue Benhaddou Mohamed.

Décret exécutif n° 15-209 du 11 chaoual 1436 correspondant au 27 Juillet 2015 portant création et délimitation du secteur sauvegardé de la vieille ville de Mostaganem ²

| 27 Chaoual 1436 12 août 2015 | JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 43 | 17 |
|--|--|----|
| <p>Décret exécutif n° 15-209 du 11 Chaoual 1436 correspondant au 27 juillet 2015 portant création et délimitation du secteur sauvegardé de la vieille ville de Mostaganem.</p> <p>-----</p> <p>Le Premier ministre,</p> <p>Sur le rapport conjoint du ministre de l'intérieur et des collectivités locales, du ministre de la culture, du ministre des ressources en eau et de l'environnement et du ministre de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville,</p> <p>Vu la Constitution, notamment ses articles 85-3° et 125 (alinéa 2) ;</p> <p>Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et à l'urbanisme ;</p> <p>Vu la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel, notamment son article 42 ;</p> <p>Vu la loi n° 01-20 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire ;</p> <p>Vu la loi n° 03-10 du 19 Joumada El Oula 1424 correspondant au 19 juillet 2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable ;</p> <p>Vu la loi n° 11-10 du 20 Rajab 1432 correspondant au 22 juin 2011 relative à la commune ;</p> <p>Vu la loi n° 12-07 du 28 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 21 février 2012 relative à la wilaya ;</p> <p>Vu le décret présidentiel n° 15-125 du 25 Rajab 1436 correspondant au 14 mai 2015, modifié, portant nomination des membres du Gouvernement ;</p> <p>Vu le décret exécutif n° 01-104 du 29 Moharram 1422 correspondant au 23 avril 2001, modifié et complété, portant composition, organisation et fonctionnement de la commission nationale et la commission de wilaya des biens culturels ;</p> <p>Vu le décret exécutif n° 03-322 du 9 Chaâbane 1424 correspondant au 5 octobre 2003 portant maîtrise d'œuvre relative aux biens culturels immobiliers protégés ;</p> <p>Vu le décret exécutif n° 03-324 du 9 Chaâbane 1424 correspondant au 5 octobre 2003, modifié et complété, portant modalités d'établissement du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés ;</p> <p>Vu le décret exécutif n° 11-02 du 30 Moharram 1432 correspondant au 5 janvier 2011 portant création de l'agence nationale des secteurs sauvegardés et fixant son organisation, et son fonctionnement ;</p> <p>Après avis de la commission nationale des biens culturels lors de sa réunion du 22 octobre 2013 ;</p> <p>Après approbation du Président de la République ;</p> <p>Décète :</p> <p>Article 1er. — En application des dispositions de l'article 42 de la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998, susvisée, il est créé un secteur sauvegardé de la vieille ville de Mostaganem, dans la wilaya de Mostaganem dénommé : « vieille ville ».</p> | <p>Art. 2. — La vieille ville de Mostaganem a connu une succession de plusieurs civilisations : phénicienne, romaine, almoravide, zianide, mérinide, ottomane, espagnole ainsi que la colonisation française laissant un riche témoignage immobilier urbain homogène, caractérisé par la prédominance d'une zone d'habitat, qui présente un intérêt historique, architectural, artistique et traditionnel exceptionnel.</p> <p>Art. 3. — Le secteur sauvegardé de la « vieille ville de Mostaganem », d'une superficie de cent trois hectares et cinquante-six ares (103 ha et 56 ares) est délimité, conformément au plan annexé à l'original du présent décret comme suit :</p> <p>— au Nord : par l'intersection de la rue n° 39 avec le mur de clôture du cimetière Sidi Maâzouz, le mur de clôture bordé par le CEM Larbi Tebessi, la clinique des maladies thoraciques, la mosquée Tahdhib et la rue Meskine Fellouh jusqu'au carrefour où se trouvent le centre de santé, le palais des sports, le boulevard Dahra et le mur de soutènement du palais des sports ;</p> <p>— au Nord-Est : par le mur de soutènement séparant le palais des sports de la cité des 80 logements, le mur de soutènement séparant la cité des 80 logements du quartier Kadous El Meddah, le mur de clôture de la cité des 80 logements et le chemin d'accès à la cité des 80 logements et le boulevard Dahra ;</p> <p>— à l'Est : par l'intersection du boulevard Dahra avec l'accès à la cité des 80 logements, le boulevard Dahra jusqu'à l'intersection avec la rue Ayachi Belhadj menant vers le quartier El Arsa, sentier séparant le casernement des génies de la cité Mohamed Kaïd en passant par les escaliers urbains n° 1 (plan de délimitation) et aboutissant sur la voie Cherif Belkacem ;</p> <p>— au Sud-Est : par la rue chérif Belkacem intersection de la rue Chérif Belkacem avec les escaliers urbains n° 02 (Plan de délimitation) rue chérif Belkacem, escaliers urbains aboutissant sur le boulevard Dahra, boulevard Dahra, pont du 17 octobre 1961, rue du 17 octobre 1961, intersection de la rue du 17 octobre 1961 avec la rue Benslimane Charef ;</p> <p>— au Sud : par l'intersection de la rue du 17 octobre 1961 avec la rue Benslimane Charef, rue Benslimane Charef, rue Kerbadji Mansour jusqu'à la clinique Ettabana et l'école Meddad (école des Tapis), rue Haddadi Miloud, intersection de la rue Haddadi Miloud avec la rue Benhaddou Mohamed ;</p> <p>— à l'Ouest : par l'accès principal du port, la route nationale n° 11, jusqu'à l'accès de la cité R'Mila ;</p> <p>— au Sud-Ouest : par l'intersection de la rue Haddadi Miloud avec la rue Benhaddou Mohamed, rue Bouarfa Okacha, rue Bouras Belkacem, talus descendant depuis cette voie pour aboutir sur la route nationale n° 11, route nationale n° 11 jusqu'à l'accès principal du port ;</p> <p>— au Nord-Ouest : par l'accès de la cité R'Mila jusqu'au lycée R'Mila, rue n° 61, rue Beskri Hachemi, rue séparant le mur de clôture du cimetière de Sidi Maâzouz de la cité foncière, rue n° 39 jusqu'au CEM Larbi Tebessi.</p> | |

Figure 1 : délimitation du secteur sauvegardé de la vieille ville de Mostaganem
(Source : Journal Officiel Juillet 2015)

² Décret exécutif n° 15-209 du 11 chaoual 1436 correspondant au 27 Juillet 2015 /Journal Officiel 10

- La Délimitation de la vieille ville de Mostaganem selon le décret exécutif du 15 Juillet 2015 ³ :



Figure 2 : Les limites du secteur sauvegardé de Mostaganem
(Source : La Direction de la culture de la Wilaya de Mostaganem)

3- Secteur à Sauvegarder par Zone :

- La création des secteurs sauvegardés :

La création des secteurs sauvegardés était par la loi de Malraux en 1962 , et cette loi est promulguée pour la sauvegarde des ensembles architecturaux d'une qualité particulièrement remarquables.

Et comme la France représente une référence importante pour l'Algérie en matière de prise en charge du patrimoine pour des raisons historiques .

³ Direction De La Culture De La Wilaya De Mostaganem (Service Du Patrimoine Archéologique) ,Recensement Des Sites Et Monuments Historiques Dans La Ville De Mostaganem.

En Algérie , le concept du patrimoine , culturel a largement évolué depuis la promulgation de la loi **98-04** du **15/06/1998** relative à la protection du patrimoine culturel.

A partir de cette date , une prise de conscience de plus en plus importante de l'opinion et des pouvoirs publics se fait de la conservation intégrée .

-Les principaux objectifs du secteur sauvegardé :

- Préserver le patrimoine bâti et naturel et arrêter leur processus de dégradation.
- Instaurer un cadre de concertation et de coordination entre les acteurs concernés, notamment avec les citoyens .
- Mettre en place un outil juridique permettant l'application de la loi relative au patrimoine culturel .
- Définir un périmètre de protection et de visibilité des monuments et sites historiques
- Encourager l'urbanisation en cité-jardin pour maintenir l'écosystème oasien .
- Définir les actions à entreprendre dans le périmètre (mesures d'urgence, préservation, restauration, réhabilitation, restructuration, requalification, etc.) ;
- Définir les zones de servitudes.



Figure 3 : Vu aérienne du tracé du secteur sauvegardé de la vieille ville de Mostaganem

(Source :La Fondation Djanatu-Al Arif)

Recensement à titre indicatif des monuments et sites historiques par zone à sauvegarder

| Zone A | | Zone B | | Zone C | | Zone D | |
|--|---|---|-----------------------------------|--|--|---|-------------------------------|
| al-'Arṣah (العريضة) al-Maṭmur (المطمير) | | Tubbana (طبانة) al-Darb (الدرب) al-Qriyyah (القرية) | | Tīgdīt (تجديت) al-Swiqā al-Fūqāniyya (السوقة الفوقانية) al-Swiqā al-Tahtāniyya (السوقة التحتانية) al-Maqṣar (المقصّر) Titalgine (تيطالجين) Qādūs al-Maddāh (قادوس المداح) | | Zone verte de Mostaganem Wād 'Ayn al-Ṣafrah (وادي عين الصفراء) al-Bhāyar (البحاير) | |
| Nature du Bien | | Nature du Bien | | Nature du Bien | | Nature du Bien | |
| A01 | Bordj Turc (fort de l'Est) | B01 | Maison « Qā'id » | C01 | Mosquée Sidi Allal M'hamed | D01 | Oued Aïn-Sefra |
| A02 | Mausolée Sidi Hamadouche | B02 | La grande Mosquée | C02 | Mosquée Sidi Sayah | D02 | Moulins |
| A03 | Centre d'Artisanat | B03 | Mahkama | C03 | Mosquée Sidi Yakoub – Fontaine | D03 | Tanneries |
| A04 | Mausolée Bey Bouchlāghem et Lalla 'Aïchaouche | B04 | Palais de Bey Mohamed al-Kebir | C04 | Mosquée «Moula-Nakhla» | D04 | Menuiserie |
| A05 | Mausolée Sidi Abdellah | B05 | Synagogue | C05 | Zaouia Sidi Kaddour | D05 | Phare |
| A06 | Pont de l'Alma | B06 | Maison Hamid al-'Abd | C06 | Zaouia Sidi Hammou el-Bouzidi | D06 | Faune et flore |
| | | B07 | Mosquée Sidi Yahia | C07 | Zaouia Alāwiyya | D07 | Zone attractive |
| | | B08 | Bordj al-Mhal (fort des Cigognes) | C08 | Zaouia 'Issāwiyya - Mosquée Cheikh Ben Aïssa | D08 | Sources et réseaux de Saqīyya |
| | | B09 | Mosquée Sidi Yahia | C09 | Mausolée Sidi Abdelkader | | |
| | | B10 | Marché de Qria | C10 | Hammam Es-Sbaa' | | |
| | | B11 | Hammam al-Ghar | C11 | Ruelles de Tijdīt | | |
| | | B12 | Hammam Benbernou | C12 | Cimetière Sidi Ma'zouz | | |
| | | B13 | Ecole des tapis | C13 | Marché – Souk Souika | | |
| | | B14 | Palais consulaire | C14 | Fontaines | | |
| | | B15 | Fontaines | | | | |

NB : les listes des monuments et sites historiques ci dessus sont appelées à être complétées et enrichies

14

Figure 4 : Secteur à sauvegardé par zone , (Source : Djanatu-Al Arif)⁴

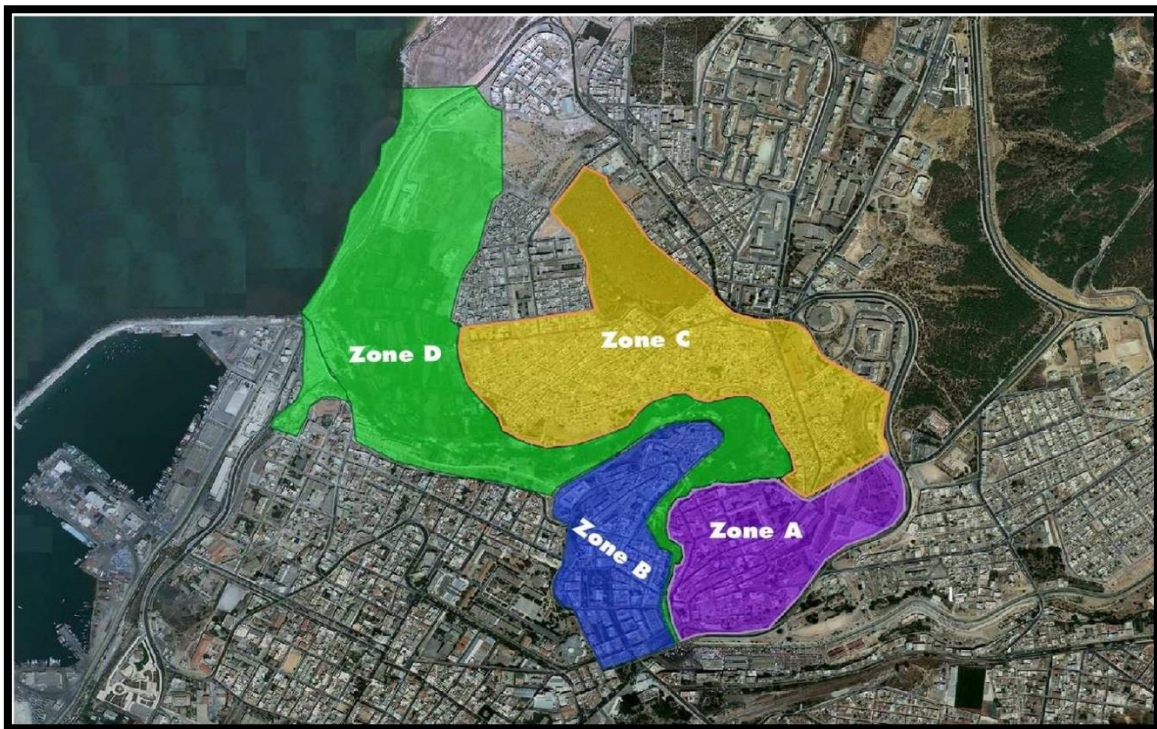


Figure 5: Secteur à sauvegarder par zone (source google earth)

⁴ Secteur à sauvegarder par zone (Mostaganem) / Djanatu Al-Arif Mostaganem

La limite de la zone d'étude (Derb-Tobbana) ⁵:

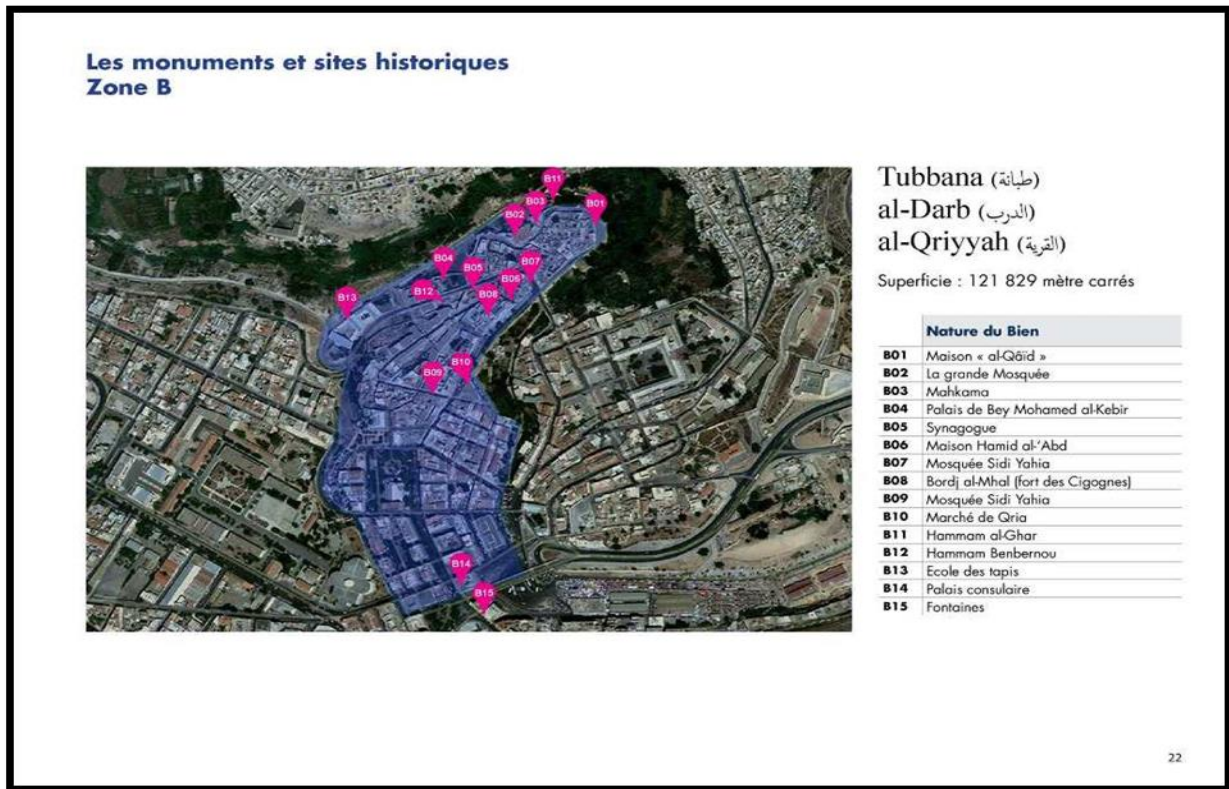


Figure 6 : Les Limite de la zone d'étude (Derb-Tobbana) (source google earth).

4-CONTENU DU PPSMVSS :

Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé

L'élaboration du PPSMVSS se déroule en trois phases comme le stipule la réglementation, ses phases sont définies comme suit :

-Diagnostic Et Projet Des Mesures D'urgence :

Investigations et recueil de toutes données en corrélation avec le PDAU cette phase est sanctionnée par un rapport de présentation et différents plans avec différentes échelles et les travaux d'urgences à engager.

Élaboré sur la base d'investigations sur site, menées par des équipes pluridisciplinaires. Ce diagnostic met en évidence, principalement, l'état de conservation du bâti et des réseaux, les surélévations, il détermine les pathologies, fixe les causes de dégradation et permet d'élaborer le projet des mesures d'urgence.

⁵ Secteur à sauvegarder par zone (Mostaganem) / Fondation Djanatu Al-Arif Mostaganem

En prévision du PPSMVSS, le projet des mesures d'urgence permet d'arrêter tous les processus et phénomènes de dégradation et de détérioration, et en passant, pour les cas critiques, par des investigations, plus détaillées fixant, ainsi avec précision les différentes sources de dégradation.

-Analyse Historique Et Typologique Et Avant-Projet Du PPSMVSS :

comprend l'Avant-projet avec la pré-délimitation du secteur sauvegardé, accompagné des dossiers écrits règlement architectural, le cahier des prescriptions techniques et normatives ; guide pratique de conservation et d'aménagement et de gestion du site, le pré-règlement et les plans y afférents.

a.Analyse historique :

Position stratégique pour un site exceptionnel, la casbah constitue le noyau historique. Le rôle de la casbah , son histoire, le site exceptionnel qu'elle occupe sur l'une des deux pointes de la baie , son architecture et son urbanisme de qualité, lui donnent cet intérêt qui dépasse ses frontières.

b.Analyse typo-morphologique :

A travers les quatre systèmes organisateurs du tissu urbain :

- Le parcellaire : C'est le système de partition de l'espace du territoire en un certain nombre d'unités foncières : Les parcelles (carte du parcellaire).

-La voirie : C'est le système de liaison de l'espace du territoire. Réseau destiné à innover les parcelles et à relier entre elle les différentes parties du site (carte viaire).

-Le bâti : Ce système regroupe l'ensemble des masses construites de la forme urbaine quelle que soit leur fonction (habitation, équipement) ou leur dimension (carte bâti vide).

-Les espaces libres : Ce système fait ressortir l'ensemble des parties non construites de la forme urbaine, que ces espaces soient publics (places, esplanades, rues..) ou privés (cours, jardins.), (Bâtie – vide).

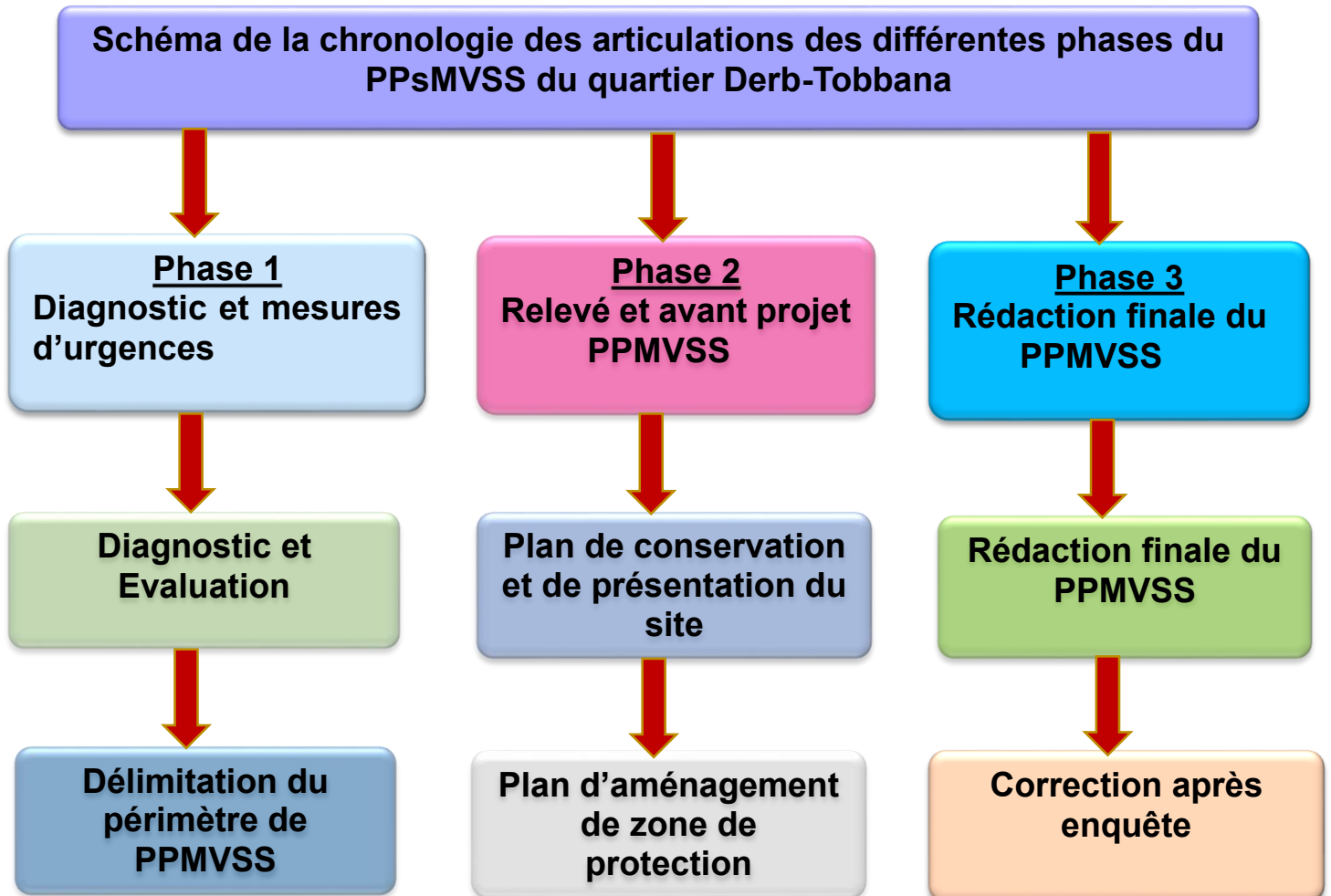
-Les limites de la Médina : ses quartiers, quartiers avoisinants et ses remparts selon la carte .

