

De la patrimonialisation de l'espace urbain colonial à Oran

Aïnes BOUDINAR*

Introduction

Dans les villes contemporaines du Maghreb touchées par l'urbanisation galopante, la confrontation entre l'histoire et la patrimonialité identitaire des valeurs d'un côté, et les aspirations à la modernité de l'autre, semblent se positionner dans un champ d'enjeux identitaires véhiculés par deux dynamiques : L'une considère leur affirmation par rapport à un héritage du passé réputé «originel», qui se «mémorialise» et s'exprime facilement par des contours nostalgiques transposés dans les traces de formes architecturales du passé et qui subsisteraient au présent. La seconde, inscrit ces références dans ce qui a été considéré, au Maghreb, comme le processus «paradoxal» de la «construction du fait patrimonial» : «la prise en charge de la mémoire de l'autre».

Cet article a pour objet de traiter la problématique des deux premières expériences de patrimonialisation sur le premier boulevard du plateau de Karguentah, le boulevard de la Soummam. Il sera question de mettre en évidence l'intérêt patrimonial accordé à chacune des opérations sur la base de la mise en œuvre des travaux et des résultats obtenus.

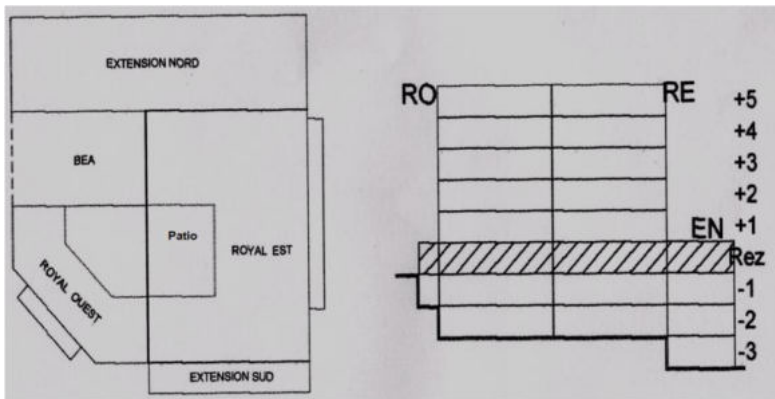
a. L'origine, il a été lancé l'opération de la réhabilitation de l'ancien Royal-Hôtel

Les dossiers techniques rattachés au projet étaient approuvés depuis le début des années 90. Mais au lancement du chantier, Oran est confrontée à une nouvelle réglementation puis soumise au nouveau zoning de risques sismiques (99-2003). Le Maître d'Ouvrage, se rendant compte qu'un projet de réhabilitation tel que prévu à l'origine ne suffisait plus à la conservation du bâtiment s'imposa donc et progressivement, l'idée d'une opération de *façadisme* par laquelle seront préservées les façades à l'authentique, en sacrifiant tous les cloisonnements non porteurs ainsi que les planchers présentant un taux de délabrement avancé. En dehors de la remise en service de l'ancien bâtiment de l'hôtel, l'ambition à la réalisation d'un projet urbain dépassa les contours de

* Enseignante, USTO.

l'esquisse initiale. Le propriétaire décida de l'extension vers le sud par l'acquisition de l'immeuble contenant l'actuel hall d'entrée principal, puis le lancement en chantier d'une nouvelle construction bordant la Banque Extérieure, et devant abriter les dépendances. Ainsi se dessina à l'horizon la perspective d'une vaste opération de réhabilitation et de restauration doublée d'une extension neuve des bâtiments.

Figure 1 : Esquisse: plan du Royal-Hôtel, montrant le Royal Est (bâtiment initial), Royal Ouest (nouveau bâtiment acquis), extension Sud (sur le boulevard de la Soummam), extension Nord (longeant la BEA).



Source : Service technique du Royal-Hôtel, 2005.

Figure 2 : À gauche : l'extension vers le Sud. À droite : l'extension vers le Nord, construction d'un nouveau bâtiment.



Source : Service technique du Royal-Hôtel, 2005.

Les travaux avaient pour moyens et objectifs de préserver l'authenticité des lieux. L'histoire des bâtiments, devait être conservée. Cette présentation, abordera les phases essentielles des travaux exécutés sur l'enveloppe extérieure de l'ensemble des bâtiments patrimoniaux.

1- Le ravalement sur ouvrages existants : consistait en le sondage, piquetage et mise à nu de tous les enduits friables existants jusqu'à l'obtention des fonds sains, suivi de la dépose des zones non adhérentes, puis la reprise des enduits -à l'identique- y compris la restauration et réparation des moulages, fresques, corniches et balustres, et la mise en place d'un enduit mortier bâtard en trois couches.

