

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEURE ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE UNIVERSITE

SAAD DAHLAB BLIDA -01-

INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME



**Mémoire de Master**

**OPTION : Architecture et Patrimoine**

Thème de recherche:

**La dérégulation urbaine dans la Medina de Nedroma**

**Présentée par :**

**Chaifaoui Aicha Rihab.**

**Groupe: 01**

**Encadrée par :**

**Mme: Samia Adjali.**

**Année universitaire : 2016/2017**

***Dédicace:***

*A mon très cher père,  
A ma très chère mère,  
A mes sœurs  
A tous mes proches,  
A tous ceux qui sont chers à mon cœur.*

*A ceux que j'aime et qui  
m'aiment*

Affectueusement

A.Rihab

## ***Remerciements***

*Louanges à Dieu le tout Puissant l'Omnipotent qui nous a fait la faveur de nous donner le courage, la force et la volonté pour mener à bien ce modeste travail.*

*Nos premiers remerciements sont adressés à notre promoteur Mme Samia Adjali , qui nous a guidée et orientée tout au long de notre master en patrimoine.*

*Nous le remercions pour son aide précieuse et ses judicieux conseils et pour le temps qu'il nous a consacré.*

*Nous adressons notre très grand respect aux membres du jury qui nous ont fait l'honneur d'évaluer ce modeste de travail.*

*Nos sincères remerciements s'adressent aussi à tous les enseignants de l'institut d'architecture de Blida .*

*Enfin, nous tenons à exprimer nos remerciements envers toute personne qui a contribué de près ou de loin à la réalisation de ce modeste travail.*

résumé :

La Medina de Nedroma un site ancien remarquable par son architecture, La Medina avec sa richesse architecturale et historique, subit une perte progressive de l'originalité de sa structure laissant place à un tissu sans identité cela se traduit par urbanisation non-réglementaire soutenue au cours des deux dernières décennies et les pouvoirs publics ont toléré cette urbanisation.

Le présent travail tentera d'établir une étude sur les différentes formes de transformations que subi la Medina de Nedroma au niveau de son cadre bâti, une étude basée sur des interviews avec les habitants ainsi qu'avec les services public.

## Sommaire:

### Table de matière

résumé .....	4
Introduction générale:.....	12
Problématique:.....	13
Chapitre 01: Notions et définitions.....	14
Introduction .....	15
1. La notion de patrimoine:.....	16
1.1. Définition du patrimoine:.....	16
1.2.Le patrimoine et le droit civil :.....	17
1.3. le patrimoine selon la convention de la protection du patrimoine culturel et naturel (Unesco 1972):.....	17
2. La notion de patrimoine urbain :.....	18
2.1. Définition du patrimoine urbain.....	18
3-le modèle de la ville historique musulmane: La Medina:.....	19
3-1 Définition:.....	19
3-2: exemple de Medina:.....	20
4-La législation international concernant le patrimoine urbain et architectural :.....	21
4.1:La législation :.....	22
4.2:Les chartes et conventions internationales:.....	22
5: la politique patrimoniale en Algérie :.....	23
Conclusion:.....	24
chapitre 2: Etat de l'art.....	25
Introduction: .....	26
l'expérience tunisienne:.....	27
1:Présentation du quartier :.....	27
2:Problématique du quartier hafsia:.....	28.

<b>3.l'etat du bati du quartier hafsia :</b>	<b>29</b>
<b>4.l'opération de restructuration de Hafsia :</b>	<b>30</b>
<b>5.Les objectifs généraux de l'opération :</b>	<b>31</b>
<b>6.Etat actuel :</b>	<b>32</b>
<b>7-Evaluation de l'opération HAFSIA :</b>	<b>33</b>
<b>8.La législation Tunisienne :</b>	<b>34</b>
<b>Conclusion:</b>	<b>35.</b>
<b>Chapitre 3 : Etude de cas.....</b>	<b>36</b>
<b>partie 1: .....</b>	<b>37</b>
<b>Introduction :.....</b>	<b>38</b>
<b>1:présentation de la medina de Nedroma: .....</b>	<b>38</b>
<b>1.1: identification et situation : .....</b>	<b>38</b>
<b>1.2: Les origines de la Medina: .....</b>	<b>39</b>
<b>1.3: l'histoire de la Medina de Nedroma .....</b>	<b>40</b>
<b>2: Organisation et fonctionnement de la structure traditionnelle :.....</b>	<b>42</b>
<b>2.1: Les éléments structuraux de la medina : .....</b>	<b>42</b>
<b>2.2: Parmi les composantes de la Médina, nous avons :.....</b>	<b>43</b>
<b>2.3:Analyse typologique du cadre bati de la maison traditionnelle de Nedroma :.....</b>	<b>44</b>
<b>2.3.3:Analyse des maisons traditionnelles à Nedroma dar senhadji :</b>	
<b>conclusion: .....</b>	<b>49</b>
<b>Partie 2: .....</b>	<b>50</b>
<b>Introduction:.....</b>	<b>50.</b>
<b>1.Analyse du diagnostic de l'assemblée populaire :.....</b>	<b>51</b>
<b>2-:Etat de dégradation du cadre bâti: .....</b>	<b>52</b>
<b>1.2:la phase d'enquête:.....</b>	<b>52</b>

<b>3:les transformations apportées au tissu ancien :</b> .....	<b>53</b>
<b>3.1:-au niveau urbain :</b> .....	<b>54</b>
<b>3.1.1:Ouverture des voies de circulation automobile :</b> .....	<b>55</b>
<b>3.2: Au niveau architectural:</b> .....	<b>56</b>
<b>3.2.1: l'intervention sur l'existant:</b> .....	<b>60</b>
<b>3.2.2:l'extension verticale:</b> .....	<b>60</b>
<b>3.2.3: l'ouverture sur le Derb:</b> .....	<b>64</b>
<b>3.2: Démolition reconstruction:</b> .....	<b>67</b>
<b>4:Etude comparatives entre les différents types d'habitat :</b> .....	<b>68</b>
<b>Synthèse:</b> .....	<b>69</b>
<b>conclusion générale:</b> .....	<b>70</b>
<b>bibliographie:</b> .....	<b>71</b>

**listes des cartes:**

carte 01 : situation du quartier Hafsia, Tunis

Carte 02: Plan d'aménagement de Hafsia .

Carte03 : Plan de situation de la ville de Nédroma.

carte 04: plan derb el medina nedoma

carte 05:

carte 06: plan places nedroma

carte 07: plan de situation dar el senhadji

carte 08: place du marché nedroma.

carte 09: plan de situation maison nouvelle nedroma

**liste des figures:**

fig 01 : Schéma idéal de la structure fonctionnelle d'une ville islamique

fig 2 : Medina de Marrakech

fig 3: Medina de Tunis.

fig 4 :\_Etat de dégradation d'une maison.

fig 5 : etat de dégradation du quartier Hafsia, Tunis.

fig 6 : etat de dégradation du quartier Hafsia, Tunis.

fig 7 : etat de dégradation du quartier Hafsia, Tunis.

fig 8 : etat de dégradation du quartier Hafsia, Tunis.

fig 9 : etat de dégradation du quartier Hafsia, Tunis.

fig 10 : etat de dégradation du quartier Hafsia, Tunis.

fig 11 : etat de dégradation du quartier Hafsia, Tunis.

fig 12 : etat de dégradation du quartier Hafsia, Tunis.

fig 13:quartier hafsia après reconstruction .

fig 14: quartier hafsia après reconstruction .

fig 15: quartier hafsia après reconstruction .  
fig 16: quartier hafsia après reconstruction .  
fig 17: quartier hafsia après reconstruction .  
fig 18: quartier hafsia après reconstruction .  
fig 19:nedroma vue de l'ouest .  
fig 20: Beb el medina Nedroma.  
fig 21:Beb el casbah,Nedroma  
fig 22: rempart , nedroma.  
fig 23:Ksar el Soltan, nedroma.  
fig 24: la grande mosquée Nedroma.  
fig 25:le minaret de la grande mosquée nedroma.  
fig 26:le minaret.  
fig 27:Hamma el bali Nedroma.  
fig28:Hammam el bali nedroma.  
fig 29:Mosquée el kdarine, Nedroma.  
fig 30:mosquée sidi mendil, Nedroma.  
fig 31:zouaioi aissaouia, nedroma.  
fig 32: zaouia kadirina, nedroma.  
fig 33: Patio.  
fig 34:façade dar senhadji, nedroma.  
fig 35:Plan de Rdc dar el senhadji.  
fig 36:plan d'étage dar el senhadji.  
fig 38:dar el senhadji.  
fig 39:Maison à plusieurs locataires.  
fig 40: maison à vendre, nedromaa.  
fig 41:Maison démolie après vente, nedroma.  
fig 42: maison à vendre, nedroma.

fig 43:moulin désaffecté, nedroma.  
fig 44:maison en ruine, nedroma.  
fig 45: une maison en ruine, nedroma.  
fig 46: mur en pierre  
fig 47: derb beni zid, nedroma.  
fig 48: place du marché,Nedroma.  
fig 49: place terbiaa, nedroma.  
fig 50: place du marché de laine, nedroma.  
fig 51:extension verticale sur structure existante ancienne, nedroma.  
fig 52:mur en pierre.  
fig 53:mur en pierre.  
fig54: maison à nedroma.  
fig 55:derb el yahoud, nedroma.  
fig 56:derb el kharba, nedroma.  
fig 57:maison nouvelle nedroma.  
fig 58:maison nouvelle nedrome.  
fig59:maison nouvelle nedroma.  
fig60:maison nouvelle nedroma.  
fig 61:maison nouvelle nedroma  
fig 62:maison nouvelle nedroma.  
fig 63: dar el senhadji, nedroma.  
fig 64:maison ancien, nedroma.  
fig 65:maison nouvelle terbiaa nedroma.  
fig 66:maison nouvelle terbiaa nedroma.  
fig 68:materiaux de construction.  
fig69:plancher en bois.  
fig 70: maison nouvelle nedroma.

fig71: maison nouvelle nedroma.

fig 72: derb nedroma

fig 73:derb nedroma.

fig 74:vue sur la medinaa, nedroma.

fig 75:derb el casbah nedroma

fig 76:vue sur la medina nedroma,

fig 77:vue sur la medina nedroma.

fig 78:vue sur la medina nedroma.

fig79: Maison coloniale Nedroma.

fig80: Maison coloniale Nedroma.

fig 81: Maison coloniale Nedroma.

fig 82: vues placette de victoire 1995

fig 83: Maison coloniale Nedroma.

### **Introduction générale:**

L'être humain dépend sur les traces des anciens pour continuer et développer sa vie, il est considéré comme le premier responsable de préserver soit les traditions ou bien la culture qui est présentée sous forme de monuments et de habitudes, qui s'appelle dans notre domaine le « patrimoine » qui représente l'identité du territoire et de la société, qui constitue le passé et le futur d'un pays.

L'Algérie est comptée parmi les pays les plus riches en question de diversité culturelle, du fait qu'elle soit un véritable berceau de civilisations. Elle témoigne de leurs passages à travers un ensemble d'empreintes et de légendes laissés par ces derniers, constituant un large ensemble patrimonial. Cependant, à travers le temps, ce patrimoine se retrouve dans un état pitoyable, perdant ainsi son enchantement et sa valeur.

Les raisons de ce désarroi peuvent être politiques, économiques, culturelles mais aussi éducatives ou de sensibilisation. Mais la cause qui a détruit le plus le patrimoine algérien est bien celle de l'indifférence et la négligence envers la connaissance, de la politique algérienne et sa société envers la vraie valeur patrimoniale de ces lieux.

## **Problématique :**

La colonisation française n'a pas véritablement modifié l'espace urbain de Nédroma. Ce n'est que vers la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et surtout au début du XX<sup>e</sup> siècle, que la ville a connu de profondes mutations et une gestation continue de ses composantes. "... l'organisation actuelle des l'espace des Médinas est tout a fait inverse de celui qui existait auparavant."<sup>1</sup>

Nos préoccupations concernent ce patrimoine bâti , qui subit actuellement un recyclage, au prix de démolition totale. Ce phénomène touche plusieurs quartiers du centre historique de Nedoma. Néanmoins, ces constructions contemporaines ont eu un impact préjudiciable par rapport aux formes urbaines et architecturales héritées. En effet, des ruptures sont enregistrées au niveau de l'implantation, la hauteur, la densité, et l'aspect architectural. Ces nouvelles constructions ne constituent pas un ensemble homogène, avec le patrimoine bâti hérité.

Ce renouvellement ponctuel du patrimoine bâti a provoqué un changement de la morphologie urbaine des quartiers du centre-ancien " la Medina ", notamment le long des axes principaux du tissu urbain central.

D'où les questions de départ de ce travail fondant sa problématique :

a) quels sont les types de dérégulation urbaine dans la veille ville de Nedroma et les facteurs de cette dérégulation?

b) existe-t-il des solutions tirées d'expériences nationales ou bien internationales, dans lesquels on peut puiser des outils conceptuels pour sauver le tissu ancien de Nedroma?

---

<sup>1</sup> -l'avenir des medina. p197

### **Objectif de la recherche:**

Ce travail a pour objectif de comprendre l'impact indirect des nouvelles constructions sur le centre ancien et les causes de sa dégradation.

ce qui nous a poussé à faire ce travail c'est l'inquiétude des habitants de la medina envers ce nouveau type de transformation, toute cette étude a été faite d'après une étude et enquête sur site, et une série d'interviews .

### **Méthodologie de la recherche:**

Pour atteindre l'objectif de notre recherche, notre démarche est constituée de trois chapitres:

1- il s'agit essentiellement des définitions du concept du patrimoine et du patrimoine urbain dans la ville ancienne.

2- dans ce chapitre nous présenterons une analyse d'une expérience internationale tunisienne, cette expérience présente des traits communs à notre cas d'étude, ce quartier connaît des situations similaires à notre Medina.

ce chapitre aura aussi pour objectif de définir le cadre législatif et juridique de la politique patrimoniale en Algérie et en Tunisie.

3- ce chapitre présentera un état de lieux et l'évolution de la dérégulation urbaine qui a marqué le centre ancien de Nedroma..

# **CHAPITRE 1 : NOTIONS ET DEFINITIONS**

## 1. La notion de patrimoine:

### 1.1. Définition du patrimoine:

« Le terme patrimoine est souvent rattaché à une terminologie spécifique telle que : culturel, historique, matériel, immatériel, vivant, oral, technique, informationnel, rural, de proximité, petit, urbain, naturel, financier, national, mondial, de l'humanité, etc.

Le mot «patrimoine» n'a pas fini d'être exploré. Ce sens premier est toujours d'actualité. Le fait qu'il ne possède pas de sens clairement défini, qu'il soit selon l'expression des juristes, un concept en voie de formation, soulève des difficultés. »<sup>2</sup>. Ainsi « l'objet patrimonial est un objet considéré sous l'angle de sa valeur collective»<sup>3</sup>.

« Dans ce qui suit, il est nécessaire avant de donner quelques définitions du patrimoine architectural, de porter un éclairage sur ce qu'est le patrimoine dans son sens le plus large en plus d'une présentation de ces différents types »<sup>4</sup>.

1-1:selon Larousse : Patrimoine : n,m

1-Ensemble des biens hérités du père et de la mère; ensemble des biens de famille.

2-Bien, héritage commun d'une collectivité, d'un groupe humain.

1-2:F.CHOAY quant à elle définit le patrimoine comme " l'expression qui désigne un fond destiné à la jouissance d'une communauté élargie aux dimensions planétaires et constitué par l'accumulation continue d'une diversité d'objets qui rassemble leur commune appartenance au passé: oeuvres et chefs-d'oeuvres des beaux arts et des arts appliqués, travaux et produits de tous les savoirs faire des humains." <sup>5</sup>

1-3: selon L'UNESCO : " le patrimoine est l'héritage du passé, dont nous profitons aujourd'hui et qui nous transmettons aux générations à venir, nos patrimoines culturels et naturels sont deux sources irremplaçables de vie et d'inspiration. ce sont des pierres de touche, nos points de références, les éléments de notre identité".

le mot patrimoine est lié à différents domaines diffère d'un domaine à un autre:

1-4:-selon les historiens : le patrimoine est une mise au présent du passé et une mise en histoire du présent.

1-5:-selon les sociologues: le patrimoine et le lieu social sont les constituants de l'identité

1-6:selon les économistes; le patrimoine est assimilé à un stock susceptible de porter des revenus et est donc de la nature du capital, d'éléments conçus comme ressources économiques.

---

<sup>2</sup> BRIKCI NIGASSA Samira, la patrimonialisation des villes historiques ces d'étude la ville historique de tlemcen, mémoire de magister USTO Oran 2009 p35

<sup>3</sup> MELOT M., Qu'est-ce qu'un objet patrimonial?, édition BBF, Paris (France) 2004, p. 5-10.