- Rédaction Finale Du PPSMVSS:

Le règlement définitif et les plans de délimitation conformément au décret exécutif en vigueur.

Après approbation de la phase II, suite à une concertation avec les différentes composantes des acteurs potentiels dans la gestion de ce plan et le mouvement associatif et suite à la prise en charge de toutes les doléances de tous les services concernés.

Une rédaction finale du Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé est élaborée en conformité avec le contenu du décret exécutif N°15-209 du 11 chaoual 1436 correspondant au 27 Juillet 2015 portant modalités d'établissement du Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur des Secteurs Sauvegardés (PPSMVSS) .



Chapitre Analytique

Plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé du quartier Deb Tobbana

I- (Diagnostic et mesures d'urgences) :



Figure 7 : Vue satellitaire du quartier Derb-Tobbana¹

I-1 Situation géographique :

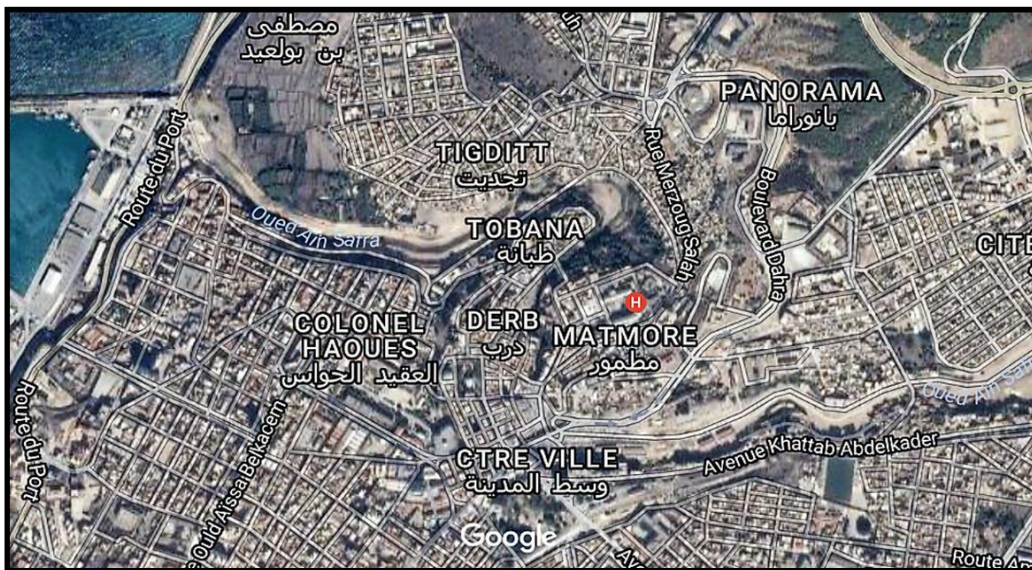


Figure 8 : situation géographique du quartier de tobbana (source google earth)

Derb Tebbana : objet de la présente étude du plan d'occupation des sols est situé au Sud Ouest de la ville de Mostaganem.

Occupant la partie centrale de la ville de Mostaganem, le quartier **Derb Tebbana** s'étale sur une superficie de **10 ha**.

¹ <http://algeraispace.blogspot.com/2007/05/photos-satellite-ville-de-mostaganem.html>

Ses limites Est, Nord et Ouest correspondent au ravin de l'Oued d'Ain Sefra qui coule au sein de l'agglomération de Mostaganem. Seule sa partie sud est liée au reste de la ville (sur 250 m environ).

Cette liaison correspond à la rue Benchouhra Ghali avec affleurement de la place du 1er Novembre (Ex Place de la république) pour continuer jusqu'aux limites du ravin.

Les limites de notre périmètre d'étude correspondent donc à des limites naturelles (ravin de l'oued) longé sur plus de 1100m, alors que le contact direct avec le reste du tissu de l'agglomération ne se fait que sur **250 m**.



Figure 9 : Vue sur Derby-Tobbana (Auteur)

I -2 Structure de l'occupation actuelle de sol : Etat de fait :

Le quartier **Derb Tabbana** s'étend sur plus de **10 ha**. Le bâti en occupe **7 ha**. Les trois hectares restant sont constitués par le ravin de Oued Ain Sefra et les autres espaces naturels qui lui sont attenants.



Plan 1: Etat de fait du quartier Derb-Tobbana

La structure de l'occupation des sols actuelle se présente par le tableau suivant :

Tableau n° 01 : Structure actuelle de l'occupation du sol Derb Tebbana, Mostaganem

| Nature de l'occupation | Superficie en m ² | % | Observations |
|---|------------------------------|------------|--------------|
| Habitat | 23 678 | 37 | |
| Equipement | 3 758 | 5,88 | |
| Vestiges historiques | 2 700 | 4,20 | |
| Emprises spécifiques Prison Civile et Maison de tolérance | 4 032 | 6,30 | |
| Voirie et espace public | 21 447 | 33,55 | |
| Habitat collectif | 3 723 | 5,8 | |
| Espace vert | 4 662 | 7,27 | |
| Total | 64 000 | 100 | |

Source :(P.O.S Derb Tobbana Urbor)

D'après le tableau, nous constatons que l'habitat prédomine avec **37 %** par rapport à la superficie totale du quartier.

En seconde position vient la voirie et les espaces publics avec **33,55 %**. Les équipements ne représentent que **5,88%**. Les vestiges historiques occupent une superficie non négligeable de **2 700 m²** (bâti net généralement). Mais si l'on comptabilise les sites historiques, nous considérons que tout DerbTebbana est un site historique.

Les espaces verts, dans cette structure d'occupation du sol représente **7,27%** et occupe une superficie **4 662 m²**.

I -3 Morphologie du site :

Le site est topographiquement fragmenté, ce qui entraîne une source de difficultés de fonctionnement, notamment pour la circulation automobile.

Derb Tebbana occupant l'ourlet de l'oued Ain Sefra, l'orientation générale du quartier à une direction Nord – Est et Sud - Ouest, ses abords (mis à part sa partie sud) correspondent aux limites du versant de l'Oued.

Le contact construction – ravin se fait par fois brusquement (notamment au Nord), les pentes du versant du ravin dépassant le plus souvent les 30%.

A l'intérieur de la zone bâtie, les pentes sont assez faibles, une légère pente se fait sentir du Sud Ouest vers le Nord Est (10%), une inclinaison de plus faible importance se manifeste de l'Ouest vers l'Est dans la partie centrale et orientale et l'Est vers l'Ouest au Sud quartier.

I -4 Données climatiques :

Le Sahel de Mostaganem est sous l'influence du climat méditerranéen, en deux grandes périodes inégales.

La saison chaude de Mai à Septembre (5 mois), la saison humide et fraîche d'octobre à Avril (7 mois), par contre le printemps et l'automne ne sont que de belles et courtes durées.

L'étude menée sur le climat de Mostaganem révèle que cette région est marquée par un climat méditerranéen, semi aride, caractérisé par l'irrégularité des précipitations et par les variations annuelles et inter-saisonnières très importantes, Dans la première période, les températures atteignent leurs maximums, ce qui entraîne un dessèchement du sol caractérisé par une faible cohésion, dans ces conditions, il est apte à être mobilisé, or cette mobilité est favorisé par les vents de 6 à 10 m sec qui se produisent durant les mois de cette période,

I -5Températures :

Les températures moyennes annuelles sont :

Le minimum est de 12,8 C° avec comme température 2C° le maximum est de 32 °C avec comme extrême 42°C.

I -6 _Précipitations :

La rareté des pluies est composée en partie par les précipitations occultes :rosée et Brouillards

La pluviométrie moyenne annuelle est de 370 mm/ an.

I- 7 L’humidité :

L’humidité atmosphérique est de 76% décembre et 65% en juin, elle se relevé à 72% en Août considéré comme le mois le plus chaud.

I -8 Les vents :

Les vents dominants sont respectivement : les vents de l’Ouest, les vents de Nord et celui du Sud (Siroco).

I -9 Données géologiques et géotechniques:

Pour les aspects géologiques et géotechniques, nous nous référons à titre indicatif sur les analyses ponctuelles effectuées par le bureau d’études UEA dans le cadre du programme logement collectif dans le site.

D’après le sondage réalisé sur le site, le terrain en a une formation géologique constituée de calcaire gréseux surmonté d’une couche de remblai d’épaisseur variant autour de 3 mètres.

L’importance des sols constatée est de 1,5 bar. Pour d’amples informations veuillez conféré l’analyse du sol, en annexe à ce rapport.

I-10 Caractéristiques des zones homogènes :

Les caractéristiques des différentes zones homogènes sont présentées dans le tableau qui suit :

Tableau n° 02 : Caractéristiques des zones homogènes

| Type d’occupation par zones homogènes | Superficie en ha | Population | % | Nombre de logements | Densité brute Logt/ha | Habitants à l’hectare |
|---------------------------------------|------------------|-------------|------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Zone 1 (Sud) | 1,7 | 166 | 15,4 | 58 | 34,12 | 100 |
| Zone 2 intermédiaires ou mixte | 3,7 | 318 | 29,5 | 94 | 25,40 | 86 |
| Zone 3 Nord-Est Tebbana | 1,6 | 595 | 55,1 | 160 | 100 | 372 |
| TOTAL | 7 | 1079 | 100 | 312 | 44,6 | 154,15 |

D'après le tableau, nous constatons que la zone **3** c'est à dire Derb Tebanna reste la plus peuplée relativement avec **55,1%** La zone **1** c'est à dire noyau colonial Français est la moins peuplée avec seulement **15,4%** Quant à la zone intermédiaire ou mixte, celle-ci reste intermédiaire avec **29,5%**.

Par conséquent, les densités habitants à l'hectare, sont très élevés au niveau de la zone **3** avec **372** habitants à l'hectare, représentant presque le double de la norme dans une zone d'habitat individuel. Cependant, et s'agissant de l'habitat en hauteur, cette densité est acceptable. Dans la zone intermédiaire, la densité est très faible avec **86** personnes à l'hectare.

I-11 Les caractéristiques socio-economiques du quartier :

- Evolution de la population totale de Derb Tebbana entre 1977 et 2003 :

La population de Derb Tebbana a évolué de **1977** à **2003** selon le tableau qui suit

Tableau n°03 : Evolution de la population totale de Derb Tebbana de 1977 à 2003

| Derb Tebanna | Superficie Ha quartier | Population En 1977 | Population En 1987 | Population En 1998 | Population En 2003 |
|---------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Total | 4.88 | 2455 | 2119 | 2035 | 1169 |

Source :(P.O.S Derb Tobbana Urbor)

Le recensement général de la population et de l'habitat de **1977** a évalué la population totale de Derb Tebbana à **2457** habitants, celui de **1987** l'a estimé à **2119** personnes soit une diminution en valeur absolue 236 habitants. La population totale du quartier, selon le **RGPH** de **1998** a diminué davantage pour atteindre **2035** habitants, donc le taux d'accroissement global est de nouveau, négatif avec **- 0,17%**. Cette chute continue de population est due bien entendu, à la démolition d'une bonne partie des logements et le départ d'autres familles en raison du délabrement, de la vétusté et de l'insalubrité d'autres constructions menaçant ruine.

II - Analyse Historique Et Typologique :

II-1 Aperçu historique :

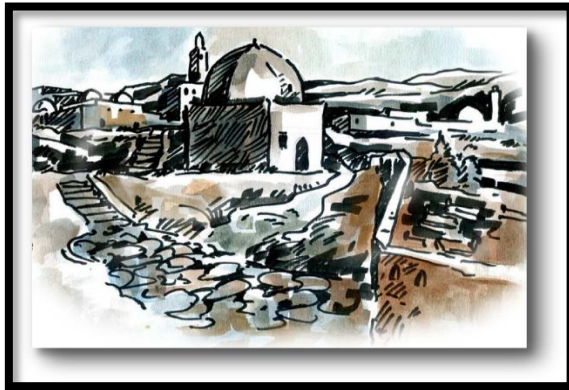


Figure 10 : Mostaganem Ancienne



Figure 11 : Mostaganem en 1830

Source :Djanatu –Al Arif

L'importance historique de la ville de Mostaganem a fait de cette dernière une ville hautement considérée par la présence de vestiges et monuments historiques qui témoignent et confirment le rôle qu'a joué la ville de Mostaganem et sa région à travers les siècles et les civilisations.

La ville abrite des traces de la Préhistoire, de l'âge de l'utilisation de la Pierre. Beaucoup de ces vestiges se trouvent à Kherrouba, Sidi Majdoub...).

- Au 11ème Siècle, les Arabes envahissaient la région. C'est ainsi que les almoravides en furent les maîtres durant ce Siècle. Youcef Ibn Tachfine, fondateur de la Dynastie Almoravide (de Marakech et de Tlemcen) construisit la Citadelle de Mostaganem (le Fort El Mehal) qui sert actuellement de prison civile ².

De cette époque, le géographe Idrisi, nous donne une description assez concise :

« Petite ville, au fond d'un golf, possède des bazars, des bains et beaucoup d'eau » ³.

- Au XIV siècle et exactement en l'an 1342, la grande Mosquée fut construite sous l'occupation de Tlemcen par les MERINIDES ⁴.

-Plus tard, au début du XVI siècle, s'établissait à Mostaganem. La dominance de Hamid El Abd, dernier Chef d'El Mehal ⁵.

Il entoura la ville de remparts et y fit construire de nombreux silos sur les hauteurs de la Ville à l'endroit même où il bâtit plus tard, le quartier " El Matmore"

²⁻³ El-Edrissi in Moulay Belhamissi , 1976.Histoire de Mostaganem (des origines à l'occupation française) , centre national des études historiques, Alger, 190 p.

⁴⁻⁵ بلحوزي عبد الله (2006), دراسة أثرية لنماذج من العمارة العثمانية في مدينة مستغانم , جامعة الجزائر , 232 ص .

La ville passe sous la domination Turque en 1516. En fait, l'importance de la Cité date de l'occupation Turques - Ils y installèrent une Garnison et agrandissaient son enceinte.

- Etude de la dimension historique ⁶ :

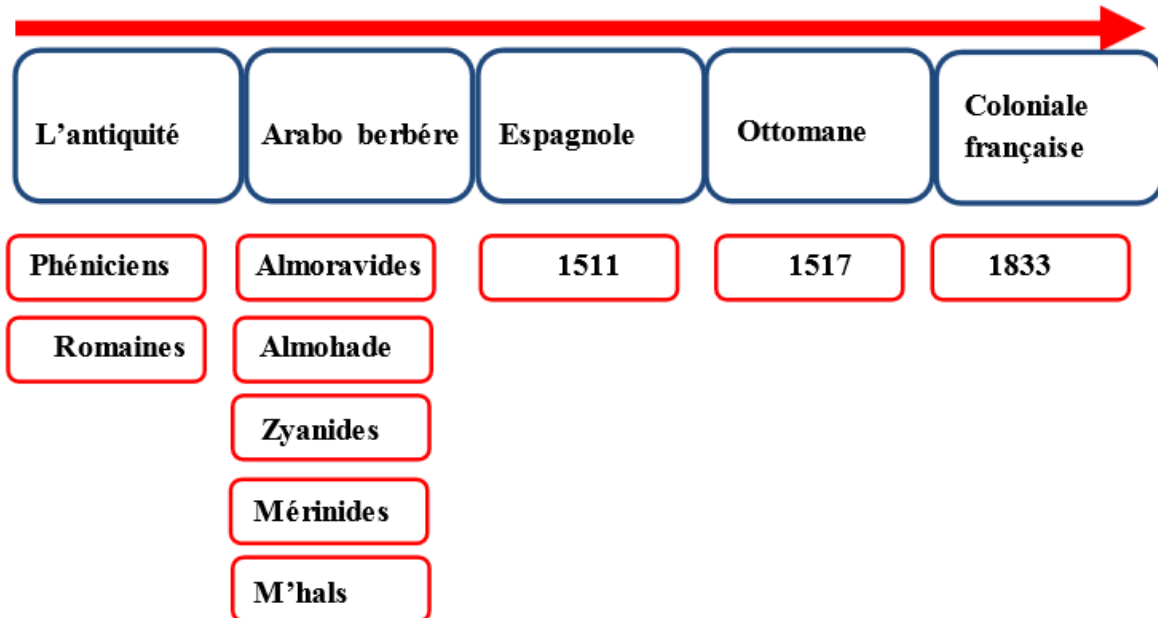


Figure 12: Organigramme des différentes époques qu'a connues la ville de Mostaganem

Source :Djanatu-Al Arif

Mostaganem en 1835



Figure 13 : Mostaganem en 1835 , source :Djanatu-Al Arif

⁶بلحوزي عبد الله (2006), دراسة اثرية لنماذج من العمارة العثمانية في مدينة مستغانم , جامعة الجزائر , 232 ص .

- **Les quartiers de la ville et leur forme spatiale :**

Quoi que l'importance de Mostaganem date à partir de l'occupation turque, au 16ème siècle, une muraille et quelques constructions semblent exister bien avant.

Deux importants, facteurs ont influencé l'organisation spatiale de la ville de cette époque, la forte pente des terrains et l'existence de l'oued Ain Sefra. Sa conception est basée sur l'intervention et la hiérarchie des espaces : publics (la mosquée et les rues commerçants), semi – public (les rues), semi privés (les impasses) et privés (les habitations).

Le tissu urbain est composé par l'ordonnance de plusieurs maisons, chacune ouverte sur une cour centrale formant des espaces clos qui se répètent pour constituer le quartier. Les constructions se collent les une aux autres, certaines n'ont comme accès qu'une ruelle ne dépassant pas un mètre. Certaines constructions se caractérisent par des formes "arquées" et des balcons intérieurs soutenus par des piliers, elles ne dépassent pas un étage ⁷ .

A cette époque, la ville se composait de trois quartiers implantés sur un terrain en pente le long de deux rives de l'Oued Ain Sefra. :

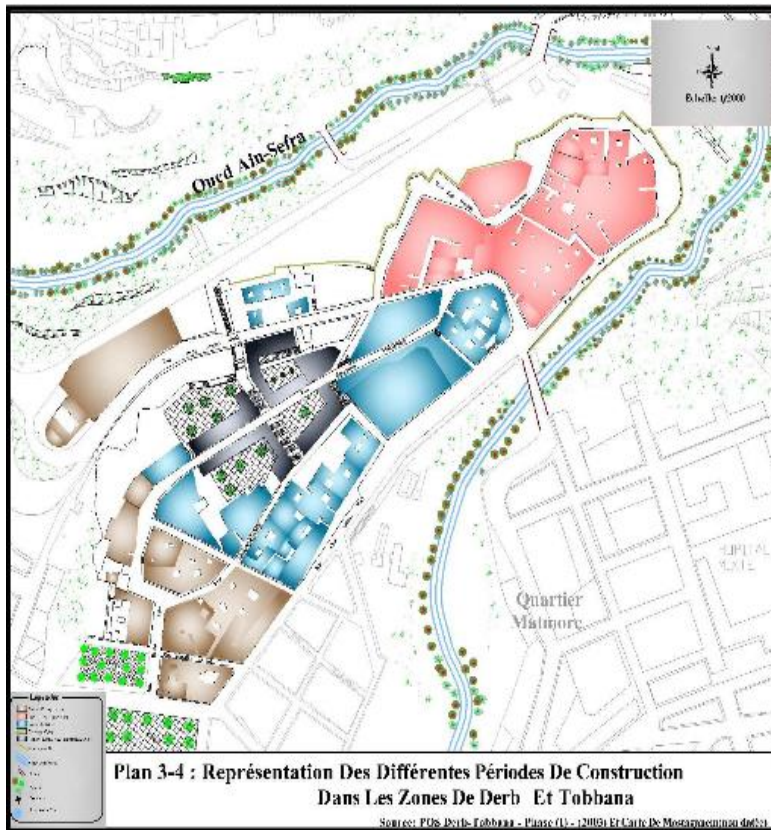
- **Au Sud-Ouest : Derb – Tebbana**
- **Au Sud-Est : El Matmore**
- **Au Sud -Nord : Tidjit**



Figure 14 : Ancienne vue du quartier *Derb-Tobbana* et du ravin

Source : Direction de la culture de Mostaganem

⁷El-Edrissi in Moulay Belhamissi , 1976.Histoire de Mostaganem (des origines à l'occupation française) , centre national des études historiques, Alger.



Plan 2 : Représentations des différentes périodes du quartier Derb-Tobbana

- La ville de Mostaganem et son quartier Derb – Tebbana :

La ville proprement dite " El – Bled " appelée actuellement Derb Tebbana se trouve au Sud Ouest sur la rive gauche de l'Oued. Elle est caractérisée par l'existence de plusieurs édifices religieux et administratifs.

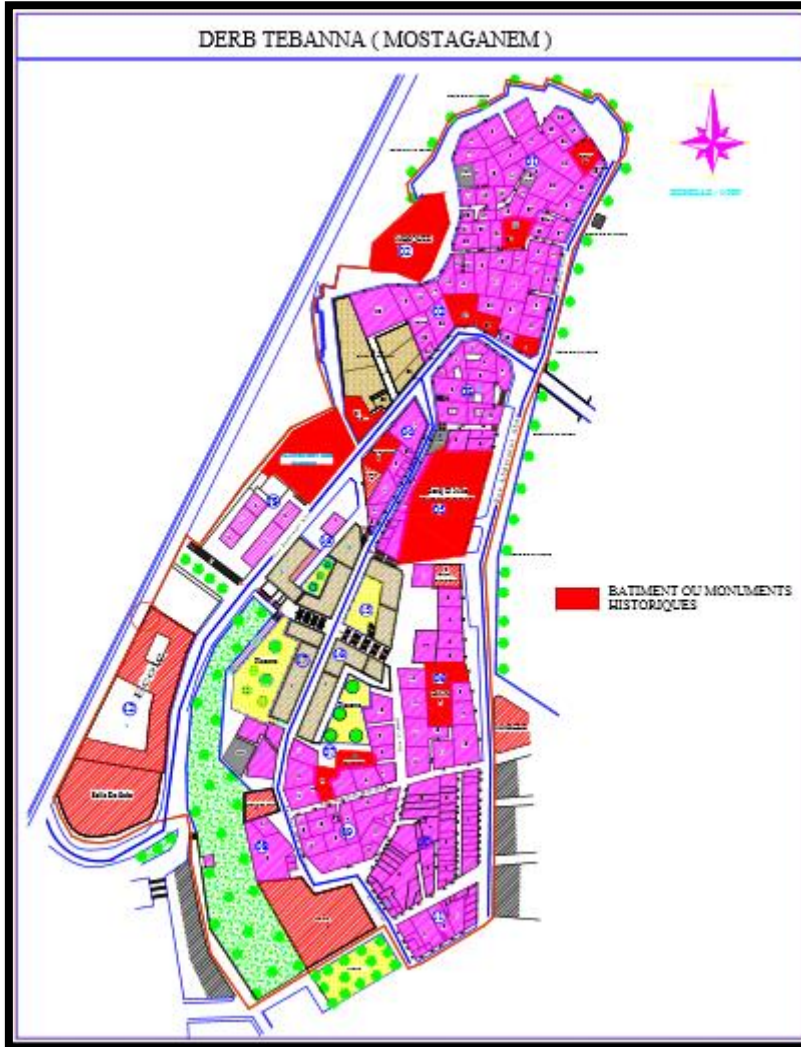
Le quartier est habité à la veille de l'occupation Française par les Turcs et les Coulouglis, qui détenaient les cafés et les boutiques de coiffure. Il était réservé au commandant Beylical et à l'aristocratie locale. Il est clôturé par des rues animées " d'une vie intense ou presque tous les corps de métiers sont représentés " ce qui est l'une des caractéristiques de la cité islamique.