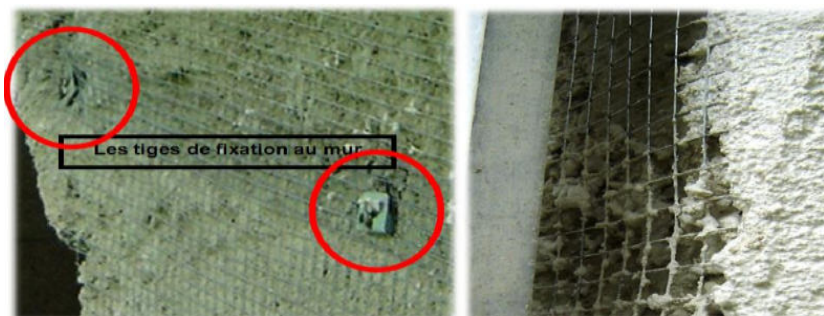
Figure 3 : Les étapes du ravalement sur éléments de façade existants.



Source : Service technique du Royal-Hôtel, novembre 2005.

La mise en œuvre des couches d'enduits nécessitait le recours à des techniques spécifiques aux champs d'interventions patrimoniales, en outre l'usage de grillage fin servant de fixateur (lui-même fixé au mur par des tiges), comme la montre la Figure suivante :

Figure 4 : L'application du grillage métallique sert à mieux tenir les couches d'enduits successives.



Source : l'administration du Royal Hôtel, décembre 2004.

L'ensemble des ravalements, précédés de travaux de préparation, devaient prévoir le traitement des fissures, les retours des meneaux et linteaux jusqu'aux châssis prévus au nu intérieur des murs.

2- *Le revêtement en pierres naturelles* : Consistait en l'habillage de pierre des corniches, balcons, pièces de seuils portions de façades du Royal Ouest, ainsi que les façades du patio intérieur.

Figure 5 : *Scellement de la pierre, sur le mur du patio.*



Source : ADM Royal Hôtel, décembre 2004

Figure 6 : *Habillage de pierre des colonnes extérieures de la façade Sud (à gauche), des murs de la Marquise (haut à droite), et remplacement des lisses (en bas, à droite).*



Les colonnes de la façade Sud habillées en pierres. Source : Administration Royal Hôtel, février 2006.

Les murs de La Marquise habillés de pierres. Source : Administration Royal Hôtel, décembre 2004.

Les lisses remplacées sur la façade Sud. Source : Administration Royal Hôtel, décembre 2005.

Source : ADM Royal Hôtel, respectivement : février 2006, décembre 2004 et décembre 2005

3- Le traitement des surfaces

- **Traitement hydrofuge** : Par application à la brosse, sur toutes les façades, d'un imperméabilisant incolore à base de silicones.
- **Traitement anti-graffiti** : Application d'un revêtement anti-graffitis de durée de vie garantie 10 ans, sur toutes les façades ou parties de façades en pierres sur la hauteur du rez-de-chaussée (à l'exclusion des façades du patio). Le produit ne devant pas apporter de modification de coloris du support.
- **Traitement anti-pigeons** : Mise en œuvre des pointes (aiguilles) pour empêcher les pigeons de se poser sur les parties saillantes. Les aiguilles sont fixées par résine spéciale.

Figure 7 : Détail de la fixation de l'anti-pigeon aux abords du balcon.



Source : Adm Royal Hôtel, février 2006.

- **Etanchéité** : Les dalles de béton des balcons sont protégées contre l'humidité par collage d'une natte d'étanchéité sur toute la surface, y compris les surfaces frontales et latérales. Ensuite recouvertes de pierres naturelles suivant les plans de principe. Les aciers d'armature ont été protégés avant placement des nattes.

Figure 8 : La mise en place des panneaux de calfeutrement avant la pose des revêtements en pierres sur la terrasse de la pâtisserie.



Source : Adm Royal Hôtel, décembre 2005.

4- Garde-corps extérieurs

Les garde-corps métalliques de toutes les façades extérieures (y compris les éléments séparatifs entre chambres) ont été confectionnés similaires à ceux existants, en fer forgé.

Les pièces sont assemblées par soudure, les soudures sont meulées. Toutes les pièces sont rendues non coupantes, elles ne sont pas susceptibles de blesser les mains. Les fixations latérales sur maçonneries sont réalisées par l'intermédiaire de platines en acier.

La finition est obtenue après application d'une couche de protection et de deux couches de peinture émail alkyde ton noir.

b- Synthèse

Ces travaux ont été exécutés selon un ensemble de règles formulant une ligne de conduite générale des travaux. La reprise des éléments démolis, la reconstruction d'autres et la conservation de ceux résistants devaient se faire à l'identique et atteindre un maximum d'authenticité et de sécurité. Aussi, aucune mise en œuvre ne devait être autorisée sinon conforme au règlement parasismique. La remise en normes des éléments

de structure était la première phase par laquelle sont passés tous les travaux. Dans ce sens, l'intérêt du projet est présenté en trois parties : historique, urbain et architectural.

- L'intérêt historique : il présente un facteur permanent dans l'esprit même du projet depuis le lancement des études. Tous les matériaux d'origine et les éléments du corps du bâtiment pouvant être réutilisés, devaient être préservés : parois, fresques, moulures, éléments de structure.... L'idée de conservation était étroitement liée au facteur d'authenticité. Les parties délabrées ont été reprises ou reconstruites à l'identique.