<sup>4</sup> BRIKCI NIGASSA Samira op.cit p35

<sup>5</sup> CHOAY Françoise: l'allégorie du patrimoine, Ed du seuil, Paris, 1992, p275.

1-7:selon les législateurs : l'héritage que l'on tient de son père et que l'on transmet à ses enfants.

## **1.2.Le patrimoine et le droit civil :**

« Le législateur l'entend comme l'ensemble des biens et des obligations d'une personne envisagé comme une universalité de droit, c'est-à-dire comme une masse mouvante dont l'actif et le passif ne peuvent être dissociés<sup>6</sup>. Dans le droit civil, le patrimoine n'est abordé que sous le volet économique. Tout ce qui n'est pas transmissible n'est pas patrimoine. Le patrimoine prend en compte l'actif et le passif (les dettes). »<sup>7</sup>

## **1.3. le patrimoine selon la convention de la protection du patrimoine culturel et naturel ( Unesco 1972):**

le patrimoine naturel et culturel mondial est de plus en plus menacé de disparition, l'UNESCO a tenu une réunion à Paris le 16 novembre 1972 au bout de laquelle la convention de protection du patrimoine culturel et naturel a été adoptée ( a été considéré comme patrimoine culturel):

### **1.3.1: les monuments :**

œuvres architecturales, des sculpture ou de peinture monumentales, éléments ou structures de caractère archéologiques, inscriptions, grottes et groupes d'éléments, qui ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue de l'histoire, de l'art ou de la science.

### **1.3.2: les ensembles:**

groupes de constructions isolées ou réunies, qui, en raison de leur architecture, de leur unité, ou de leur intégration dans le paysage ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue de l'histoire, de l'art ou de la science.

### **1.3.3: les sites:**

œuvres de l'homme ou œuvre conjuguées de l'homme et de la nature, ainsi que les zones y compris les sites archéologiques qui ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue historiques, esthétiques ou anthropologique.

## **2. La notion de patrimoine urbain :**

### **2.1. Définition du patrimoine urbain :**

Le patrimoine urbain est une «valeur significative et exemplative d'une organisation spatiale transcendant l'évolution des modes et des techniques. C'est un fait capital dont les points de confirmation sont multiples et répartis aux quatre coins du monde<sup>8</sup>.

<sup>6</sup> Encyclopédie Universalise 2010.

<sup>7</sup> BRIKCI NIGASSA Samira op.cit p35

La notion du patrimoine urbain comprend « tous tissus, prestigieux ou non, des villes et sites traditionnels préindustriels et du XIXème siècle, et tend à englober de façon plus générale tous les tissus urbains fortement structurés<sup>9</sup>.

Mais le patrimoine urbain a plusieurs dénominations et terminologies pour le designer, les plus importantes sont les suivantes :

**- Site historique et son voisinage :**

Le terme a été employé pour la première fois dans la charte d'Athènes en 1931. Il désigne la configuration propre du lieu occupé par une ville et qui lui fournit les éléments locaux de vie matérielle et les possibilités d'extension<sup>10</sup>.

**- Site urbain :**

Il a été employé dans la charte de Venise en 1964 et qui est une création qui porte témoignage d'une civilisation particulière, d'une évolution significative ou d'un événement historique<sup>11</sup>.

**- Ensembles urbains :**

Le terme a été employé en 1972 dans la convention de l'UNESCO sur la protection du patrimoine mondial culturel et naturel où elle les définissait comme étant des groupes de constructions isolées ou réunies, qui en raison de leur architecture, de leur unité ou de leur intégration dans le paysage, ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue de l'histoire, de l'art ou de la science<sup>12</sup>.

**- Ensembles historiques ou traditionnels :**

Le terme a été employé en 1976 dans la recommandation de Nairobi concernant la sauvegarde des ensembles historiques ou traditionnels et leur rôle dans la vie contemporaine, où elle les définissait comme étant tout groupement de bâtiments, de constructions, d'espaces non bâtis en milieu urbain ou rural dont la cohésion et la valeur sont reconnues du point de vue archéologique, architectural, préhistorique, historique, esthétique ou socio-culturel<sup>13</sup>.

**- Ensembles architecturaux :**

Le terme a été employé en 1985 dans la convention pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe, où elle les définissait comme étant tous groupements homogènes de constructions urbaines ou rurales remarquables par leur intérêt historique, archéologique, artistique, scientifique, social ou technique et suffisamment cohérents pour faire l'objet d'une délimitation topographique<sup>14</sup>.

**- Zone urbaine historique :**

Le terme a été employé en 1987 dans la charte de Washington où elle distingue les villes grandes ou petites et les centres ou quartiers historiques, avec leur environnement naturel ou bâti, qui outre leur qualité de document historique, expriment les valeurs propres aux civilisations urbaines traditionnelles<sup>15</sup>.

---

<sup>8</sup> BARTHELEMY J., De la charte de Venise à celle des villes historiques, In le journal scientifique : Ethique, principes et méthodologies, ICOMOS, 1995, p6.

<sup>9</sup> CHOAY F., op.cit, p56.

<sup>10</sup> Charte d'Athènes 1931 pour la restauration des monuments historiques

<sup>11</sup> Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites, Venise 1964.

<sup>12</sup> Convention de l'UNESCO sur la protection du patrimoine mondial culturel et naturel 1972.

<sup>13</sup> Recommandation de Nairobi sur la sauvegarde des ensembles historiques ou traditionnels et leur rôle dans la vie contemporaine 1976.

<sup>14</sup> Convention pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe 1985.

<sup>15</sup> Charte de Washington pour la sauvegarde des villes historiques 1987.

**- Paysage urbain historique :**

Le terme a été employé en 2005 dans le Mémorandum de Vienne. C'est une notion au-delà des centres historiques, ensembles et environs car elle inclut le contexte territorial et paysager. Ce dernier se compose d'éléments qui définissent son caractère tels que l'occupation des sols et leur affectation, l'aménagement de l'espace, les relations visuelles, la topographie et le terrain, la végétation et tous les éléments de l'infrastructure technique<sup>16</sup>.

**- Patrimoine immobilier historique :**

Il fait référence à l'ensemble de biens immeubles urbains, qui constitue une disponibilité associée à l'économie d'une collectivité<sup>17</sup>.

**- Environnement urbain historique :**

Milieu où se déroulent les éléments sociaux, culturels et moraux de la vie humaine dans la sphère d'une ville historique<sup>18</sup>.

**- Quartiers historiques :**

Le terme désigne des divisions administratives d'une ville ou les parties d'une ville qu'on habite. Elles sont un ensemble d'îlots et de bâtiments présentant des caractéristiques traditionnelles de point de vue morphologique et organisationnel<sup>19</sup>.

**- Tissu urbain historique :**

Disposition de l'habitat et des activités dans une ville. Il représente l'ensemble des constructions et des voies formant une agglomération dont la stratification est historiquement riche en événements<sup>20</sup>.

**- Noyau historique<sup>21</sup> :**

Le noyau historique est l'espace urbain le plus ancien dans une commune. Sa définition peut varier selon les cités et les pays. Par exemple, dans les villes médiévales, le noyau historique est celui compris généralement à l'intérieur du périmètre des anciennes murailles. Il se caractérise le plus souvent par un important patrimoine urbain et architectural de qualité.

**- Ville historique :**

« Elle est une unité urbaine un « établissement humain » dans laquelle se concentrent la plupart des activités humaines présentant des caractéristiques historiques et qui témoigne d'un ensemble d'événements passés à travers un passage d'une civilisation »<sup>22</sup>. « La ville historique est aussi une structure vivante qui exprime l'évolution de la société et de son identité culturelle.

Cette ville constitue une part d'un large héritage et contexte naturel et humain. Elle est beaucoup plus qu'un paysage historique. Les deux notions ville historique et paysage ont des liens forts qui se renforcent, c'est tout un mélange de valeurs culturelles, sociales, anthropologiques... »<sup>23</sup>

---

<sup>16</sup> Mémorandum de Vienne 2005.

<sup>17</sup> ICOMOS, Une terminologie comparée sur la conservation des biens culturels Vol.2, Ravello, Italie., 1976, p 539.

<sup>18</sup> Ibid,

<sup>19</sup> ICOMOS, Une terminologie comparée sur la conservation des biens culturels Vol.3, Ravello, Italie., 1976, p 365.

<sup>20</sup> Ibid,

<sup>21</sup> Ibid,

<sup>22</sup> Ibid,

Dans le passé la ville était «... l'une des plus belles productions des grandes civilisations témoignant à travers les siècles de la richesse de leur inspiration»<sup>24</sup>.

Le concept de ville historique est né en Angleterre, sous la plume de J.RUSKIN (1819-1900) qui était contre HAUSSMANN et BALZAC qui «prévoit que les villes anciennes, condamnées par l'histoire, ne seront conservées que dans l'iconographie littéraire»<sup>25</sup>

Mais le concept est définitivement formalisé en 1987 par la charte de Washington pour la sauvegarde des villes historiques où il est mentionné que tout « résultant d'un développement plus ou moins spontané ou d'un projet délibéré toutes les villes du monde sont les expressions matérielles de la diversité des sociétés à travers l'histoire et sont de ce fait toutes historiques.»

Selon KHATABI Lahcen<sup>15</sup> les villes historiques peuvent faire l'objet d'une identification et classification selon divers critères :

- Urbanistique<sup>26</sup>, la ville historique est identifiée par sa position par rapport à son isolement ou intégration à un tissu urbain.
- Etat de conservation<sup>27</sup>, elle est identifiée soit comme ville en phase de décadence, encore active et vitale ou carrément récente tels que les complexes architecturaux urbains modernes (Chicago, Sidney,...).
- Selon leur historicité<sup>28</sup>, la ville historique est identifiée selon les faits de sa création et sa localisation.

#### **- Centre historique :**

Il est défini par l'ICOMOS comme étant un noyau habité d'une ville qui constitue un complexe lié à des moments particuliers de l'histoire, indépendamment à la référence au temps car il peut même se rapporter à des moments historiques récents<sup>29</sup>.

L'évolution d'une ville selon Khatabi Lahcen<sup>30</sup> part de sa centralité unique pour aboutir à un noyau urbain de l'agglomération. «Les propriétés géométriques de l'espace, l'antériorité historique du noyau initial à partir duquel la ville s'est étendue, les représentations symboliques qui lui sont associées sont autant d'éléments qui tendent à faire du coeur géographique de l'agglomération le principal point d'appui et le lieu emblématique d'un grand nombre de fonctions centrales»<sup>31</sup>.

Le centre « ... condense l'image de la ville et sa signification symbolique. C'est par lui que les habitants s'identifient comme appartenant à une collectivité. »<sup>32</sup>.

Si « le centre ancien constitue le noyau initial à partir duquel la ville s'est étendue, on peut dire que l'histoire d'une ville est souvent celle de son centre historique construit, il y a

---

<sup>23</sup> KHATABI Lahcen, la reconquête d'un centre ancien, le cas de la medina de nédroma, mémoire de magister UABBB Tlemcen, 2010 P23

<sup>24</sup> LACAZE J. P.. Introduction à la planification urbaine: imprécis d'urbanisme à la française, édition Le Moniteur, Paris., 1976 P79.

<sup>25</sup> HAUSSMANN G., Mémoires III, Paris, 1893 p28, in CHOAY F. , op.cit, p236.

<sup>26</sup> KHATABI Lahcen, op.cit. P24

<sup>27</sup> Art.1 de la convention pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe, Grenade 1985.

<sup>28</sup> KHATABI Lahcen, op.cit. P24

<sup>29</sup> ICOMOS, op.cit., p 89.

<sup>30</sup> KHATABI Lahcen, op.cit. P28

<sup>31</sup> GRAFMEYER Y. , Sociologie urbaine, édition Nathan, Paris, 1994, p58.

<sup>32</sup> LACAZE J. P., op. cit, p67..

longtemps. Donc on peut conclure que l'essence d'une ville est sa centralité. La ville historique ne possédait pas de plan prédéfini, mais elle obéit à des conditions, mais par contre une centralité fonctionnelle existait toujours autour d'une fonction religieuse, commerciale ou de pouvoir. »<sup>33</sup>

### **3:le modèle de la ville historique musulmane: La Medina:**

#### **3.1: Définition:**

La médina ou la ville musulmane est le lieu où se développe la civilisation islamique selon des caractéristiques architecturales et sociales spécifiques »<sup>34</sup>. «La médina, en arabe, c'était la ville intégrée et intégrante, unité sociale de référence, habitat exclusif à la consolidation du sédentarisme. Espace perméable aux noyaux ruraux environnants qui la nourrissent et aux activités marchandes qui la soutiennent malgré les remparts qui la ferment et la protègent de la menace des envahisseurs. A l'intérieur de ses murailles germe un tissu social vivant avec ses passions d'amour et de guerre capable de construire au fil de l'histoire, ses propres signes d'identité et la traduction des modes de vie à travers la création littéraire et artistique, ainsi que par l'expression architecturale et artisanale.»<sup>35</sup>.

« Selon CHAABANE D., IBN KHALDOUN décrit à son époque (14ème siècle) que le seul fait d'habiter la ville (Madîna) est synonyme de civilisation (el ûmran el hadari). Il définit aussi le terme le tamaddun, qui est en quelque sorte l'antichambre à l'urbanisation sédentaire, ce mouvement peut s'opérer d'une façon pacifique, par l'absorption progressive des campagnes par les villes «El Moudoun» en intramuros »<sup>36</sup>. « Là où la concentration de l'urbanisation est plus forte, la civilisation est aussi plus brillante (famatâ kâna-l- umrân akthar, kânat al-hadâr akmal)»<sup>37</sup>.

L'urbanisme musulman « dans sa forme la plus générale, tient son caractère à la fois réaliste et spirituel, il répond aux exigences matérielles mais ne les sépare jamais des exigences d'un ordre supérieur; ce qui le distingue essentiellement de l'urbanisme moderne qui tend à dissocier les besoins physiques, psychiques et spirituels de l'homme, par la force des choses d'ailleurs, puisqu'il ne peut se référer à un principe essentiel unissant ces différents domaines»<sup>38</sup>.

« La structure d'une médina (schéma n1) se caractérise par une centralité, autour de laquelle s'organise une ossature multifonctionnelle, faite de voies principales piétonnes sur lesquelles s'accrochent des maisons à patio et des pôles d'activités (mosquée, fondouk, souk, médersas, zaouïas, école coranique...). Ces parcours débouchent sur des portes reliant des pôles de productions à l'ensemble de la cité »<sup>39</sup>.

<sup>33</sup> KHATABI Lahcen, op.cit. P29

<sup>34</sup> KHATABI Lahcen, op.cit. P25

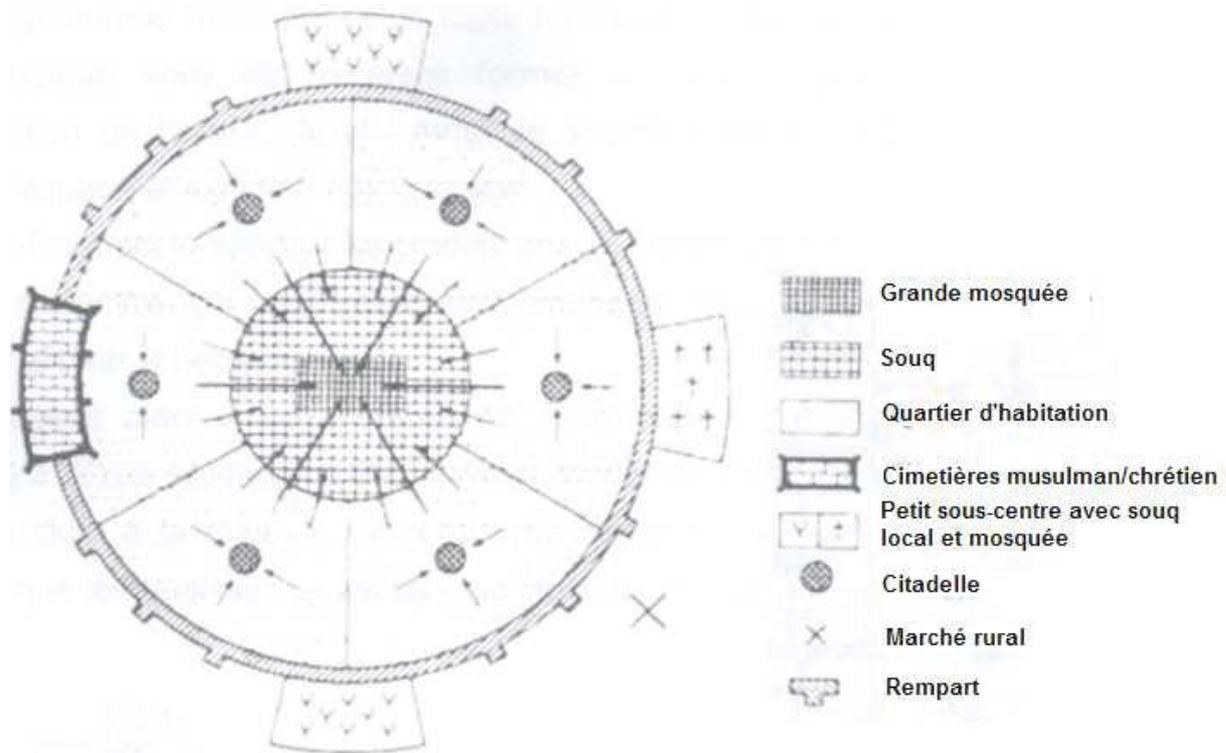
<sup>35</sup> UNESCO, Médinas: sauvegarde sélective de l'habitat traditionnel, édition du centre du patrimoine mondial, n°9, Paris, décembre 1995.

