

ASSISTANCE TECHNIQUE POUR LA SAUVEGARDE ET LA MISE EN VALEUR DE SIDI EL HOUARI

Situation et perspective

JAVIER GALVÁN

Docteur Architecte Directeur de l'Assistance technique AECID à Oran





La Calère (Escalera),
Medina d'Oran

A partir de l'année 1992 le gouvernement espagnol a réussi dans le développement de projets de coopération avec les gouvernements des pays de l'Amérique Latine pour la réhabilitation de nombreux centres urbains du continent américain.

La ville d'Oran¹ possède un centre historique qui est le résultat de la superposition de l'action de différents peuples et civilisations. Malgré sa valeur architecturale, urbaine et sociale, ce centre historique n'a jamais été mis en valeur. Il n'a pas non plus été l'objet d'un plan urbanistique pour sa sauvegarde. Le quartier historique d'Oran, connu maintenant comme Sidi El Houari, connaît une dégradation qui n'a cessé de progresser durant les dernières décennies, il est même menacé de disparition si des mesures d'urgences et des plans d'action ne sont pas entamés.

C'est pour aider les autorités algériennes à sauvegarder et mettre en valeur le centre historique d'Oran que l'assistance technique de référence a été développée, par l'auteur de ces pages; entre février et novembre 2008, l'assistance s'inscrit dans le cadre du Programme *Patrimoine et Développement* de l'Agence Espagnole de Coopération Internationale.

1. PLANIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE D'ORAN (UNE MISSION IMPOSSIBLE?)

Il y a eu plusieurs tentatives afin de doter le centre historique d'Oran d'un outil de planification urbaine, mais toutes se sont soldées par des échecs.

Depuis 1992 deux plans urbanistiques ont été rédigés, mais jamais mis en oeuvre. Une troisième tentative a débuté en 2005, cependant elle reste encore inachevée. De même, un plan comme le - POS (Plan d'Occupation du Sol)- ne paraît pas être le plus approprié parmi ceux que prévoit le cadre juridique algérien.² Il est difficile de comprendre pourquoi le centre d'Oran n'a jusqu'alors pas encore fait l'objet d'un plan de sauvegarde comme bien d'autres quartiers d'autres villes algériennes riches en patrimoine.

Au-delà des contingences particulières et des difficultés techniques enracinées dans la complexité du tissu urbain dégradé, nous devons penser aux raisons profondes qui expliquent l'échec, au moment de la planification urbaine du centre historique d'Oran. Les raisons sont de nature historique, philosophique, culturelle, politique, sociale et surtout administrative plutôt que de nature économique ou technique.

L'Algérie a vécu pendant la deuxième moitié du XXème siècle une des histoires les plus turbulente du monde occidental. La période coloniale pris fin avec une sanglante guerre d'indépendance dont les blessures ne sont pas encore guéries. Pour le patrimoine oranais, pire que la guerre se fut le manque pendant le processus de décolonisation, d'une période de transition pendant laquelle les algériens auraient pu gérer le patrimoine reçu. En effet, la ville d'Oran fut vidée de la majorité de ses habitants, et abandonnée à son propre sort. On peut dire que la ville d'Oran ou mieux dit son patrimoine ne fut pas hérité mais occupé (squatté) par une population pour laquelle ce patrimoine était étrangé (un patrimoine conquis à l'ennemi). Même aujourd'hui et malgré le fait que les lois algériennes soient claires en ce qui concerne le patrimoine implanté sur le sol algérien qui est patrimoine de l'Algérie et des algériens, peu importe la période historique de provenance, une grande partie de la population ne considère pas comme patrimoine à sauvegarder celui d'origine arabe musulman. Ce réductionnisme appauvrissant, nous pouvons le rencontrer dans beaucoup de pays ayant un passé colonial récent.