Quand le souk existe, il fait partie de la ville, il peut être même un élément directeur de l'urbanisme, il se situe au centre de la cité. Le souk ne s'aménage pas dans une place, mais le long d'un parcours ou de plusieurs parcoursil s'organise linéairement⁸.

⁸ **Missoum Sakina**, Alger A L'époque Ottomane: La Médina Et La Maison Traditionnelle, ouvrage, INAS, Algérie, . 27

II-2 Le patrimoine, monument et sites historiques existant, souvent en péril :

La plupart du patrimoine, monuments et sites historiques de Mostaganem se trouvent à Derb Tebbana :



Plan 3 : La répartition des monuments historiques au quartier Derb-Tobbana

Les édifices ou monuments les plus significatifs caractérisant ce quartier sont les suivants :

- **La Grande Mosquée :**



Figure 15 : La Grande Mosquée Méridine

Source :Auteur



Figure 16 : La porte D'Entrée de la Grande Mosquée

Source :Auteur

Située sur la rue donnant sur l'Oued, elle est d'une superficie d'environ **2000 m.²** Cet édifice qui fut construit par les Merinides (**1341 – 1342**) a subi des transformations et des réparations qui font en sorte qu'il est difficile de discerner l'ancien du nouveau. Il servit de caserne aux soldats Français depuis l'occupation Française jusqu'en **1865**⁹.

- **Le Bordj M'hals (le Fort des Cigognes) :**



Figure 17: Bordj M'Hal , Source :Auteur

Il se situe sur le côté Sud du quartier (où la rue Abedallaoui Abed qui donne sur l'Oued Ain Sefra).

Il a été construit par Hamid El Abd, l'Emir de Mostaganem avant l'arrivée des Turks, reconstruit par les Français, et transformé en magasin à poudre. Après l'indépendance, cet édifice est devenue une prison civile¹⁰.

⁹⁻¹⁰ Secteur à sauvegarder par zone (Mostaganem) / Djanatu Al-Arif Mostaganem

- **La Mosquée de Sidi Yahia :**



Figure 18: La Mosquée de Sidi Yahia

Source :Auteur



Figure 19 : La mosquée de Sidi Yahia avant 1998

Source : Auteur

(Rue Hassaine Mostapha), située dans un bâtiment qui n'a pas l'apparence d'un lieu de prière, elle est devenue la mosquée principale où l'on y fait la prière du vendredi depuis l'occupation française jusqu'en 1865 ¹¹.

- **Le Palais du Bey Mohammed El Kebir :**



Figure 20 : Le Palais du Bey Mohammed El Kebir

Source :Auteur



Figure 21 : Ancienne image du Palais du Bey

Source : Auteur

Il se trouve près du quartier juif de l'époque, dans la partie basse de quartier. Ses murs lézardés qui forment un quadrilatère sont tout ce qu'il reste de ce palais appelé Dar El Makhzan .

¹¹ Secteur à sauvegarder par zone (Mostaganem) / Fondation Djanatu Al-Arif Mostaganem

- **La synagogue :**



Figure 22: Vue Extérieure sur synagogue

Source :Auteur

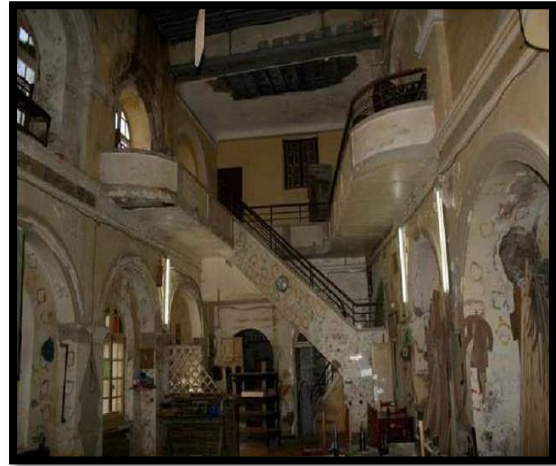


Figure 23: Vue Intérieure sur synagogue

En face du palais du bey, la Synagogue, lieu de culte pour les juifs habitant le quartier, convertie en une taverne (café, restaurant) et actuellement fermée au public.

- **Une maison Othmane : Dar El-Kaid**



Figure 24: Façade Principale de Dar l Kaid

Source : Auteur



Figure 25: Ancienne image de Dar El Kaid

Source : Archive (Direction de la culture –Mostaganem)

Elle a été construite durant la période ottoman par Mustafa Quaid-Mesrati , (Arrivé au pouvoir après la mort de son frère , Bey Muhammad Abu Taleb al-Mejaji les années 1155H/1743 ¹².

Dans l'angle de la rue Draï Aissa Surplombant l'Ain Sefra, un rempart avec embrasure pour camons et la se trouve la maison qui fut construite à la fin du 16 siècle.

¹² Secteur à sauvegarder par zone (Mostaganem) / Djanatu Al-Arif Mostaganem

Les modifications de Dar El Kaid lors de la restauration :

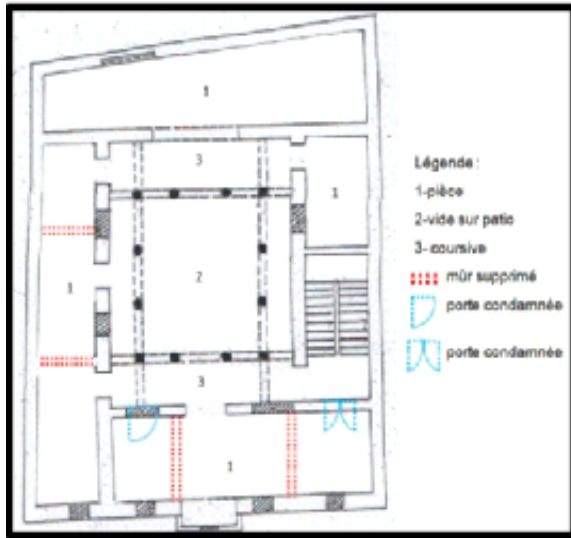


Figure 26 : Plan de 1 er Etage

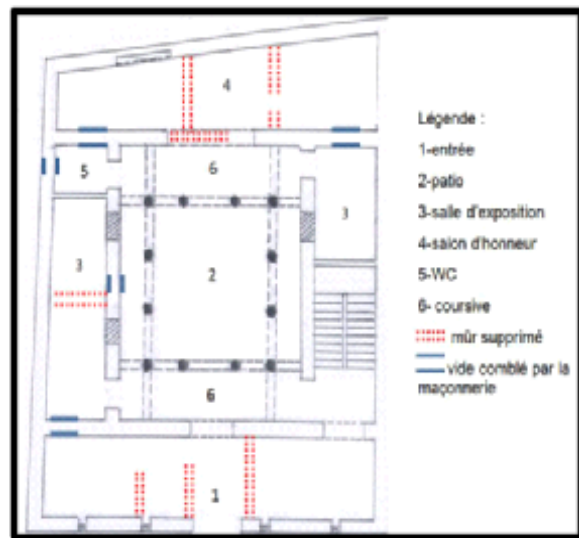


Figure 27 : Plan de 2 ème Etage

Source :(Archive Direction de la culture Mostaganem)

Les escaliers (renforcés par une muraille de pierre) de l'époque turque.

- **Maison de Hamid El Abd: (Rue Allou Mohammed Tabbana) :**



Figure 28 : Vues extérieurs de la maison

Hamid Abd (Source :Auteur)



Figure 29 : Façade de la maison Hamid Abd

(Source :Auteur)

Maison construite par Hamid El Abd – Actuellement habitée par des locataires – (style arabo –Turc).

La maison de Hamid-al-abd située à Tobbana , de type architecture mauresque dont la façade restaurée à la suite de l'inondation de **1927**, ne révèle en rien la beauté du lieu .La maison appartenait à un puissant émir arabe du **XVI** ème siècle à qui les chroniqueurs donnent tantôt le titre de Roi de Ténès, tantôt de Cheikh du Levant et qui était chef de la puissante confédération des al-Mhal¹³.

¹³Secteur à sauvegarder par zone (Mostaganem)/ Fondation Djanatu Al-Arif Mostaganem

II-3 ANALYSE URBAINE ¹⁴:

Tobbana : La trame de cette partie est plus irrégulière (urbanisme vernaculaire), la circulation mécanique est très difficile.

La seule voie qui dessert la partie Nord Ouest est la rue Draï Aïssa .

La zone mixte (Derb) : Cette partie est dominée par le commerce et d'artisanat ,cette structure comprend un habitat de type européen et des maisons traditionnelles en R+1.

Le noyau colonial : Cette partie se caractérise par une trame régulière , les ilots épousent un tracé rectangulaire créant un réseau de circulation aéré et ordonné.

Urbanisme des deux médinas de Derb-Tobbana:

Les rues , ruelles et impasses (publique , semi-privé , privé) pour une société musulmane pour l'intimité familiale .

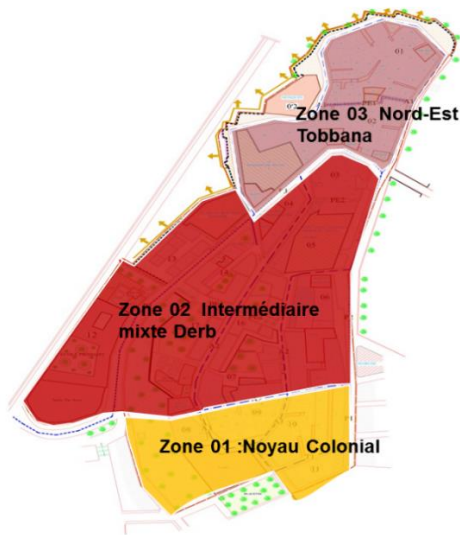


Plan 4 : Trame viaire de Derb-Tobbana

¹⁴ p.o.s Urbor Mostaganem

II-4 Découpage du quartier en zones homogènes et îlots

Le caractère historique du quartier fait que celui-ci présente plusieurs aspects urbains très différents les uns des autres. Dans notre étude, nous approchons notre aire d'étude en distinguant trois zones plus ou moins homogènes:



Découpage du quartier en zones homogène et îlots

- Zone I : Noyau colonial

Située au Sud du quartier le noyau colonial se caractérise par une trame régulière. Les îlots épousent un tracé rectangulaire créant ainsi un réseau de circulation aéré et ordonné. Cette trame a favorisé le développement des activités qui rendu saturée cette partie, en raison de l'intensité de l'activité commerciale et artisanale.

Cette zone est limitée par le ravin de côté Ouest, au Nord Est par la rue Abdellah et la rue Abdallaoui Abed et par la place du 1er Novembre du côté Sud ¹⁵.

- Zone II : La zone intermédiaire, mixte (Derb)

Limitée par la rue Abdellaoui Abed qui la contourne et la rue Abdellah, du côté Sud-Ouest, cette Zone est une zone de rupture dans la mesure où elle marque le passage d'un modèle urbain à un autre, à dominance de commerce et d'artisanat. Cette structure comprend un habitat de type européen et des maisons traditionnelles généralement en R+1 (premier étage).

Le réseau de circulation débouche sur la rue Abdellaoui Abed qui longe le quartier dans sa partie Est pour pénétrer à l'intérieur jusqu'au niveau de l'école Oureda Meddad (Ex : Ecole des tapis) sur la route de la Marine et du Port ¹⁶.

¹⁵⁻¹⁶ p.o.s Urbor Mostaganem

Après les opérations d'interventions de **1985**, c'est la partie intermédiaire qui a subi le plus de démolitions. Les parties Nord et Sud n'ont pas été touchées et gardent les mêmes structures urbaines. La démolition a été interrompue et cela a engendré des conséquences négatives sur la salubrité des lieux et a rendu complexe l'opération dans le site et ce pour l'ensemble des opérateurs intervenants (APC, hydraulique, travaux Publics, archéologie, environnement et la population qui y réside.

- Zone III : La zone Nord – Est (Tabbana)

Cette zone est la plus ancienne du quartier. Elle est limitée par la Rue DRAI AISSA qui la contourne et la rue Abdellaoui Abed, du côté Sud.

Cette partie est beaucoup plus irrégulière (urbanisme vernaculaire : œuvre des Autochtones). La seule voie qui dessert la partie Nord Ouest est la rue Draï Aissa. La circulation mécanique y est très difficile. On retrouve d'autre part, différents modes d'accessibilité tels que : impasses, passages étroits tantôt couverts et tantôt non couverts.

II-5 Typologie du bâti :

La typologie du bâti se caractérise par zone homogène comme suit :

- Au niveau de la zone sud, derb :

Généralement ce sont des constructions composées d'immeubles d'habitat collectif, d'immeubles de services (Tel que Hôtels) ou d'immeubles reconvertis en sièges de sociétés, bureaux ainsi que des sièges pour des professions libérales.

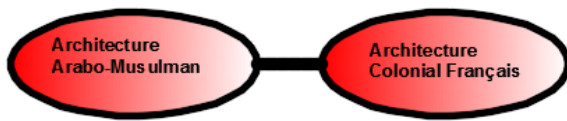
Les Rez De Chaussées (RDC) sont souvent réservés aux activités commerciales. L'Architecture dans cette Zone est de type colonial. Les bâtisses d'habitat, souvent, se caractérisent par la présence de patio avec présence de balcons et de grandes fenêtres donnant sur les façades .

A l'intérieur, la distribution se fait au niveau des appartements du fait de la présence de la cage d'escalier considéré espace semi – privé.

- Au niveau de la zone intermediaire :

Cette dernière englobe des constructions de style Arabo-Musulman et de style colonial Français. Il est à noter que les démolitions entamés à partir de 1985 ont décimé ou effacer les caractéristiques de des maisons Turques qui furent édifiées avant l'occupation Française.

Cependant, il est à noter la présence de certains fragments des constructions nouvelles dans un cachet architectural significatif.

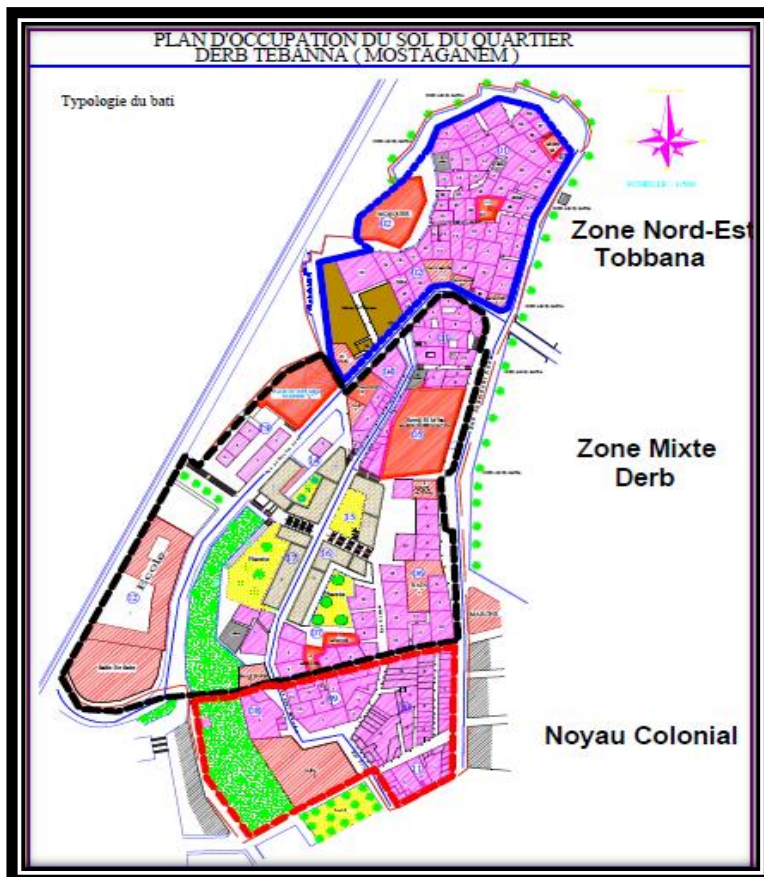
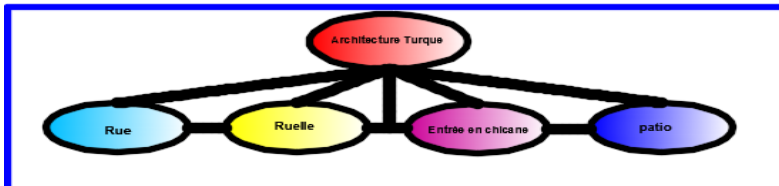


- La zone nord est :

Cette zone est caractérisée par une Architecture Turque où le "Wast-Eddar", "Squiffa", et "Driba" qui signifient respectivement, le milieu de la maison, la toiture et petites ruelles et impasses.

Les constructions sont de type habitat individuel regroupant plusieurs ménages et familles.

La façade est mise en évidence à l'intérieur par le Patio. L'entrée se fait généralement en chicane vers le patio qui distribue vers les chambres.

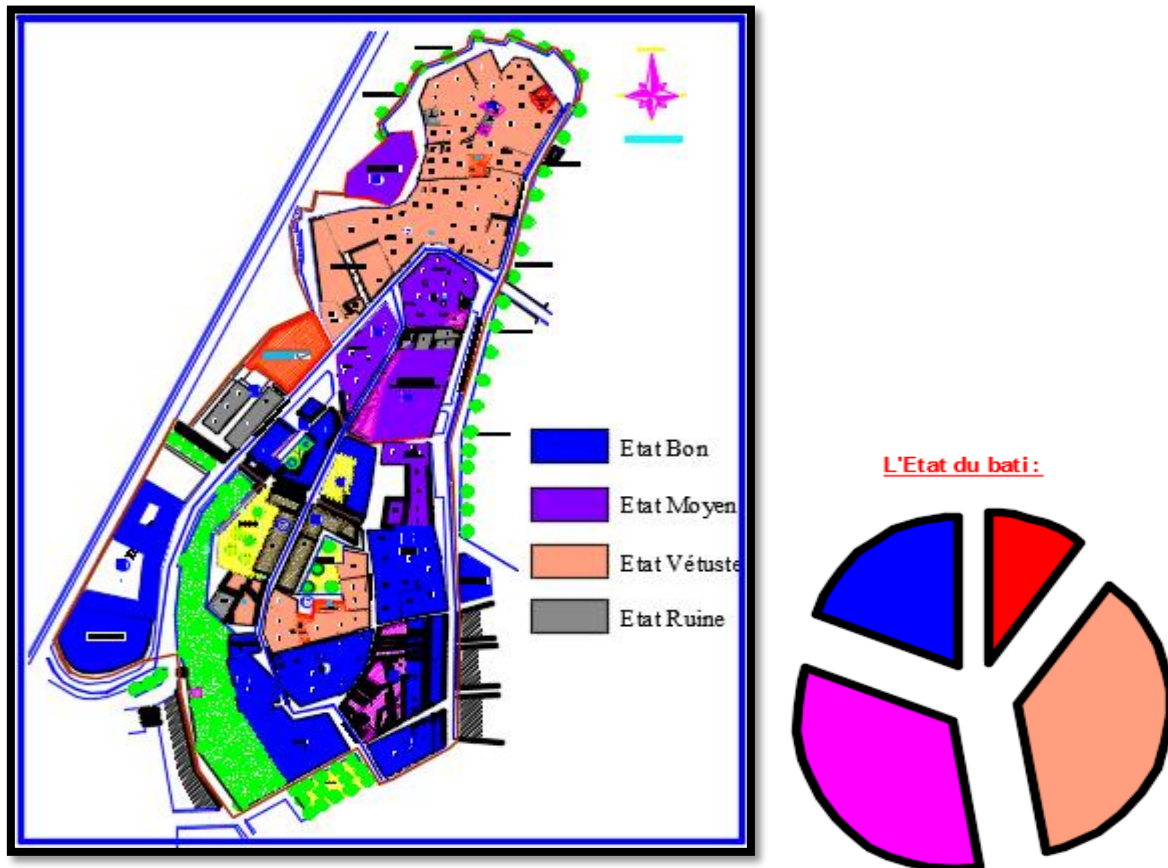


Plan 5 : Typologie du bâti de quartier *Derb-Tobbana*

II-6 Parc logement et la qualité immobilière des constructions :

D'après l'enquête exhaustive menée , Derb Tabbana totalise 154 constructions composées de 312 logements.

Le nombre de ménages enquêtés s'élève à 253. Le nombre de pièces est de 427, ce qui donne une taille moyenne de 2,53 pièces par logement. La cuisine n'est pas prise en compte dans ce calcul. La taille moyenne des constructions est de 3,46 logements.



Plan 6: Etat du bâti du quartier Derb-Tobbana

La qualité immobilière des constructions est présentée par le tableau suivant :

Tableau n° 04 : Qualité immobilière des constructions

| Etat des constructions | Bon état | Moyen état | Etat Vétuste | En Ruine | Total |
|------------------------|----------|------------|--------------|----------|-------|
| Nombre | 16 | 60 | 52 | 30 | 162 |
| % | 9,88 | 34,5736 | 37,03 | 18,52 | 100 |

Source enquête URSA

D'après le tableau, nous notons que l'état vétuste des constructions prédominent avec 37,03 %. En second rang ses position les constructions dans un état de moyen avec 34,57%.

Les logements en bon état d'après nos observations représentent une faible proposition avec seulement 9,9%.

Les constructions dans un état de ruine ou menaçant ruine avoisine 18,52% du parc totale des constructions du quartier.

II-7 Les quartiers de la ville et leur forme spatiale :

- Le statut juridique des constructions :

Le statut juridique des constructions se trouvant dans le quartier de Derb Tebbana tel que défini est présenté dans le tableau qui suit :

Tableau n°05 : Statut juridique des constructions Derb Tebbana, Mostaganem 2003

| Statut juridique | Privé | Bien de l'état | Etat public | Ensemble |
|-------------------------|--------------|-----------------------|--------------------|-----------------|
| Nombre | 272 | 51 | 8 | 331 |
| % | 82,18 | 15,40 | 2,42 | 100 |
| | | | | |

Source enquête (BET URSA)

D'après le tableau, nous remarquons que le secteur privé prédomine avec plus de 82,18%, le secteur public totalise près de 18% seulement. Cette situation est problématique pour ce genre de quartier qui revêt un cachet foncièrement historique. Cependant, et dans l'intérêt général, le recours au droit de préemption pour permettre toute action ou intervention dans le site.

II-8 Etat des hauteurs :

D'après l'enquête, nous avons constaté que la majorité des îlots sont en R+1, c'est à dire deux niveaux. Les îlots en RDC sont au nombre de 14 , elles représentent seulement 8,64 % comme le montre le tableau. Les îlots en R+2 sont au nombre de 29 représentant 17,90 %.