Figure 9 : Vue sur le corps du bâtiment sur le boulevard de la Soummam. À gauche (1) : Le Royal Ouest. À droite (2) : Le Royal Est. Les deux bâtiments ont été repris à leur image d'origine.



Source : ADM Royal Hôtel, décembre 2005.

Dans la figure précédente, les deux immeubles qui sont à l'origine du projet sur le boulevard, ont été conservés parfaitement à leurs images initiales. Les fresques et moulures ont été reprises ou restaurées à leurs endroits originaux. Les parties nues ont été maintenues.

- L'intérêt urbain : la remise aux normes parasismiques a permis le maintien des hauteurs initiales des bâtiments, le renforcement des systèmes porteurs et par certains points de l'effet perspectif ; aspect largement balisé par une signalétique renouvelée qui contribue à donner une lisibilité accrue du bien patrimonial. Le traitement de l'angle au niveau de La Marquise a créé

suffisamment de recul pour une lecture qualitative du projet dans le contexte du boulevard.

Figure 10 : Même distincts, les deux bâtiments constituent une séquence urbaine homogène.



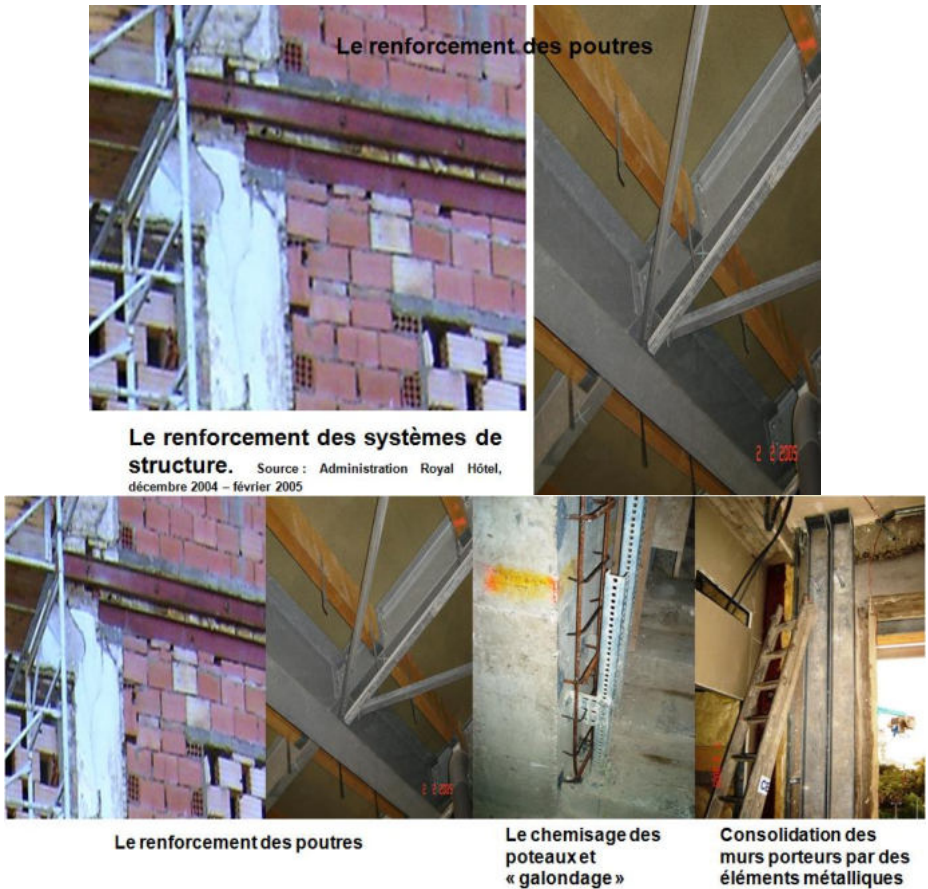
Source : ADM Royal Hôtel, janvier 2006.

Figure 11 : Vue sur la façade du bâtiment. Après plusieurs essais sur les formes d'éclairages, utilisation de la signalétique pour la valorisation du bâtiment.



Source : ADM Royal Hôtel, janvier 2007.

Figure 12 : Le renforcement des systèmes de structure.



Source : Administration Royal Hôtel, décembre 2004 – février 2005

- L'intérêt architectural : Les travaux de ravalement ont nécessité une phase de fabrication et façonnage des fresques et moulures dans des ateliers sur places. Un appel particulier a été fait au savoir et au savoir-faire en la matière des professionnels.

Figure 13 : La préparation et la reproduction de la fresque et des moulages en atelier sur place.



Source : ADM Royal Hôtel, janvier 2005

La préparation du champ d'intervention. L'emplacement, la forme, les dimensions de la pierre devaient être indiquées au commencement des travaux. Les canalisations pour la descente des eaux pluviales, ont été dissimulées par endroits derrière les moules.