Un problème qui affecte la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti, pouvant expliquer pourquoi Oran ne dispose pas encore d'un outil de planification urbain, est la difficulté, plutôt psychologique, de prendre des décisions et de les mettre en pratique. Après la période de domination française pendant laquelle les décisions étaient prises par le pouvoir colonial, dans l'Algérie socialiste de Boumediene les décisions venaient de l'Etat, un Etat fortement bureaucratisé. Le citoyen attendait tout de l'Etat. Un dénominateur (obstacle) commun avec les pays de



Centre historique
de la Ville d'Oran

Paysage urbain

l'Est de l'Europe qui ont dû surmonter cet obstacle pour parvenir à leur intégration dans l'Union Européenne. Finalement, un des obstacles les plus difficile à dépasser est la faiblesse du sens communautaire de la société oranaise surtout par rapport au patrimoine. Les rues, les places ou les espaces publics ne sont pas considérés comme des espaces propres qui appartiennent aux oranais qui en sont tous responsables. Les oranais comme beaucoup de peuples du sud considèrent que les problèmes de la ville ne sont pas de leur ressort. Nous pouvons par exemple observer à n'importe quel moment de la journée certains oranais jeter n'importe quoi sur la voie publique, pas seulement des papiers mais aussi des ordures (avec les fameux sacs bleus) qui sont partout et constituent une constante du paysage urbain de la ville. Ceci ne donne pas seulement une mauvaise image de la ville mais aussi constitue une menace pour la santé. C'est vrai que le citoyen ne se préoccupe guère de la propreté de la rue et ont l'habitude de jeter tout par terre, mais c'est aussi vrai qu'il n'y a pas de poubelles. Les ordures sont un mal endémique à Oran. Les institutions manquent de ressources et de coordination pour être efficaces et les citoyens manquent d'éducation civique. Peut-être faudrait-il quelques générations pour changer cette dynamique. En Espagne la situation quelques décennies en arrière n'était pas si différente. Il a fallu attendre une certaine éducation civique et la prise de conscience du citoyen. En Espagne cette évolution a été liée aussi à l'évolution politique qui a donné aux individus la possibilité de participer de plus en plus à la prise des décisions. Mais il a surtout fallu changer les mentalités. L'individualité était un des traits les plus caractéristique de l'ancienne société espagnole. Même dans le sport, les grands exploits sportifs étaient individuels: Bahamontes, Santana, Joaquin Blume.

Ceci ne concerne pas uniquement les espaces publics, dans les bâtiments personne n'endosse la responsabilité pour entretenir les espaces communs: les escaliers, les cours, les terrasses, éléments qui affectent tous les occupants d'un immeuble. Ils sont

négligés jusqu'à la perte de fonctionnalité et même jusqu'à la ruine. Une fois que le citoyen ferme la porte de sa demeure il reste étranger aux espaces communs de son immeuble. Il faut le dire: Oran est une ville sale. Et la question est claire: si les oranais ne peuvent pas résoudre ce problème quotidien, comment vont-ils réussir à résoudre un problème beaucoup plus complexe comme la sauvegarde du patrimoine en dégradation continue?

Il faut changer les mentalités. La gestion et le soin de la ville ne sont pas seulement l'affaire du Maire ou du Directeur de l'Urbanisme, c'est l'affaire de tous. Mais l'affaire de tous, signifie travailler d'une façon coordonnée. Les institutions, les associations, la presse, la société civile, les entreprises, les individus... tous doivent jouer leur rôle. Les pouvoirs publics doivent jouer le leur et établir des conditions pour que les secteurs privés puissent jouer également un rôle. Les particuliers doivent prendre conscience de leur responsabilité par rapport au collectif.

Malgré tout, il faut être optimiste. L'Algérie vit maintenant une période d'espoir. Le pays est en train de sortir de l'isolement international dans lequel il avait été plongé pendant les dernières décennies. La jeunesse de la population invite aussi à l'espoir. Il faut néanmoins qu'elle continue les efforts dans la formation, de sorte que les jeunes puissent développer leur potentialité, surtout les jeunes femmes qui commencent à jouer un rôle protagoniste dans la vie associative, culturelle, académique, entrepreneurial, et aussi plus doucement, politique.

2. DIAGNOSTIC: PROJETS STRATEGIQUES POUR SAUVER SIDI EL HOUARI.

Sidi El Houari commença à perdre son rôle de centre ville, à partir du développement d'Oran sur le plateau de Karguentah (Ville Haute) pendant les dernières décennies du 19^{ème} siècle. Désormais, son déclin et sa dégradation n'ont cessé de s'amplifier.



Les jeunes jouent un rôle protagoniste à Oran

Les habitants originaux sont remplacés par des habitants d'origine rurale

Sidi El Houari est un quartier enclavé, un quartier isolé.

Au Nord la démolition du quartier de la Calère (Escalera) brisa la continuité du tissu urbain. Désormais, le centre historique reste éloigné de la mer. Le quartier de la Pêcherie se trouve ainsi isolé entre le port et le quartier.