<sup>36</sup> BRIKCI NIGASSA Samira op.cit p31

<sup>37</sup> BRIKCI NIGASSA Samira op.cit p31

<sup>38</sup> KHATABI Lahcen, op.cit. P26-P32.

<sup>39</sup> KHATABI Lahcen, op.cit. P26



**fig 01** : Schéma idéal de la structure fonctionnelle d'une ville islamique

**Source** : Gunther SCHWEIZER, concepts et méthodes de recherches allemandes de géographie urbaine au Proche-Orient, In les actes du symposium international tenu à Glasgow, les 29 et 30 novembre 1991, tours, 1993, p200.

Les éléments structurants de la Médina selon Khatabi Lahcen<sup>40</sup> sont:

-Les quartiers sont des unités urbaines qui possèdent leurs identités, composées de plusieurs rues et impasses. Chaque quartier à ses propres équipements de base. La médina est divisée en plusieurs quartiers dont les limites se croisent sur la place centrale où est située la grande mosquée.

-Les places jouent essentiellement le rôle de lieu de détente et de repos après la dure journée de travail, espace pour les rencontres et la convivialité lieu de festivités religieuses et de commerce divers.

-Les rues, ruelles et impasses remplissent le rôle de liaison entre les différentes composantes du quartier et le reste de la cité.

-Les fortifications ou les remparts comme délimitation pour la médina évoquant l'esprit d'introversion, qui assure sa sécurité et généralement percée par des portes.

-La grande mosquée, équipement de culte se situant au coeur de la médina, enclos à ciel ouvert.

-Le hammam, équipement typique de la Médina, localisé à côté de la grande mosquée et dans chaque quartier et signe de propreté physique et spirituelle.

-Le palais ou la Casbah, un lieu de pouvoir localisé à une des extrémités des principales portes.

<sup>40</sup> KHATABI Lahcen, op.cit. P26 et 27

-Le souk, équipement structurant à caractère commercial et économique, localisé sur les principales rues qui convergent vers la grande mosquée, il est généralement spécialisé.  
-Les fondouks équipements d'accompagnements du souk et d'hébergement des commerçants et d'entreposage de marchandises et sont souvent localisés soit en extra-muros ou à l'extrémité de la cité.

-La maison, élément principal de la composition de la médina.

### 3.2: exemple de Medina:

#### A: Medina de Marrakech:

Fondée en 1070-1072 par les Almoravides (1056-1147) Marrakech fut longtemps un centre politique, économique et culturel majeur de l'Occident musulman, régnant sur l'Afrique du Nord et l'Andalousie. Des monuments grandioses remontent à cette période: La mosquée de la Koutoubiya, la casbah, les remparts, les portens monumentales, les jardins, etc. Plus tard, la ville accueillera d'autres merveilles, tels le palais Bandia, la medersa Ben Youssef, les

tombeaux Saadiens, de grandes

demeures, etc. La place Jamaa El Fna

véritable théâtre en plein air, émerveille

toujours les visiteurs.



fig 2 : Medina de Marrakech

source: <http://www.minculture.gov.ma>

#### B: Medina de Tunis:

Sous le règne des Almohades et des hafside, du 12ème siècle au 16ème siècle, Tunis a été considérée comme l'une des villes les plus importantes et les plus riches du monde islamique. Quelque 700 monuments dont des palais, des mosquée, des mausolées, des medersa et des fontaines témoignent de ce remarquable passé.



fig 3: Medina de Tunis.

source: <http://www.minculture.gov.ma>

#### **4:La législation international concernant le patrimoine urbain et architectural :**

##### **4.1:La législation :**

C'est l'ensemble des textes juridiques de lois, décrets, ordonnances et arrêtés qui porte sur :

- La protection du patrimoine urbain et architectural.
- La classification patrimoniale.
- Les études et la maîtrise d'œuvre.
- Les actions d'intervention.
- Les instruments d'urbanisme et leur méthode d'élaboration.
- Les acteurs intervenants et leur rôle.
- Les modes de financement.

##### **4.2:Les chartes et conventions internationales:**

###### **4.2.1:Recommandation concernant la préservation des biens culturels mis en péril par les travaux publics ou privés <sup>41</sup>:**

Elle a été adoptée lors de la conférence générale de l'organisation de l'UNESCO, réunie à Paris du 15 octobre au 20 novembre 1968, en sa quinzième session. Ses principes :

- a) Préservation de la totalité du site ou de la structure contre les effets de travaux publics ou privés.
- b) Récupération ou sauvetage du bien si la zone est destinée à être transformée, notamment la préservation et le transfert du bien.

###### **4.2.2:- La Déclaration d'Amsterdam<sup>42</sup>(charte européenne du patrimoine architectural):**

Elle a été adoptée par le Comité des Ministres du Conseil de l'Europe à en octobre 1975. Ses principes sont:

- a) La conservation intégrée du patrimoine architectural.
- b) La protection des ensembles architecturaux ne peut être conçue que dans une perspective globale.

###### **4.2.3: Recommandation de Nairobi concernant la sauvegarde des ensembles historiques ou traditionnels et leur rôle dans la vie contemporaine<sup>43</sup>:**

Elle a été adoptée lors de la conférence générale de l'organisation de UNESCO, réunie à Nairobi du 26 octobre au 30 novembre 1976 en sa dix-neuvième session. Ses principes sont:

- a) Les ensembles historiques et leurs environs doivent être considérés dans leur globalité, comme un tout cohérent dont l'équilibre et la nature spécifique dépendent des éléments qui les composent.
- b) Les éléments à préserver incluent les activités humaines, les bâtiments, l'organisation spatiale et leurs environs.

---

<sup>41</sup> Disponible sur internet : [www.portal.unesco.org/.../ev.phpURL\\_ID=13085&URL\\_DO=DO\\_PRINTPAGE&URL\\_SECTION=201.html](http://www.portal.unesco.org/.../ev.phpURL_ID=13085&URL_DO=DO_PRINTPAGE&URL_SECTION=201.html)

<sup>42</sup> Disponible sur internet : [www.icomos.org/docs/amst\\_fr.html](http://www.icomos.org/docs/amst_fr.html)

<sup>43</sup> Disponible sur internet : [www.portal.unesco.org/.../ev.phpURL\\_ID=13133&URL\\_DO=DO\\_TOPIC&URL\\_SECTION=201.html](http://www.portal.unesco.org/.../ev.phpURL_ID=13133&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html) -

#### **4.2.4: Charte de Washington pour la sauvegarde des villes historiques et des zones urbaines<sup>44</sup>:**

Adoptée par L'assemblée générale d'ICOMOS à Washington en octobre 1987. Ses principes sont:

- a) La conservation doit faire partie intégrante de politiques cohérentes de développement économique et social, d'urbanisme et d'aménagement du territoire.
- b) Les qualités à préserver sont notamment l'organisation urbaine, l'aspect extérieur des bâtiments et leurs rapports avec les espaces non bâtis et le cadre environnant.

#### **4.2.5:La Charte du patrimoine vernaculaire<sup>45</sup> :**

Elle a été élaborée par la 12<sup>ème</sup> assemblée générale de l'ICOMOS, au Mexique, octobre 1999. Ses principes sont :

- a) Conserver et promouvoir ces harmonies traditionnelles.
- b) Adaptation constante en réponse aux contraintes sociales et environnementales.

#### **4.2.6:Mémorandum de Vienne sur le patrimoine mondial, l'architecture contemporaine et la gestion du paysage urbain historique<sup>46</sup>:**

Il a été adopté lors de la 29<sup>ème</sup> session du Comité du Patrimoine Mondial en mai 2005. Ses résolutions sont:

- a) Le changement permanent est reconnu comme faisant partie de la tradition de la ville car la réponse à la dynamique du développement doit faciliter les changements et la croissance, tout en respectant la physionomie urbaine héritée et son paysage, ainsi que l'authenticité et l'intégrité de la ville historique.
- b) Améliorer la qualité de la vie et l'efficacité de la production aide à renforcer l'identité et la cohésion sociale.

### **5: la politique patrimoniale en Algérie :**

#### **durant la colonisation française<sup>47</sup> :**

Les textes législatifs de référence pour la protection des monuments et sites historiques étaient:

- a-la loi du 2 mai 1930 relative aux monuments naturels et sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire et pittoresque
- b-le décret du 14 septembre 1925 concernant les monuments historiques en Algérie, modifié par les décrets des 3 mars 1938 et 14 juin 1947.
- c- Réglementation concernant les fouilles, la protection des sites et monuments historiques, 1950.<sup>48</sup>

<sup>44</sup> Disponible sur internet : [www.international.icomos.org/charters/chartes.pdf](http://www.international.icomos.org/charters/chartes.pdf)

<sup>45</sup> Disponible sur internet : [www.international.icomos.org/charters/chartes.pdf](http://www.international.icomos.org/charters/chartes.pdf)

<sup>46</sup> Disponible sur internet : [www.unesdoc.unesco.org/images/0014/001409/140984f.pdf](http://www.unesdoc.unesco.org/images/0014/001409/140984f.pdf)

<sup>47</sup> KHATABI Lahcen, op.cit. P83.

<sup>48</sup> Disponible sur: <http://audit2.clio.it/legaldocs/algeria01.htm>.

Après l'indépendance<sup>49</sup>:

**a-** L'Ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels.

Cette ordonnance considère que tous : « Les monuments historiques font partie intégrante du patrimoine national et sont placés sous la sauvegarde de l'État. Ils comprennent tous sites, monuments ou objets mobiliers appartenant à une période quelconque de l'histoire du pays (de l'époque préhistorique à nos jours) et présentant un intérêt national du point de vue de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie.»<sup>50</sup>

**b-** la loi n°98-04 relative à la protection du patrimoine culturel. Jusqu'à cette année. a pour objet la définition du patrimoine culturel de la Nation, l'édiction des règles générales de sa protection, sa sauvegarde et sa mise en valeur, et la définition des conditions de leur mise en œuvre.

---

<sup>49</sup> KHATABI Lahcen, op.cit. P83.

<sup>50</sup> Journal officiel algérien n°7 de la 7<sup>e</sup> année du 23 janvier 1968. Article 19 de la loi 67-281 du 20 décembre 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels.

## **chapitre2 : L'état de l'art**

## **Introduction:**

L'expérience de la médina de Tunis montre que les médinas ne sont pas des formes urbaines périmées, mais au contraire porteuses d'avenir. En effet, les multiples actions ont permis de bloquer significativement les dynamiques négatives (dégradation, densité, pauvreté, insalubrité de logement, déclin du commerce et de l'artisanat...).

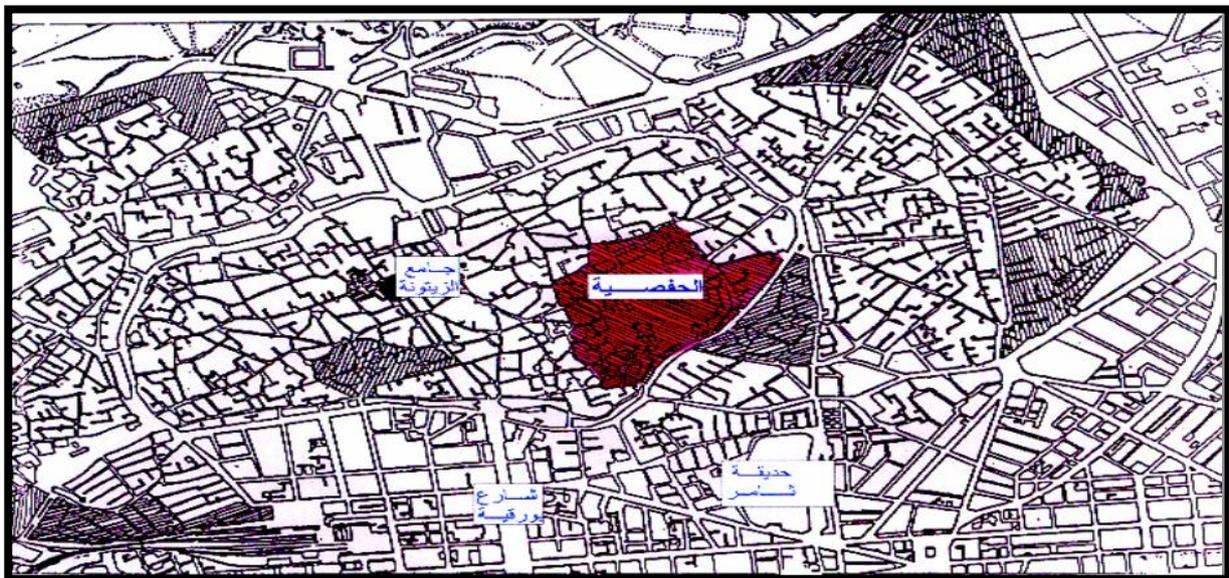
La politique de sauvegarde de Tunis a été définie autour de deux axes complémentaires et articulés : la sauvegarde du patrimoine monumental et celle du patrimoine immobilier social. La Médina est non seulement un témoignage du passé, mais elle se présente comme un immense quartier en évolution continue.

## **l'expérience tunisienne:**

### **1:Présentation du quartier :**

La médina de Tunis couvre au total **270 ha** répartis entre la médina centrale et les faubourgs. Le quartier de la « Hafsia » est situé dans la partie basse de la médina Constitué de deux sous quartiers (sidi Bayane et sidi younes) et d'une surface d'environ de 13 ha. Il est marqué par une paupérisation constante de la population résidente et une dégradation accélérée des infrastructures et du cadre bâti.

La Hafsia, ou Hara, était le quartier juif de Tunis depuis le Xe siècle. Alors que les familles aisées ont commencé à s'installer dans les nouvelles régions européennes après 1860, la Hafsia a été laissée pour être l'une des zones les plus pauvres de la médina.



carte 01 : situation du quartier Hafsia, Tunis  
source: wikipedia.

## 2: Problématique du quartier hafsia:

-Paupérisation et dévalorisation avec le départ progressif de la population d'origine vers les quartiers nouveaux et l'arrivée de migrants ruraux aux conditions modestes ;

-Densification de l'espace résidentiel et le développement du phénomène d'oukalisation jusqu'à 500 habitants/ha .

-Détérioration des conditions d'habitat, due à la suroccupation, mais aussi à l'absence d'entretien : la propriété dans l'indivision et la faiblesse des revenus locatifs n'y incitent pas les propriétaires et ne leur en donnent pas les moyens;

-Changement d'affectation : transformation des maisons traditionnelles en dépôts et ateliers avec la dégradation des éléments architecturaux, perte de plusieurs fonctions politique, culturelles.