De manière générale, le maintien du style architectural avec les éléments architectoniques originaux et le recours à des techniques modernes donne une version contemporaine à une histoire ancienne que constitue le Royal Hôtel.

c. Le lycée pasteur

1- Les objectifs généraux de l'opération

Il s'agit dans ce projet d'une opération de restructurations de bâtiments existants et d'une extension de programme, à la fois. Elle a pour cadre le site du lycée Pasteur, sur la zone déterminée par la façade sud du corps de bâtiment principal et la rue Aimeur Brahim. Ces objectifs sont les suivants :

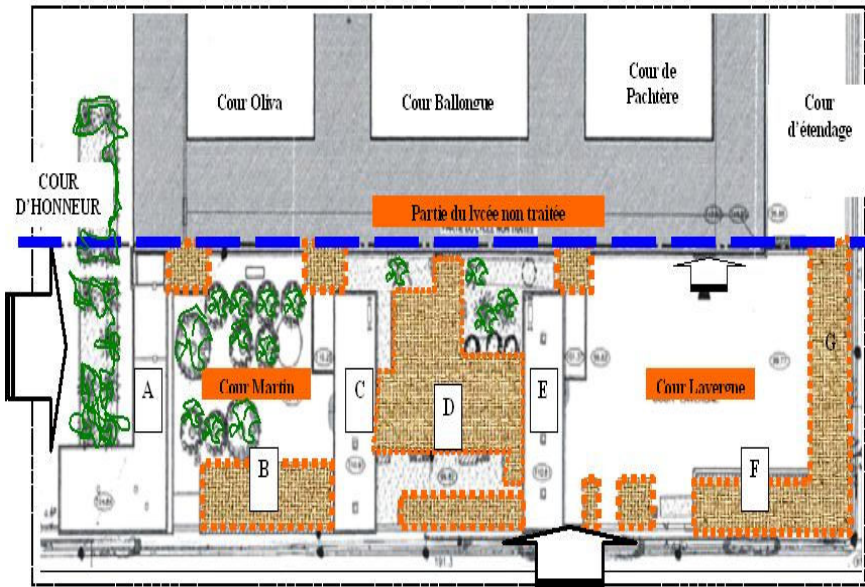
- Aménagements et/ou création de bureaux administratifs du Consulat - Service des visas
- Résidence du Consul Général
- Logements de fonction des agents.
- Entité au fonctionnement autonome avec les conditions de confort et de sécurité requises en cas de crise.
- Réutilisation d'une partie secondaire du Lycée Pasteur.

2- Choix d'implantation sur le site

Il a été choisi (par le concepteur) de privilégier sur le terrain les constructions édifiées suivant l'axe Nord-Sud.

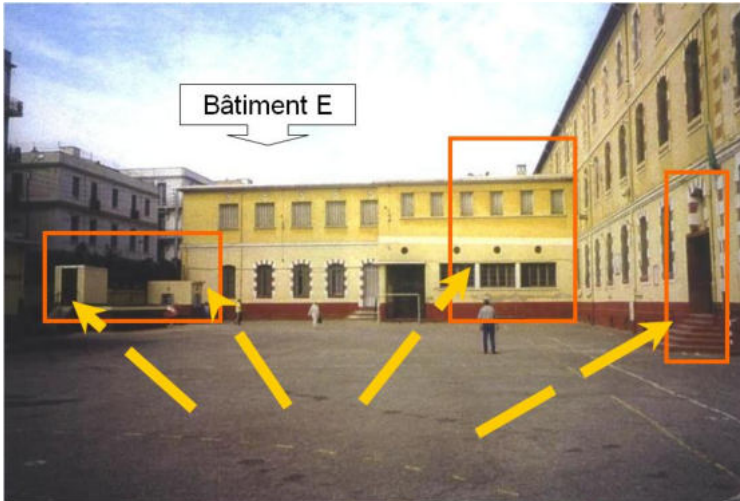
- Les bâtiments C et E, qui sont en état correct, sont conservés.
- Le bâtiment de logements neuf [au nombre de deux (02) au départ, puis un (01) au lancement du projet] est implanté parallèlement à ceux-ci, perpendiculairement à la rue Aimeur Brahim.
- Les bâtiments B, D, F et G présentant une grande vétusté sont démolis.
- Les arbres existants sur site sont préservés.

Figure 14 : Plan des démolitions.