Les îlots dont la hauteur est plus de R+2 sont au nombre de 15 et représente 9,26%. Les îlots en ruine sont au nombre de 14 et ne sont pas considérés dans ce calcul en raison de leur situation et dégradation. Leur proportion par rapport au nombre totale d'îlots est de l'ordre 8,64%.

Le détail de l'état des hauteurs est reflété dans le tableau suivant :

Tableau n°06 : Etat des hauteurs constructions Derb Tebbana 2003

| Niveau | RDC | R+1 | R+2 | R+3 | En ruine | Total |
|-------------------------|------|-------|-------|------|----------|-------|
| Nombre de constructions | 14 | 90 | 29 | 15 | 14 | 162 |
| % | 8,64 | 55,56 | 17,90 | 9,26 | 8,64 | 100 |

Source enquête (BET URSA)



Plan 7: Etat des hauteurs du quartier Derb-Tobbana

II-9 Matériaux et techniques constructives :

Le quartier Derb-Tobbana représente un exemple typique d'une ville islamique, qui offre un remarquable exemple de cité historique du Maghreb. Il présente des caractères spécifiques dû à son site naturel, à son histoire, à ses traditions populaires ainsi qu'à son savoir faire architectural traditionnel.

Le quartier conserve d'importants exemples de maisons arabo-méditerranéennes traditionnelles, qui témoignent d'une fusion entre le style de vies arabes ancestrales, les coutumes musulmanes et les différentes traditions architecturales.

Les mûrs: Les constructions des vieilles villes ont été réalisées majoritairement en maçonnerie; élément de base des bâtisses traditionnelles dans la majorité des maisons et est composée de mortier et de moellons de pierres de diverses formes. Ces pierres peuvent être soit non taillées, utilisées pour l'empilement des mûrs; ou taillées, utilisées comme cadre au niveau des ouvertures, des portes et des fenêtres ainsi que dans les angles afin de constituer des chaînages. La photo suivante démontre l'empilement des pierres taillées dans les angles.

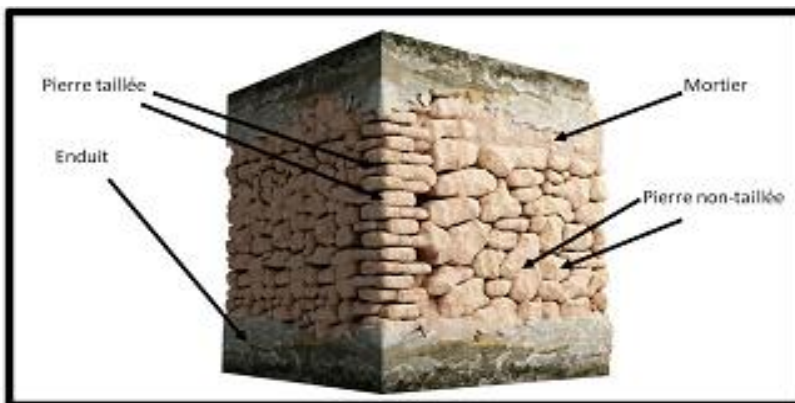


Figure 30: Chaînage des angles (pierres taillées) (Maraf Zoubida)

Les murs d'une épaisseur importante pouvant aller jusqu'à 1m sont les éléments les plus dominants dans les constructions. On retrouve la pierre non taillée empilée par un mortier, composé souvent de liant+sable+eau¹⁷ qui sert à assurer l'adhésion entre les pierres, à les revêtir et les enduire.

La pierre utilisée pour la construction des maisons (**Hamid el-Aabd**) était de type calcaïque¹⁸. Lors des visites effectuées dans la casbah de Derb Tobbana, nous avons constaté la présence de rondins de bois qui étaient introduits dans la partie basse d'un mûr et posés en rangées de trois rondins.

¹⁷ Yannick Brès (Avril 2011), Comprendre les pathologies de la maçonnerie ancienne en particulier dans la Bièvre, le sud

¹⁸ Grésivaudan et les Chambarans, A P L O M B, 16p.

Malheureusement, à cause de l'effondrement du mûr, on n'a pas été en mesure de déterminer le nombre exact de rangés. La photo suivante démontre la disposition des rondins de bois dans le mûr:

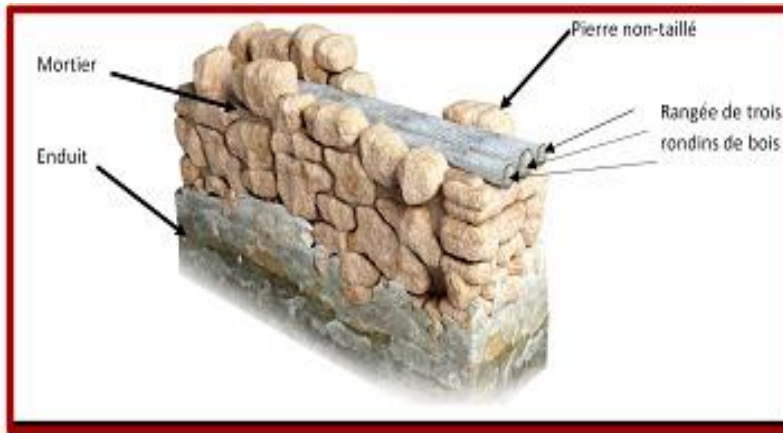


Figure 31: *Présence d'une rangée de Rodin de bois à la partie inférieure du mûr (Maraf Zoubida)*

Les arcs et les coupoles: Sont par leurs différentes formes étaient aussi des éléments de construction caractérisant ce type d'architecture. Servant toujours pour la décoration des coursives et des portes d'entrée, ils constituent les principaux éléments symbolisant la religion Musulmane.

En plus de **la pierre, la brique creuse et pleine** était un des matériaux fondamentaux dans la construction. Le bois quant à lui, était utilisé pour les portes, les fenêtres, les balustrades, alors qu'on retrouve l'acier au niveau des poutrelles métalliques de type IPN, ainsi que dans les barreaudages ou gardes corps.

Les voûtes, parfois même les dômes, sont aussi réalisés pour couvrir des espaces de diverses formes. Ces systèmes sont réalisés en pisé ou en béton de mortier et de gravier.



Figure 32: *Présence d'arcades dans la majorité des maisons traditionnelles (Auteur)*

Les planchers: Autres éléments de construction étaient souvent réalisés par divers types d'assemblage; dalles en rondins de bois, dalles en poutrelles en bois avec diverses dispositions et dalles en voûtain en poutrelles métallique de type IPN.

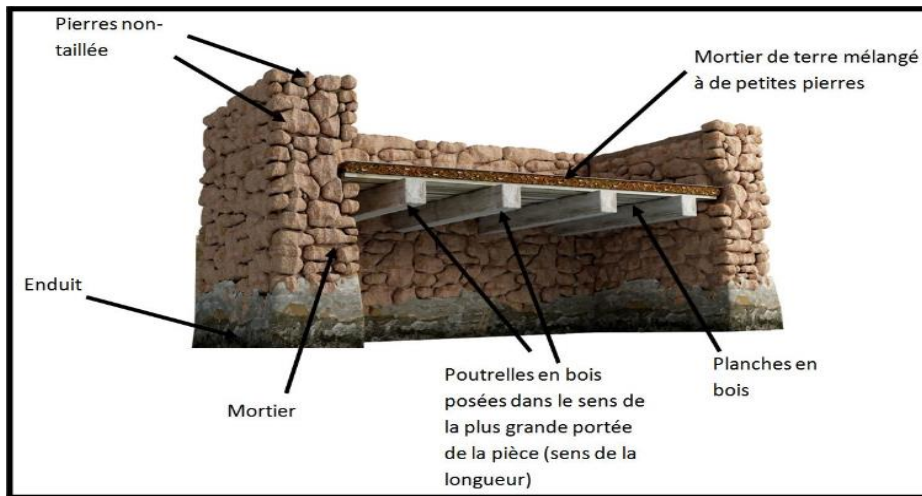


Figure 33 : Typologie de plancher (Maaraf Zoubida)

Les poteaux: De forme ronde étaient utilisés comme supports des arcs, des dômes et des voûtes. Ils ont pour vocation d'être un élément constructif important en plus des murs massifs, aussi élément architectural utilisé pour la décoration supportant les coursives et délimitant souvent les patios des maisons, faites à base de différents matériaux et de différentes tailles. et le marbre pour des raisons purement esthétique de forme ronde torsadée pour l'embellissement de la maison El-Kaïd.

Pour l'ornementation de ces bâtisses : plusieurs matériaux ont été utilisés. Du bois pour les balustrades des coursives, des portes et des fenêtres, ainsi que l'acier pour les gardes corps des escaliers et des balcons ou même pour les barreaudages des fenêtres. Cela est perceptible dans les maisons de Hamid El-Aabd, jusqu'aux carreaux de mosaïque géométrique et de la faïence à décoration végétale ¹⁹ décorant ainsi l'entrée en chicane de la maison de Hamid El-Aabd ²⁰, les coursives, les haut des arcades de «maison Hamid El-Aabd» . Ces revêtements muraux jouaient autre fonction que celui de l'embellissement des maisons, ils avaient pour rôle d'isolant thermique.

¹⁹⁻²⁰ Yannick Brès (Avril 2011), Comprendre les pathologies de la maçonnerie ancienne en particulier dans la

Analyse Thématique

I-Vieille ville de Nedrouma :

Plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la vieille ville de Nedrouma

Maitre D'Ouvrage :Direction De La Culture de Tlemcen.

Maitre D'Œuvre :Handassa Oua Binaa

A la date du **29 novembre 2009** et par le décret exécutif n°**09-402** est créé un secteur sauvegardé de la ville de Nedroma dans la wilaya de Tlemcen dénommé « vieille ville ».

Le secteur sauvegardé de la « **vieille ville de Nedroma** » d'une superficie de 23 hectares .

I-1 Situation administrative de La commune Nedroma :



Figure 34: situation de la vieille ville de Nedrouma (Source : Plan de sauvegarde Nedrouma)

À l'Ouest algérien, la ville de Nédroma s'installe sur le versant nord du djebel Féllaoussène, le plus élevé du pays des taras **1136m**, et sur un replat d'inter fleuves –Oued Amar et Oued kessarine. Située à **160 km** à l'Ouest d'Oran, **54 km** au Nord-Ouest de Tlemcen, **37 km** au Nord de Maghnia, et **18 km** au Sud de Ghazaouet. Nédroma apparaît comme circonscrite dans un triangle.

Elle occupe un site relativement accidenté, bâti sur la pente qui descend de Féllaoussène pour profiter du site défensif et dominer une plaine fertile et bien arrosée, elle présente un type de site classique des cités traditionnelles maghrébines. Elle domine la plaine fertile de

Mezaourou et traversée du Sud vers le Nord par deux oueds : Oued El Kasserine à l'Est et Chaâbet Zaïfa à l'Ouest.

- Limites Administratives :

* **Au Nord :** Dar Yaghmoracene

* **A l'Ouest :** Djebala

* **Au Sud :** H.Boughrara et Ain Fetah

* **A l'Est :** Ain Kebira

- **Population :** 33438 Hbts

- **Superficie :** 90,5 Km²

- **Densité :** 369Hbts/Km²

I-2 Historique de Nedroma :

a. Les origines de la ville :

Il n'y eut certainement pas de ville romaine à l'emplacement de Nédroma. Léon l'Africain est à l'origine de cette légende, de même qu'il est à la source de la fausse étymologie du nom de Nédroma : "Ned-Roma", "rivale de Rome". Au siècle dernier, Louis Piesse voulut voir en Nédroma la Kalama des Romains. Cette hypothèse a été abandonnée. Il ne fut jamais découvert de vestiges ni d'inscriptions pouvant attester une implantation romaine à Nedroma.

Selon René Basset, l'emplacement de Nédroma aurait été d'abord occupé par la ville berbère de Falousen dont parle Al-Ya'goubi dans son livre "Kitâb-albuldân" (278H/891-892). On sait que la chaîne de montagnes à laquelle est adossée la ville porte aujourd'hui encore le nom de Fillaoussène.

C'est entre le IX^e et le XI^e siècle que la ville de Falousen (ou Fallaousen) a dû prendre le nom de Nedroma. Ce nom est celui d'une tribu berbère, branche des Koumia, descendants de Faten, selon Ibn Khaldoun. On remarquera que la ville et le nom de Nédroma existent dès l'époque almoravide, et très probablement avant. Le nom de Nedroma est en effet mentionné pour la première fois par Al-Bekri (1 068), qui le situe au pied d'une grande montagne, le Fillaoussène. "Au nord et à l'occident de la ville s'étendent des plaines fertiles et des champs cultivés. Elle est à dix milles de la mer ; c'est une ville considérable entourée de murailles et possédant une rivière bordée de jardins qui produisent toute espèce de fruits". Nedroma était

reliée à la mer par la vallée de l'Oued Masin, qui aboutissait au port de Masin, toujours selon Al-Bekri. On ignore si ce port correspond à la baie de Nemours - Ghazaouat, ou à celle de Sidna Youcha.. Une autre description de Nedroma nous est fournie par Al-Idrissi, vers l'an 1164 (559 H) "Nedroma, ville considérable, bien peuplée, ceinte de murailles, pourvue de marchés et située sur une hauteur à mi-côte... Des champs ensemencés et arrosés par une rivière en dépendent. Sur la hauteur, du côté de l'orient, on trouve des jardins, des vergers, des habitations et de l'eau en abondance". Aucun des deux auteurs ne signale l'existence d'une mosquée. ayant fait partie d'une chaire de mosquée (minbar), fut découverte vers 1900 dans la Grande Mosquée de Nédroma, et transférée depuis au musée des Antiquités Algériennes d'Alger Mustapha.

I-3 Les quartiers de la médina de nedroma :

La médina est divisée en quatre quartiers dont les limites se croisent sur la place Tarbia. Chaque quartier à un nom qui reflète une différenciation nette d'appartenance à une tribu et une spécification professionnelle ¹.

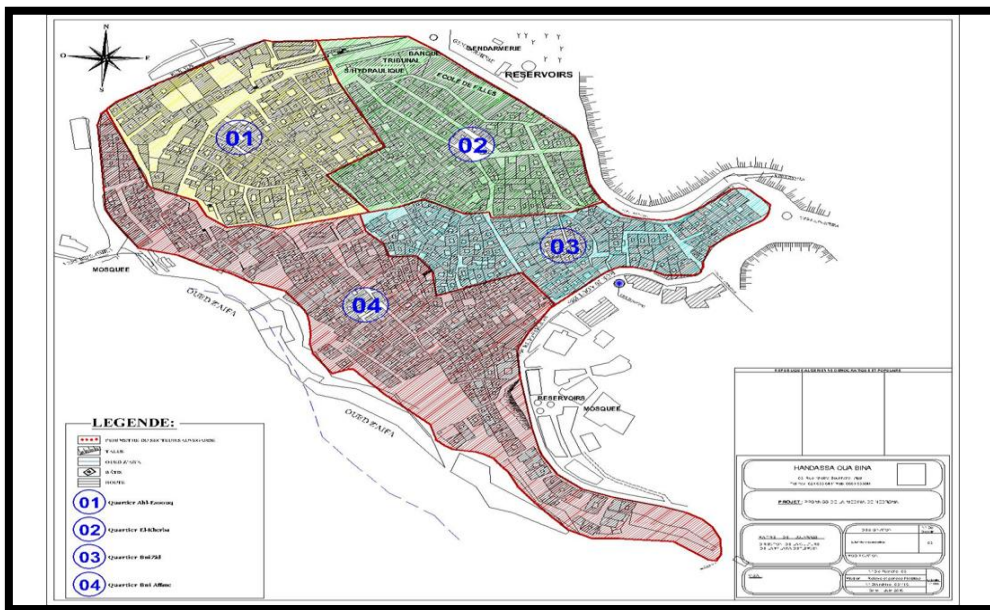


Figure 35 : Les quartier de la médina de Nedrouma (Source : Plan de sauvegarde Nedrouma)

- **Quartier Bni Affane** : Ancien quartier résidentiel
- **Quartier Bni Zid** :Ancien quartier résidentiel

¹ Plan de sauvegarde et de mise en valeur de la vieille ville de Nedrouma .

« Les Bni Zid et les Bni Affane sont les deux anciens quartiers d'habitation de Nédroma, les artisans et commerçants n'en sont pourtant pas absolument absents, les premiers sont essentiellement des tisserands... les seconds ont, soit de très petites boutiques, jouant un rôle très localisé, soit au contraire, autour de la grande mosquée...» ²

- **Quartier Ahl-Essouq :**

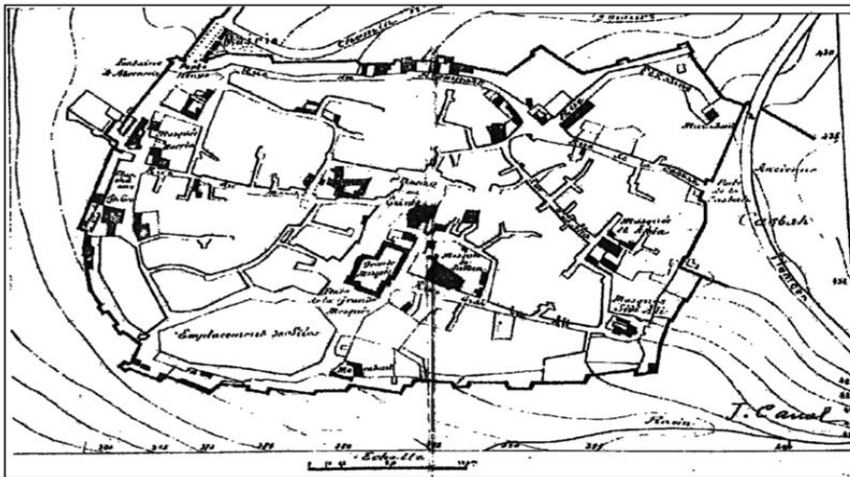
Reste à nos jours un espace de commerce et d'échanges jusqu'à nos jours. Il est le plus animé des quartiers à cause de la présence toute proche du marché couvert et du marché hebdomadaire ³.

- **Quartier El-Kherba :**

Ce quartier se composait d'une partie musulmane et une partie européenne située à la périphérie de celui-ci. En bordure de ce quartier se sont installés une grande partie des équipements de services : école, ex siège de Daïra, ex Mahkama ⁴.

I-4 Identification et évaluation des composantes patrimoniales de la médina :

1-Les remparts et les portes :



Carte 5: Plan du village de Nédroma par J. Canal en 1860.

La majorité des remparts a disparu et il ne reste qu'une mince portion au côté sud en face de **Kasr Essoltane**. Ces murs selon les écrits des historiens ont été érigés par le Kalifa Abdelmoumene Ibno Ali à la période Almohade. Actuellement, il n'existe qu'une simple portion de la muraille qui persiste encore.

La muraille avait quatre portes (Babs):

-Bab El-M'dina au Nord : a subi une application d'un placage de briques rouges sur ses murs.

-Bab El-Casbah au Sud : a été dernièrement restauré avec une partie de muraille pour sauvegarder son aspect originel.

-Bab Taza à l'Ouest : une localité jusqu'à nos se nomme Bab Taza.

-Bab El-Foraki à l'Est.

2- Kasr Essoltane :

Actuellement il ne reste de ce palais que des ruines de la Casbah (lieu de pouvoir du Sultan). Ces ruines datent de la période Almohades. Récemment le Kasr a fait l'objet d'une restauration des portions de ses murs et du mihrab de la mosquée du Sultan ⁵.

3- La Grande Mosquée :



Figure 36: La grande Mosquée Nedrouma , (Source : Plan de sauvegarde Nedrouma)

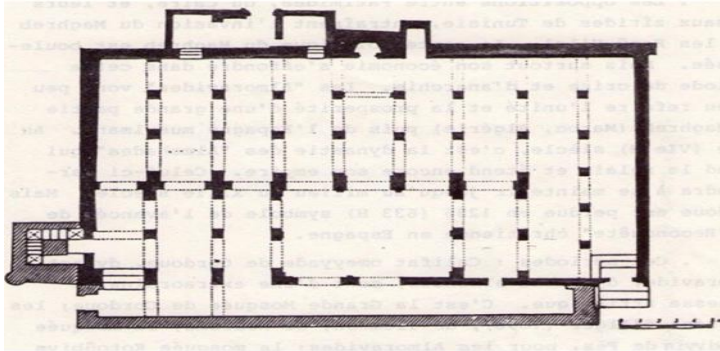
La grande mosquée ou Djamâa el Kabîr occupe une position centrale au cœur de la médina, ou peut y accéder par des rues principales partant des portes de la ville. C'est aussi le lieu privilégié de la prière du vendredi, son implantation lui affecte une importance morphologique.

La salle de prière à une forme régulière et elle est plus large que profonde. Elle se compose de neuf nefs perpendiculaires au mur du mihrab.

La grande mosquée fut construite sous le règne de Youcef Ibn Tachfin (**1062-1106**) de la dynastie Almoravide approximativement en **1090**, son minaret fut élevé plus de deux siècles après, en 1348, selon une inscription sur le marbre qui existe encore dans la mosquée actuellement ⁶.

⁵⁻⁶ Plan de sauvegarde et de mise en valeur de la vieille ville de Nedrouma

Ce minaret est **Zianide** et a été construit en **1348** en **50** jours. Il atteint une hauteur de **23.020 m.**



Carte 6: Plan de la Grande Mosquée de Nédroma.
(Source: Denis GRANDET. Architecture et urbanisme islamiques).

4-Les Mouçallas (Mosquée de quartier) :

À la grande Mosquée, viennent s'ajouter sept petites Mosquées (Mouçallas) dépourvues de minaret avec le mihrab qui apparaît à l'extérieur. Se sont de petites mosquées de quartiers ou on célèbre les cinq prières de la journée à l'exception du vendredi ⁷.

5-Hammam El-Bali :

Élément typique de toute cité musulmane. Le Hammam partage avec la mosquée, sa position centrale dans la médina. Signe de propreté physique et morale. Hammam El-Bali s'organise selon la coutume, salle d'habillage, salle de repos, chambre chaude précédée d'une chambre tiède, en plus d'un « fernek » pour réchauffer l'eau et l'intérieur de la chambre chaude. Le hammam a été restauré dernièrement.

Actuellement, la Médina regroupe huit Hammams recensés, qui remontent à la période coloniale et postcoloniale. La majorité d'entre eux sont fermés et non fonctionnels, sauf ceux qui sont situés sur les axes (voies) périphériques qui entourent la Médina ⁸.

6-Les Zaouias et les écoles coraniques :

Actuellement, la Médina de Nedroma regroupe six Zaouïas qui sont encore fonctionnelles : El-Issaouia, Ezziania, El-Kadiria, Assolaimania, Essaidania.

De plus, la Médina dispose d'un réseau d'écoles coraniques très important. Ces écoles sont soit implantées à l'intérieure d'une Zaouïa ou dans un local aménagé. Ce sont des lieux d'enseignement des sciences religieuses et maisons d'hébergement des étudiants.