- Image dévalorisée de la médina : lieu d'habitation des populations pauvres et des commerces, accentuation du phénomène.



fig4 : Etat de dégradation d'une maison

source: <http://www.arru.nat.tn>

## 3- l'etat du bati du quartier hafsia:



fig 5: Etat de bati quartier Hafsia, Tunis.

source: <http://www.arru.nat.tn>



fig 6: Etat de bati quartier Hafsia, Tunis.

source: <http://www.arru.nat.tn>



fig 7: Etat de bati quartier Hafsia, Tunis.  
source: <http://www.arru.nat.tn>



fig 8: Etat de bati quartier Hafsia, Tunis.  
source: <http://www.arru.nat.tn>



fig 9: Etat de bati quartier Hafsia, Tunis.  
source: <http://www.arru.nat.tn>



fig 10: Etat de bati quartier Hafsia, Tunis.  
source: <http://www.arru.nat.tn>



fig 11: Etat de bati quartier Hafsia, Tunis.  
source: <http://www.arru.nat.tn>

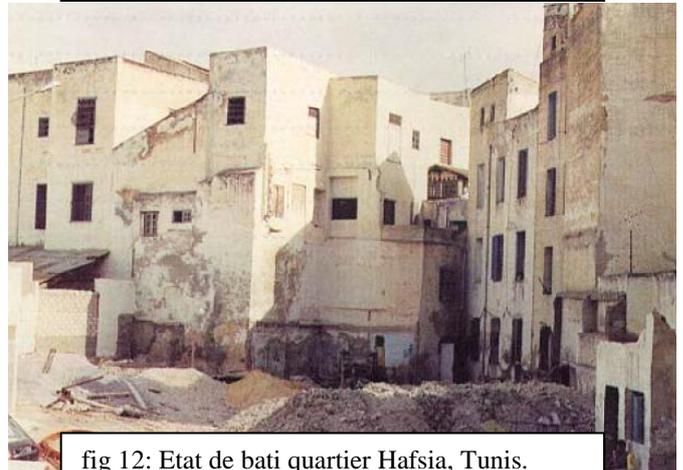


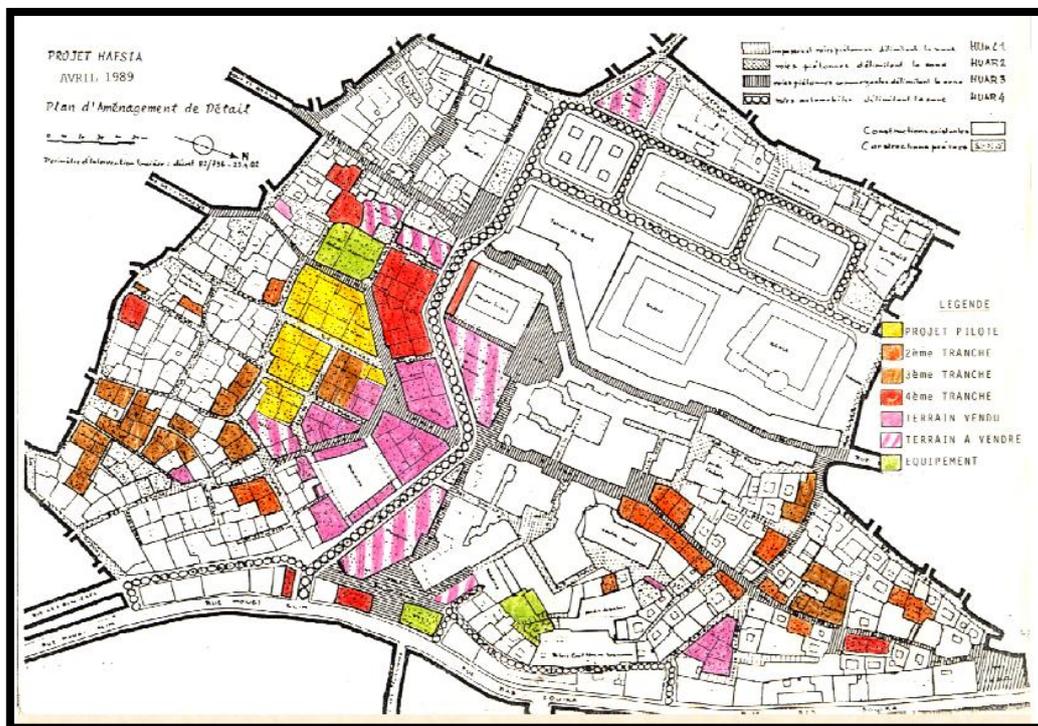
fig 12: Etat de bati quartier Hafsia, Tunis.  
source: <http://www.arru.nat.tn>

#### **4:l'opération de restructuration de Hafsia:**

Le projet s'étend sur de nombreuses années. La phase I était en vigueur de 1973 à 1977 et la phase II de 1982 à 1986, les travaux se poursuivant jusqu'à maintenant. Hafsia Phase I a remporté un prix Aga Khan pour l'architecture en 1983, tout comme Hafsia Phase II en 1995.

La première phase de la réhabilitation de Hafsia a couvert environ 3 hectares d'une zone plus grande, principalement démolie, dans le centre et l'est de la médina et comprenait près de la moitié de ce qui était alors une zone de terre vacante.

La deuxième phase concernait les 10 hectares environnants, dont 22% avaient des bâtiments en bon état, 38% avaient des structures à réhabiliter, 12% avaient des structures à démolir et 28% étaient des terrains découverts.



Carte 02: Plan d'aménagement de Hafsia .

source: <http://www.arru.nat.tn>

#### **5:Les objectifs généraux de l'opération :**

-maintenir et améliorer un parc de logements social de fait, face à l'accroissement des activités économiques ;

-sauvegarder un patrimoine monumental et urbain ;

- conserver au centre ancien son rôle et son image de centre en maintenant et en y réintroduisant des fonctions diversifiées (culturelles) ;

- le caractère expérimental de l'opération : elle associe la construction neuve sur les terrains nus, la rénovation des logements en ruine, la réhabilitation du bâti et l'équipement du quartier.

-la création d'équipements socio-collectifs prioritaires ;

- l'encouragement à la réhabilitation privée des propriétaires par l'allocation de prêts à l'amélioration ou à l'extension.

Le projet de restructuration de la Hafsia, réalisé dans le cadre du 3 ème projet de développement urbain (1981–1993), consistait en :

- la restructuration et le réaménagement du quartier sur une superficie de 13 ha et selon un PAD (respect de la trame urbaine de la médina).

-La reprise des réseaux et la réalisation des équipements collectifs (marché de fripes, dispensaire, jardin d'enfants,..),

-La rénovation des immeubles menaçant ruine.

- La restauration et la réaffectation de quelques monuments historiques.

- La réhabilitation du parc municipal et l'encouragement de la réhabilitation des logements privés par des prêts destinés aux propriétaires.

- Desserrement des densités et relogement des populations dans de meilleures conditions.

### **Les objectifs physiques atteints :**

- Réfection des infrastructures et aménagement et restructuration du quartier.
- Reconstruction de 400 logements, 100 commerces et bureaux, dispensaire, jardin d'enfants, marché municipal, centre de collecte des ordures ménagères .
- Relogement d'environ 250 ménages .
- Respect de la trame urbaine et de l'architecture de la Médina et la revalorisation du patrimoine.

Etat actuel:

**6:Etat actuel :**

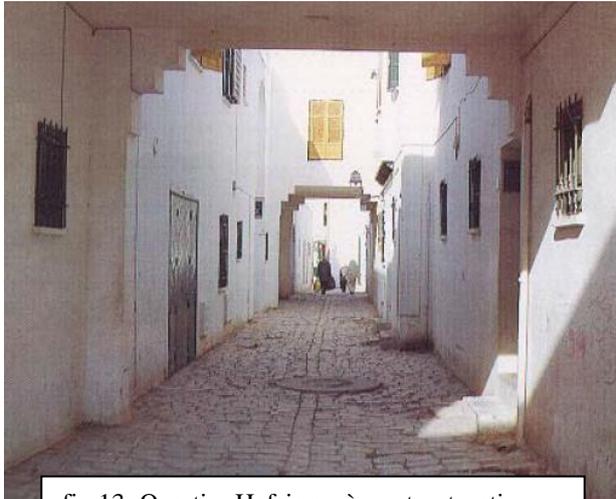


fig 13: Quartier Hafsia après restructuration .

source: <http://www.arru.nat.tn>



fig 14: Quartier Hafsia après restructuration

source: : <http://www.arru.nat.tn>



fig 15: Quartier Hafsia après restructuration

source: <http://www.arru.nat.tn>



fig 16: Quartier Hafsia après restructuration

source: <http://www.arru.nat.tn>



fig 17: Quartier Hafsia après restructuration

source: <http://www.arru.nat.tn>



fig 18: Quartier Hafsia après restructuration

source: <http://www.arru.nat.tn>

### **7:-Evaluation de l'opération HAFSIA :**

Obtention du Prix AGA KHAN en date du 25/11/1995 pour le respect de l'architecture Arabo-musulmane et la préservation du tissu social du quartier.

Ce projet a réussi à réhabiliter plusieurs de ces habitations en ruine et améliorer l'infrastructure du quartier.

### **8:La législation Tunisienne :**

La législation tunisienne est le fruit d'une longue évolution, de la notion de la sauvegarde du patrimoine culturel qui remonte jusqu'à l'époque coloniale à l'instar d'autres pays Maghrébins.

Mais le plus intéressant en mode de dispositifs de sauvegarde et gestion est la loi **n° 94-35 du 24 février 1994**, relative au code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels tunisiens.

Le code du patrimoine induit de nouvelles notions : les sites culturels, les ensembles historiques et traditionnels et les objets mobiliers.

Selon la même loi, les sites culturels et les ensembles historiques et traditionnels, après classement et délimitation de leurs périmètres, feront l'objet d'institution par décret d'un plan de sauvegarde et mise en valeur.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, instrument urbanistique destiné à être appliqué principalement pour les tissus anciens. Cet instrument permet de déterminer :

- Le plan parcellaire et les dispositions réglementaires.
- Les biens immeubles construits ou non à conserver
- Les constructions dégradées à réhabiliter
- Les édifices à démolir, en totalité ou en partie, en vue des travaux d'aménagement à caractère public ou privé.
- Les normes d'architecture à respecter.
- Les infrastructures de bases et les équipements nécessaires.
- Les règles concernant l'aménagement des places publiques.
- Les activités interdites pour incompatibilité avec les exigences de la protection des secteurs sauvegardés eu égard aux spécificités de ces secteurs.

## **Conclusion:**

Hafsia ne se contente pas de stabiliser l'ancien mais transforme la texture existante en une condition contemporaine. Les gens qui s'intéressent à la restauration sont perçus comme des obstacles au progrès. Le modèle Hafsia est une tentative d'être progressif tout en conservant le tissu existant.<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> Peter Eisenman quoted from the 1995 Aga Khan Award Master Jury's debate in *Architecture beyond architecture: creativity and social transformations in Islamic cultures: the 1995 Aga Khan Award for Architecture*, ed. by The Aga Khan Award for Architecture, (London: Lanham, Md.: Academy Editions, 1995).

## **chapitre 3 : Le cas d'étude.**

## Introduction :

Au niveau de ce chapitre, nous traiterons le cas d'étude qui est la ville historique de Nedroma où tout d'abord nous situons la ville par rapport au pays, et la wilaya de Tlemcen. Ensuite, nous présenterons l'historique du développement de cette ville .

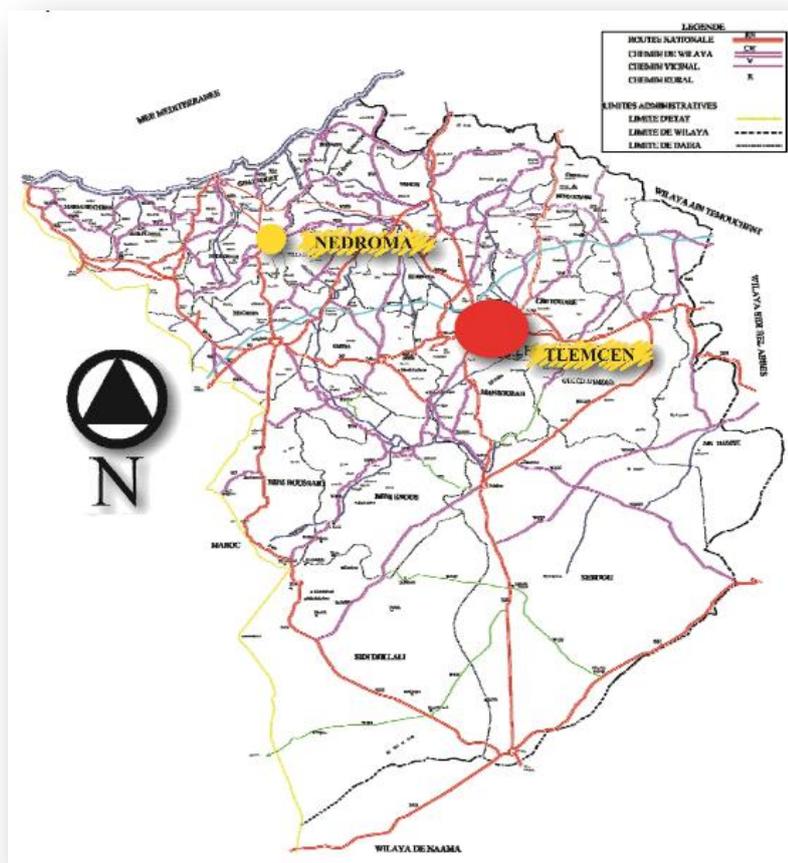
En outre, nous retraçons une analyse de fonctionnement et organisation comme une structure traditionnelle.

Et enfin, nous identifions les différentes transformations qu'a connu la Medina sur son cadre bâti et les raisons de cette dérégulation.

## 1:présentation de la medina de Nedroma:

### 1.1: identification et situation :

A l'ouest algérien algérien, la ville nedroma est assie sur le versant nord du djbel dilaoucen, le plus élevé des monts Traras ( 1136m). est 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.



Carte03 : Plan de situation de la ville de Nédroma.

source: wikipedia

## 1.2: Les origines de la Medina:

le nom de Nedroma à été cité pour la première fois par le géographe AL-BAKRI ( 1068), en- il donnant une brève description de la ville de Nedroma, il la qualifie de "Medina" ( ville et non simple quarya ( village): " nedroma est située au pied de cette montagne. au nord et à l'occident de la ville s'étendent des plaines fertiles et des champs cultivés. Elle est à dix mille de la mer. son sahel est formé par le macin, rivière, dont les bords produisent beaucoup de fruits... Nedroma, ville considérable, est entourée d'un mur, elle possède une rivière et des jardins qui produisent toutes les espèces de fruits."<sup>52</sup>

les origines de la medina de nedroma remontent aux almohades. Abdel Moumen qui aurait fortifié la ville en 1160. toutefois, des géographes arabes l'avaient citée avant cette époque, et certains monuments ( la grande mosquée et le bain) autorisent à remonter son existence aux Almoravides.

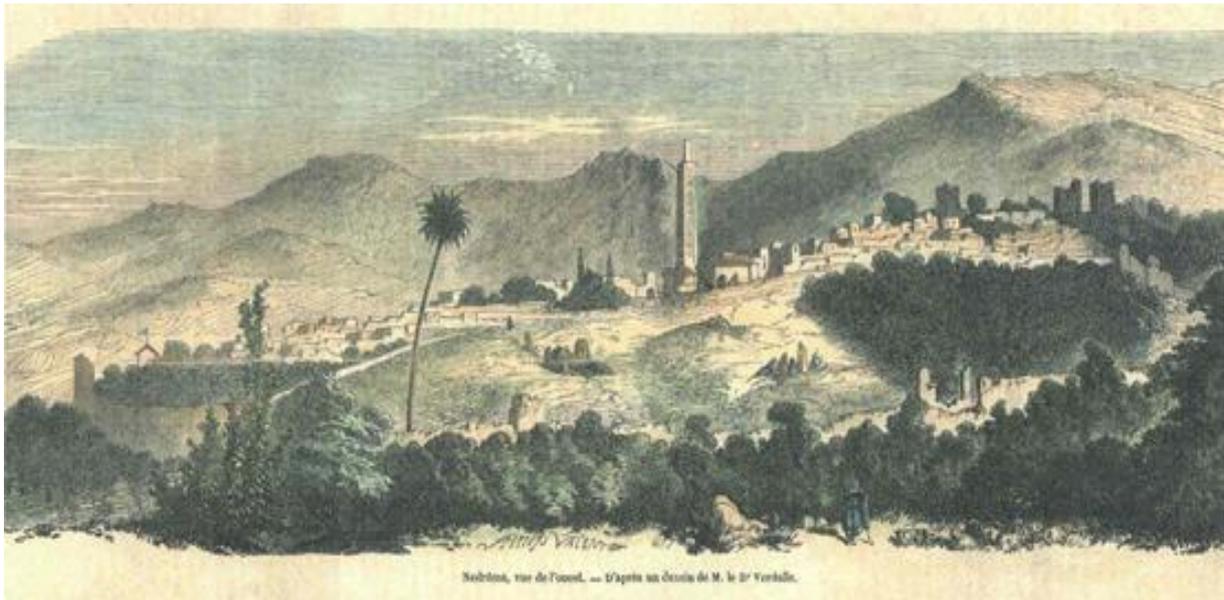


fig19 : Nedoma, vue de l'ouest d'après une dessin de Dr : V.Erdalle

Source : Wikipedia

<sup>52</sup> AL BEKRI. Description de l'Afrique septentrionale. Traduction Mac Guekin de Slane. Alger. Typographie Adolphe Jourdan.1913. P406

### **1.3: l'histoire de la Medina de Nedroma :**

#### **1.3.1: les origines de Nedroma:**

- ✓ Elle a connue le passage de plusieurs dynasties.
- ✓ A fut d'abord le nom d'une tribu, de la souche des Beni faten.
- ✓ Elle aurait été d'abord occupé par la ville berbère de Fallaoussene (la chaine de montagnes à laquelle est adossé la ville porte aujourd'hui encore le nom de Fallaoussene).
- ✓ **1-3-2: la 1ere découverte de la ville:**
- ✓ Commencer par la découverte d'un ensemble des lames de silex et de fragments de poterie dans les grottes environnantes qui présente un indice d'une présence humaine ancienne.
- ✓ Une telle présence humaine est argumentée par le site d'implantation de la ville et les conditions naturelles favorable.
- ✓
- ✓ Le nom de « NEDROMA » à été cité pour la 1ère fois par le géographe AL-BAKRI qui la qualifier comme une ville (médiina) et non pas un village.