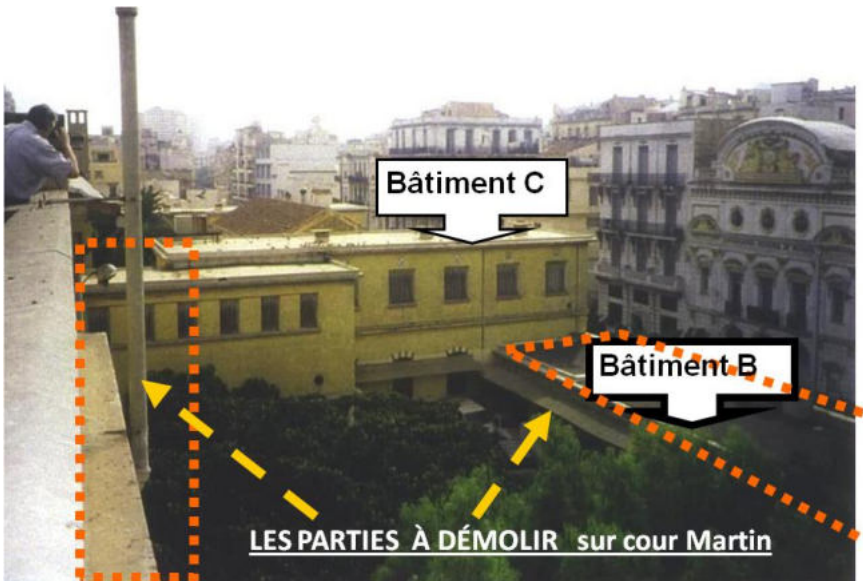
Source : Agence Jean Lescot, avril 2003. Traitement : l'auteur.

Figure 15 : Vue sur la façade Est du bâtiment E et façade Sud du lycée. Cour Lavergne



Source Jean Lescot, Avril 2003. Traitement : l'auteur

Figure 16: Vue vers le Sud-Est. Cour Martin



Source Jean Lescot, Avril 2003. Traitement : l'auteur

Cette disposition permet :

- 1- d'offrir aux logements des vues Est et Ouest dégagées sur les espaces verts intérieurs.
- 2- de concilier les impératifs du programme avec les contraintes du site.

Le plan de masse est ainsi caractérisé par une succession de cours intérieures délimitées par les bâtiments et reliées les unes aux autres par une liaison piétonne abritée.

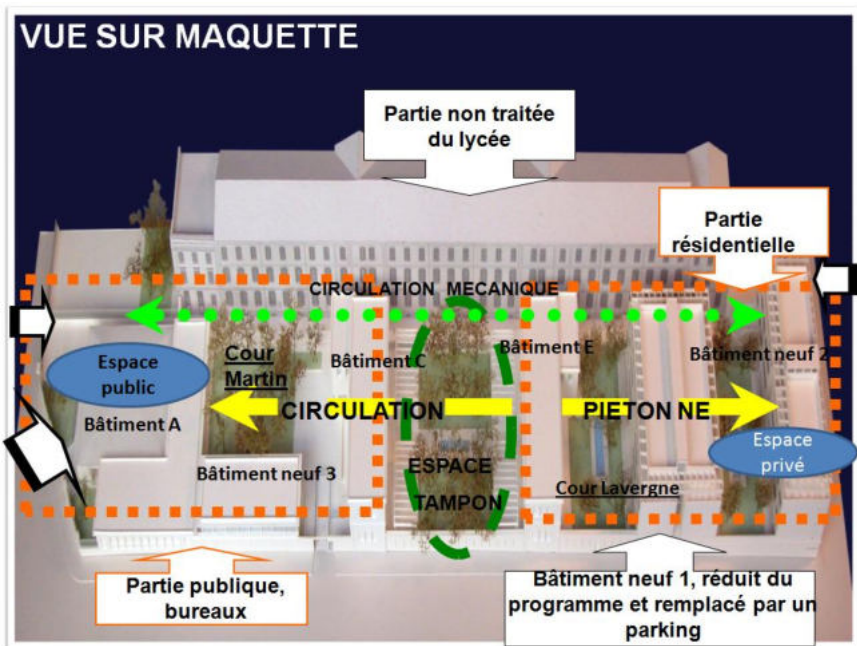
Ces cours seront traitées comme de vastes patios plantés et arborés.

Elles permettent un passage progressif et continu de l'espace le plus public des bureaux, à celui plus intime des logements, en passant par les espaces de réception de la cour centrale.

D'autre part, la démolition du bâtiment D libère une surface au sol qui permet d'aménager une vaste cour centrale, lieu privilégié des grandes réceptions officielles.

Cette cour forme aussi un espace tampon qui sépare nettement les bâtiments consacrés aux bureaux et ceux qui accueillent les logements.

Figure 17 : Vue sur la maquette du projet.

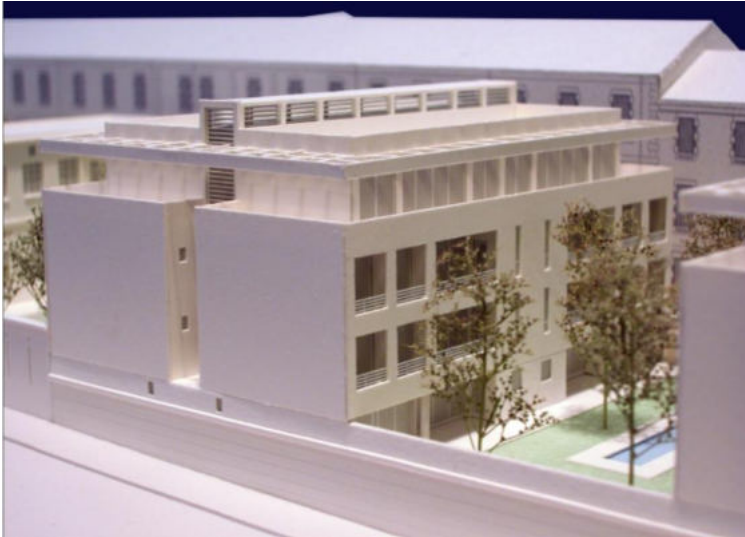


Source Agence Jean Lescot. Traitement, l'auteur.