⁷⁻⁸ Plan de sauvegarde et de mise en valeur de la vieille ville de Nedrouma

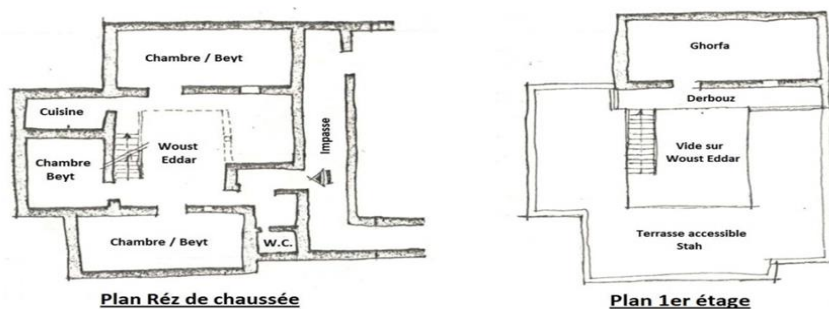
L'espace est organisé autour d'une cour centrale, aux alentours des chambres et une salle de cours faisant office de salle de prière. Ces écoles sont supervisées par des Fkihs qui sont généralement des fonctionnaires ou des bénévoles. La majorité de ces écoles sont fermées à cause de leur état de dégradation ⁹.

7-La maison traditionnelle de la Médina de Nedroma :

La maison traditionnelle à Nedroma est soit à un niveau, où à deux niveaux, souvent des locaux sont aménagés au rez-de-chaussée et exploités pour une activité commerciale ou une production artisanale. L'élément essentiel de la maison familiale à Nédroma est que l'on appelle "Woust DAR".

Cet espace forme le cœur de la maison, il distribue, il réunit, et il peut être le siège de toutes les activités quotidiennes. À partir de Woust Dar on accède à l'étage supérieur par des escaliers (parfois sans garde-corps) qui aboutissent à un couloir (Derbouz) qui permet l'accès à la chambre (Ghorfa) et aussi à la terrasse (Stah). L'accès à la maison se fait par une impasse en passant par SKIFA (CHIKANE).

La cour centrale est prédominante comme élément structurant qui ordonne tous les édifices de la Médina de Nedroma. Édifices résidentiels, commerciaux (fondouk) et religieux (Mosquée et Zaouïa) s'organisent autour d'une cour ou patio central. Cet espace est dominant et sur lequel se développent une symétrie et une régularité des façades. Il ordonne géométriquement la forme de l'édifice ¹⁰.



Carte 8: Plan d'une maison traditionnelle à patio à Nédroma.
(Source : M. A. DJABBARI)

I-5 Le diagnostic de l'état de conservation :

A. Etat de conservation et niveau de dégradation du bâti :

1-Etudes antérieures :

Dans une étude élaboré par l'URBAT Tlemcen, ont été recensés sur 815 constructions, 57,8 % en bon état soit 466 constructions ; 19.88 % en état moyen soit 162 constructions ; 7.12 % en mauvais état soit 58 constructions ; 4.66 % menaçant ruine soit 38 constructions et 1.35 % en ruines soit 11 constructions.

D'où nous tirons la synthèse que la moitié des constructions est en bon état et l'autre moitié en état de dégradation.

2-Evaluation des facteurs de dégradation :

On peut généralement imputer les causes de dégradation du cadre bâti au :

-Vieillesse des constructions et manque d'entretien ;

-Fait de la location des maisons : généralement le locataire ne peut entreprendre de travaux d'entretien à ses propres frais puisqu'il n'est que temporairement résident ;

-Manque de confort et d'infrastructures de base : salle d'eau, cuisine...

-Fait de la mobilité résidentielle : la majorité des habitants, (plus que la moitié) n'étant que des locataires, faisant de la vieille ville un simple passage ; un quartier transitoire dans l'attente d'obtenir un logement convenable.

3-Interventions antérieures sur le patrimoine classé de Nedroma :

- Opération de restauration de la Grande Mosquée,
- Aménagement de l'espace mitoyen de la Grande Mosquée (côté Est)
- Restauration du Hammam El Bali : outre les travaux de restauration proprement dite, il eut un aménagement extérieur.
- Restauration et confortement du Mausolée de Sidi Bouali et la porte de la Médina, située au nord.
- La Qasbah, située sur un promontoire et traversée par la route menant Maghnia a été également concernée par des travaux d'aménagement et de mise en valeur, notamment Bab El Ksar et les ruines de la mosquée de Sidi Sultane

II-La Casbah d'Alger :

Plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger

Maitre D'Ouvrage : Direction De La Culture Alger

Bureau D'Etude : CNERU / Septembre 2008



Figure 37 : Vue Générale de la Casbah D'Alger

(Source : Plan de sauvegarde , la Casbah d'Alger)

Le secteur sauvegardé classé par la commission nationale en **2005** couvre la totalité du périmètre classé patrimoine mondial en **1992**.

Avec l'avènement de la loi **98.04** relative à la protection du patrimoine et plus précisément son chapitre III, la notion de secteur sauvegardé est née.

Mais il faudra attendre l'année **2003**, pour que soit promulgué le décret N°**03-324** du **5** octobre **2003** relatif aux modalités d'établissement du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteur sauvegardés, et enfin l'année **2005**, pour que soit promulgué le décret exécutif N°**05.173** du **09** mai **2005** portant création et délimitation du Secteur Sauvegardé la «CASBAH d'ALGER» ¹¹.

¹¹ Plan de sauvegarde de la Casbah d'Alger

II-1 Périmètre de sauvegarde et statut juridique

Les limites du secteur sauvegardé: « Casbah d'Alger » sont définies comme suit :

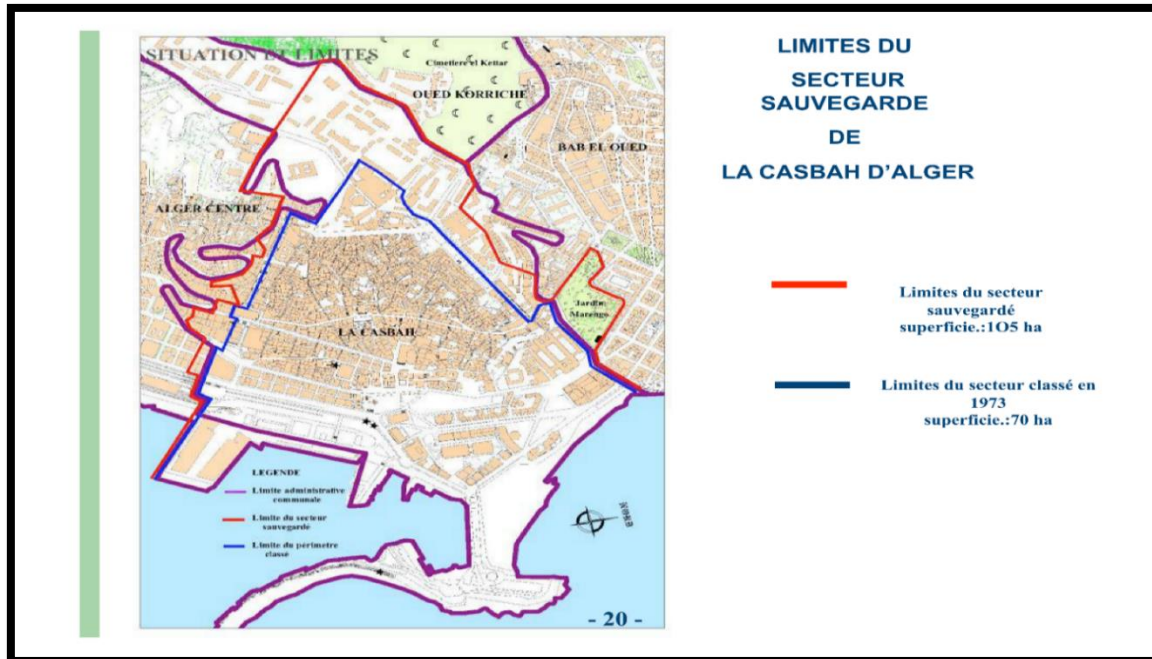


Figure 37 : Limite du secteur sauvegardé de la casbah d'Alger

(Source : Plan de sauvegarde , la Casbah d'Alger)

- **Au Nord** : dans l'axe, par la rampe Louni Arezki et la rue Oudelha Mohamed¹².
- **A l'Est** : contournant l'Amirauté et la jetée Kheir-eddine¹³.
- **Au Sud** : englobant le mole El Djefna (**quai N°7**) et parcourant dans l'axe les rues successives suivantes : Azzouz Ben Bachir, Bakel Said ,de Bone ,Debih Cherif ;rejoignant le bastion Sud Ouest de la caserne Ali Khodja¹⁴.
- **A l'Ouest** : longeant la rue Boualem Bengana¹⁵.
- Le secteur sauvegardé, classé par la commission nationale en **2005**, couvre la totalité du périmètre classé patrimoine mondial en **1992**, y compris l'amirauté et une partie du port, et déborde sur les communes limitrophes :
 - La commune d'Alger centre au Sud.
 - La commune de Bab el Oued au Nord.
- La superficie totale est de **105 ha**.

II-2 Organisation du plan permanent de sauvegarde :

- **Phase 1:** Diagnostic et mesures d'urgences

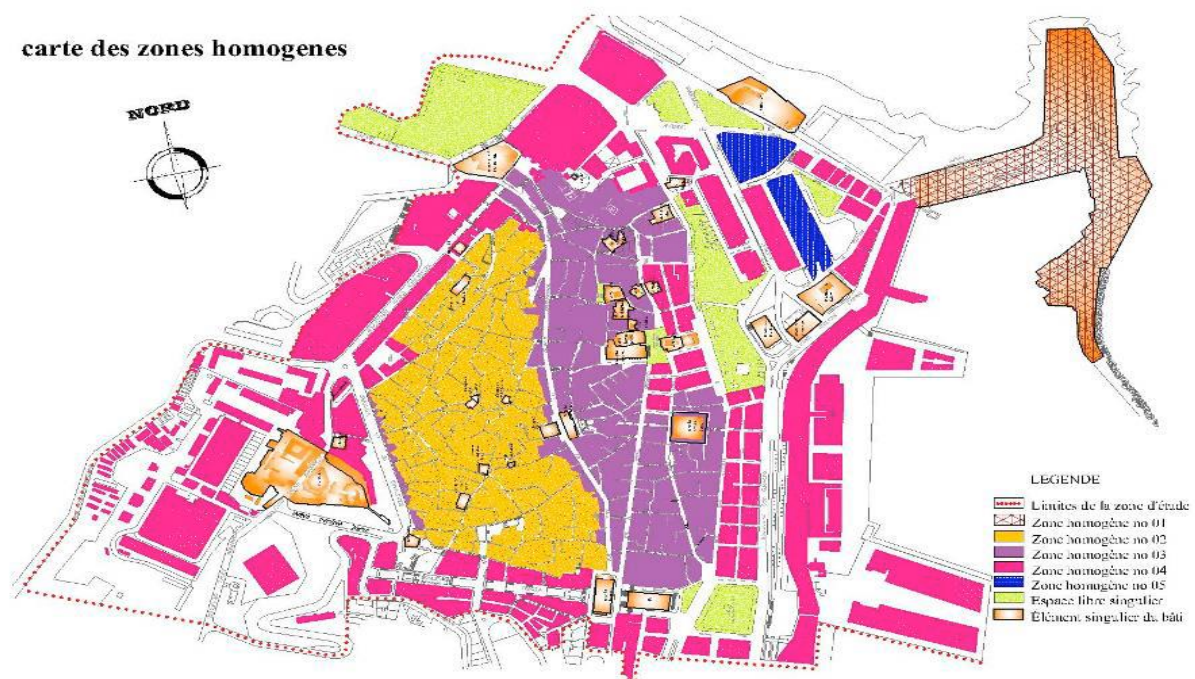
(début janvier 2007 ,fin mai 2007 ,travaux d'urgence en cours)

- **Phase 2:** Analyse historique et typologique et avant projet du plan permanent de sauvegarde. (début janvier 2007 ,fin octobre 2008)

- **Phase 3:** Rédaction finale du plan permanent de sauvegarde

II-3 Zones homogènes :

Ces systèmes sont inscrits dans des zones homogènes par rapport au parcellaire, à la typologie du bâti, à la période de construction et à la trame viaire, nous dégageons 5 zones homogènes, chaque une d'elles se divise en sous zones :



Plan 8 : Zones Homogènes (La Casbah d'Alger)

(Source : Plan de sauvegarde , la Casbah d'Alger)

II-4 Règlement général :

Il complète et précise les dispositions arrêtées dans les documents suivants composant le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur :

- Les rapports d'aménagement des quartiers de la Casbah.
- Les documents graphiques
- Le manuel des typologies architecturales, techniques constructives et architectoniques servant de guide aux différents intervenants pour les opérations de consolidation et de restauration.
- Les prescriptions particulières appliquées aux différentes zones

II-5 Dispositions applicables aux zones homogènes :

- La zone homogène N°1 « **Jetée kheireddine** »
- La zone homogène N°2 « **tissu traditionnel** »
- La zone homogène N°3 « **tissu mixte** »
- La zone homogène N°4 « **tissu colonial** »
- La zone homogène N°5 « **construction récente** »
- Champ d'application territorial du plan

Ce présent règlement s'applique au territoire tel que défini dans les plans qui accompagnent l'étude portant plan de sauvegarde et de mise en valeur de la Casbah d'Alger. Il correspond au périmètre sauvegardé¹⁶.

Ce territoire est limité par :

- 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 mole El Djefna (quai N°7) et parcourant dans l'axe les rues successives suivantes : Azzouz Ben Bachir, Bakel Said, Bône, Debih Cherif ; rejoignant le bastion Sud Ouest de la caserne Ali Khodja.
- A l'Ouest** : longeant la rue Boualem Bengana.

II-6 Portée du règlement :

Le Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur définit les règles d'architecture, d'urbanisme et d'aménagement concourant à assurer la conservation, la restauration et la mise en valeur du bâti et non bâti, des espaces publics et privés constituant l'ensemble urbain compris à l'intérieur du périmètre du secteur sauvegardé¹⁷.

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles d'aménagement du Plan de Sauvegarde et mise en valeur de la **Casbah d'Alger**.

Dans le périmètre du secteur sauvegardé, les autorités liées à l'utilisation des sols sont soumis à l'avis conforme de la direction de la culture en concertation avec le président de l'**APC** de la Casbah¹⁸.

Sont soumis à autorisation :

- **a** - Les constructions neuves
- **b** - Toute démolition soumise au permis de démolir
- **c** - Tous les travaux engagés à l'intérieur du périmètre du Secteur Sauvegardé, ayant pour effet de modifier l'aspect ou l'état des immeubles
- **d** - Toute modification intérieure des immeubles :
 - Notamment, toute modification ou suppression, d'escalier ou de rampe, de lambris, de planchers (y compris les créations) de plafonds, de cheminée, de décor peint ou en relief, de porte, etc... peuvent être interdites.
 - De même, les modifications de cloisonnement, le montage d'installations sanitaires, d'isolation thermique, d'installations techniques telles que transformateurs, climatiseurs, antennes, paraboles, capteurs solaires, ascenseurs, etc... peuvent être interdites si elles nuisent à l'intégrité de l'immeuble ou à des éléments d'architecture de qualité.
- **e** - Tous travaux de réfection (ravalement, peinture, nettoyage, réfection de toiture, etc...) qu'ils concernent l'intérieur ou l'extérieur des immeubles, et même s'ils reproduisent fidèlement et strictement les dispositions existantes antérieurement à ces travaux.
- **f** - Les dispositifs d'alimentation en eau, gaz, électricité, téléphone, câble de télévision, éclairage public, sonorisation (même temporaire) etc... destinés à la desserte des immeubles ou à la lutte contre l'incendie, en ce qui concerne leur mode d'installation ou d'implantation.
- **g** - Tous travaux d'installation ou de réfection de clôtures.
- **h** - Tout changement de destination des locaux.
- **i** - Le traitement des espaces publics, le choix du mobilier urbain, l'aménagement des espaces plantés

¹⁸ Plan de sauvegarde de la Casbah d'Alger

Chapitre d'application

I- Règlement :

I-1 Textes de référence du présent règlement :

Le présent règlement relatif au périmètre de sauvegarde de Derb-Tobbana est établi conformément aux dispositions de textes de lois suivantes :

- Loi n°90-29 du 1er Décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.
- Loi n° 82-02 du 05 Février 1982 relative au permis de construire et au permis de lotir.
- Loi n°90-25 du 10 Novembre 1990 relative à l'orientation foncière.
- Loi n°90-30 du 1er Décembre 1990 portant loi domaniale.
- Loi n° 98-04 du 15 Juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel.
- Ordonnance N°67-281 du 20.12.1967 relative aux fouilles et à la protection des monuments historiques et naturels.
- Décret n° 81-135 du 27 Juin 1981 portant modification de l'ordonnance n° 67-281 du 20 Décembre 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels.
- Arrêté du 17 Mai 1980 relatif aux autorisations archéologiques.
- Ordonnance n° 73-38 du 25 Août 1973 portant rectification de la convention de l'UNESCO sur la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel.
- Ordonnance n° 75-79 du 26 Décembre 1975 relative aux sépultures.
- Arrêté du 9 Mars 1993 portant ouverture d'instance en vue du classement des monuments et sites historiques.
- Décret n°69-82 du 13.06.1969 relatif à l'exportation des objets présentant un intérêt national du point de vue de l'histoire, de l'art et de l'archéologie.
- Décret N° 81-382 du 26 décembre 1981 déterminant les compétences et les attributions de la commune et de la Wilaya dans le secteur de la culture.
- Décret N° 88-149 du 26 juin 1988 portant nomenclature et classification des installations classées.
- Ordonnance N°66-62 du Mars 1966 relative aux zones et sites touristiques et les textes pris pour son application.
- Loi 83-03 du 5 Février 1983 relative à la protection de l'environnement.
- Loi concernant la protection et valorisation du littoral.

- Loi n° 86-07 du 4 mars 1986 relative à la promotion immobilière.
- Loi relative aux aménagements cotiers et servitudes.
- Vu la loi n° 84-12 du 23-06-1984 portant régime général des forêts.
- Décret exécutif n° 91-178 du 28 Mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents.
- Décret n°91-177 du 28 Mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents.
- Décret n°91-175 du 29 Mai 1991 définissant les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction.
- Décret n°91-176 du 28 Mai 1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir.
- Décret n° 83-699 du 26 Novembre 1983 relatif à la permission de voirie.
- Décret n° 88-149 du 26 juin 1988 portant nomenclature et classification des installations classées.
- Décret n° 76-34 du 20 février 1976 relatif aux établissements dangereux, insalubres et incommodes.
- Décret n° 84-378 du 15 décembre 1984 fixant les conditions du nettoyage et d'enlèvement des déchets solides.
- Décret n°91-11 du 27 Avril 1991 fixant les règles d'expropriation pour cause d'utilité publique.
- Décret législatif n° 94-07 du 18 Mai 1994 relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'Architecte en particulier les articles n° 34 à 42.
- L'ordonnance n° 76-04 du 20 Février 1976 relative aux règles applicables en matière de sécurité contre les incendies et à la création de commission de prévention et de protection civile.
- Les textes et lois relatifs à la protection archéologique et le patrimoine.

I-2 DISPOSITIONS GENERALES :

Article n° 01: Objet du règlement

Le présent règlement ainsi que les documents graphiques qui lui sont annexés s'appliquent à l'intégralité du territoire du PPSMVS de Derb Tebanna, ville de Mostaganem .

Article n° 02 : Champ d'application

Le présent règlement s'insère dans l'esprit de la nouvelle loi 90/29 du 1^{er} Décembre 1990 portant «Aménagement et Urbanisme » et au décret exécutif n° 91/178 du 28/04/1991 relatif au POS ainsi que les ordonnances et au décret afférent au tourisme, protection de l'environnement.

Article n° 03 : Portée du règlement

Le présent règlement est applicable à l'ensemble des constructions, aménagements, ouvrages, patrimoine archéologique et architectural présent dans le secteur d'étude.

Ne sont pas soumis à l'application du présent règlement, les constructions intéressant le domaine militaire. Ce domaine est couvert par le secret de défense nationale, pour lequel le maître de l'ouvrage doit veiller à sa conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme.

Ce présent règlement devra être pris en compte par les cahiers des charges ou autres documents réglementaires pour toute nouvelle réalisation qui le compléteront et le préciseront sans toutefois, entrer en contradiction avec cette réglementation.

Article n° 04 : Le présent règlement d'urbanisme ne peut se substituer aux lois et servitudes légales en vigueur.

Le présent règlement et les documents graphiques qui lui sont annexés sont conjointement opposables aux Tiers.

Article n° 05 : Opposabilité aux tiers

Le présent règlement est opposable au tiers après son approbation définitive. Il fait force de loi.

Article n° 06: Aucun acte de propriété ne doit être délivré si l'occupant ne respecte pas le plan d'aménagement et le règlement y afférents.

Article n°07 : Toute construction prévue devrait se référer à l'étude géotechnique générale du périmètre d'étude.

Aléa sismique :

Mostaganem et donc Derb Tebanna fait partie du littoral connu par son caractère sismique, c'est ainsi que l'aléa sismique doit être pris en considération dans les aménagements, dans les compositions des sols et dans la structure des constructions.

Article n° 08 :

En ce qui concerne les constructions lourde pouvant accueillir une masse importante de personnes, tout ouvrage d'envergure (usage public) doit au préalable avoir l'autorisation de CTC et CGS (centre de recherche en génie para-sismicité appliquée).

Article n° 09 : Usage général du sol

Tout usage abusif du sol, entraînant des nuisances à cet environnement et des contraintes quelconques aux établissements existants pour le futur aménagement est prohibé, notamment pour les emprises des équipements prévus par le programme d'aménagement retenu et approuvé dans ce présent PPSMVSS.

Article n° 10 : Interdiction

Toute activité polluante, tout rejet à ciel ouvert vers Oued Ain Sefra.

Tout abattage d'arbres.

Toute activité causant des bruits acoustiques.

Toute modification de bâti existant sans l'avis notamment de l'Agence archéologique de Wilaya et de la Direction de la Culture de Wilaya.

Article n° 11 : Constitution de l'aire d'étude:

L'analyse typo-morphologique de notre zone d'étude, nous a révélé trois zones homogènes distinctes :

1-La zone coloniale : (Sud du quartier) : son état général plus ou moins bon et son degré d'intégration positif au centre ville ne nécessite pas une intervention particulière et urgente dans notre étude.

2-La zone intermédiaire : Représentant une mixture entre l'architecture coloniale et traditionnelle et ayant subi les offres de démolitions entre 1985, connaîtra les débuts de sa restructurant suite à l'achèvement du programme d'habitat en cours.

3-La zone traditionnelle : (Tebanna) (Nord-Est) est à notre sens la partie qui nécessite le plus d'attention de notre part : c'est une zone très sensible du fait de son caractère traditionnel, de son organisation introvertie, de son urbanisme inadapté aux exigences actuelles : la question est : comment sauvegarder ce patrimoine tout en y intégrant les valeurs de la modernité.

Article n°12 : Servitude

Les servitudes à observer sont celles : par rapport

- A Oued Ain Sefra.
- A tous les monuments et sites historiques.

Article n°13 : Implantation des constructions par rapport aux domaines publics.

Pour toute nouvelle construction ou transformation de bâti existant ; l'implantation des constructions par rapport au domaine public est fixée sur le plan d'aménagement général, et le plan de voirie.

Article n°14 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En règle générale l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales est encouragée.

En cas de recul des constructions par rapport aux limites séparatives, le retrait sera au minimum égale à la moitié de la hauteur construite avec un minimum de quatre (04) mètres.