#### **1.3.2: le développement de la ville à travers l'histoire:**

##### 1-3-2-A: La Medina avant la colonisation française:

- ✓ Les origines de la médiina remonte aux Almohades, elle a été considérée a travers l'histoire comme étant la capitale des mouts des taras.
- ✓ Elle a été fortifiée en 1160 par Abdel Moumen Ben Ali.
- ✓ L'apparition des monuments remarquables (édifier par Almoravides) : la grande mosquée, son style et l'inscription de son minbar, le bain.
- ✓ La dynastie des zianides est une dynastie très importante elle a durée plus de 3 siècle, et dans ces 3 siècles elle n'a jamais été stable: toujours en conflit avec les Mérinide et les Hafside.
  - A cet époque Nédroma a vécu dans un trouble mais avec ces grandes murailles elle a toujours résisté .
- ✓ Abdelwadite VS Mérinide **XII** siècle : c'est une période ou Nédroma a connu un immense trouble: Y'a eu de nombreuse guerres pour obtenir Tlemcen et aussi Nédroma vu sa situation stratégique et vu sa capacité de résister au attaque des ennemis avec ces grandes forteresse.
- ✓ Les turcs avance vers le Maghreb mais ils n'ont pas pu s'installer a Nédroma vu qu'ils étaient en guerre avec le Chorfa des Saadis et des Alaouis ( maroc ) .

### 1.3.2.B: La période coloniale:

- ✓ La colonisation française n'a pas véritablement modifié l'espace urbain de Nédroma.
- ✓ Les 1<sup>ers</sup> français sont installés dans la région dans les années 1870-1880 au nord de quartier El kherba.
- ✓ L'apparition de quartier coloniale :
  - Les 1<sup>ers</sup> français s'installèrent intra –muros dans le quartier Ahl Essouk, c'est l'un des 4 quartiers de la vieille ville (la médina).
  - En 1884, la 1<sup>ère</sup> maison avec étage et balcon se dressa Extra-muros.
  - 1<sup>er</sup> extensions Extra-muros vers 1900 à coté Est de quartier El kharba (la réalisation des principaux équipements structurants de la ville).
  - Les habitudes dans cette période commencent à changer, et le progrès technique fit son apparition.
  - Dans les années plus tard, la vieille ville va connaître une extension extrants Nord-est : c'est une lotissement européen de 10 000 m<sup>2</sup> , avec éclairage et égouts , mais avec aucune valeur architecturale , aucune relation avec la vieille ville.
  - Le début des modifications des constructions Intra-muros (médina)
  - 1930-1939 : la ville est restée dans ces remparts.
  - Après ces années, la ville a vu plusieurs lotissements se réaliser.
  - 1945-1960 : des transformations majeures : un flux migratoire très important des centre ruraux avoisinants , Cette période la ville a subis une dégradation de la Médina.

### 1-3-2-C: La période post-coloniale:

- ✓ 1960-1972 migration de population variée (français, Israélite, population d'origine vers d'autre ville d'Algérie) et leur emplacement par population rurale hétérogène des environs.
- ✓ Densification des différents quartiers déjà existants
- ✓
  - Dégradation du cadre bâti de la Médina de Nédroma
  - La Médina sort de ses remparts pour glisser vers le terroir agricole au nord.
- ✓ la période 1980-à nos jours: le cadre bati de la Medina de Nedroma continue de se dégrader, l'apparition des habitats illicites et irrégulières,

## 2:Organisation et fonctionnement de la structure traditionnelle :

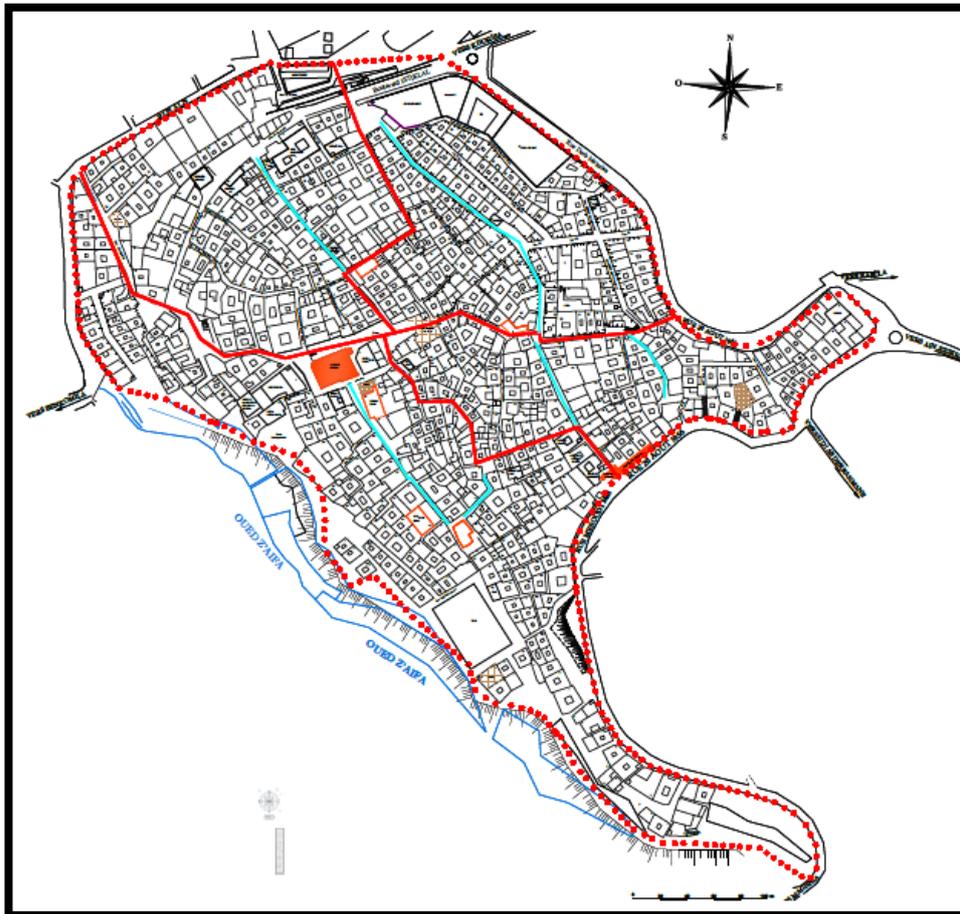
La medina de nedroma est composées d'éléments structuraux et d'éléments composants .

### 2.1: Les éléments structuraux de la medina :

#### 1-les rues:

La Médina de Nédroma est traversée par deux grands axes de circulation, est-ouest et nord sud le long desquels sont édifiés un bon nombre d'équipements tels que Mosquée, Mouçalla, Hammam, École, Zaouïa...Et divisent la médina en quatre zones (4 quartier).

Ces grandes voies axiales attirent le flux vers les différents marchés. Elles jouent un rôle primordial dans la fluidité de la circulation générale de la ville. Ces axes assurent la liaison entre les quatre portes et la place centrale « Tarbia ». Les marchés sont localisés sur ces axes de circulation. À chaque point d'intersection de ces axes, un espace est dégagé donnant ainsi naissance à une place.



carte04:cartes des Derbs de la medina de Nedroma.

source:  
Association El Mouahidia,  
Nedroma.

#### 2-les quartiers:

Chaque voie prend comme nom, soit le nom du quartier qui la traverse, ou le nom d'une place d'activités, ou d'un saint, ou d'une porte principale.

On peut énumérer six rues principales, les plus importantes :

1. Derb El- Mouahidines( Derb Essouq) : que nous trouvons plus représentatif), ce Derb assure la liaison entre la Place (ex places du marché des grains) à la place Tarbia.
  2. Derb El-Casbah : prend le nom de la Casbah (Kasr Essoltane), assure la fluidité entre le sud de la Médina et la place Tarbia, à un certain moment il croise Derb El-Fekharine relatif au nom des potiers en Arabe.
  3. Derb El-Kharba : traverse le quartier El-Kharba. Il longe la muraille en se croisant avec Derb El-Fakharines et Derb El-Kasbah.
  4. . Derb Bni Zid : commence de la place de la Grande Mosquée et s'arrête à l'artère qui longe la muraille du côté nord, et fait liaison entre celui-ci et Derb « El-Mouahidines ».
  5. Derb Sidi Bouali : qui assure la liaison entre la place de la Grande Mosquée et le Mausolée de Sidi Bouali.
  6. Derb El-fakharine
- 2: les quartiers:

La médina de nedroma est divisée en quatre quartiers dont les limites se croisent sur la place Tarbia. Chaque quartier à un nom (Bni Affane, Bni Zid, Ahl-Essouq, El-Kherba ) qui reflète une différenciation nette d'appartenance à une tribu.

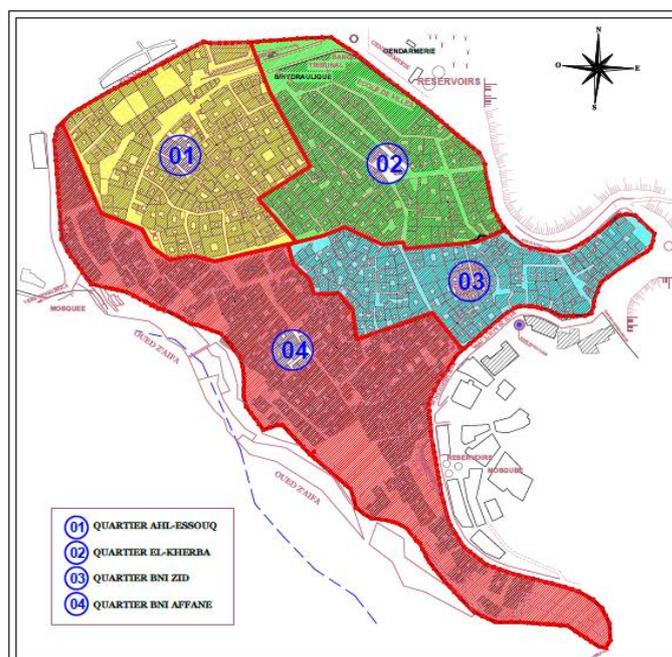
Chaque quartier avait une spécification professionnelle. « Les Bni Zid et les Bni Affane sont les deux anciens quartiers d'habitation de Nédroma, les artisans et commerçants n'en sont pourtant pas absolument absents, les premiers sont essentiellement des tisserands... les seconds ont, soit de très petites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

Le quartier El-Kherba, 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...

Le quartier Ahl-Essouq, reste par excellence 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.

carte05: cartes des  
quartier de la  
Medrina de  
Nedroma

source: Association  
El Mouahidia,  
Nedroma.



### 3: les places:

La place avait quatre fonctions principales :

- lieu de détente et repos après la dure journée de travail.
- espace pour les jeux d'enfant.
- lieu de festivités religieuses (Achoura, Mouloud).
- lieu de commerce divers.

- Chaque place portait le nom de sa spécialité commerciale. On recense à la Médina six places : place marché de grains, place marché de viandes, place marché de la laine, place de la grande Mosquée, la place Triba en face Mausolée Sidi Bouali et la place Tarbia
- La plus importante et la plus célèbre est la place Tarbia, bien qu'avant perdu sa fonction commerciale assurée à l'origine par le souk qui s'y organisait quotidiennement, la place continue à vivre au rythme des prières et grâce aux cafés qui ne fonctionnent qu'en début de la journée et en fin de journée. Cette place fait jonction entre deux places : place du marché de la laine et la place de la Grande Mosquée.



carte06: carte des places de la Medina de Nedroma.

source: Association El Mouahidia, nedroma.

## 2.2: Parmi les composantes de la Médina, nous avons :

### 1- Les remparts et les portes:

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 (Photo ..) qui persiste encore. la muraille avait quatre portes: Bab El Madina au nord , Bab el Kasbah au sud et Beb Taza et Beb el foraka, c'est deux dernières ne sont ni visibles ni existantes, seules les deux premières persistent encore.



fig 20: Beb el Medina.

source: Auteur.



fig21: Beb el Kasbah.

source: Auteur.



fig22: Rempart de la medina

source: Auteur.

## 2- ksar el Soltan:

Actuellement il ne reste de ce palais que des ruines de la Casbah, Récemment le Kasr a fait l'objet d'une restauration des portions de ses murs et du mihrab de la mosquée du Sultan.



fig23: Ksar el Soltan Nedroma

source: Auteur



fig24: Ksar el soltan Nedroma

source: Auteur

## 3- La grande Mosquée:

La grande mosquée est la principale composante de la médina. 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 l'inscription sur le marbre.



fig 25 : la grande mosquée de Nedroma.

source: Auteur.



fig 26 : le Minare de la grande mosquée de Nedroma.

source: Auteur.

#### 4- 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.



fig 27: Hamam el Bali, Nedroma.

source: Auteur.



fig 28: Hammam El Bali, Nedroma

source: Auteur.

#### 5-Les Mouçallas (Mosquée de quartier) :

la grande Mosquée, viennent s'ajouter sept petites Mosquées (Mouçallas), Se sont de petites mosquées de quartiers ou on célèbre les cinq prières de la journée à l'exception du vendredi.



fig 29: Mosquée el kaddarine, Nedroma

source: Auteur.



fig 30: Mosquée Sidi Mendil, Nedroma.

source: Auteur.

## 6-Les Zaouias et les écoles coraniques :



fig 31: Zaouia El Aissaouia, Nedroma.

source: Auteur.



fig 31: Zaouia el kadiria, Nedroma.

source: Auteur.

### **2-3:Analyse typologique du cadre bâti de la maison traditionnelle de Nedroma :**

Toutes les maisons de la médina de Nédroma, sont collées les unes aux autres par leurs murs mitoyens aveugles. On y accède par des ruelles étroites qui se glissent dans le parcellaire.

Elles sont soit à un niveau, soit à deux niveaux, souvent des locaux sont aménagés au rez-de-chaussée et exploités pour une activité commerciale ou une production artisanale.

#### **2-3-1- Principe d'organisation d'une maison :**

Elle s'organise toujours comme toutes les maisons arabo-musulmanes, autour d'un espace central, tourné vers le ciel et fermé sur la rue.

A l'intérieur, la demeure est composée de l'articulation des éléments principaux : L'accès-Sqifa -wasted-dar-Byouts.

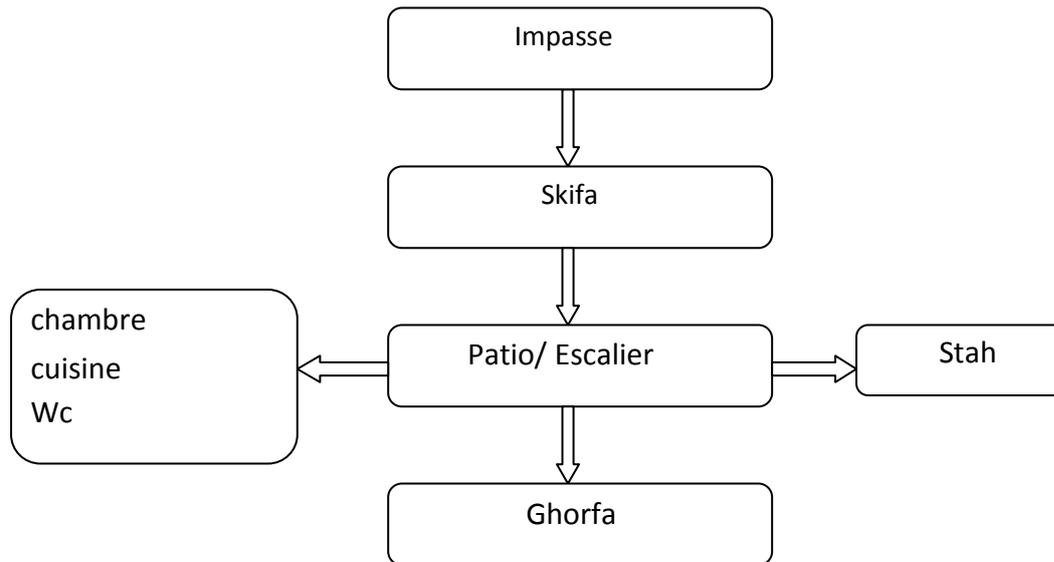


Schéma 1: d'organisation de la maison traditionnelle de la Médina de Nédroma

source: Auteur

### **2-3-2-Définition des différents espaces :**

La maison traditionnelle se compose d'espaces collectifs matérialisés par le patio (wasteddar) et la terrasse (Stah) et d'espaces privés constitués par un ensemble de pièces (beyt), destinés à tout un sous-groupe familial.

- **Bab - eddar**

(Signifie la porte de la maison) : Est une entrée en coude de l'habitation, composée de différents éléments : le parcours, qui est sa fonction primaire, et aussi d'espaces de services qui sont les sanitaires pour des raisons techniques ; les escaliers pour qu'il mène vers l'espace réservé pour les hôtes. Parfois, on y trouve aussi un espace long destiné aux chevaux.