Le parti architectural

L'opération comprend, d'une part, la réhabilitation-restructuration des bâtiments A, C et E existants, d'autre part, la construction des bâtiments 2 et 3, le bâtiment 1 étant éliminé de réalisation.

Figure 18 : Vue en maquette sur le bâtiment neuf 1, bloc logements.



Source : Agence Jean Lescot, juin 2007.

- Le bâtiment A est restructuré, **sans modification extérieure visible**, que **la transformation de certaines fenêtres en porte d'entrée**.
- Les bâtiments C et E sont amputés chacun de l'élément les reliant au corps principal du lycée, afin de réaliser la séparation complète entre le lycée et le Consulat.

Le bâtiment A réhabilité et restructuré est agrémenté par un vaste espace d'attente protégé par une toiture tendue sur structure métallique, et qui donne accès aux guichets.

Figure 19 : Vue sur la cour Martin. La végétation existante a été conservée.



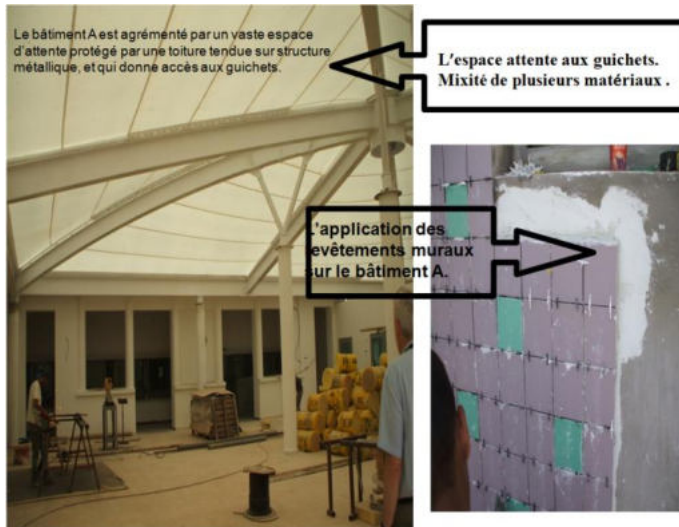
Source et traitement : l'auteur, juin 2007

Figure 20 : Vue à partir de la terrasse du bâtiment neuf 2 (bloc logements). La séparation complète entre le lycée et le Consulat.



Source et traitement : l'auteur, juin 2007

Figure 21 : Vue sur l'espace attente aux guichets. La mixité des matériaux et mise en place des revêtements muraux.



Source : l'auteur, juin 2007

Le bâtiment C a été restructuré pour recevoir partiellement 3 niveaux de planchers. Il comprend un escalier principal ouvert et un escalier de secours enclouonné. Le bâtiment E représente presque dans sa totalité la résidence du Consul Général. Les pièces de réception se trouvant au rez de chaussée et la partie privative à l'étage.

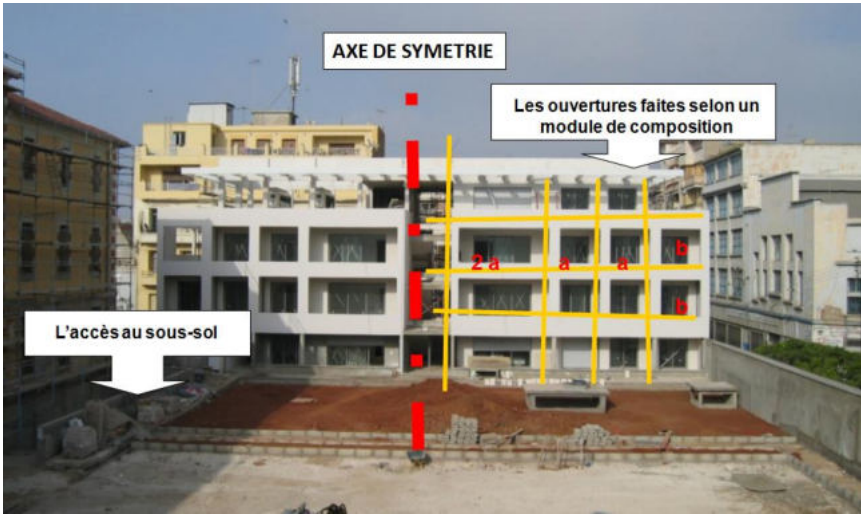
Les espaces intérieurs de réception sont prolongés de façon naturelle à l'extérieur par les terrasses de la cour centrale. Celles-ci sont ombragées par des pergolas permettant de profiter de l'environnement offert par la cour tout en étant protégé des vues depuis les immeubles voisins.