A l'Est, la connexion avec le centre moderne (Place d'Armes et Boulevards) est perdue à cause des fortes pentes de la rive droite de Ras el Ain et à la décomposition de l'ancien quartier juif (Derb).

Au Sud et à l'Ouest, le centre historique est entouré par des bidonvilles (Bab El Hamra et Planteurs). Les taudis de la Casbah furent démolis en 2007, mais la Casbah l'enclave où la ville naquit reste abandonnée, plein de débris, sans gardiennage, ni surveillance. C'est la partie de la ville la plus ancienne et qui est devenue un trou noir.

Sidi El Houari, un quartier de transit?

Le départ massif des habitants originaux (majorité de provenance espagnole des quartiers de la ville basse, et de la population israélite des quartiers de la ville haute), remplacés par des habitants d'origine rurale a produit un manque de continuité dans la manière d'habiter et d'entretenir les maisons qui étaient quasiment «squattérisées».

Par rapport à la population, il est nécessaire de mener une enquête sociologique en vue de connaître de l'intérieur les composantes sociodémographiques, les processus et les évolutions auxquels elle est confrontée aujourd'hui.

Néanmoins on peut distinguer les types suivants de population:

- population née dans le quartier et fortement attachée à ce dernier.
- population d'immigrants habitant le quartier depuis plusieurs années qui est attachée aussi au quartier et ne veut pas le quitter.
- population de transit, venant d'horizons divers sans aucun sentiment d'attachement qui ne veut qu'être relogé ou partir en Europe. Ce groupe même si il est important ne constitue qu'une minorité.

Après l'étude des problématiques du centre historique et le diagnostic correspondant, quelques projets ont été identifiés dont leur réalisation est fondamentale pour parvenir à la revitalisation du quartier. Parmi ceux-ci, il y en a trois, considérés comme de survivance puisque ils donnent une réponse à la menace de l'intégrité du centre historique.

1. La pénétrante Sud-ouest va connecter la Rue Abderrahmane Ahmed avec le Port et le Front de Mer. De cette façon, le Boulevard Stalingrad deviendra une autoroute de trafic lourd qui coupera le centre historique en deux. La connexion nécessaire avec la haute ville sera impossible.
2. Compléter la construction de la carcasse du Château Neuf est un anachronisme qui ajoutera plus de problèmes. D'un côté, le Palais du Bey sera menacé étant donné sa fragilité. De l'autre, les accès routiers vont ajoutés des problèmes. (Voir Annexe n° 1)
3. La Casbah (Castillo Viejo) est laissée à l'abandon et au pillage, malgré sa richesse historique (l'origine de la ville), ses valeurs archéologiques et architecturales.

Il y a d'autres projets dont leur implantation aura un rôle dynamisant, comme la reconstruction de La Calère (Escalera), l'utilisation et la mise en valeur de la structure de l'ancienne Hôpital Baudens, ou l'amélioration et l'aménagement du réseau des rampes et des escaliers dont leur importance est fondamentale étant donnée la topographie du quartier.

3. INVENTAIRE DES BÂTIMENTS À PROTÉGER

Quelques opérations de réhabilitation urbaine doivent commencer pour l'inventaire des unités d'aménagement qui composent ce centre urbain. C'est le premier instrument de connaissance, de description et de protection préventive. «Un instrument



basique de contrôle pour la planification d'une politique correcte et efficace de protection et de diffusion du patrimoine culturel». (UNESCO, 1990)

L'inventaire permet la localisation, le contrôle, et la mise à jour de l'information sur le patrimoine.

Le centre historique d'Oran est divisé en sous quartiers, avec un total de 872 unités d'aménagement, selon la distribution suivante: (Données selon le POS en rédaction par Zoheir MOKHFI.

SOUS-QUARTIER	UdA
1) La Blanca	156
2) La Casbah	9
3) Stalingrad	212
4) Château Neuf	5
5) La Pecherie	24
6) La Calère	88
7) Derb	378
TOTAL	872

L'inventaire, va permettre de classer les bâtiments et les parcelles (unités d'aménagement) selon leur valeur architecturale et urbanistique, par degré de protection, selon la typologie suivante :

1. Terrains

- 1.1 Terrain vide sans restes architecturaux
- 1.2 Terrain vide avec des restes architecturaux à conserver

2. Bâtiments à protéger

- 2.1 Protection intégrale
- 2.2 Protection urbaine (façades)

2.3 Protection structurale (typologie)

2.4 Protection partielle (de quelques éléments constructifs)

Terrain vide avec des restes architecturaux à préserver

Eglise de Saint Louis, bâtiment de protection intégrale

3. Bâtiments sans protection

- 3.1 Incompatibles
- 3.2 Sans protection

L'inventaire permet d'analyser les typologies dominantes, ce qui sert de base pour l'élaboration des ordonnances et des règlements de construction. Il permet aussi de donner des recommandations sur les interventions à réaliser sur les bâtiments classés.