- **Esskifa ou entrée en chicane :**

La skifa, une sorte de vestibule, est un espace qui marque la limite spatiale entre le dehors et le dedans de l'habitation.

Elle joue le rôle d'espace de transition et de filtre. Elle est un espace où les hommes s'arrêtent avant de s'annoncer afin de permettre aux femmes, vaquant dans la cour en toute quiétude loin des regards indiscrets des passants, de se couvrir ou de se retirer.

Elle permet le passage de la porte d'entrée à la cour centrale, elle est obligatoirement en chicane pour deux raisons:

- La 1<sup>ère</sup> fonctionnelle parce que la personne qui entre doit obligatoirement pénétrer à la cour qui se trouve au centre de la construction.
- La 2<sup>ème</sup> sociale puisqu'elle permet de protéger ceux qui sont dans la cour du regard direct.

- **Wast - eddar :**

Signifie le centre de la maison, composé de la galerie « derbouz » et le vide lui-même, qui est

défini par les limites de la galerie et structuré par la succession des arcades de forme soit rectangulaire soit carré.

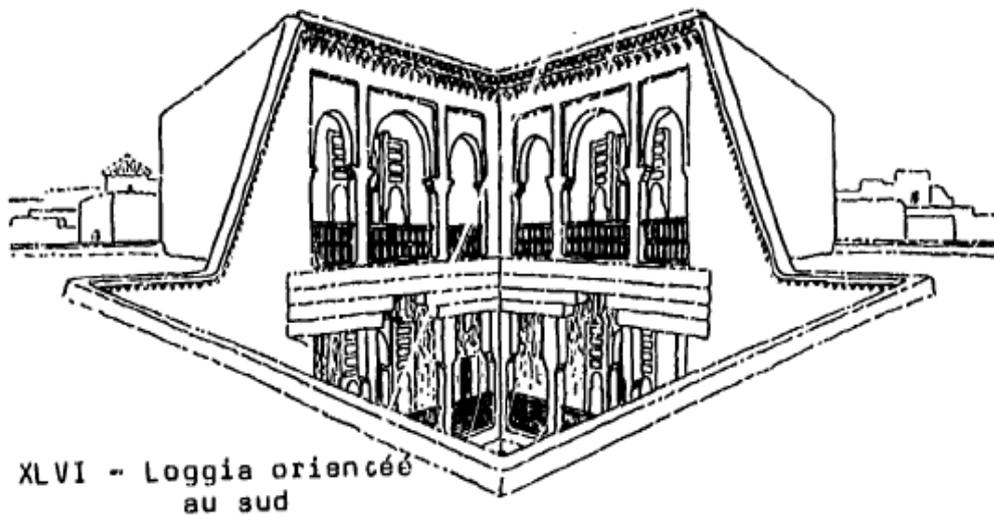


fig 32 :

Patio

source:

### Les espaces de services :

Composés principalement des :

- Sanitaires ;
- La cuisine

- Les chambres (ghorfas):

Les chambres sont reliés par des espaces de circulation tels que les escaliers et les galeries ainsi que par des espaces de services dont la cuisine (cousina), la salle d'eau et les dépôts.

Les autres pièces, disposées sur les quatre côtés de la cour, sont longues et étroites ; le mur du fond est creusé d'un espace, le kbou, un lieu privilégié pour les réceptions et les travaux nécessitant l'adossement. On est assis pour la conversation, le repas et pour les divers travaux de longue durée.

- La terrasse (Stah):

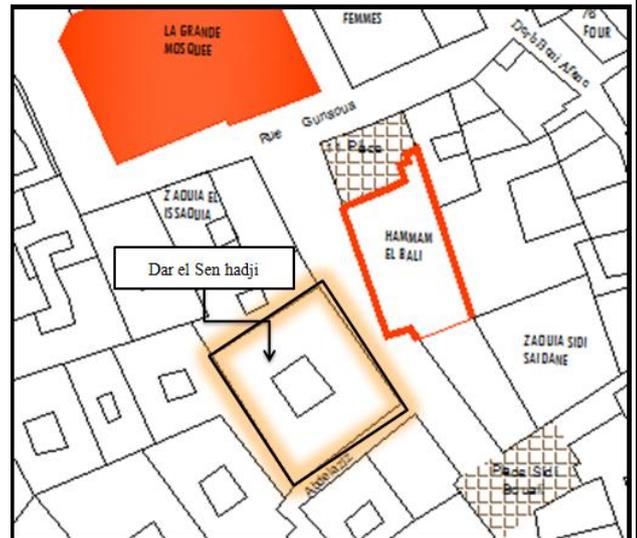
Sur la terrasse (*Stah*) située à l'étage, on pratique autant d'activités que dans le *west eddar* mais à des saisons ou à des heures différentes.

### 2.3.3:Analyse des maisons traditionnelles à Nedroma :

#### DAR SENHADJI :

##### **A-Localisation :**

Elle est considérée comme l'une des plus anciennes demeures, incrustée au cœur de la médina dans le quartier de Béni- affane, C'est une maison d'angle située dans un îlot limité par son côté est par derb Sidi Bouali et hammam el Bali, et la grande mosquée par son côté Nord, et par son côté sud par une impasse



carte7: plan de situation de Dar El-Senhadji.

source: Auteur.

##### **B-Description extérieure :**

Les façades de la maison sont des murs aveugles sobres dotés de deux minuscules ouvertures à l'étage. Elle occupe une parcelle rectangulaire. Son mur extérieur qui donne sur derb sidi Bouali, s'étend sur une longueur de 20,20m, et son mur secondaire qui donne sur une impasse, s'étend sur une longueur de 16,60m, avec une épaisseur de 0,50m.

##### **C-Accessibilité :**

La maison est accessible par une seule entrée, à partir de Derb sidi Bouali sur l'angle Nord-Ouest de la maison.

- L'entrée principale est marquée par un seuil (El ATBA) qui sert à empêcher la pénétration de l'eau du derb vers la maison, et une porte en bois, sur laquelle repose le linteau à l'exception de Khamsa (Tabtaba).
- Elle donne sur un espace décalé de la maison pour l'intimité de la famille -SKIFA-, cette dernière s'ouvre directement sur le patio (wasted-dar).



fig 33: Façade de Dar el -Senhadji .

source: Auteur.

## D-Composition et répartition des espaces :

Elle s'organise toujours comme toutes les maisons arabo-musulmanes, autour d'un espace central, tourné vers le ciel et fermé sur la rue.

A l'intérieur, la demeure est composée de l'articulation des éléments principaux : L'accès - Sqifa -wasted-dar -Byouts

fig 34: plan de rez de chaussée .

source: wikipedia

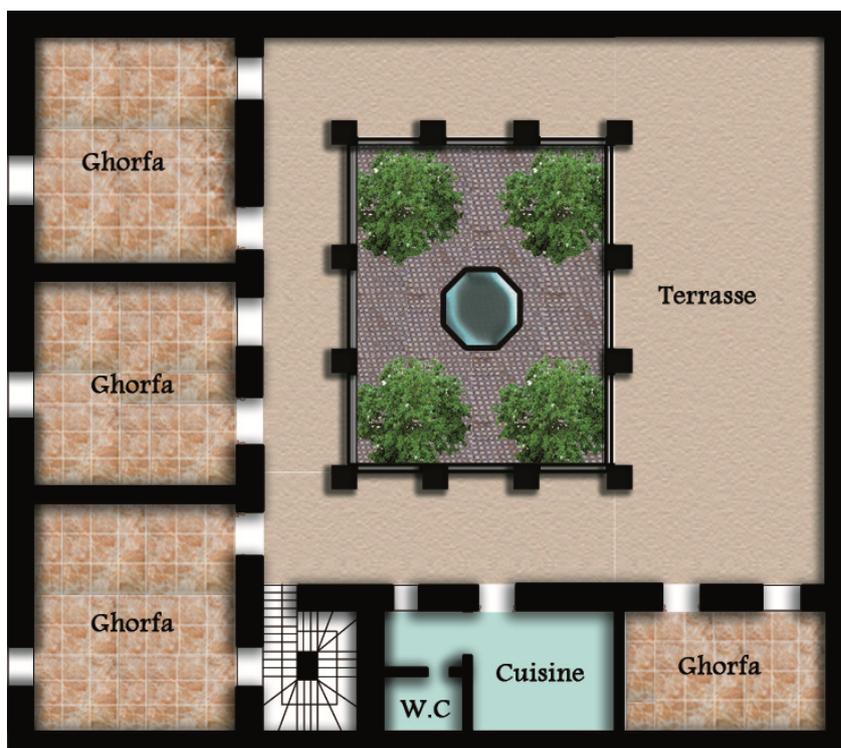
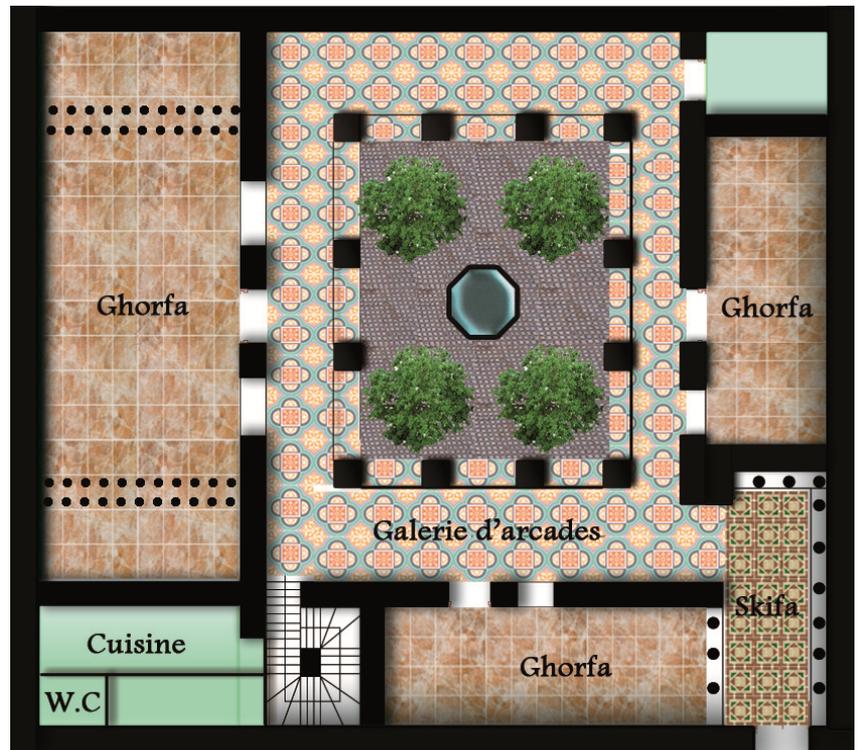


fig 35: plan d'étage .

source: wikipedia

### 1-Skifa :

#### Niveau :

Elle est surélevée par rapport à la rue par une marche de 10cm.

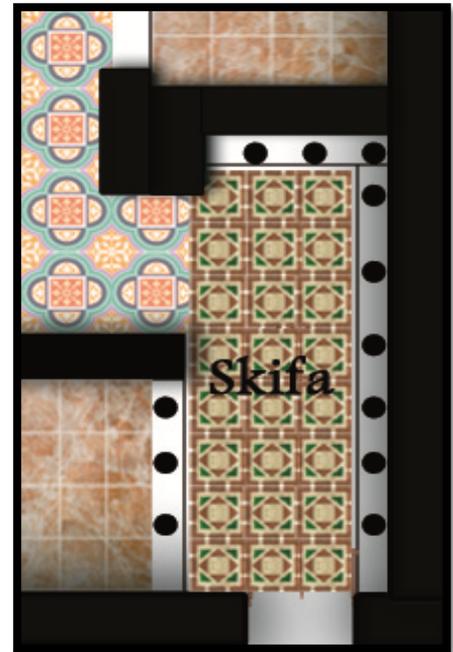
#### Visibilité :

L'accès n'est pas direct, un système de filtre s'interpose entre la rue et les cellules d'habitation.

#### Fonction :

La Sqifa est l'intermédiaire entre le dehors (la rue) et le dedans (wasted-dar)

joue le rôle d'une salle d'attente pour le visiteur.



### 1. Wast el-dar :

#### Niveau :

Il est surbaissé par rapport à la galerie par une marche de 15 cm.

#### Visibilité :

Il a des vues sur toutes les espaces de la maison (Byout, Sqifa, ciel, etc.).

#### Dimension/Forme/Proportion :

- Il a une forme rectangulaire, orienté Nord-Ouest / Sud-est de dimensions : 5.60×6.70m.
- Il est bordé de piliers -circulaire avec une base carrée- et d'arcades qui constituent les éléments porteurs de la maison.
- Son centre est orné d'une fontaine, qui ombrage un oranger.
- Les façades qui entourent le patio se couvrent sur son premier niveau, par de la faïence (mosaïque) marron. Il possède une taille très importante.

#### Fonction :

- Le principal espace de circulation, c'est par lui que s'ouvrent les espaces qui l'entourent recevant de l'aération et de l'éclairage.
- Espaces de séjour et de rassemblement familial
- Espaces de jeux pour enfant.
- Espace de cérémonie (fêtes,...)

Il permet la régulation thermique, la ventilation, l'éclairage naturel.

La végétation apporte l'ombre et la fraîcheur vitale au cœur de l'été.



### 3-La galerie d'arcade :

C'est le passage couvert qui entoure la cour, il comporte des galeries à arcades en arcs brisés outrepassés supportés par des colonnes.

**Niveau :**

La galerie est surélevée de 15cm par rapport au niveau de la cour.

**Dimension/Forme/Proportion :**

Chaque galerie possède sa propre largeur :

- La galerie Nord et sud : 2.20m
- La galerie Est : 2.30m
- La galerie Ouest : 2.80m

Chaque galerie possède quatre poteaux circulaires d'une base rectangulaire décorée par des mosaïques. et des arcades en arcs brisés outrepassés supportés par des colonnes



fig36 : Dar el senhadji

source: wikipedia



fig37: Patio de Dar el Senhadji

source: wikipedia



fig38: Arcs brisé -Dar el Senhadji.

source: wikipedia.

#### 4-Ghorfa :

##### **Dimension/Forme/Proportion:**

Les chambres étroites et longues, sont protégées par des galeries d'arcades qui créent un avant plan d'ombre et dissimulent les accès aux locaux de services et aux distributions

##### **Niveau :**

Elles sont surélevées par rapport à la galerie par une marche de 10 cm.

##### **Visibilité :**

Elles ont une vue directe sur Wast al-Dar.

##### **Lumière :**

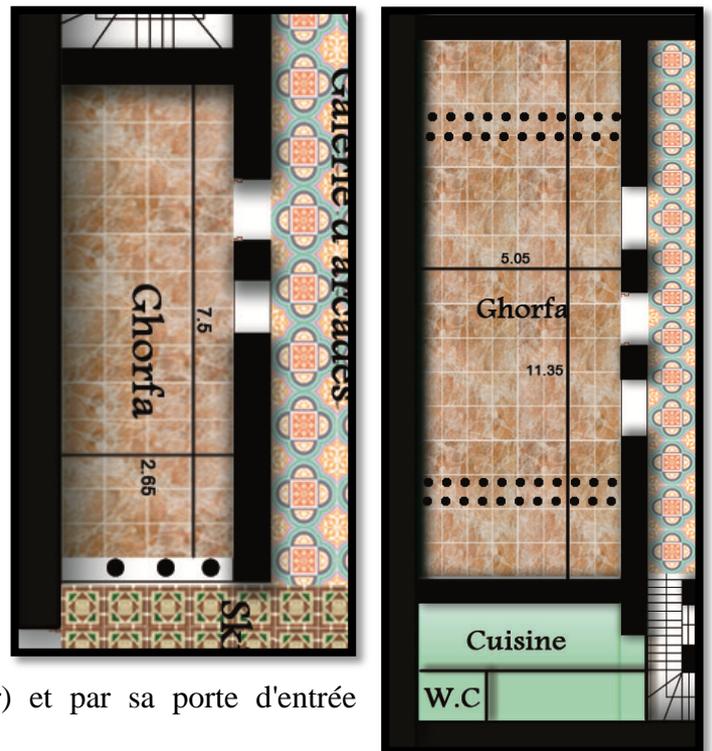
Elles sont éclairées par des grandes fenêtres qui ouvrent sur le patio (wasted-dar) et par sa porte d'entrée lorsqu'elle est ouverte .

##### **Fonction :**

El Ghorfa est un espace multifonctionnel (pour dormir, recevoir des invités, conversation, etc.)

##### **conclusion:**

La Medina de Nedroma avec sa richesse architecturale et historique, subit une perte progressive de l'originalité de sa structure laissant place à un tissu sans identité cela se traduit par une transformation et une dénaturación de ces édifices et bâtiments.