- D'une façon générale, les vues sont tournées sur les espaces verts intérieurs.
- Certaines fenêtres au rez-de-chaussée sont transformées en portes ou portes-fenêtres.
- Les menuiseries extérieures, croisées et persiennes sont prévues restaurées.
- Les façades donnant sur la rue Aimeur Brahim sont pratiquement aveugles.

Pour ce qui est du bâtiment neuf 3 à destination de bureaux, il s'intègre dans son environnement construit, par la définition même de son architecture :

- Expression verticale affirmée par les ouvertures sur la cour Martin et les poteaux de l'étage, déclinée de celle du bâtiment A lui-même caractérisé par le rythme de ses demi-colonnes de façades.
- Toiture terrasse débordante, formant corniche, à l'image de celle du bâtiment A.

Figure 22 : Vue sur le bâtiment neuf 3. L'horizontalité, un principe de conception et d'occupation, dans le projet.



Source : l'auteur, juin 2007

Le bloc des logements destinés au personnel, est implanté en fond de parcelle, le long de la rue Khelouti Lahouari, il comprend un rez de chaussée et 3 étages. L'escalier est aménagé dans un espace central, disposé suivant l'axe Est-Ouest, éclairé naturellement en toiture et ouvert sur les façades Est et Ouest. Il est aussi ventilé naturellement.

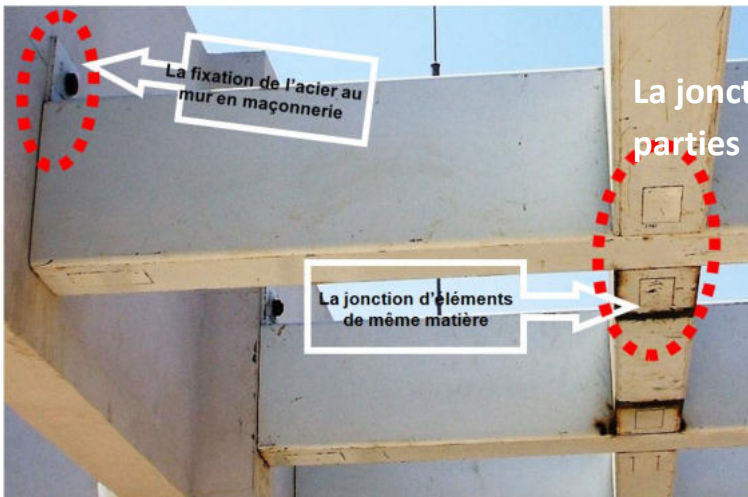
Toutes les vues principales sont créées en façade Est. Les cuisines et salles d'eau sont toutes éclairées naturellement en façade Est, sur la rue Khelouti Lahouari. Les logements du rez de chaussée disposent de terrasses, en partie protégées par le niveau supérieur et par la végétation environnante. Ceux du 1^{er} étage disposent de loggias équipées de persiennes. Le dernier niveau dispose de vastes terrasses protégées par des pergolas. Ils constituent ainsi une entité fonctionnelle et architecturale distincte identifiables par les grandes ouvertures des loggias.

Figure 23 : Perspective vers la mer. Vue sur le bâtiment neuf 2 (bloc logements) donnant sur les cours intérieures.



Source : Agence Jean Lescot. Juin 2007.

Figure 24 : Vue détaillée des pergolas en acier, qui abritent les terrasses des logements. Combinaison des matériaux.



Source : l'auteur, juin 2007.

3- Synthèse

Il s'agit dans ce projet d'une opération de restructuration de bâtiments existants et d'une extension de programme, à la fois, dont il est important de rappeler les objectifs :

- Aménagements et/ou création de bureaux administratifs du Consulat - Service des visas
- Résidence du Consul Général et logements de fonction des agents.
- Entité au fonctionnement autonome avec les conditions de confort et de sécurité requises en cas de crise.
- Réutilisation d'une partie secondaire du Lycée Pasteur.

La synthèse se fera suivant les trois critères d'orientation évalués sur l'analyse du boulevard de la Soummam : les aspects relevant de l'intérêt historique, urbain et architectural. Nous retenons de l'analyse précédente du projet, ce qui suit :

- L'intérêt historique
 - la réutilisation d'espaces avec la proposition de restructuration et réhabilitation (prolongation de vie des bâtiments).
 - la reprise d'éléments existants ou démolis (système de structure métallique, la végétation...)
- L'intérêt urbain
 - l'option retenue dans l'implantation permet une meilleure exploitation du terrain situé dans un milieu urbanisé.
 - la densification des fonctions déjà existantes dans le boulevard.
 - l'intégration urbaine par rapport à la hauteur des bâtiments créés et leur alignement.
 - la diversification des accès et l'intégration à la morphologie du terrain.
- L'intérêt architectural
 - la hiérarchie spatiale permet la réalisation des espaces verts tampons offrant une lecture qualitative des espaces intérieurs.
 - la variété dans les styles, les matériaux et les systèmes de structures réinscrit le projet dans l'histoire de son passé et celle contemporaine.
 - l'espace d'attente en toile ferme la perspective, englobant sous sa voûte, les deux cotés du boulevard.