Si bien inventorier est une qualité abstraite, et tous les inventaires de biens culturels ont des caractéristiques similaires, chaque patrimoine urbain a des spécificités et par conséquent chaque inventaire doit être dessiné d'une manière particulière. (Voir Annexes n° 3a, 3b et 4).

4. LA «NOUVELLE CALÈRE» UNE ESQUISSE DE DESSIN URBAIN

La Calère (Escalera) était la vraie Medina d'Oran. Avant sa destruction à partir des années 70 elle constituait un des quartiers résidentiels les plus importants de la ville. L'Escalera accueillait une grande partie de la population d'origine espagnole. Elle fut un des premiers ensembles de caractère urbain d'Algérie. Maintenant, il s'agit d'une zone plutôt de caractère rural, où les moutons paissent.

L'origine de la destruction de la Calère se trouve dans le manque de réseaux d'assainissement et de drainage dans les quartiers construits illégalement dessous: Bab El Hembra et Planteurs. Etant donné que les bâtiments de La Calère étaient construits sur des remblais, la circulation de l'eau souterraine finissait pour éroder les fondations de quelques bâtiments. Au lieu de résoudre le problème à sa source, les bâtiments affectés furent démolis, ce qui provoqua la déstabilisation des bâtiments mitoyens. La destruction



La protection des façades est la protection urbaine

de La Escalera continue, car ses bâtiments agissent comme des pièces de domino qui tombent les uns après les autres.

Malgré le lancement d'un concours d'idées sur la Calère, et la réalisation de quelques projets, elle continue à être une zone de terrain inculte, comme une blessure dans le tissu urbain.

La reconstruction de La Calère est nécessaire pour rendre compréhensible l'histoire urbaine de Sidi El Houari et en même temps pour rétablir sa relation avec la Pêcherie, le Port et la mer. De plus, les terrains de La Calère se trouvent dans une situation privilégiée dans la ville et pour cela représente une grande valeur foncière. La reconstruction de La Calère sera basée sur la morphologie rationalisée du tissu urbain détruit. Il faut faire une recherche sur la typologie des bâtiments qui s'y érigeaient. La solution adoptée sera contemporaine mais doit faire clairement référence à «l'ancienne Calère» et son histoire.

La « nouvelle Calère » doit jouer un rôle dynamisant pour l'ensemble de Sidi El Houari. Le dessin sociologique de la population ciblée pour habiter la nouvelle Calère est essentiel.

5. NOUVELLES ETAPES. EST-CE POSSIBLE DE SAUVER SIDI EL HOUARI?

Le manque de réalisme dans l'identification des projets à développer a altéré de nombreuses initiatives en matière de coopération sur le patrimoine urbain, soit à cause d'une vision "eurocentrique" dans la conception des projets, soit à cause du manque d'implication réelle des institutions locales et de la coordination entre elles. Essayer de travailler seulement sur la planification urbaine ne va pas donner des résultats à court terme. Les plans finissent toujours dans les tiroirs. Il faut concevoir des projets orientés vers ces lignes de travail :

- 1) Sensibilisation et prise de conscience de la population des quartiers historiques, des acteurs politique et de la gestion qui sont responsables de

la prise de décisions sur le patrimoine. Ce colloque ne servira à rien si à la fin de celui-ci les institutions algériennes comme le Ministère de la Culture, la Wilaya d'Oran, et la Commune d'Oran ne signent pas un protocole pour la création d'un organisme ad hoc pour la gestion du patrimoine urbain de Sidi El Houari, et si en même temps le processus pour la déclaration de Sidi El Houari comme secteur sauvegardé ne se déclenche pas.

- 2) Formation des cadres techniques (architectes, ingénieurs, urbanistes) et d'une main-d'oeuvre vraiment spécialisée.
- 3) Freiner la dégradation des bâtiments. Il faut faire un plan de consolidation structurelle des bâtiments en mauvais état qui peuvent encore être sauvés, en attendant le moment où la restauration sera possible.