## **partie 2: Etude de cas**

### **Introduction :**

La demeure est un corps d'images qui apporte à l'homme une certaine stabilité. Elle est « l'une des plus grandes puissances d'intégration, elle évince les contingences et assure la continuité dans la vie de l'homme. Sans elle il serait un être dispersé. La maison est le premier monde de l'être humain »<sup>53</sup>.

Au cours de ces dernières années la medina de nedroma a connu une dégradation de son héritage urbain et architectural et des mutations profondes sur son plan résidentiel ( l'habitat): manque d'entretien, les ruines se multiples, le neuf mord sur l'ancien l'habitat médiocre se développe de façon chaotique.

" une entité urbaine ne connait pas de pareils changement sans risquer de se voir détruire, de perdre sa mémoire et de dériver jusqu'à devenir un conglomérat urbain"<sup>54</sup>.

### **Etude de cas:**

il s'agit à travers l'étude de la Medina principalement sur la partie sud de la medina de savoir les modes d'évolution de la dérégulation urbaine et architecturale en se basant sur une investigation sur site et des interviews.

Du fait du manque de documents graphiques, nous fûmes contraint de faire les relevés photographiques afin de constituer un reportage photographique portant non seulement de la qualité architecturale de l'ensemble. Mais, aussi des techniques constructives et matériaux utilisés .

#### **1.1-Analyse du diagnostic de l'assemblée populaire :**

Les acteurs patrimoniaux à Nedroma sont strictement limités aux services techniques de l'APC et l'association El-Mouahidia .

Cependant, un cadre de l'APC de Nedroma , à confirmer que toutes constructions nouvellement construite au sein de la veille ville sont des constructions illicites et irrégulières, il a confirmé aussi que l'administration est toujours là pour appliquer la loi et que la situation sera bientôt réglé .

il a expliqué aussi qu'il y avait bien une volonté d'agir et de changer la situation de la Médina, mais cette volonté restait insignifiante parce qu'elle ne s'intégrait dans aucune stratégie globale d'intervention comme c'est le cas des autres villes du Maghreb.

Selon Mr Midoun Azzedine le président de l'association El-MOUAHIDIA, de sauvegarde du patrimoine historique, culturel et touristique : l'association fait de son mieux pour préserver l'image de la medina, mais les efforts exercés ne suffisent pas pour lutter contre cette dégradation et transformations dans l'ensemble de la medina.

---

<sup>53</sup> Les enjeux de l'habiter pour la réinsertion Nadège Leroux

<sup>54</sup>

ainsi que plusieurs habitants ont exprimé leurs inquiétudes concernant ce nouveau type d'habitation, La situation est qualifiée de catastrophique par un citoyen, selon certains: «La situation n'a jamais été aussi catastrophique que durant ces 10 dernières années».

" c'est les gens qui ont changé qui n'ont pas grandi à la médina et qui sont venus s'y installer."

### **1.2:la phase d'enquête:**

dans le but d'avoir des informations fiables et valides, notre formulaire de questionnaire en ligne destiné aux habitants de la Medina de Nedroma .

dans un premier lieu, on a commencé par des questions d'ordre général: données personnelles de gens questionnés (âge, sexe, adresse ), suivi par des questions liées directement au phénomène étudié et aux objectifs de la recherche (type de maisons ancien / nouveau , entretien et transformations, le but de ces transformations, etc) et enfin, pour finir une question destinée à avoir l'opinion et l'avis des habitants sur l'image actuelle de la medina de Nedroma.

### **interprétation des résultats :**

Sur l'échantillon de 18 personnes âgées de 18 à 70 ans qui habitent entre derb el kherba et derb beni zid ,on a constaté que :

30% des habitants habitent dans des maisons nouvelles et 70 % habitent dans des maisons traditionnelles à patio.

-20% habitent dans des maisons à patio rez de chaussée soit ..habitent , 50% habitent dans des maisons r+1 soit ...habitent , 10% habitent dans des maisons r+2 soit .... et 20 % habitent dans des maisons autres soit ...personnes.

- pour les habitants de types maisons traditionnelles :

sur 12 personnes, 4 personnes ont fait des transformations :

maison1 : rénovation et renforcement de la structure

maison 2: transformation d'une chambre en cuisine et ajout d'un bache d'eau .

maison3: couvrir le patio avec une charpente métallique vitrée et percer des ouvertures sur l'extérieur pour l'aération .

maison 4 : transformer en fonction commerciale .

-la dernière question :comment trouvez vous cette nouvelle image de la medina ?

toutes les réponses ont été défavorables des avis entre; sale, défigurée, abandonnée aux ruines , manque d'entretien, en état très dégradé et ...etc.

## **2: Etat de dégradation du cadre bâti:**

il est à noter qu'après nos visites sur site on a remarqué que:

-la dégradation du cadre bâti et physique de la Médina ( surtout les quartiers qui se situe dans la partie sur de la medina).

- Vieillesse des constructions et manque d'entretien.

-des maisons à vendre et abandon .

- des démolitions.

- des constructions nouvelles avec du commerce au RDC.

-La Medina est ouverte à la circulation automobile.

-des constructions neuves au abords des monuments historiques.

-La terrasse devient un terrain .

Sur site il a été constaté après la visite de quelques échantillons de maison, que parfois on trouve des maisons occupées par une famille nombreuse : un exemple vivant est celui qu'on a rencontré à la medina de nedroma , c'est le cas de deux familles qui habitent et partagent la même maison , cette dernière est en état très dégradé, comme l'habitante l'a expliqué se sont des locataires et qui n'ont pas les moyens pour s'offrir la location d'une maison séparée.

Cette situation de recasement de la population dans une seule demeure ne peut être que l'une des causes qui ont favorisé cette dérégulation au sein de la vieille ville.

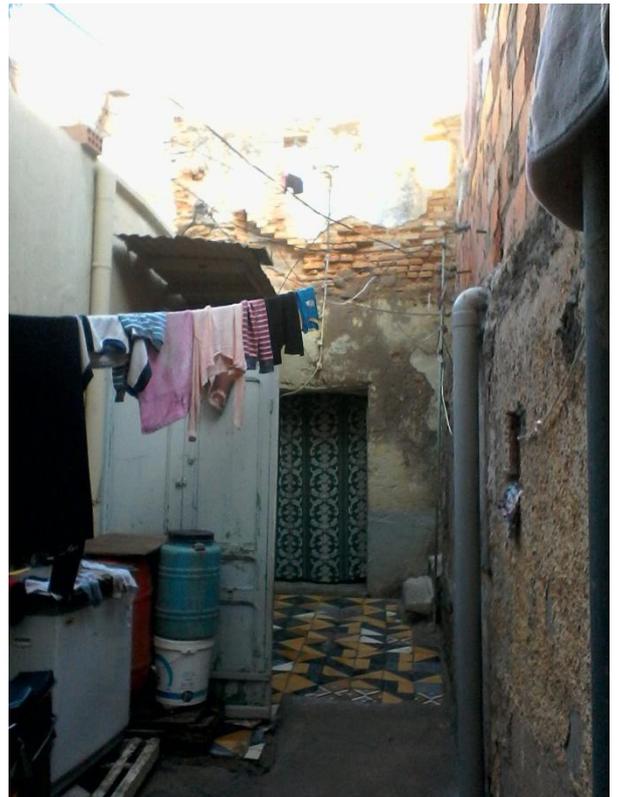


fig 39: ménage à plusieurs locataire.

source: Auteur .

l'atmosphère de vente des demeures à son tour envahit la medina de Nedroma, en effet plusieurs maisons sont à vendre, et les nouveaux propriétaires ne sont pas forcément de la région.

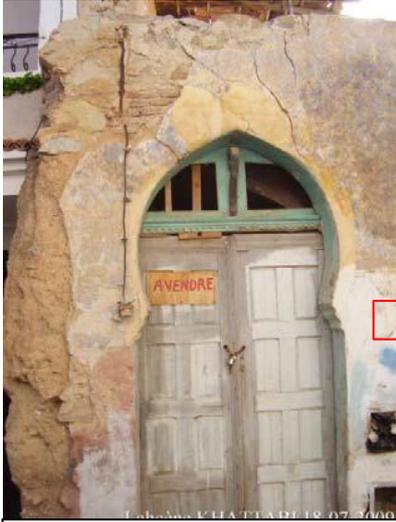


fig 40: Maison à vendre,  
Nedroma.2009



fig 41: Maison démolie après vente.  
source: Auteur2016.



fig 42: Maison à vendre,  
Nedroma.

source: Auteur.

les ruines se multiples:



fig 43: moulin désaffecté ,Nedroma.

source: Auteur.

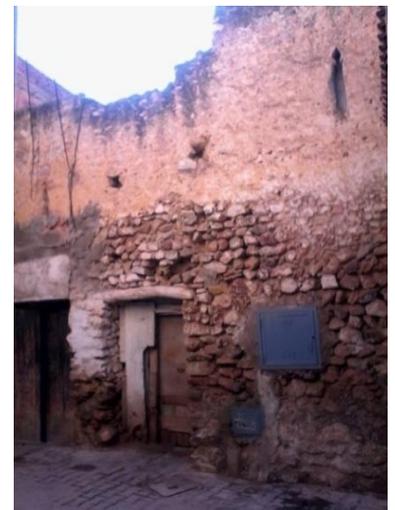


fig 44: Maison en ruine.

source: Auteur.



Pierre

brique et ciment

fig 45: Une maison tombant en ruine dévoilant sa beauté et créant un espace négatif

source: Auteur



Mur pierre

Mur en brique

fig 46: Mur en pierre ruine.

source: Auteur.

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

1-le vieillissement naturel : des facteurs techniques tel que l'humidité,

2-le vieillissement par l'action volontaire des habitants:

2-1:soit abandonnées : la plus part des maisons sont abandonnées et fermées par ses propriétaires , notamment beaucoup des maisons sont à vendre et on remarque de plus en plus une émigration vers les nouveaux centres urbains et vers les autres grandes villes .

2-2:soit transformer en nouveaux type de maisons par démolition reconstruction .

### **3:les transformations apportées au tissu ancien :**

#### **3.1:au niveau urbain :**

##### **3.1.1:Ouverture des voies de circulation automobile :**

Le taux d'urbanisation et de construction, la puissance du parc automobile ont affecté dans beaucoup de cas villages, villes et quartiers, tant dans leur organisation spatiale que dans leur morphologie. Des percées dans les quartiers historiques moyennant toutes sortes de voies, des « aérations » (on meurt de surdose d'oxygène !) des quartiers traditionnels, des élargissements de rues jusqu'au gabarit, voiture ou le ceinturage étouffant des nouveaux quartiers sont autant de causes de défiguration de cette architecture.<sup>55</sup>

Les derb de la medina subi d'importantes transformations formelles et structurelles, de afin qu'elle puisse s'adapter aux nouvelles normes actuelles.



fig 47: Derb Beni Zid, Nedroma.

source: Auteur.

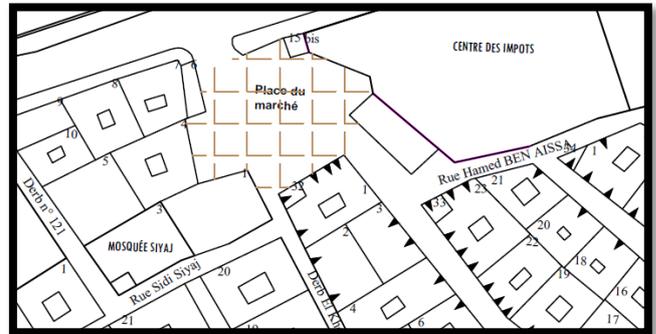
les placettes deviennent a lieu de stationnement:

les placettes à leurs tours ont perdu leur aspect et fonction d'autres fois, ils sont utilisés par les habitants de la Medina et les visiteurs comme un parc de stationnement d'automobile. tels que: place de vistoire et place terbia et place du marché .



fig 48: Place du marché, Nedroma.

source: Auteur.



carte8 : Place du marché, Nedroma.

source: Auteur.

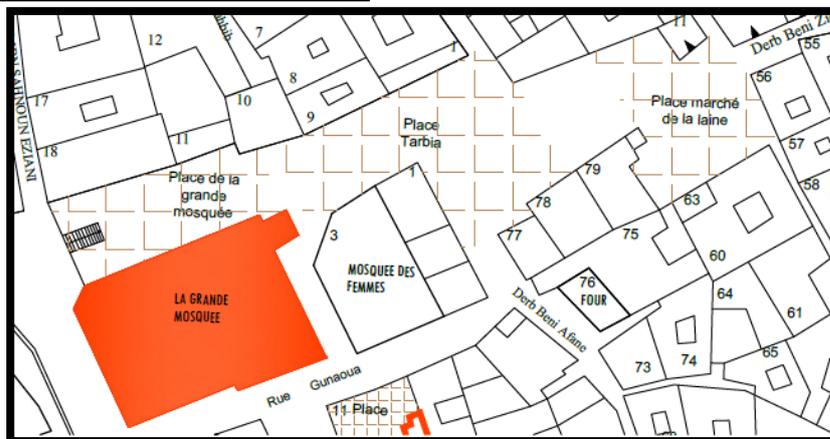


fig 49: Place Terbiaa, Nedroma.

source: Auteur.



fig 50: Place marché du laine, Nedroma.

source: Auteur.

### 3.2: Au niveau architectural:

#### 3.2.1:-l'intervention sur l'existant:

##### des transformations apportées au cadre bâti ancien existant:

la première impression qui se dégage de la Medina de Nedroma c'est Les changements et transformations de la maison traditionnelle issus de l'intervention actuelle sur le tissu ancien, affecta l'ensemble de la bâtisse à différents degrés ; L'impact varie suivant le mode d'intervention appliqué, mais aussi selon la destination et la vocation future de la maison. cela ce traduit par :

#### 3.2.2: l'extension verticale:

##### la terrasse devient un terrain :

Autrefois La terrasse est utilisée en été, pour des repas. La plupart du temps, voir la construction assez récente d'une petite pièce qui servira à abriter des biens ou espaces de production, mais cela reste limité à quelques cas : un atelier , de petits élevages domestiques (lapins) ou le mouton de l'Aïd ..etc

Elle s'est beaucoup développée ces dernières années et a changé de nature par l'édification d'un étage totalement nouveau sur une structure existante sans aucun respect de la typologie d'habitat traditionnelle ni aux matériaux utilisés.

fig 51: Extension verticale sur une structure ancienne.

source: Auteur.



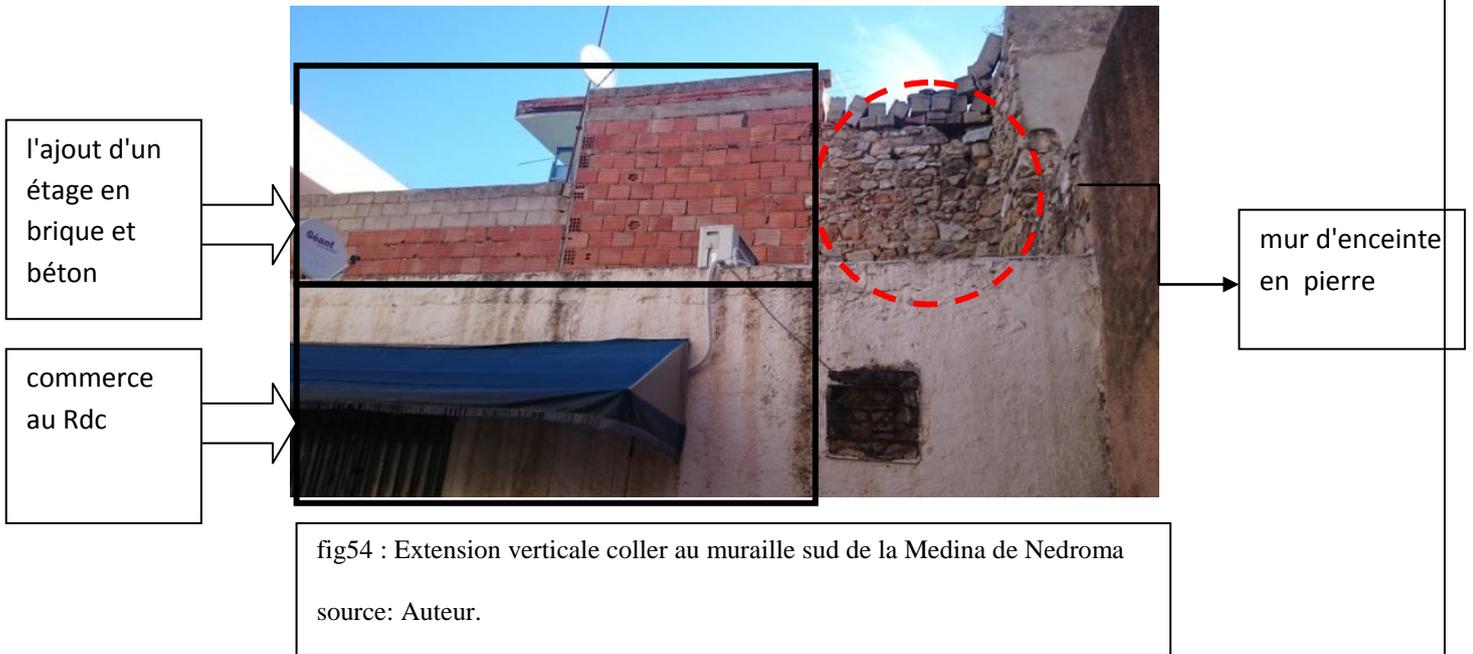
fig52 : Mur en pierre .

source: Auteur.



fig53: détail Mur pierre

source: Auteur.