A ces trois critères nous rajoutons l'intérêt environnemental dans la préservation de la végétation existant sur site et la plantation d'autres espèces.

Conclusion

Les politiques urbaines entreprises dans la gestion patrimoniale des bâtiments objets du présent chapitre, montrent que même si les propositions semblent contradictoires, elles ne sont pas forcément irréconciliables et qu'il est possible de trouver une voie d'équilibre entre des solutions souvent difficiles à mettre en œuvre. Cependant, il en ressort de cette analyse, trois types de dilemmes auxquels se trouvent confrontées les politiques patrimoniales :

- Les choix d'urbanisme constituent dans le contexte particulier que nous étudions des enjeux très sensibles qui touchent à la sécurité et bien-être des occupants, la préservation de l'identité locale, la conservation et la reconstitution urbaine. Ils tracent une ligne fine entre l'adaptation et la modification qui privilégient le confort ou la conservation en l'état du patrimoine architectural et paysager urbain, sans perdre en vue que l'un des objectifs de la conservation est de ne pas abaisser les niveaux de vie des occupants des aires historiques.
- Les politiques patrimoniales dans les exemples précédents cherchent l'équilibre entre divers choix de reconstruction, de préservation du patrimoine, et d'adaptation à des standards de confort modernes, mais à l'échelle du bâtiment d'autres paradoxes sont apparus : d'une part trouver le juste-milieu entre le travail structurel et les modifications, d'autre part minimiser l'intervention patrimoniale par respect de l'authenticité.
- La mise en valeur du patrimoine architectural est issue d'une démarche plus large et plus ambitieuse que la seule conservation. Elle n'est pas entendue comme un pas supplémentaire par rapport à la conservation, mais plutôt comme un projet qui comprend la conservation, entre autres choses.

Bibliographie de références

I. Chartes internationales, codes et normes nationaux, lois algériennes de référence

Charte européenne du patrimoine architectural, adoptée par le Comité des Ministres le 26 septembre 1975.

Charte internationale sur la conservation des monuments historiques, dite de Venise, Venise, ICOMOS, 1964..

Feilden, B.M. et Jokilehto, J., *Management Guidelines for World Cultural Heritage Sites*, Rome, ICCROM-UNESCO-ICOMOS, 1993, 122 p.

UNESCO, *Convention concernant la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel, adoptée par la Conférence générale à sa dix-septième session*, Paris, UNESCO, 1972, 58 p.

Journal Officiel de la République Algérienne.

II. Cartes, instruments cartographiques de gestion urbaine

PDAU d'Oran.

Rapport de synthèse du groupement d'Oran.

Rapports sur la gestion du patrimoine bâti faits par DLEP, Urbanisme et OPGI.

Rapports sur des opérations de conservation du patrimoine architectural du XX^e siècle à Oran (OPGI).

III. Conservation du patrimoine architectural, urbanisme

Abdelkafi, J., *La médina de Tunis, espace historique*, Presses du C.N.R.S, Paris, 1989.

Alhabe, G. ; Lege, B. et Selim, M., *Urbanisme et réhabilitation symbolique*. Ivry, Bologne, Amiens, Paris, L'Harmattan, 1993.

Association Des Centres Culturels De Rencontre, *La reprise des monuments : pratiques de la réutilisation sur 40 sites en Europe aujourd'hui. Architecture historique et projets contemporains*, Paris, Le Moniteur, 2003.

Audrerie, D., *Questions sur le patrimoine*, Bordeaux, Confluences, 2003.

Babelon, J. et Chastel, A., « La Notion de patrimoine », *Revue de l'art*, n°49, 1980, pp.1-32.

Barrere, C. et al., *Réinventer le patrimoine. De la culture à l'économie, une nouvelle pensée du patrimoine ?*, Paris-Budapest-Turin, L'Harmattan, 2005.

Barthelemy, J., « Les défis du patrimoine », Actes des rencontres internationales d'étude sur « La Carta di Venezia, trenta anni dopo » des

6-7 novembre 1995 à Naples, *Restauro. Quaderni di Restauro dei Monumenti e di Urbanistica*, n°133-134, juillet-décembre 1995, p. 229-239.

Bourdín, A., *le patrimoine réinventé*, Ed. PUF, 1984.

Choay, F., *La règle et le modèle. Sur la théorie de l'architecture et de l'urbanisme*, Paris, Seuil, collection Espacements, 1980, 374 p.

Choay, F., *L'allégorie du patrimoine*, Paris, Seuil, collection La couleur des idées, 1992.

Giovannoni, G., *Vecchie città ed edilizia nuova. Il quartiere del Rinascimento in Roma*, Rome, Nuova Antologia, 1913.

Loyer, F. et Schmuckle-Mollard, C. (dir), *Façadisme et identité urbaine*, Actes du colloque international des 28-30 janvier 1999 à Paris, Paris, Editions du Patrimoine, 2001.

Nora, P. (dir), *Les lieux de mémoire*, Paris, Gallimard, 1984.