Article n°15 : Implantations des constructions sur une même parcelle

Dans le cas d'implantation de deux constructions sur une même parcelle, les masses bâties doivent s'implanter de telle manière que les pièces n'aient pas de problème d'éclairage et d'aération avec un minimum de 3 m tout en respectant le CES de la parcelle et l'alignement avec la façade urbaine. En tout cas l'espace séparant les deux constructions égales à la moitié de la hauteur construite.

$$R = \frac{H_1 + H_2}{2}$$

$$R = \text{Recul}, H = \text{Hauteur}$$

I-3 PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES :

Article n°16 : Stationnement de véhicules

Les stationnements sont interdits à l'intérieur de l'espace vert et sur les chemins piétonniers.

Le parking doit s'effectuer sur les zones réservées à cette fin (interne ou externe à la zone d'étude).

Article n° 18 : Classification de la Voirie

Une hiérarchie établie pour la voirie régit les voies de circulation selon leurs caractéristiques et leur type comme suit :

-Voie Primaire: C'est une voie qui assure la liaison entre la zone d'étude et la ville. La chaussée devra être bordée de caniveaux, puis d'un trottoir de part et d'autre. L'emprise totale est variable allant de 12 à 16 m. Les trottoirs sont de 3 m.

-Voie Secondaire: C'est une voie collective distributrice, assurant la desserte des différentes parties de Derb Tebanna. La chaussée devra être bordée d'un caniveau et d'un trottoir de part et d'autre. Emprise est de 12 mètres.

- **Voie tertiaire:** C'est une voie qui assure la desserte des parcelles, et les lie à la voie secondaire.

- **Voie piétonnière :** C'est une allée pour les piétons ; elle est sous forme de cheminement ou d'escalier.

Article n°19 : Plantation des espaces verts et aires de jeux

1- Espace vert

Les espaces verts à l'intérieur du tissu urbain notamment dans les zones résidentielles, devront être librement accessible aux piétons, et de ce fait des cheminements devront être aménagés. L'emprise de la verdure ne doit pas être fermée par une clôture autre que celle nécessaire à la protection des végétaux.

Article n° 20 : PPSMVSS

Le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur ne peut être réalisé que dans les conditions suivantes :

- Si le projet urbain ou les constructions initialement prévues n'ont été réalisés qu'au tiers seulement du volume de construction autorisée à l'échéance projetée pour son achèvement.

-Si le cadre bâti existant est en ruine ou dans un état de vétusté nécessitant son renouvellement.

- Si le cadre bâti a subi des détériorations causées par des phénomènes naturels.
- Si, la majorité des propriétaires des constructions totalisant au moins la moitié des droits à construire le demande.
- Si la nécessité de créer un projet d'intérêt national le requiert.

Les révisions de plan en vigueur sont approuvées dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents qui s'y affèrent rapportent, seront précises, par voie réglementaire.

Article n° 21: Détermination des domaines

Domaine public : Le domaine public comprend les droits et les biens meubles et immeubles qui servent à l'usage de tous et qui sont à la disposition du public usager, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un service public pourvu qu'en ce cas, ils soient par nature ou par des aménagements spéciaux adaptés exclusivement ou essentiellement au but particulier de ce service, ainsi que les biens considérés comme propriété publique au sens de l'article 17 de la constitution.

Le domaine public ne peut faire l'objet d'appropriation privée ou de droits patrimoniaux.

La répartition du domaine public entre le domaine public de l'état, le domaine public de la wilaya et le domaine public communal et sa gestion par les diverses collectives publiques, obéissent aux principes et aux règles de situation, d'affectation et de classement définis conformément aux lois et règlements.

La constitution du domaine public peut dériver de deux procédés distincts :

Soit de la délimitation ; Soit du classement.

Toutefois et pour être conformes, la délimitation et le classement doivent obligatoirement avoir été précédés de l'acquisition, acte ou fait constaté, entraînant l'appropriation préalable du bien devant être incorporé au domaine public.

L'incorporation au domaine diffère selon la nature du domaine public concerné :

- Le domaine public est constitué du domaine public naturel et du domaine public artificiel.
- Pour le domaine public naturel, l'incorporation est consacrée par l'opération administrative de délimitation ;
- Pour le domaine public artificiel l'incorporation procède de l'alignement, pour les voies de communication, et du classement, selon l'objet de l'opération visée, pour les autres biens.

-Elle a un caractère déclaratif.

-Elle n'est effectuée que sous réserves des droits des tiers dûment consultés lors de la procédure de constat.

L'acte de délimitation, notifié aux riverains, est publié conformément à la législation en vigueur.

Article n°22 : Le classement

Le classement est l'acte de l'autorité compétente qui confère à un bien meuble ou immeuble le caractère de domanialité publique artificielle.

Le déclassement est l'acte qui lui enlève le caractère de domanialité publique et le fait tomber dans le domaine privé.

Article n°23 : L'alignement

L'alignement a pour but d'établir une délimitation entre les voies publiques et les propriétés riveraines.

La délimitation du domaine public artificiel se déroule en deux phases :

Le plan général d'alignement ou plan d'alignement a un caractère attributif ; il détermine de manière générale les limites d'une ou d'un ensemble de voies.

L'alignement individuel a un caractère déclaratif qui indique aux riverains les limites de la voie et de leurs propriétés.

L'établissement du plan d'alignement n'est obligatoire qu'en ce qui concerne les voies publiques situées à l'intérieur d'une agglomération.

Le plan d'alignement se rapporte aux voies existantes. Il ne peut entraîner ni dériver d'une modification de l'axe de la voie.

Sous peine d'inopposabilité aux tiers, l'établissement du plan d'alignement donne obligatoirement lieu à une enquête et publication conformément à la législation en vigueur. Il doit être approuvé par un acte de l'autorité compétente.

Article n° 24 : COS et CES

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport de la somme des surfaces de plancher hors œuvres nette de la construction et la surface du terrain.

La surface hors œuvres du plancher d'une construction est exprimée par la surface de plancher hors œuvre brute, égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction déduite :

- Des surfaces de plancher hors œuvre des combles pour l'habitat ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal.
- Des surfaces de planchers hors œuvre, de toitures terrasses, de balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- Des surfaces de planchers hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue de stationnement des véhicules.
- Des surfaces de planchers hors œuvre des bâtiments affectées au logement, des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des terres de production.

Le COS : exprime les droits à construire attachés à la propriété du sol. Il permet ainsi au constructeur de connaître ce qu'il peut bâtir sur un sol déterminé. Le COS est donc une réglementation de la densité de construction et s'applique à la superficie qui fait l'objet d'une demande de permis de construire.

CES : Le coefficient d'emprise au sol est défini par le rapport entre la surface bâtie au sol de la construction et la surface du terrain.

Article n° 25 : Définitions des opérations sur le tissu urbain

La restructuration urbaine :

Elle consiste en une intervention sur les voiries et réseaux divers et en une implantation de nouveaux équipements.

Elle peut comporter une destruction partielle d'îlot et une modification des caractéristiques d'un quartier par le transfert d'activité de toute nature et la désaffectation des bâtiments en vue d'une autre utilisation.

La réhabilitation : Elle consiste en une revalorisation de bâtiments ou de tissu qui conservent leurs caractéristiques originales. Ces opérations impliquant la densification, la régularisation des statuts juridiques et apurement foncier, améliorant les conditions d'habitat, la restructuration des équipements collectifs et infrastructures nécessaires ; les destructions sont limitées aux adjonctions inopportunes ou précaires et aux bâtiments menaçant ruine, l'objet réhabilitations est de relever la valeur d'usage d'un cadre bâti qui doit être conservé.

Restauration : La restauration immobilière comprend l'ensemble des mesures visant à mettre en valeur des îlots opérationnels situés dans des secteurs sauvegardés. Soit à remettre en état modernisé des immeubles situés à l'intérieur d'un périmètre définis par la puissance publique. L'objectif de la restauration et la mise en valeur des constructions et des quartiers anciens et la mise aux normes d'habitabilité des logements.

Conditions de l'occupation des sols :

Article n° 26 : Accès et voiries

- L'accès aux constructions doit être organisé directement à partir de la rue.
- Les accès doivent répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie.
- Les accès ne doivent présenter aucune gêne à la circulation mécanique.
- Toutes les voies existantes doivent respecter l'alignement adopté.
- Toute voie ouverte à la circulation mécanique doit avoir une largeur au moins égale à 4 m.

Article n° 27 : Desserte par les réseaux

1) AEP :

- Toute construction à usage d'habitation ou activité doit être raccordée à un réseau public d'eau potable.

2) Assainissement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées.

3) Rejet des eaux usées

Les rejets des eaux usées devront être drainés par des collecteurs principaux qui seront raccordés à une station de traitement, où les rejets ne doivent être en aucun cas rejeté à l'aire libre mais dirigé vers le réseau d'assainissement public existant.

4) Evacuation des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau eaux pluviales (déversoirs d'orage, regards, avaloirs, caniveaux).

5) Electricité

- Toute construction doit être alimentée par un réseau électrique.

Article n° 28 : Décharge publiques et ordures ménagères.

Les rejets d'ordures ménagères devront être déposés dans les locaux ou les emplacements prévus à cet effet et non pas dans les voies publiques. Tout dépôt d'ordures de provenance domestique, artisanale, de déchets divers, de matériaux de démolition de bâtiment, de fouilles et d'évacuation, ainsi que de carcasses, est interdite dans le périmètre d'étude.

I-4 DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Article n° 29 : Découpage de l'aire d'étude en zones homogènes

L'aire d'étude telle que définie dans la première phase est découpé en trois zones homogènes distinctes :

Zone 1 : Zone Nord-Est (Tebanna)

Zone 2 : Zone intermédiaire.

Zone 3 : Zone Sud (coloniale).

- **ZONE 1 : ZONE NORD**

Article n° 30 : Délimitation et caractéristiques

Située au Nord Est de l'aire d'étude, cette zone s'étale sur une superficie de 16 493 m²

(1,6493 ha). Elle se caractérise par un tissu urbain traditionnel datant de la période pré-coloniale Française. Le tissu urbain est dense avec des constructions à patios, dans un état moyen à vétuste. Le caractère historique est incontestable.

Article n° 31 : Nature d'occupation et de l'utilisation du sol interdit

Sont interdits dans cette zone :

- Toute modification, transformation du bâti sans un permis de construire , de démolir et de l'avis des services archéologique et de la Direction de la Culture de la Wilaya et ce en raison du caractère imminents historique et culturel.
- Toutes nouvelles constructions ou injection de nouveaux programmes incompatibles avec le caractère historique et culturel de la zone
- Toute forme de rejet liquide ou solide à l'intérieur de la zone.
- La création des dépôts de ferrailles, de matériaux et l'exercice de l'activité incompatible avec ce type de tissu.

Article n° 32 : Nature d'occupation et de l'utilisation du sol autorisée

Est autorisé :

- Les équipements à caractère culturels et historiques.

- Toute modification à condition qu'elle s'intègre dans le plan d'aménagement et de restructuration retenue et ayant l'aval des services archéologique et de la Direction de la culture de la Wilaya..
- Toute amélioration du cadre bâti sous réserves d'un permis de construire ou de démolir dûment délivré par la Direction de l'Urbanisme et ayant l'accord du service compétant en matière culturelle et historique.
- Des commerces intégrés aux immeubles de l'habitat collectifs le long des axes principaux et secondaires.
- De l'activité artisanale (tissage, poterie, tapisserie...)

Article n° 33 : COS et CES

Tableau n° 07 :

| N° îlot | Désignation | Etat hauteur | CES | COS |
|---------|--|---------------|----------|----------|
| | | Existant | Existant | Existant |
| 1 | Habitat individuel | RDC-R+2 | 0,0-1 | 1,8-2,4 |
| | Musée | R+1 | 0,6 | 1,8 |
| | Dar El Bey | R+3 | 0,7 | 1,5-1,8 |
| 2 | Habitat individuel | RDC-R+2 | 0,1-1 | 1,8-2,4 |
| | Mosquée | RDC | 1 | 1 |
| | Bain 1 | R+1 | 1 | 2 |
| | Bain 2 | R+1 | 1 | 2 |
| | Bain 3 | RDC | 1 | 1 |
| | Auberge de jeunesse | RDC | 0,8 | 0,8 |
| 2' | Mosquée grande | RDC | 1 | 1 |
| | Dar El Kaid | RDC | 1 | 1 |
| 13 | Bordj M'hal Habitat collectif (Réhabilitation) | MURAIL R+2 | - 0,6 | - 1,2 |

Conditions d'occupation du sol :

Article n° 34 : Accès et voiries

- L'accès au logement doit être organisé directement à partir de la rue.
- Les accès doivent répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie.
- Les accès ne doivent présenter aucune gêne à la circulation mécanique.
- Toutes les voies existantes doivent respecter l'alignement adopté.
- Toute voie ouverte à la circulation mécanique doit avoir une largeur au moins égale à 10 m.
- Les voies secondaires sont d'une emprise au moins égale à 8 m.

- Les voies tertiaires sont d'une emprise au moins égale à 05 mètres (chaussée = 3 m, trottoir = 1,5 m x 2)

Les voies piétonnières sont d'une emprise au moins égale 2,5 m.

- Classification de la voirie :

Voie secondaire

- Les voies projetées à l'intérieur de la zone sont classées comme des voies secondaires d'emprise égale à 8 m

Elles assurent la desserte aux différentes parties de la zone à partir de la voie primaire.

Tableau n° 08 :

| Voie | Classement | Longueur totale |
|-------------|-------------------|------------------------|
| A1 | Secondaire | 428 ml |
| PE1 | Piétonnière | 64 ml |

Article n° 35 : Desserte par les réseaux

- Toute construction doit être raccordée à un réseau public d'eau potable.
- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Toute construction doit être alimentée par un réseau électrique.

Article n° 36: Implantation des constructions par rapport aux voies

- L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques des voies est fixée sur le plan d'aménagement, plan de la composition urbaine et le plan de voirie.
- Les retraits sont autorisés au niveau des constructions donnant sur les voies secondaires.

Article n° 37 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En règles générales l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives se réalise de deux manières.

- Soit des constructions adossés aux autres par le biais d'un mur pignon au niveau de la limite séparative, dans ce cas l'espace entre les deux constructions contiguës devra être étanche à la pluie et traité d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction.

- Soit elle admet un recul qui sera au minimum égal à la moitié de la hauteur construite avec un minimum égal à 4 m.

Article n° 38 : Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions dans une même propriété doivent s'implanter de telle manière que les baies des pièces principales n'aient pas de problème d'éclairage et d'aération avec un minimum de trois mètres (3 m), et respecter le CES de la parcelle et l'alignement avec la façade urbaine tout en gardant la même hauteur dans la même parcelle.

Article n° 39 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder la largeur de la voie gabarit $H = L + L'$

H : hauteur des constructions.

L : largeur de la voie.

L' : largeur du trottoir.

La hauteur peut être donnée soit en mètre soit en nombre de niveau.

La hauteur des constructions autorisée est de R+3 au maximum sur l'axe principal, R+2 à l'intérieur de la zone.

Article n° 40 : Aspect extérieur

Sur l'axe principal les commerces sont autorisés sur les deux façades seulement pour les constructions à usage d'habitat collectif.

La surface du sol hors œuvre comprend la projection des porte-à-faux de moins de 1mètre.

Les ouvertures de type fenêtre sont à plus d'un mètre par rapport au sol.

Les trottoirs qui ont une largeur minimale de 1,50 mètres doivent compter une implantation d'arbres espacés de 10 mètres au maximum.

Le revêtement du sol des trottoirs dans les axes animés structurants tels qu'ils sont définis dans le plan d'aménagement doit être différencié par rapport aux autres trottoirs. Le traitement des façades doit respecter une lecture lisible et cohérente de l'ensemble tout en gardant l'aspect de cette zone.

Les fenêtres doivent être à 1,20 m du plancher et présenter les mêmes dimensions. Les porte-fenêtre doivent être alignées sur et avec les fenêtres.

Le relief des toitures ne doit en aucun cas sortir de la forme de la zone considérée.

Article n° 41 : Stationnement

Le stationnement est autorisé au niveau des parkings.

Le stationnement n'est admis que sur un seul côté de la voie publique.

Les taxis peuvent toutefois y stationner.

De part et d'autre en ce qui concerne les voies secondaires et tertiaires le stationnement est interdit sur l'axe à sens unique.

Le stationnement et les parkings sont interdits à l'intérieur de l'espace vert et sur les chemins piétonniers.

Article n° 42 : Espace vert et plantation

L'espace libre non construit destiné à des placettes ou à des espaces verts doit être aménagé.

Les espaces verts bénéficient d'une clôture légère permettant la protection des plantations tout en restant ouverts au public, la partie pleine de la clôture ne doit pas dépasser 0,80 mètre de hauteur.

Article n° 43 :

Toute parcelle supprimée en raison d'utilité publique doit avoir une affectation (équipement public, place, voie publique).

• **ZONE 2 : LA ZONE INTERMEDIAIRE**

Article n° 44 : Délimitations et caractéristiques

Comme son nom l'indique, cette zone se situe au milieu de Derb et de Tebanna. S'étendant sur 34 850 m² (3,4850 ha), cette zone se caractérise par son style Arabo- Musulman et colonial Français. Cette zone a connue des démolitions qui ont effacées les caractéristiques de la maison Turque édifiée avant l'occupation Française.

Cependant, il est à signaler que certaines nouvelles constructions montre un certain cachet architectural original.

Article n° 45 : Nature d'occupation et de l'utilisation du sol interdit

Sont interdits dans cette zone :

- Toute modification, transformation du bâti sans un permis de construire, de démolir.
- Toute forme de rejet liquide ou solide à l'intérieur de la zone.

- La création des dépôts de ferrailles, de matériaux et l'exercice de l'activité incompatible avec ce type de tissu et d'autres activités nuisantes.

- Toutes modifications ou restauration ou démolition des monuments existants : Synagogue, les bains, la mosquée sans l'avis des services archéologique et de la Direction de la Culture de la Wilaya et ce en raison du caractère imminent historique et culturel.

Article n° 46 : Nature d'occupation et de l'utilisation du sol autorisée

Est autorisé :

- Les équipements structurants et d'unité de voisinage
- Toute modification à condition qu'elle s'intègre dans le plan d'aménagement et de restructuration retenue et ayant l'aval des services archéologique et de la Direction de la culture de la Wilaya.
- Toute amélioration du cadre bâti sous réserves d'un permis de construire ou de démolir dûment délivré par la Direction de l'Urbanisme et ayant l'accord du service compétant en matière culturelle et historique, en ce qui concerne particulièrement les sites et monuments déclarés historiques classés ou à classer.
- Des commerces intégrés aux immeubles de l'habitat collectifs le long des axes principaux et secondaires.
- De l'activité artisanale (tissage, poterie, tapisserie...)

Article n° 47 : COS et CES

Tableau n°09 :

| N° îlot | Désignation | Etat hauteur | CES | COS |
|---------|-------------------------------------|--------------|----------|----------|
| | | Existant | Existant | Existant |
| 3 | Habitat individuel (Réhabilitation) | RDC-R+1 | 0,8-1 | 0,8-2 |
| | Habitat collectif (Réhabilitation) | RDC-R+3 | 1 | 1 |
| 4 | Bain | R+1 | 1 | 2 |
| | Habitat individuel (Réhabilitation) | RDC-R+2 | 0,6-0,8 | 1,2-1,8 |
| | Centre de recherche (reconversion) | R+1 | 1 | 2 |
| 5 | Habitat collectif | R+3 | 1 | 4 |
| | Habitat individuel | RDC –R+2 | 0,6-0,8 | 1,2-1,8 |
| | Musée (reconversion) | RDC | 0,6 | 1,8 |
| 6 | Sûreté nationale | R+1 | 1 | 2 |
| | Habitat individuel (Réhabilitation) | RDC-R+2 | 0,6-0,8 | 1,2-1,8 |
| | Habitat individuel projeté Bain | RDC | 1 | 1 |

| | | | | |
|----|--|---------|---------|---------|
| 7 | Mosquée (Sidi Yahia) | R+1 | 1 | 1 |
| | Mosquée (Ibadhites) | R+1 | 1 | 1 |
| | Habitat individuel (Réhabilitation) | RDC-R+2 | 0,6-0,8 | 1,2-1,8 |
| 14 | Centre de PTT (projeté) | - | - | - |
| | Habitat collectif (projeté) | - | - | - |
| | Placette | - | - | - |
| | Habitat individuel projeté | - | - | - |
| 15 | Habitat collectif | - | - | - |
| 16 | Habitat collectif | - | - | - |
| 17 | Habitat collectif | - | - | - |
| | Centre d'artisanat | - | - | - |

Conditions d'occupation du sol :

Article n° 48 : Accès et voiries

- L'accès au logement doit être organisé directement à partir de la rue.
 - Les accès doivent répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie.
 - Les accès ne doivent présenter aucune gêne à la circulation mécanique.
 - Toutes les voies existantes doivent respecter l'alignement adopté.
 - Toute voie ouverte à la circulation mécanique doit avoir une largeur au moins égale à 10 m.
 - Les voies secondaires sont d'une emprise au moins égales à 8 m.
 - Les voies tertiaires sont d'une emprise au moins égales à 05 mètres (chaussée = 3 m, trottoir = 1,5 m x 2)
- Les voies piétonnières sont d'une emprise au moins égales 2,5 m.

Classification de la voirie :

- Voie primaire à l'échelle de la zone :

Les deux axes structurants enserrant la zone1 (voir carte d'aménagement) sont classés comme des voies primaires assurant la liaison entre les différentes zones sont d'une emprise de 10 m.

Voie secondaire

- Les voies projetées à l'intérieur de la zone sont classées comme des voies secondaires d'emprise égale à 8 m.

Elles assurent la desserte aux différentes parties de la zone à partir de la voie primaire.

Tableau n° 10 :

| Voie | Classement | Longueur totale |
|-------|-------------|-----------------|
| P 2 | Primaire | 541 ml |
| A 2 | Secondaire | 210 ml |
| P E 2 | Piétonnière | 180 ml |

Article n° 49 : Desserte par les réseaux

- Toute construction doit être raccordée à un réseau public d'eau potable.
- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Toute construction doit être alimentée par un réseau électrique.

Article n° 50 : Implantation des constructions par rapport aux voies

- L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques des voies est fixée sur le plan d'aménagement, plan de la composition urbaine et le plan de voirie.
- Les retraits sont autorisés au niveau des constructions donnant sur les voies secondaires.

Article n° 51 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En règles générales l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives se réalise de deux manières.

- Soit des constructions adossés aux autres par le biais d'un mur pignon au niveau de la limite séparative, dans ce cas l'espace entre les deux constructions contiguës devra être étanche à la pluie et traité d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction.
- Soit elle admet un recul qui sera au minimum égal à la moitié de la hauteur construite avec un minimum égal à 4 m.

Article n° 52 : Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions dans une même propriété doivent s'implanter de telle manière que les baies des pièces principales n'aient pas de problème d'éclairage et d'aération avec un minimum de trois mètres (3 m), et respecter le CES de la parcelle et l'alignement avec la façade urbaine tout en gardant la même hauteur dans la même parcelle.

Article n° 53 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder la largeur de la voie gabarit $H = L + L'$

H : hauteur des constructions.

L : largeur de la voie.

L': largeur du trottoir.