Il est prioritaire de créer une unité technique au sein du secteur urbain. Parmi les fonctions de cette unité technique, la priorité sera donnée à la surveillance des chantiers à l'intérieur du périmètre du quartier et de la concession de permis de construction et de démolition selon les ordonnances et les recommandations sorties de l'inventaire.

NOTES

- 1 Oran a toujours été considéré comme la ville la plus européenne d'Algérie et en même temps la moins française, à cause de sa population d'origine espagnole.
- 2 Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme du groupement d'Oran de 1997, fait l'identification de Sidi El Houari et le Derb (quartier juif) comme « zone à POS » numéro 2. Néanmoins la loi de 15 juin 1998 relative à la protection du Patrimoine culturel, avec la création du concept de secteurs sauvegardés, dans son chapitre III, ouvre la porte à un autre outil de planification: le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés (PPSMVSS), dont établissement est défini par un décret exécutive de 5 octobre 2003.



ANNEXE 1: LA CARCASSE DU CHÂTEAU NEUF

PREMIÈRE PARTIE: LA CARCASSE HONTEUSE, OU: C'EST MIEUX DE VOIR LE CIEL QUE LE BÉTON...

On la voit de tous les coins de la ville. Remarquable par tous, une image omniprésente toujours accrochée à la mémoire de la ville.

Des années 70 et 80 comme beaucoup de villes dans le monde ils croyaient que les villes modernes devaient devenir comme New York. L'histoire, le patrimoine, la nature ne servaient à rien. Des tours honteuses grattaient le ciel des villes millénaires. Derrière la porte d'Alcalá symbole de Madrid historique se levait une immense tour. Même si la tour était bien dessinée par un des plus prestigieux architectes espagnoles, elle détruisait une des plus belles perspectives urbaines du monde, celle de la rue d'Alcalá. Le capitalisme commençait à être le roi. Les buts particuliers et la spéculation avant les intérêts du peuple.

Pas seulement dans la ville historique, aussi à côté de la mer les grandes chaînes hôtelières levaient des géants affreux de béton et de verre, défiant même les règlements urbanistiques. Mais à quelque moment les choses commençaient à changer. La mémoire collective, la beauté, la nature, commençaient à devenir prioritaires sur les intérêts particuliers. Construire des grands hôtels à côté de la mer, ou dans des centres historiques devenait presque un crime contre la collectivité. La démolition des carcasses honteuses devenait en pratique exemplaire pour que tout le monde sache que l'époque des catastrophes urbanistiques est finie pour toujours.

Chaque fois qu'une grande carcasse honteuse était démolie, les journaux télévisés montraient l'image de la démolition. Les villes où la démolition avait eu lieu, gagnaient un grand prestige comme villes vraiment modernes et hautement civilisés. C'est mieux de voir le ciel que le béton ...

DEUXIÈME PARTI: COMMENT METTRE ORAN SUR LA SCÈNE DU 21ÈME SIÈCLE OU, LES STRUCTURES QUI NE SERVENT À RIEN SONT LES PLUS VALORISÉES

Beaucoup d'oranais voudraient bien voir dans les journaux télévisés la démolition de la grande carcasse du Château Neuf. Elle serait une bonne publicité pour la ville d'Oran.

Malheureusement, ailleurs ils ne connaissent pas bien la belle et accueillante ville d'Oran. Quand je disais à mes amis espagnols que je venais à Oran, quelques uns me demandaient dans quel pays se trouve t'elle. Et le groupe le plus nombreux me souhaitait bon voyage à Oman. Oran est si prêt de l'Espagne, Oman est si loin. Il y a une si forte liaison historique entre Oran et l'Espagne, et aucune entre Oman et l'Espagne. Mais les gens d'Espagne aujourd'hui connaissent mieux Oman qu'Oran. Il est très difficile de trouver un guide de l'Algérie à Madrid mais pas difficile de trouver, celles des pays arabes et d'autres pays du Maghreb même de la Libye.

Une démolition telle que la carcasse du Château Neuf, mettrait Oran dans la scène de l'actualité... Mais la démolition risquerait de détruire le Palais du Bey, et il ne serait profitable du point de vue économique. Il faut faire travailler l'imagination ... pour respecter le patrimoine, et la nature, afin qu'Oran soit dans l'actualité du 21ème siècle, pour que l'endroit le plus privilégié de la ville puisse être profitable pour tous les oranais, pas seulement pour des riches touristes ou exécutives.