L'édification d'un étage sert de multiples propos :

- le logement d'un fils à marier tout en restant sous le toit familial.
- la location
- la réserve d'espaces habitables pour héberger la famille.

### 3.2.3: l'ouverture sur le Derb:

percement des fenêtres sur des impasses et les derbs sans aucun respect même du règlement d'urbanisme en vigueur.

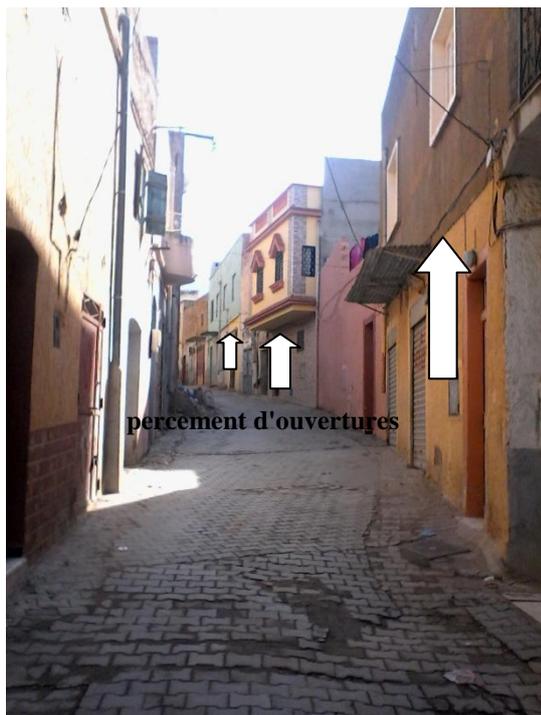


fig55: Derb el-yahoud  
source: Auteur.



fig56: derb el kharba  
source: Auteur.

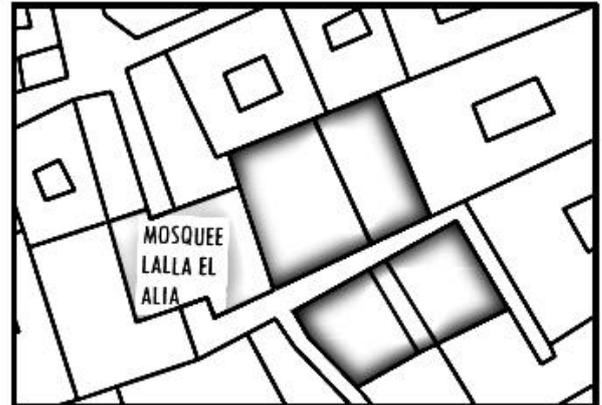
### 3.3: Démolition reconstruction:

-l'apparence de nouvelles constructions à la place des anciennes maisons (Modifications du profil volumétrique) .

- Des constructions neuves sont en cours de réalisations sans aucun contrôle ou orientation.
- des constructions neuves sont construit à coté des monuments historiques classée .
- Des matériaux étrangers à la spécificité de la Médina et non adéquats sont utilisés.
- des constructions qui ne respectent pas la typologie d'habitat traditionnel.

Actuellement des travaux privés sont en cours de réalisation d'une nouvelle maison juste à coté de la mosquée Lalla El Alia ( derb .....) l'une des plus ancienne mosquée de la Medina de Nedroma , actuellement cette mosquée est en ruine, elle a subi plusieurs opérations de restauration non achevés.

d'après le témoignage des habitants du quartier le propriétaire de la maison à pris une partie de la mosquée pour construire sa maison.



carte 9: plan de situation de la maison nouvelle



fig 57: Maison nouvelle à côté de la mosquée



fig 58: Maison nouvelle à côté de la mosquée



fig 59: l'intérieur de la nouvelle maison



fig 60: : l'intérieur de la nouvelle maison



### schéma de concentration des nouvelles constructions dans la partie sud de la Medina de Nedroma

source: Auteur

Le Périmètre de 200 mètre de protection:

La loi utilise le terme de « périmètre de 200 mètres », incluant une zone de 50 mètres de côté et d'une superficie de 2500 m<sup>2</sup>. Ainsi définie, cette zone est très limitée. En réalité, dès l'origine, l'administration a utilisé la longueur de 200 mètres comme distance séparant l'immeuble en travaux et le monument protégé. Par conséquent, le résultat obtenu est assez différent. Au lieu d'avoir un rectangle de 2500 m<sup>2</sup> de superficie, on trace un cercle ayant pour centre le monument et pour rayon 200 mètres qui couvre des lors, une surface de 12, 56 hectares<sup>56</sup>

<sup>56</sup> Dictée par la loi 98-04 du 15 Juin 1998, relative au patrimoine culturel national.

**4. Etude comparative entre les différents types d'habitat :**

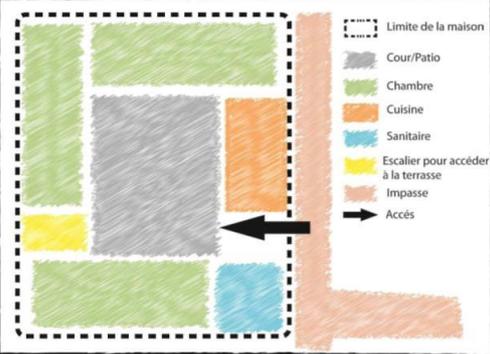
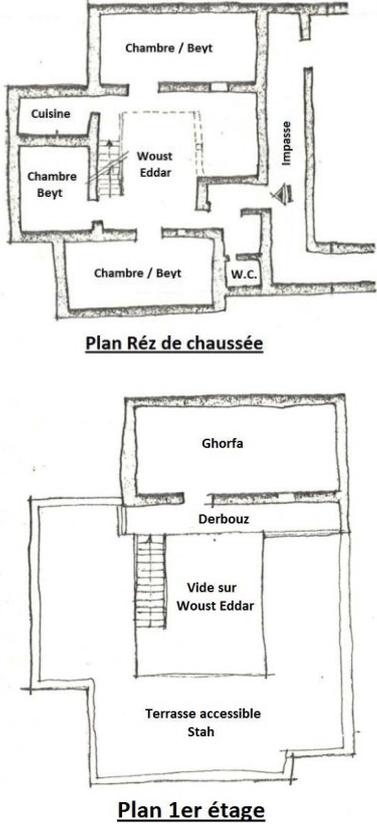
	<b><u>Habitat Ancien:</u></b>	<b><u>Extension Nouvelles:</u></b>
<p><b><u>Les plans:</u></b></p>	<p>-Elle s'organise toujours comme toutes les maisons arabo musulmanes, autour d'un espace central, tourné vers le ciel et fermé sur la rue.</p>  <p>fig 61: Organisation de la maison traditionnelle de la Médina de Nédroma. source: lahcene khattabi .</p>  <p><b><u>Plan Réz de chaussée</u></b></p> <p><b><u>Plan 1er étage</u></b></p>	<p>- Des maisons à plusieurs étages avec un types étranger aux usages constructifs locaux.</p>

fig 62 : plan d'une maison traditionnelle Nedroma.  
source: lahcene khattabi.

**Les façades:**

**Tissu Ancien :**

-Les façades de la maison sont des murs aveugles sobres parfois avec une ou deux petites ouvertures à l'étage.

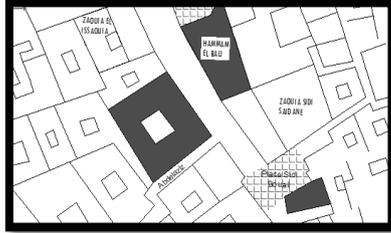


fig 63: Dar el Senhadji

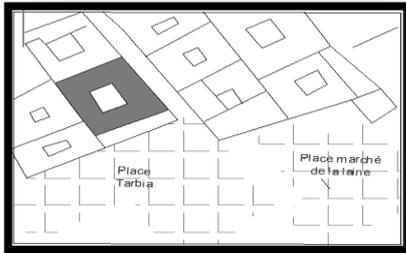


fig 64: Maison ancienne.

**Extension Nouvelles:**

-des façades parfois modernes mais la plupart des façades sont inachevées ou en mauvais état.  
- Fenêtre - Balcon -garde-corps

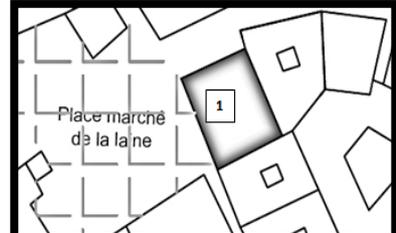


fig 65: Maison à coté de Terbia

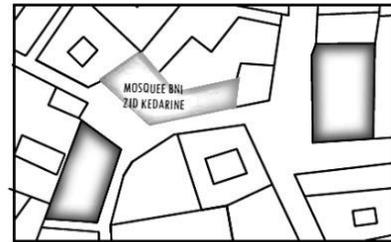


fig66 : Maison nouvelle.

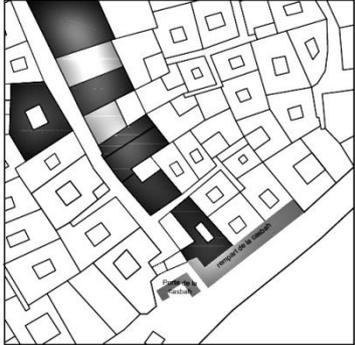
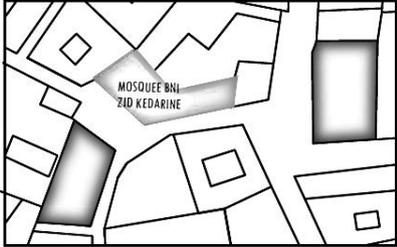
	<u>Tissu Ancien :</u>	<u>Extension Nouvelles:</u>
<p><b><u>Matériaux de construction:</u></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la pierre</li> <li>-la brique cuite</li> <li>- le bois pour le plancher .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-le béton armé -la brique -</li> </ul>
		
		
		 

fig 67: Matériaux de construction.

Fig 68: Matériaux de construction.  
Source: Auteur.

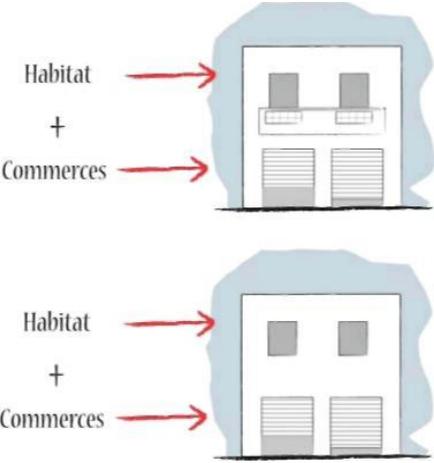
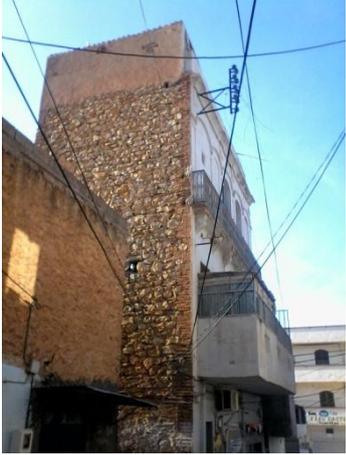
fig 69: Plancher en bois.  
source : Auteur .

fig 70: Maison nouvelle derb Casbah

fig71 : Maison nouvelle Nedroma.  
source fig 70.71 :Auteur

	<b><u>Tissu Ancien:</u></b>	<b><u>Extension Nouvelles:</u></b>
<p><b><u>Paysage urbain:</u></b></p>	<p>- l'image de la Medina est toujours présente dans certains quartiers.</p>  <p>Fig 72: _ Derb la medina de Nedroma. Source: Auteur.</p>  <p>Fig 73: Derb la medina de Nedroma. Source: Auteur.</p>	<p>-Une différenciation des niveaux, le nouveau mord sur l'ancien, un paysage n'est pas assez aimable.</p>  <p>fig 76: Vue sur la medina de Nedroma</p>  <p>fig77: Derb El Casbah Nedroma.</p>  <p>fig 78: Vue sur la medina depuis Ksar El Soltan Nedroma. source: fig 76.77.78 :Auteur</p>

**Tissu colonial:**

<p><b><u>Façades:</u></b></p>	<p><b><u>Tissu colonial:</u></b></p>  <p>Fig 79: Maison coloniale Nedroma. Source: Auteur.</p> 
<p><b><u>Matériaux de construction:</u></b></p>	 <p>Fig 80: Maison coloniale Nedroma. Source: Auteur.</p>  <p>Fig 81 : Maison coloniale Nedroma. source: Auteur.</p>
<p><b><u>Paysage urbain Avant et Après:</u></b></p>	<p>Rue de la victoire au nord de la medina de nedroma.</p>  <p>fig 82: vues placette de victoire 1995 . Source: Lahcen Khattabi</p>  <p>fig83 : vue placette de victoire 2009. source: Lahcen Khattabi.</p>

l'étude comparative entre les différentes périodes à pour but de montrer les trois typologie de tissu qu'à connu la médina de Nedroma, ainsi de rappeler que la le tissu colonial est venu s'installer la périphérie de la Medina tout en respectant la typologie ancienne contrairement à la période actuelle .

### **Synthèse:**

à partir de cette étude on pourra dire que cette dérégulation urbaine au niveau de la veille ville de Nedroma est du à plusieurs facteurs :

1-facteurs administratifs: l'absence des autorités publics et et des réglementations.

la négligence totale du centre historique.

2- facteurs économiques : on fait face à une population pauvre, à des revenus bas.

3- facteurs sociaux culturels: la population à changé , elle n'est pas sensible envers le patrimoine

4- facteurs structureaux : l'état de dégradation très avancé de certaines construction.

5- facteurs de confort /modernisation: sont dues à la mondialisation d'urbanité, les citoyens sont en quête de mode de vie moderne, confortable et stable

### **conclusion générale:**

Ce centre historique prestigieux qui garde toujours sa structure, et à la présence de monuments historique et du patrimoine culturel matériel et immatériel est en cours de disparition , Il serait difficile d'imaginer nos pays, villes et paysages sans les traces connues de notre passé, témoins de la continuité à travers le temps et afin de le sauver, l'avenir de la Medina dépendra de la manière dont elle réussira à intégrer ses héritages dans une stratégie de développement durable et sa la prise en compte participe à faire durer dans le temps.

## **bibliographie:**

### **ouvrages:**

- AL BEKRI. Description de l'Afrique septentrionale. Traduction Mac Guekin de Slane. Alger. Typographie Adolphe Jourdan.1913
- CHOAY Françoise: l'allégorie du patrimoine, Ed du seuil, Paris, 1992
- Le signe de la Médina. La morphologie urbaine selon Roberto Berardi. F. Privitera. M. Métalsi.
- Elsa Coslado, Justin McGuinness et Catherine Miller, **Medinas Immuables?** Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines (1996-2010)
- Habitat et intégration patrimoniale dans la médina de Fès : quelles politiques, quels enjeux  
Alexandre *Abry*

### **thèses et mémoires:**

- KHATABI Lahcen, la reconquête d'un centre ancien, le cas de la medina de nédroma, mémoire de magister UABBB Tlemcen,2010
- BRIKCI NIGASSA Samira, la patrimonialisation des villes historiques ces d'étude la ville historique de tlemcen, mémoire de magister USTO Oran 2009.

### **articles, revue et colloque:**

- Charte d'Athènes 1931 pour la restauration des monuments historiques.
- Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites, Venise 1964.
- Convention de l'UNESCO sur la protection du patrimoine mondial culturel et naturel 1972.
- Recommandation de Nairobi sur la sauvegarde des ensembles historiques ou traditionnels et leur rôle dans la vie contemporaine 1976.
- UNESCO, Médinas: sauvegarde sélective de l'habitat traditionnel, édition du centre du patrimoine mondial, n°9, Paris, décembre 1995.
- Journal officiel

**site web:**

- <http://www.ggrandguillaume.fr>
- <http://journals.openedition.org/insaniyat/3079>.
- <http://journals.openedition.org/insaniyat/11100>.
- <http://www.aps.dz>
- <http://www.paris-sorbonne.fr/article/les-medinas-marocaines-une>
- [https://www.icomos.org/monumentum/vol25-4/vol25-4\\_2.pdf](https://www.icomos.org/monumentum/vol25-4/vol25-4_2.pdf)