La hauteur peut être donnée soit en mètre soit en nombre de niveau.

La hauteur des constructions autorisée est de R+3 au maximum sur l'axe principal, R+2 à l'intérieur de la zone.

Article n° 54 : Aspect extérieur

Sur l'axe principal les commerces sont autorisés sur les deux façades seulement pour les constructions à usage d'habitat collectif.

La surface du sol hors œuvre comprend la projection des porte-à-faux de moins de 1 mètre.

Les ouvertures de type fenêtre sont à plus d'un mètre par rapport au sol.

Les trottoirs qui ont une largeur minimale de 1,50 mètres doivent compter une implantation d'arbres espacés de 10 mètres au maximum.

Le revêtement du sol des trottoirs dans les axes animés structurants tels qu'ils sont définis dans le plan d'aménagement doit être différencié par rapport aux autres trottoirs. Le traitement des façades doit respecter une lecture lisible et cohérente de l'ensemble tout en gardant l'aspect de cette zone.

Les fenêtres doivent être à 1,20 m du plancher et présenter les mêmes dimensions. Les portes-fenêtres doivent être alignées sur et avec les fenêtres.

Le relief des toitures ne doit en aucun cas sortir de la forme de la zone considérée.

Article n° 55: Stationnement

Le stationnement est autorisé au niveau des parkings.

Le stationnement n'est admis que sur un seul côté de la voie publique.

Les taxis peuvent toutefois y stationner.

De part et d'autre en ce qui concerne les voies secondaires et tertiaires le stationnement est interdit sur l'axe à sens unique.

Le stationnement et les parkings sont interdits à l'intérieur de l'espace vert et sur les chemins piétonniers.

Article n° 56: Espace vert et plantation

L'espace libre non construit destiné à des placettes ou à des espaces verts doit être aménagé.

Les espaces verts bénéficient d'une clôture légère permettant la protection des plantations tout en restant ouverts au public, la partie pleine de la clôture ne doit pas dépasser 0,80 mètre de hauteur.

Article n° 57 :

Toute parcelle supprimée en raison d'utilité publique doit avoir une affectation (équipement public, place, voie publique).

• **ZONE 3 : ZONE SUD PARTIE DERB**

Article n° 58 : Délimitations et caractéristiques

Située sur 13 788 m² (1,3788 ha), cette zone est péri-centrale. Elle comprend la partie Sud de l'aire d'étude.

C'est une partie d'immeubles d'habitat collectif type colonial Français reconvertie en partie en siège de société, bureaux des professions libérales. Les rez de chaussées sont affectées à l'activité commerciale. Les maisons récentes souvent des patios avec existence de balcons et de grandes fenêtres donnant sur les façades.

Les cages d'escaliers sont pratiqués comme espace semi-privé.

Article n° 59 : Nature d'occupation et de l'utilisation du sol interdit

Sont interdits dans cette zone :

- Toute modification, transformation du bâti sans un permis de construire, de démolir. Et de l'avis des services archéologique et de la Direction de la Culture de la Wilaya et ce en raison du caractère imminent historique et culturel, en ce qui concerne la maison de Hamid El Abd considéré patrimoine historique à préserver.
- Toutes nouvelles constructions ou injection de nouveaux programmes incompatibles avec le caractère historique et culturel de la zone.
- Toute forme de rejet liquide ou solide à l'intérieur de la zone.
- La création des dépôts de ferrailles, de matériaux et l'exercice de l'activité incompatible avec ce type de tissu.

Article n° 60 : Nature d'occupation et de l'utilisation du sol autorisée

Est autorisé :

- Les équipements structurants et centraux à caractère culturels et historiques.
- Toute modification à condition qu'elle s'intègre dans le plan d'aménagement et de restructuration retenue et ayant l'aval des services archéologique et de la Direction de la culture de la Wilaya..

- Toute amélioration du cadre bâti sous réserves d'un permis de construire ou de démolir dûment délivré par la Direction de l'Urbanisme et ayant l'accord du service compétant en matière culturelle et historique.
- Des commerces intégrés aux immeubles de l'habitat collectifs le long des axes principaux et secondaires.
- De l'activité artisanale (tissage, poterie, tapisserie...)

Article n° 61 : COS et CES

Tableau n° 11 :

| N° îlot | Désignation | Etat hauteur | CES | | COS |
|------------|----------------------------------|--------------|----------|---------|----------|
| | | Existant | Existant | Projeté | Existant |
| 8 | Salle de soins | RDC | 1 | 1 | 1 |
| | Daïra | R+1 | 0,8 | 0,8 | 1,6 |
| | Habitat individuel à réhabiliter | RDC-R+2 | 0,6-0,8 | 0,6-0,8 | 1,2-1,8 |
| 9 | Habitat collectif existant | RDC-R+2 | 0,6-0,8 | 0,6-0,8 | 1,2-1,8 |
| 10 | Habitat collectif existant | RDC-R+2 | 0,6-0,8 | 0,6-0,8 | 1,2-1,8 |
| 11 | Habitat collectif existant | RDC-R+2 | 0,6-0,8 | 0,6-0,8 | 1,2-1,8 |
| 12 | Ecole primaire | R+1 | 0,6 | 0,6 | 1,2 |
| | Salle de soins | R+1 | 0,6 | 0,6 | 1,2 |
| | Crèche | RDC | 0,5 | 0,5 | 0,5 |

Conditions d'occupation du sol :

Article n° 62 : Accès et voiries

- L'accès au logement doit être organisé directement à partir de la rue.
 - Les accès doivent répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie.
 - Les accès ne doivent présenter aucune gêne à la circulation mécanique.
 - Toutes les voies existantes doivent respecter l'alignement adopté.
 - Toute voie ouverte à la circulation mécanique doit avoir une largeur au moins égale à 10 m.
 - Les voies secondaires sont d'une emprise au moins égales à 8 m.
 - Les voies tertiaires sont d'une emprise au moins égales à 05 mètres (chaussée = 3 m, trottoir = 1,5 m x 2)
- Les voies piétonnières sont d'une emprise au moins égales 2,5 m.

- Classification de la voirie :

- Voie primaire à l'échelle de la zone :

Les deux axes structurants enserrant la zone (voir carte d'aménagement) sont classés comme des voies primaires assurant la liaison entre les différentes zones sont d'une emprise de 10 m.

Voie secondaire

- Les voies projetées à l'intérieur de la zone sont classées comme des voies secondaires d'emprise égale à 8 m

Elles assurent la desserte aux différentes parties de la zone à partir de la voie primaire.

Tableau n° 12 :

| Voie | Classement | Longueur totale |
|-------------|-------------------|------------------------|
| P1 | Primaire | 82,50 ml |
| A3 | Secondaire | 107 ml |
| T1 | Tertiaire | 57 ml |
| | | |

Article n° 63 : Desserte par les réseaux

- Toute construction doit être raccordée à un réseau public d'eau potable.
- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Toute construction doit être alimentée par un réseau électrique.

Article n° 64 : Implantation des constructions par rapport aux voies

- L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques des voies est fixée sur le plan d'aménagement, plan de la composition urbaine et le plan de voirie.

- Les retraits sont autorisés au niveau des constructions donnant sur les voies secondaires.

Article n° 65 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En règles générales l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives se réalise de deux manières.

- Soit des constructions adossés aux autres par le biais d'un mur pignon au niveau de la limite séparative, dans ce cas l'espace entre les deux constructions contiguës devra être étanche à la pluie et traité d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction.

- Soit elle admet un recul qui sera au minimum égal à la moitié de la hauteur construite avec un minimum égal à 4 m.

Article n° 66 : Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions dans une même propriété doivent s'implanter de telle manière que les baies des pièces principales n'aient pas de problème d'éclairage et d'aération avec un minimum de trois mètres (3 m), et respecter le CES de la parcelle et l'alignement avec la façade urbaine tout en gardant la même hauteur dans la même parcelle.

Article n° 67 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder la largeur de la voie gabarit $H = L + L'$

H : hauteur des constructions.

L : largeur de la voie.

L' : largeur du trottoir.

La hauteur peut être donnée soit en mètre soit en nombre de niveau.

La hauteur des constructions autorisée est de R+4 au maximum sur l'axe principal, R+3 à l'intérieur de la zone.

Article n° 68 : Aspect extérieur

Sur l'axe principal les commerces sont autorisés sur les deux façades seulement pour les constructions à usage d'habitat collectif.

La surface du sol hors œuvre comprend la projection des porte-à-faux de moins de 1mètre.

Les ouvertures de type fenêtre sont à plus d'un mètre par rapport au sol.

Les trottoirs qui ont une largeur minimale de 1,50 mètres doivent compter une implantation d'arbres espacés de 10 mètres au maximum.

Le revêtement du sol des trottoirs dans les axes animés structurants tels qu'ils sont définis dans le plan d'aménagement doit être différencié par rapport aux autres trottoirs. Le traitement des façades doit respecter une lecture lisible et cohérente de l'ensemble tout en gardant l'aspect de cette zone.

Les fenêtres doivent être à 1,20 m du plancher et présenter les mêmes dimensions. Les portes-fenêtres doivent être alignées sur et avec les fenêtres.

Le relief des toitures ne doit en aucun cas sortir de la forme de la zone considérée.

Article n° 69 : Stationnement

Le stationnement est autorisé au niveau des parkings.

Le stationnement n'est admis que sur un seul côté de la voie publique.

Les taxis peuvent toutefois y stationner.

De part et d'autre en ce qui concerne les voies secondaires et tertiaires le stationnement est interdit sur l'axe à sens unique.

Le stationnement et les parkings sont interdits à l'intérieur de l'espace vert et sur les chemins piétonniers.

Article n° 70: Espace vert et plantation

L'espace libre non construit destiné à des placettes ou à des espaces verts doit être aménagé.

Les espaces verts bénéficient d'une clôture légère permettant la protection des plantations tout en restant ouverts au public, la partie pleine de la clôture ne doit pas dépasser 0,80 mètre de hauteur.

Article n° 71 :

Toute parcelle supprimée en raison d'utilité publique doit avoir une affectation (équipement public, place, voie publique).

Article n° 72 : Proposition au classement

Sont proposé au classement les monuments et site historiques de l'aire d'étude suivantes :

- Les remparts de la ville.
- Bordj M'hal (fort des cigognes).
- Ancien palais du Bey Mohamed Kebir.
- La synagogue.
- Maison de Hamid El Abd.
- Mosquée de Sidi Yahia.
- Maison Mufti Kara Mestapha

Article n° 73 :

Tout permis de construire ou de démolir de toutes les parcelles situées dans l'environnement immédiat des monuments proposés au classement doit obtenir l'aval des services de protections archéologiques ou des monuments.

II- Avant projet du PPSMVSS du quartier Derb-Tobbana :

Plan de conservation et de présentation du site :

II-1 Introduction :

Le patrimoine immobilier fait partie intégrante de notre patrimoine historique et culturel. Sa mise en valeur pose des problèmes délicats et demande une réflexion profonde quant à son avenir. Face aux immenses besoins de logements et d'équipements de la population, les politiques suivies par les pouvoirs publics ont été souvent tournées vers les constructions neuves en périphérie des villes, délaissant les noyaux centraux traditionnels voués à la vétusté, la dégradation et le dysfonctionnement des tissus urbains anciens.

L'objectif n'est pas de reconstruire Derb Tebanna en le reproduisant fidèlement au nom de la sauvegarde du patrimoine ni de le laisser pour compte parce qu'il agonise. Il s'agit de s'intégrer à l'effort de structuration de territoire (la ville) en lui faisant intégrer les techniques nouvelles de la vie en agglomération et aussi dans l'intégration au centre ville et mise en évidence d'un patrimoine inestimable (architectural et urbanistique).

II-2 Démarche méthodologique :

Le quartier de Derb Tebanna et en particulier la partie Nord-Est connaît un état de dégradation avancé en raison de son âge, du comportement de la population et de l'absence d'entretien ou de maintenance.

Avant d'entamer un programme ambitieux de réhabilitation de ce quartier suivant les recommandations et options retenues pour ce PPSMVSS, nous attirons l'attention des pouvoirs publics de mesures urgentes à prendre pour :

- L'évacuation des familles habitants des immeubles en ruines ou menaçant ruine.

L'intérêt de cette analyse réside, non seulement dans les différentes interventions de sauvegarde du patrimoine immobilier, mais aussi dans la recherche de moyens et méthodes qui permettent :

- D'insérer le quartier Derb Tebanna dans la dynamique urbaine de la ville en assurant une liaison organique et fonctionnelle entre le centre ville et le quartier.
- D'assurer une animation urbaine continue qui fait défaut actuellement en raison de la vétusté du cadre bâti qui favorise guère la présence d'activités.
- Restaurer le patrimoine immobilier ayant une valeur architecturale ancienne.

II-3 Descriptif du cadre bâti :

- **Aspect architectural :** Avant d'essayer de rechercher les moyens et méthodes de restauration ou réhabilitation des immeubles en état vétuste ou menaçant ruine, il faut d'abord établir un diagnostic précis et détaillé de l'état actuel des immeubles appelés à être sauvegardés.

a- Partie extérieure :

La dégradation des façades forme une rupture dans le paysage urbain. Ces dernières présentent les particularités suivantes :

- L'enduit protecteur des murs et des balcons est dégradé.
- Les gardes corps métalliques des balcons sont rouillés.
- L'enrobage des poutres est dégradé.
- Les planchers, du fait de leur vétusté, sont vulnérables et présentant un danger permanent pour les occupants.

b- Les cages d'escaliers :

La cage d'escalier est l'une des parties communes de l'immeuble, plusieurs constatations ont été relevées en son sein :

- La destruction des marches en maçonnerie et du revêtement en marbre (dès fois).
- L'irrégularité de la hauteur des marches.
- Les gardes corps métalliques dégradés.

c- Les terrasses :

L'état des terrasses peut être déterminé soit à partir des plafonds des logements du dernier étage où le ferrailage est apparent, soit en montant sur celle-ci :

Les terrasses des immeubles menaçant ruines ont fait l'objet des observations suivantes :

- Le ferrailage est apparent ce qui accentue sa dégradation et sa rouille.
- Le revêtement du sol de la terrasse est soit dégradé, soit inexistant.
- Les portes des terrasses inexistantes.

d- L'état d'insalubrité des immeubles :

Les conditions sanitaires de la majorité des immeubles sont déplorables du fait de l'existence d'un seul sanitaire au sein d'un même immeuble, les salles de bain font souvent défaut, ce qui

se répercute négativement dans la fonctionnalité des habitations et peu d'entretien qui aboutit à un manque d'hygiène flagrant.

e -Autres observations relevées :

- Des transformations informelles et réfléchies ont abouti à une exigüité des espaces habités du fait de la surpopulation (logement dont la superficie habitable est en deçà des normes minimales d'habitabilité).

- L'orientation des immeubles d'habitation est mal étudiée. Des chambres donnent parfois sur le Nord ce qui réduit considérablement la pénétration des rayons solaires.

- Des cuisines, le plus souvent ouvertes vers l'extérieur, ce qui accentue l'humidité et le manque d'aération et de ventilation des espaces- jour (cuisine).

-Des opérations de restructuration de certains immeubles ont été entreprises d'une manière artisanale, sans l'avis de spécialistes en la matière et défigurant complètement l'aspect traditionnel et original des façades (dégradation des orientations, perte de revêtement muraux, planchers en bois renforcés par du ciment ou béton, colmatage des brèches de terrasses sans consolidation de structures...).

- Aspect urbanistique et fonctionnalité de l'espace urbain :

Pour donner un diagnostic aussi précis que détaillé du quartier Derb Tebanna, il faut considérer son site dans un contexte urbain particulier : il occupe une place de choix dans le concept de **centralité territoriale** dans la ville, alors que la quasi-totalité du site joue un rôle dérisoire et marginal dans la dynamique urbaine et la pratique sociale.

Nous donnons ici un aperçu sur la fonctionnalité hétérogène de ce quartier :

- Un noyau colonial constitué d'immeubles plus ou moins bien conservées aux alentours de la Daïra et de la place de 1^{er} novembre : une multitude d'activités commerciales (vêtement, chaussures, cosmétiques, cafés, restaurants)et de service (hôtel, bureaux...)donne à cette partie du quartier une animation urbaine soutenue et diversifiée. Ce mouvement et cette concertation d'activités s'arrêtent net à la rue Hassaine Mustapha, rue mi- traditionnel et mi-colonial essayant tant bien que mal de garder une activité d'artisanat bien timide.

-Le périmètre limité au Sud par la rue Hassaine Mustapha jusqu'à la rue Abdelloui Abed au Nord, constituant la partie intermédiaire du quartier, voit son activité commerciale et piétonne diminuer sensiblement :

Le programme d'habitat collectif réalisés , suite aux démolitions à grande échelle des années 80, donnent une image d'un quartier en recherche de repère et d'un renouveau qui donnera une nouvelle dynamique urbaine. L'analyse critique de cette partie du quartier ne sera évaluée qu'une fois les habitants auraient reconquis les espaces perdus, pour connaître l'impact de ces implantations dans un quartier traditionnel qu'est Derb Tebanna.

- Enfin, Tebanna, reflet de la Medina Musulmane, avec ses rues étroites et sans issues, ses maisons en patios-géométriquement irrégulières, ses innombrables hammams non fonctionnels, est vraiment un quartier en marge de la ville de Mostaganem.

Une activité urbaine inexistante donne un aspect chaotique d'un espace déserté par les habitants. La clef du renouveau du quartier Derb Tebanna, réside dans la revalorisation architecturale et urbaine de sa Medina.

- Orientations du PDAU du groupement des communes de Mostaganem:

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) du groupement des communes de Mostaganem, de Sayada, Mazaghran et Hassi Mamèche, classe le quartier Derb-Tebbana comme une zone de restructuration avec l'injection d'habitat et d'équipements.

Les recommandations du **PDAU** sont les suivantes :

- Opérations à mener :

- Résorption de l'habitat précaire.
- Rénovation des constructions
- Ré-affectation des maisons de tolérance
- Viabilisation générale
- Occupation des poches vides
- Restauration des édifices historiques

- Mesures obligatoires :

- Maintien de l'habitat individuel traditionnel en bon état
- Projection d'équipements à usage de la ville
- Nombre de niveaux maximum : R+3

Les orientations du **PDAU** du groupement urbain de Mostaganem, sont d'après nos enquêtes sur site conforme à la réalité. Cependant, ce qu'il faut noter c'est la **timidité dans la perception de l'aspect historique et culturel que revêt** le quartier en question. Aussi, le concept précaire, doit, à notre avis être, remplacé par **vétuste, insalubre menaçant ruine**.

La **problématique** en vue de préserver **ce patrimoine**, qui est une accumulation de **plusieurs civilisations qui se sont succédées à Mostaganem (période Arabo-Musulmane, période Turque, période Française...)**.

II-4 Principes d'aménagement :

En égard à la complexité de l'espace étudié et des possibilités de son réaménagement et de son insertion dans le contexte urbain de la ville de Mostaganem, nous prenons une démarche méthodologique à long terme impliquant une réhabilitation du cadre bâti faisant appel à une participation effective de la population ciblée dans les différents travaux de réhabilitation et ce sous la supervision technique d'une structure d'étude spécialisée appelée à être créée pour la circonstance.

Nous pouvons dégager les principes d'aménagement suivants :

- Réintégration et désenclavement du quartier par rapport au centre ville de Mostaganem.
- Intégration socio-spatiale de l'ensemble des fragments du quartier.
- Réhabilitation de l'espace et de ses habitants considérés comme exclus et marginalisés notamment dans les poches périphériques en bordure de Ain Sefra (zone mixte et zone Tebanna). Ceci relève bien entendu de la dimension sociologique et anthropologique.
- Préservation et sauvegarde des sites et monuments historiques datant de plusieurs siècles, empruntes de plusieurs civilisations donc restauration qui veut dire intervention dans le patrimoine historique et culturel.
- Mise en conformité des différents tissus urbains et adaptation aux besoins multiples actuels et futurs d'une ville comme Mostaganem.
- Restructuration urbaine qui veut dire intervention sur la voirie, les réseaux divers et injection d'équipements appropriés.
- Reconversion, revalorisation et changement d'usage à priori, des activités gênantes, nuisibles non intégrés au tissu urbain, ni adapté au tissu social.

- Revitalisation du centre ville de Mostaganem par la promotion du quartier en tant qu'espace peri-central.

II-5 Les grands axes d'intervention : L'objectif principal de cette intervention portera essentiellement sur :

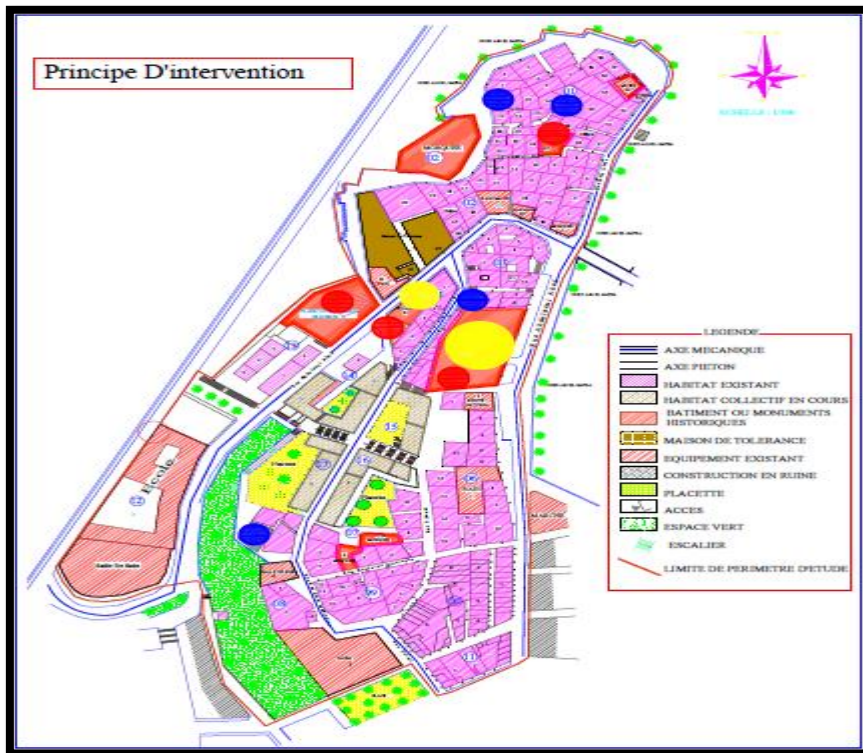
- La réhabilitation des habitations du fragment traditionnel qu'est la Medina connue sous le nom de Tebanna.

- Le réaménagement du réseau de voirie.

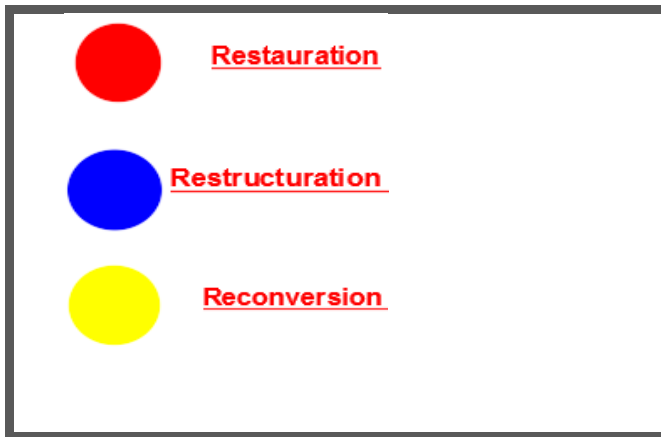
- Le réadaptation du cadre bâti dans différents domaines (assainissement, sécurité, évacuation, sismicité,...)