Mais c'est aussi nécessaire de ne pas perdre les investissements déjà faits, et que les oranais puissent profiter d'une bonne image de leur ville.

Les structures qui ne servent à rien sont les plus valorisées. A quoi sert la tour Eiffel ? Et le musée Guggenheim ? C'est lui qui a fait connaître la ville de Bilbao dans le monde entier, ce ne sont pas les œuvres d'art à l'intérieur du musée mais l'audace de son architecture. A quoi sert la statue de la Liberté à New York? Et l'arc de Constantine à Rome?

Imaginez que la carcasse du Château Neuf soit taillée telle une sculpture. Au fur et à mesure que le béton

Bâtiments
incompatibles

Sensibilisation
et prise de conscience
de la population



La Carcasse
du Château Neuf

disparaîtrait de la carcasse, elle deviendrait de plus en plus transparente. Plus de ciel, moins de béton. Quelques dalles seraient coupées; les grands écrans latéraux de béton seraient percés comme les grilles andalouses de l'Alhambra. Des ascenseurs en verre monteraient jusqu'à une plateforme panoramique, d'où nous pourrions observer toute la ville et le panorama Méditerranéen. Les touristes paieraient 200 dinars avec plaisir pour y monter.

La carcasse serait non plus une carcasse, mais un dessin de traces allongées sur le ciel. Dans la nuit les puissantes lumières cacheraient les piliers qui sembleraient suspendus dans le ciel, tels des files grattant la nuit. Le tout ferait de l'ancienne carcasse une immense lanterne de lumière changeante. Cela représenterait le nouveau Phare de la Méditerranée, le symbole d'Oran du 21ème siècle. Oran qui au final se rencontrerait avec elle-même.

ANNEXE 2. IDENTIFICATION DE PROJETS CLEFS

	PROJET	ACTION	OBJECTIF	BUT	PRIORITÉ (Niveau)
1	TUNNEL DE RAS EL AÏN.	Connexion de la Rue Abderrahmane Ahmed (Pénétrante Sud-Ouest) avec le Port et Front de mer.	Empêcher que le Boulevard Stalingrad devienne une autoroute qui rende impossible la connexion avec la haute ville.	Décongestion du trafic.	Survivance (0)
2	LA CARCASSE DU CHÂTEAU NEUF	Percement sculptural de la grande structure inachevée de la SONATRACK. Transparence. Illumination nocturne. Mirador panoramique.	Empêcher l'utilisation exclusive d'un endroit historique de la ville privilégié.	Utilisation démocratique. Ecologique. Epargne investissements. Rentabilité médiatique internationale.	Survivance (0)
3	NOUVELLE CALÈRE	Quartier résidentiel marin inspiré de l'ancien quartier démolit	Rétablir la continuité et cohésion du tissu urbain	Liaison du centre urbain avec le Pêcherie et le Port	Immédiate (1)
4	HÔPITAL BAUDENS	Réhabilitation. Utilisation comme équipement universitaire, sanitaire, etc.	Récupération pièce patrimoniale et dynamisation quartier	Facteur dynamisant du développement du quartier	Immédiate (1)
5	CASHBA	Nettoyage, consolidation, ouverture et protection. Site archéologique (court terme). Grands équipements (long terme)	Conteneur activités culturelles <i>outdoor</i> . Marché aux puces. Location pour activités sociales.	Sécurité. Récupération du site initial de la ville	Survivance (0)
6	BASTOS	Changement d'usage industriel à usage administratif (bureaux)	Elimination d'usages incompatibles	Offre de bureaux liés à l'activité portuaire.	Moyen (2)
7	PASSERELLE PIÉTONNIÈRE	Construction passerelle piétonnière et cyclable	Connecter la promenade de l'Étang avec la Place de la République	Favoriser la connexion entre les zones	Moyen (2)
8	RUES-MARCHÉS	Aménagement et gestion des Rues-marchés.	Améliorer les conditions du développement d'activités	Augmenter la salubrité	Moyen (2)
9	ÎLOT VIELLE HÔPITAL - PLACE DE LA PERLE	Planification conjointe de tout l'ensemble	Ouverture à la ville. Mise en valeur des structures de valeur architecturale.	Intégration des espaces urbains	Moyen (2)
10	PLACE QUICONCES	Construction de parking et régularisation du stationnement de bus (Gare intermodale)	Favoriser l'axé du quartier aux autres parties de la ville. Fournir des espace de parking aux résidents à l'intérieur du quartier.	Décongestion du trafic. Favorise la piétonisation de rues intérieures	Moyen (2)
11	ESCALIERS ET RAMPES	Amélioration du réseau	Favoriser la connexion entre les zones	Intégration des espaces urbains	Immédiate (1)



Elements
architecturaux
à protéger

ANNEXE 3

GESTION DU PATRIMOINE URBAIN DU CENTRE HISTORIQUE DE LA VILLE D'ORAN			aeid		dessiné par Javier GALVÁN (A-RSF)			
FICHE D'INVENTAIRE D'IMMEUBLE								
N° 367.1		Date d'enquête: 07.08.08	Réalisée par: BENNABI F. - MAROUF N - ELAZIRI H.					
		Révision: 09.09.08	Révisée par: GALVÁN Javier					
CLASSEMENT								
IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE								
Sous quartier (A)	05 Stalingrad							
District - îlot	11.367							
Adresse. Nom actuel	2, Place Frères Bekhadda							
	Place Quinconces							
Référence cadastrale								
Emprise cadastrale								
DESCRIPTION								
Typologie (B)	10							
Nombre d'étages (C)	C+R+3							
Couverture (D)	15+13							
Matériau dominant (E)	21							
RÉGIME DE PROPRIÉTÉ (F)	30							
RÉGIME DE GESTION (G)	G1							
Occupation (H)		Affectation (I)		ÉTAT DE CONSERVATION				
33	cave	Fermée		F	Esc.	T	Et	
31	RDC	Bureau*+commerce		État technique (J)	38	36	37	35
31	niveau 1	Habitation		Niveau d'altération ext. (K)	NA<10%			
31	niveau 2	Habitation		Niveau d'altération int. (K)	10%<NA<30%			
32	niveau 3	Habitation		Pathologies (L)	40	*	*	40,41
Accessible	terrasse	Habitation**		VALEUR				
				Date de construction (M)	50			
				Caractère architectural (N)	52,53			
				Caractère urbain (O)	55			
				Caractère spécial (P)	/			
OBSERVATIONS. (I)* RDC à gauche: Bureau du Front des Forces Socialistes. (I)** Buanderie habité. (O) Forme partie du Boulevard Stalingrad. (L) Esc.: 40,41,43. T.: 40,43,45								



GESTION DU PATRIMOINE URBAIN DU CENTRE HISTORIQUE DE LA VILLE D'ORAN			aeid		dessiné par Javier GALVÁN (A-RSF)			
FICHE D'INVENTAIRE D'IMMEUBLE								
N° 369.1		Date d'enquête: 08.07.08	Réalisée par: Fatima BENNABI					
		Date de révision: 12.07.08	Révisée par: Javier GALVÁN					
CLASSEMENT								
IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE								
Sous quartier (A)	5. Stalingrad							
District - îlot	12-369							
Adresse. Nom actuel	27, Khedim Mustapha							
	Boulevard Stalingrad							
Référence cadastrale								
Emprise cadastrale								
DESCRIPTION								
Typologie (B)	10 (1)							
Nombre d'étages (C)	C+R+2 (2)							
Couverture (D)	13							
Matériau dominant (E)	21							
RÉGIME DE PROPRIÉTÉ (F)	30							
RÉGIME DE GESTION (G)	G-1							
Occupation (H) *		Affectation (I)		ÉTAT DE CONSERVATION				
33	cave	/		F	Esc.	T	Et	
32	RDC	local		État technique (J)	38	37	37	37
32	niveau 1	habitation		Niveau d'altération ext. (K)	11< NA >30			
32	niveau 2	habitation		Niveau d'altération int. (K)	NA<10			
32	niveau 3	habitation		Pathologies (L)	40	41	43	40
	terrasse			VALEUR				
				Date de construction (M)	50			
				Caractère architectural (N)	52,53			
				Caractère urbain (O)	55			
				Caractère spécial (P)	/			
OBSERVATIONS. (1) Le bâtiment a trois façades: à la rue K.Mustapha, à la rue Boukedjar Madjid et à la rue Takhmaret. (2) C+R+3 à la rue Takhmaret puisque un étage était ajouté de façon informel. (H)* Sans location (propriétaire décédé). (J) Façade à la rue Takhmaret -35-								