- Préservation des monuments, site et édifices historiques.

- Maintien de la trame traditionnelle avec un aménagement approprié.



Plan 9 : Plan de conservation (Derb-Tobbana)



- **Restructuration :**

La restructuration urbaine est une opération qui consiste à opérer des actions d'aménagement en milieu urbain en matière de réorganisation d'ensemble d'un tissu urbain existant qui concerne les voies et réseaux divers et l'implantation de nouveaux équipements. Elle comportera également la destruction de quelques immeubles menaçant ruine ainsi que la modification des caractéristiques du quartier par des transferts d'activités et des ré-affectations des bâtiments.

Pour ce qui est de notre cas, il s'agit d'entreprendre les actions d'aménagement suivant :

- La solution consistant en le prolongement de la rue de l'Imam vers l'intersection avec la rue Benamar Mehieddine a été abandonnée car cela impliquerait la démolition d'une partie de la prison considérée comme patrimoine historique.
- Création d'une liaison fonctionnelle Est-Ouest (voie piétonne sous forme d'escalier urbain) reliant la boucle « rue Abdellaoui Abed »).
- Projection de l'habitat individuel en face du programme des logements collectifs existants qui donne sur la rue L'Imam (îlot 6 et un lot dans l'îlot 14 qui est mitoyen avec la place).

- **Réhabilitation :**

On peut distinguer plusieurs types de réhabilitation ;

- **Une réhabilitation légère :** elle consiste en la partie privé du logement, dans l'installation d'équipements sanitaires et dans la réfection, de la salle d'eau et de la cuisine. Elle comportera également la peinture de la cage d'escalier et le ravalement de la façade.

- **Une réhabilitation moyenne :** Ce type d'intervention prévoit pour la partie privée le revêtement des sols, des murs, des plafonds ainsi que la finition intérieure.

- **Une réhabilitation lourde** : Elle regroupera les interventions prévues pour la réhabilitation légère et moyenne avec en plus pour les parties privées des opérations de re-cloisonnement et pour la partie commune, la réfection des façades.

- **Une réhabilitation exceptionnelle** : Elle ira de la reprise de la structure portera y compris les fondations jusqu'à la reconstruction.

Ainsi la réhabilitation concernera les habitations situées dans les îlots 1,2,3 du fragment Tebanna ainsi qu'une partie du fragment intermédiaire ou mixte.

Les hammams seront également concernés par cette opération.

Les îlots 5, 8 et 13 constitués des logements collectifs et individuels se présentant un cachet architectural à préserver, nécessitant une opération de réhabilitation, consistant en une requalification de l'aspect architecturale de leur façade et une consolidation de l'état de leur structure (escalier, dalles, étanchéité...).

- **Restauration :**

Il s'agira de préserver un patrimoine architectural inestimable qu'il faut absolument sauvegarder.

Les édifices, monuments ou sites concernés par cette opération sont les suivantes :

- **Le Bordj M'hall (le Fort des Cigognes)** : Actuellement prison civile.

- **Le palais du Bey Mohamed El Kebir**, il s'agira de reconstruire son muraille lézardée.

- **La synagogue** : lieu de culte des juifs qui habitaient le quartier, actuellement fermée.

- **La maison de Hamid El Abd (rue Allou M'hamed Tebanna)** . Maison construite par Hamid El Abd de style Arabo-Turc et disposée autour d'un patio).

- Reconstruction des remparts entourant le quartier et faisant face à l'Oued Ain Sefra.

- **Reconversion ou ré-affectation :**

Il s'agira non pas de construire beaucoup de nouveaux équipements nécessitant de grands assiettes foncières et bouleversant le tissu traditionnel, mais de trouver une alternative moins contraignante et s'intégrant parfaitement dans le tissu urbain traditionnel, ceci passe par :

- Reconversion de la prison en Musée de la ville
- Reconversion des maisons de tolérance en une auberge de jeunesse.
- Restauration et reconversion de la synagogue en Centre de Réhabilitation du Vieux bâti.

Cette structure nouvelle sous l'égide de l'APC, des services de l'urbanisme et du service d'archéologie de la ville de Mostaganem, se veut comme un instrument efficace au service de la réhabilitation et la restauration de l'habitat et des édifices historiques du quartier.

Son emplacement sur site permettra de faciliter cette tâche d'envergure. Il sera encadré par des spécialistes tels des architectes, des ingénieurs en génie civil, sociologue, de Vrdistes....

Ce centre sera en charge d'établir un diagnostic précis de l'état des constructions, une banque de données sur l'ensemble de bâti et fournira un cahier de charges à chaque occupant d'un immeuble en vue de sa restauration ou réhabilitation. Cette tâche verra la participation effective des habitants pour la reconstruction de leurs immeubles avec l'aide technique et financière des pouvoirs publics.

- **Equipements nouveaux :**

- **Crèche :** Parmi les équipements scolaires dont le quartier a un besoin pressant une crèche s'avère nécessaire pour pourvoir la population en équipements éducatifs.

Ainsi le programme d'habitat dégagera une population supplémentaire qui va s'implanter et nécessitera une structure qui complétera l'école primaire existante qui suffira aux besoins futurs de la population en matière de scolarisation de ses enfants.

Cette crèche sera située le long de la rue Abdellaoui Abed (à côté de l'école primaire existante).

- **Centre d'artisanat :**

Vu le caractère traditionnel et historique du quartier Derb Tebanna, un centre d'artisanat s'avère indispensable pour revaloriser l'activité traditionnelle et sauvegarder les métiers qui ont pratiquement disparu de l'espace urbain.

Les activités telles que l'habillement traditionnel, cuir, bijoux, auront un espace privilégié pour s'exprimer et s'éclater.

Ce centre sera situé le long de la rue Ben Amar Mehiedine sur un site désaffecté à côté de la salle de soins.

- **Centre de PTT :**

Il a été soulevé par le responsable de PTT le problème de couverture du quartier en lignes téléphoniques et la nécessité de doter le quartier en un centre téléphonique.

Le centre sera projeté le long de la rue Abdellaoui Abed.

II-6 Aménagements extérieurs, esplanades, places :

- Les remparts seront revalorisés sous forme de promenade tout le long de leur enceinte ce qui en ferait un front avec des perspectives vers le port et la mer d'une part, l'Oued Ain Sefra et le quartier de Tidjdit, d'autre part.

- Des espaces verts seront intégrés en bande le long des remparts et dans les placettes de manière à agrémenter le tissu et l'alléger.

- Le mobilier urbain ne manquera pas d'être présent lui aussi pour animer les espaces et les rendre plus praticables et conviviales (bancs publics, lampadaires, revêtement approprié, plantations, etc...).

- Un parking est dessiné au siège de la sûreté national îlot 6.

- Projection d'une placette dans l'îlot 14.

II-7 La programmation :

Tableau n° 13: Programmation et actions à entreprendre

| N° zone | N° îlot | Nature | Surface en m ² | Type d'action |
|------------------|--------------------|---------------------------------------|---------------------------|--|
| 1 | 1 | Maison patrimoine Kasr El Bey | 224,62 | Restauration et réhabilitation |
| | 2 | Mosquée | 92,3 | Réhabilitation |
| | | Auberge de jeunesse | 1824 | Reconversion de la maison de tolérance |
| | | Bain (grand) | 212,4 | Réhabilitation |
| | Bain (petit) | 85,46 | Réhabilitation | |
| 13 | | Bordj M'hal | 1087 | Réhabilitation |
| | | Habitat existant | 1030 | Réhabilitation |
| 2 | 4 | Bain | 139,45 | Réhabilitation |
| | | Centre de recherche et réhabilitation | 179, 9 | Reconversion de la synagogue |
| | 5 | Musée | 1643 | Reconversion de la prison |
| | 6 | Sûreté nationale | 163,5 | Réhabilitation |
| | | Bain | 480 | Réhabilitation |
| | 7 | Mosquée Sidi Yahia | 650 | Réhabilitation |
| Mosquée Ibadite | | 420 | Réhabilitation | |
| 17 | Centre d'artisanat | 982 | Projeté | |
| 14 | Centre de PTT | 70 | Projeté | |
| 3 | 12 | Ecole primaire | 2635 | Réhabilitation |
| | | Centre de santé | 1579 | Réhabilitation |
| | | Crèche | 1063 | Projetée |
| | 8 | Centre de santé | 219,5 | Réhabilitation |
| Habitat existant | | 693 | Réhabilitation | |

II-8 Alimentation en eau potable :

- **Réseau actuel :** Le réseau actuel d'alimentation en eau potable est de type ramifié. Il est alimenté par une conduite principale de diamètre 100 mm en fonte venant de la place du 1^{er} Novembre. En empruntant la rue en forme de boucle dite Abdellaoui Abed qui se prolonge vers la rue Drey Aissa en contournant l'Oued Ain Sefra.

Ce réseau est approvisionné par l'ouvrage de Belvédère de capacité 200 m³ qui joue le rôle du réservoir d'équilibre et relie avec le réservoir jumelé 2 x 3000 m³ par une adduction en fonte de diamètre 300 mm.

Le réseau de distribution est organisé en des ramifications de diamètre 80 mm soutirés des conduites O 100 mm en fonte dont l'extrémité est obturée par des plaques ou bouchons .

Les tronçons de conduite sont isolés par des robinets- vanne pour l'exploitation des eaux.

- **Evaluation des besoins en eau :**

L'enquête exhaustive menée par le bureaux d'étude à dénombrer le nombre de familles soit 1169 habitants résidant dans le quartier. Si on considère une dotation journalière de 150j/ha

Tableau n° 14:Les besoins domestiques

| Nature | Dotation hydrique l/ j | Population | Cons. moyenne journalière m ³ / j | Consommation totale m ³ / j | Débit L/s |
|------------|---------------------------|------------|---|--|--------------|
| Domestique | 150 | 1169 | 175 | 228 | 2,6 |

Source :(P.O.S Derb Tobbana Urbor)

Et une majoration du taux pour les besoins en équipements à 20 % de cette consommation journalière maximale, les besoins s'élèveront de :

Tableau n° 15 : Tableau Général des besoins en eau

| Nature | Cons/jour | Majoration | Consommation totale |
|-------------------|-----------|------------|---------------------|
| Domestique | 228 | 45,60 | 273,60 |
| Equipement | 45,60 | 9,12 | 54,72 |
| Total | 273,60 | 54,72 | 328,72 |

Source : (P.O.S Derb Tobbana Urbor)

Le volume d'eau nécessaire pour couvrir les besoins du quartier s'élève à 330 m³/j soit un débit de 3,80 l/s transit.

-Schéma directeur d'AEP :

Le réseau d'AEP couvre le site d'étude avec nouvellement une rénovation des conduites défectueuses en diamètre 80 mm en fonte pour limiter les déperditions et la dégradation du milieu voire même la voirie, et un redimensionnement de la conduite existante passant de 80 mm à 100 mm en fonte pour constituer la liaison de la partie Nord et Sud du deuxième 2^{ème} étage du schéma directeur d'AEP de la ville de Mostaganem.

-Réseau d'incendie :

Le service d'incendie est assuré par un réseau d'incendie indépendant de celui de l'alimentation en eau potable. Il est organisé par des conduites maîtresse de diamètre 100 mm en fonte, en forme de boucle ceinturant tout le quartier.

Il est constitué de poteaux d'incendie apparent et des accessoires complémentaires pour couvrir et défendre contre l'incendie.

-Assainissement :

Le quartier Derb Tebanna est drainé par un réseau d'assainissement existant, en diamètre uniforme en tuyaux de 400 mm, le système d'évacuation est unitaire évacuant les effluents bruts de toute la population.

Ces collecteurs en forme de U se prolongent pour rejoindre la conduite d'assainissement principale passant dans la rue Abdellaoui Abed (à coté de l'école) pour déverser dans le collecteur T 190 existant de diamètre 1000 mm en cote plus basse du point final du rejet.

Une opération de rénovation devra être lancée pour renouveler les anciennes conduites et dimensionné en diamètre 300 mm à l'entrée immédiate du vieux quartier dit Tebanna.

-Estimation du volume d'eau rejetée :

L'estimation du volume d'eau usées rejetées, basé sur un taux de 80% de retour en égouts de la consommation d'eau sera de 264 m³/j.

Conclusion

Conclusion :

Nos médinas, patrimoine architectural et urbain indéniable, représentent en raison de leur caractéristiques d'unité, d'intégration dans le paysage une valeur exceptionnelle, elles sont témoins de grands moments de l'histoire et des mutations techniques et culturelles, ont aujourd'hui un avenir incertain en tant que structures urbaines.

Secteurs sauvegardés créés en Algérie :

- Casbah d'Alger ;
- Vallée du M'zab ;
- Vieille ville de Constantine ;
- Vieille ville de Dellys ;
- Vieille ville de Ténès ;
- Vieille ville de Tlemcen ;
- Vieille ville de Nedroma ;
- Village d'Ait El Kaid à Tizi Ouzou ;
- Vieux Ksar de Laghouat ;
- KSAR de Tamerna à El Oued ;
- Vieux ksar d'Ouargla.

Actuellement, des études de plans de sauvegarde sont en cours, tels que ceux de la vieille ville de Dellys, la casbah d'Alger, de Constantine, de la vallée du M'zab.

Depuis la promulgation des textes relatifs aux ensembles urbains ou ruraux, l'état a mis en place des programmes mettant en oeuvre la politique en matière de prise en charge de ces biens culturels immobiliers. C'est ainsi que des programmes « spécial sud », « spécial hauts plateaux » ont été mis en place avec un ensemble d'opérations lancées, ou à lancer.

La maîtrise d'oeuvre portant sur les biens culturels a été définie par le décret exécutif n° 03-322 du 05 octobre 2003 portant maîtrise d'oeuvre relative aux biens culturels immobiliers protégés. Ce décret a permis de définir :

- La maîtrise d'oeuvre portant sur les biens culturels immobiliers protégés ou inscrits sur L'inventaire supplémentaire ;
- Les missions d'étude de restauration ;
- Les modalités d'exécution de la maîtrise d'oeuvre ;
- Les modalités de qualification professionnelle de l'architecte des monuments historiques.

En application des dispositions du décret exécutif relatif à la maîtrise d'oeuvre cité ci-dessus, les arrêtés suivants ont été promulgués :

- Arrêté du 13 avril 2005 fixant la composition et le fonctionnement du comité sectoriel de qualification de l'architecte spécialisé des monuments et sites protégés ;

306

- Arrêté du 13 avril 2005 fixant les dispositions spécifiques à l'exécution de la maîtrise d'œuvre sur les biens culturels immobiliers protégés ;

- Arrêté du 29 mai 2005 fixant le contenu du cahier des charges type régissant les soumissions de maîtrise d'œuvre relative aux biens culturels immobiliers protégés ;

- Arrêté du 05 novembre 2007 fixant les modalités de calcul du montant de la rémunération de la maîtrise d'œuvre relative aux biens culturels immobiliers protégés ;

- Arrêté du 31 mai 2005 fixant le contenu des missions de la maîtrise d'œuvre portant sur les biens culturels immobiliers protégés.

La promulgation de ces textes d'application de la loi 98-04, a permis de donner un nouvel essor à la sauvegarde, la mise en valeur, la restauration, la gestion et l'exploitation du patrimoine culturel.

Bibliographie

Ouvrages :

Belhamissi Moulay (1976)_ Histoire de Mostaganem (des origines à l'occupation Française), ouvrage, centre national des études historiques_ Alger .

Missoum Sakina, Alger A L'époque Ottomane: La Médina Et La Maison Traditionnelle, ouvrage, INAS, Algérie, 271p.

André Ravéreau , La casbah d'Alger , et le site créa la ville .

Thèses et Publications :

P.O.S URBOR Mostaganem

MAARAF ZOUBIDA_2012_ -Mémoire de Magister-Evaluation De La Vulnérabilité Sismique Des Deux Casbahs De « Tigditt Et Derb-Tobbana »

Smahi El-Joudi (2001), Etude Du Phénomène D'ensablement Sur Le Plateau De Mostaganem Et Propositions D'aménagement(Algérie), mémoire de magister, (université d'Oran)

Agence Nationale D'archéologie Et De Protection Des Sites Et Monuments Historiques (non daté), Recueil législatif sur l'archéologie, la protection des sites, des musées.

Guide et Articles:

Secteur à sauvegarder par zone (Mostaganem) / Fondation Djanatu Al-Arif Mostaganem

Direction De La Culture De La Wilaya De Mostaganem (Service Du Patrimoine Archéologique) (2011), Recensement Des Sites Et Monuments Historiques Dans La Ville De Mostaganem, recueils, 10p.

- Article de journal La Croix (un journal quotidien français).

-Abdelkrim HENNOUN, Abdrrahim CHENINELe plan d'occupation des sols du quartier historique Derb-Tebbana de Mostaganem : entre planification et application [archive], USTM Oran 1996 _ Marc Côte, Guide d'Algérie : paysages et patrimoine, Média-Plus

Sites :

Google-Earth

<http://www.wikipedia.org>

<http://www.larousse.fr>

<http://www.vitamedz.org/algerie-mostaganem>

<http://algeraispace.blogspot.com/2007/05photos-satellite-ville-de-mostaganem.html>

http://sogeports.org/mosta_actuel.html=nogo

<http://www.revues.org>

Annexes

Liste des figures :

| | |
|--|----|
| Figure 1 : délimitation du secteur sauvegardé de la vieille ville de Mostaganem | 07 |
| Figure 2 : Les limites du secteur sauvegardé de Mostaganem (Source : La Direction de la culture de la Wilaya de Mostaganem)..... | 08 |
| Figure3 : Vu aérienne du tracé du secteur sauvegardé de la vieille ville de Mostaganem..... | 09 |
| Figure 4: Secteur à sauvegardé par zone , (Source : Djanatu-Al Arif)..... | 10 |
| Figure 5 : Figure 4: Secteur à sauvegarder par zone (source google earth)..... | 10 |
| Figure 6 : Les Limite de la zone d'étude (Derb-Tobbana) (source google earth)..... | 11 |
| Figure 7 : Vue satellitaire du quartier Derb-Tobbana..... | 15 |
| Figure 8: situation géographique du quartier de tobbana (source google earth)..... | 15 |
| Figure 9 : Figure 8 : Vue sur Derb-Tobbana (Auteur)..... | 16 |
| Figure 10: Mostaganem Ancienne , Source :Djanatu –Al Arif | 21 |
| Figure11 : Mostaganem en 1830 , Source :Djanatu –Al Arif..... | 21 |
| Figure 12 : Organigramme des différentes époques qu'a connues la ville de Mostaganem Source :Djanatu-Al Arif..... | 22 |
| Figure 13 : Mostaganem en 1835 , source : Djanatu-Al Arif..... | 22 |
| Figure 14 : Ancienne vue du quartier Derb-Tobbana et du ravin (Source : Direction de la culture de Mostaganem)..... | 23 |
| Figure 15 : La Grande Mosquée Mérinide , Source :Auteur..... | 26 |
| Figure 16 : La porte D'Entrée de la Grande Mosquée , Source :Auteur | 26 |
| Figure 17 : Bordj M'Hal , Source :Auteur | 26 |
| Figure 18 : La Mosquée de Sidi Yahia , Source :Auteur..... | 27 |
| Figure 19 : La mosquée de Sidi Yahia avant 1998 , Source :Auteur..... | 27 |
| Figure 20: Le Palais du Bey Mohammed El Kebir , Source :Auteur | 27 |
| Figure 21 : Ancienne image du Palais du Bey, Source :Auteur..... | 27 |
| Figure 22 : Vue Extérieur sur synagogue , Source :Auteur | 28 |

| | |
|--|----|
| Figure 23 : Vue Intérieur sur synagogue , Source :Auteur | 28 |
| Figure 24 : Façade Principale de Dar l Kaid , Source :Auteur..... | 28 |
| Figure 25 : Ancienne image de Dar El Kaid, Source :Auteur | 28 |
| Figure 26 : Plan de 1 er Etage de la maison Dar El-Kaid | 29 |
| Figure 27 : Plan de 1 er <i>Etage</i> de la maison Dar El-Kaid | 29 |
| Figure 28 : Vue extérieure de la maison Hamid El Abd | 29 |
| Figure 29 : Façade de la maison Hamid ElAbd | 29 |
| Figure 30 : Chaînage des angles (pierres taillées) (Maraf Zoubida)..... | 37 |
| Figure 31 : Présence d'une rangé de Rodin de bois à la partie inférieur du mûr..... | 38 |
| Figure 32 : Présence d'arcades dans la majorité des maisons traditionnelles | 38 |
| Figure 33 : Typologie de plancher (Maaraf Zoubida)..... | 39 |
| Figure 34 : situation de la vieille ville de Nedrouma | 41 |
| Figure 35: : Les quartier de la médina de Nedrouma (Source : Plan de sauvegarde Nedrouma)..... | 43 |
| Figure 36: La grande Mosquée Nedrouma ,(Source : Plan de sauvegarde Nedrouma)..... | 45 |
| Figure 37: Vue Générale de la Casbah D'Alger | 49 |

Liste des plans :

| | |
|--|----|
| Plan 1 : Etat de fait du quartier Derb-Tobbana..... | 17 |
| Plan 2 : Représentations des différentes périodes du quartier Derb-Tobbana..... | 24 |
| Plan 3 : La répartition des monuments historiques au quartier Derb-Tobbana..... | 25 |
| Plan 4 : Trame viaire de Derb-Tobbana..... | 30 |
| Plan 5 : Typologie du bâti de quartier Derb-Tobbana..... | 33 |
| Plan 6 : Etat du bâti du quartier Derb-Tobbana..... | 34 |
| Plan 7 : Etat des hauteurs du quartier Derb-Tobbana..... | 36 |
| Plan 8: Zones Homogènes (La Casbah d'Alger)..... | 51 |
| Plan 9 : Plan de conservation (Derb-Tobbana)..... | 84 |

Liste des tableaux :

| | |
|---|----|
| Tableau 1 : Structure actuelle de l'occupation du sol Derb Tebbana, Mostaganem..... | 17 |
| Tableau 2 : Caractéristiques des zones homogènes..... | 19 |
| Tableau 3 : Evolution de la population totale de Derb Tebbana de 1977 à 2003 | 20 |
| Tableau 4 : Qualité immobilière des constructions..... | 34 |
| Tableau 5 : Statut juridique des constructions Derb Tebbana, Mostaganem 2003..... | 35 |
| Tableau 6 : Etat des hauteurs constructions Derb Tebbana 2003..... | 36 |
| Tableau 07 : COS et CES zone Nord..... | 66 |
| Tableau 08 : Classification de la voirie Zone Nord..... | 67 |
| Tableau 09 : COS et CES Zone intermédiaire (Derb)..... | 70 |
| Tableau 10 : Classification de la voirie (Zone intermédiaire Derb)..... | 72 |
| Tableau 11: COS et CES zone Sud (Noyau Colonial)..... | 75 |
| Tableau 12 : Classification de la voirie - zone Sud (Noyau Colonial)..... | 76 |
| Tableau 13: Programmation et actions à entreprendre..... | 89 |
| Tableau 14 : Les besoins domestiques..... | 90 |
| Tableau 15: Tableau Général des besoins en eau..... | 90 |