Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 18 (1961)

Heft: 4

Artikel: Étude sur l'aménagement de la ville ancienne de Damas par assainissement des conditions urbanistiques existantes

Autor: Witmer, John

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-781787

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 10.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Etude sur l'aménagement de la ville ancienne de Damas par assainissement des conditions urbanistiques existantes

Par John Witmer, expert de l'ONU

1° La maison d'habitation arabe

Dans l'ancienne ville de Damas, comme aussi à Alep, existent encore aujourd'hui de nombreuses maisons bourgeoises, normalement entourées par d'autres de dimension mineure. Les grandes villas servent aux familles nombreuses d'une certaine aisance, vivant avec toute leur parenté. Elles ont changé peu à peu leur utilisation initiale, elles sont maintenant en partie abandonnées, délabrées et plusieurs d'entre elles ont été démolies. Par contre les petites maisons à cour intérieure qui forment le voisinage sont toujours habitées par les mêmes familles.

Ces villas forment une partie essentielle de la culture arabe et on devrait sauver les meilleures d'entre elles, en les vouant à une autre utilisation, soit en y créant des musées, expositions, locaux pour clubs privés, restaurants typiques orientaux ou hôtels. (Je fais allusion ici aux villes de Venise, Florence et Milan qui ont su sauver leurs villas comme trésors artistiques.)

Ces constructions ne correspondent naturellement plus aujourd'hui aux besoins de la vie moderne. Souvent elles se trouvent à l'intérieur d'une unité d'habitations formée par 30 à 40 propriétés, accessibles seulement à pied, à travers des ruelles étroites souvent introuvables.

Elles sont devenues mal situées au point de vue de la circulation, et elles sont entourées par des demeures d'une population d'un niveau inférieur. La valeur du terrain est depuis longtemps supérieure à celle des bâtiments, les frais d'entretien sont élevés et insupportables. C'est pourquoi les riches propriétaires ont abandonné leurs anciens domaines en se transférant dans les quartiers modernes d'habitation européenne d'Abou Roumaneh, en attendant un aménagement ou une utilisation de leurs vieilles demeures, à d'autres buts.

Comme on le constate dans tous les monuments arabes, aussi ces maisons bourgeoises n'ont aucune façade extérieure composée; elles ne veulent en aucun cas être aperçues par autrui. Il y a seulement des murs nus, pratiquement sans fenêtres dont les ruelles et les portes simples ne laissent jamais imaginer la valeur de la construction qui se trouve derrière. Tout l'effort architectural est dirigé vers l'intérieur.

Les vents du désert qui apportent une fine poudre rouge, pénètrent partout et forment une des raisons pour lesquelles les villas ont cette forme fermée vers l'extérieur, mais abritant ombre et tranquillité dans les cours intérieures. Les constructions arrivent partout jusqu'à la limite de la propriété, adossées à la demeure du voisin, sans distance entre elles. La surface couverte par ces maisons est souvent assez vaste, les cours de 600 à 800 m² ne sont pas rares et une propriété de 2000 m² avec 30 locaux est d'une grandeur normale.

La maison syrienne typique traitée ici, se compose généralement d'un complexe de salles, chambres et dépôts autour d'une grande cour fermée, intérieure, et d'une avant-cour plus petite. Celle-ci sert normalement aux hommes ou au personnel domestique et se réduit souvent à une antichambre ou même à un couloir étroit, ouvert.

Chaque maison est pourvue de deux entrées, une pour les hommes et leurs visiteurs, l'autre pour les femmes et les domestiques. Cette disposition est la conséquence de la vie musulmane et trouve des difficultés d'applications dans les appartements modernes. Les cours sont séparées les unes des autres par un bloc d'habitation d'un ou de deux étages, avec un passage qui permet la communication.

Les ruelles sont souvent couvertes, au premier étage, de constructions qui lient les maisons entre elles, système qui pourrait être repris avec certaines modifications.

La cour principale forme le vrai centre de la vie familiale. Au milieu, il se trouve toujours un bassin avec des fontaines qui rafraîchissent l'air en été. D'un côté de la cour s'ouvre le liwan — espèce de grand logis d'une hauteur allant jusqu'à 8 m — fermé en haut par un arc à ogive surbaissé. Ces liwans servaient et servent toujours encore comme lieux de réunion, et d'autant, pendant la nuit, comme dortoir.

Dans toutes ces maisons, les chambres et les salles sont accessibles uniquement des cours, sans liaison intérieure par des corridors. Cette organisation peut-être admissible pour l'été, devient désagréable en hiver, c'est pourquoi les gens d'une certaine aisance ont abandonné les anciennes habitations arabes.

Suivant une tradition millénaire, le tombeau familial est incorporé dans le bâtiment au rez-de-chaussée (alors qu'à Ugarit d'il y a 4000 ans, il se trouve au sous-sol).

Un autre local, accessible de la rue, sert aux buts artisanals ou du commerce. On se trouve donc en face d'un mélange de structure artisanat-commerce et habitation, ce qui pourtant n'a jamais pu mettre en question l'existence des souks comme centre de commerce.

Aujourd'hui, pratiquement, chaque maison est pourvue d'eau potable et d'électricité et attachée aux égouts de la ville. Il est intéressant de constater que ces demeures n'ont ni écurie, ni remise pour des chars ou voitures et que dans le temps, on se contentait d'aller à pied, contrairement à nos habitudes modernes.

2° L'unité actuelle d'habitation arabe

Après avoir brièvement traité la maison arabe de cellule, il s'agit maintenant d'étudier la question des

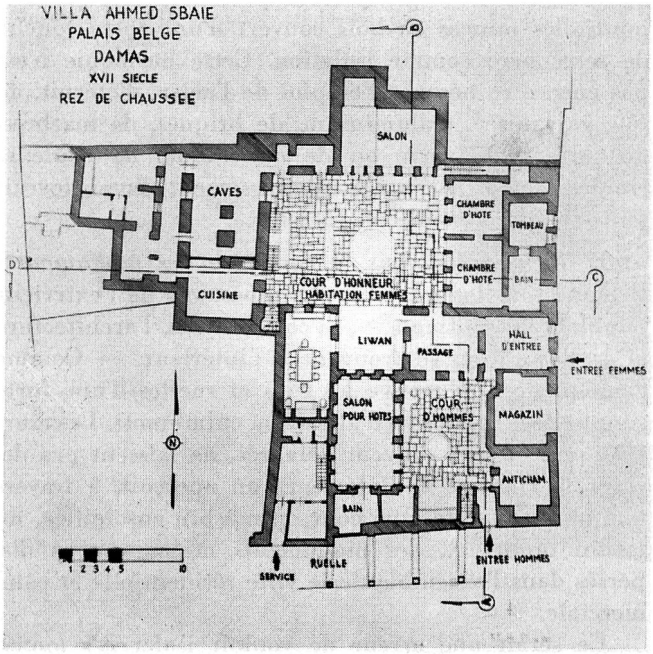

Fig. 1. Quartier Est Omeyyades avec la cour du Palais Azem.

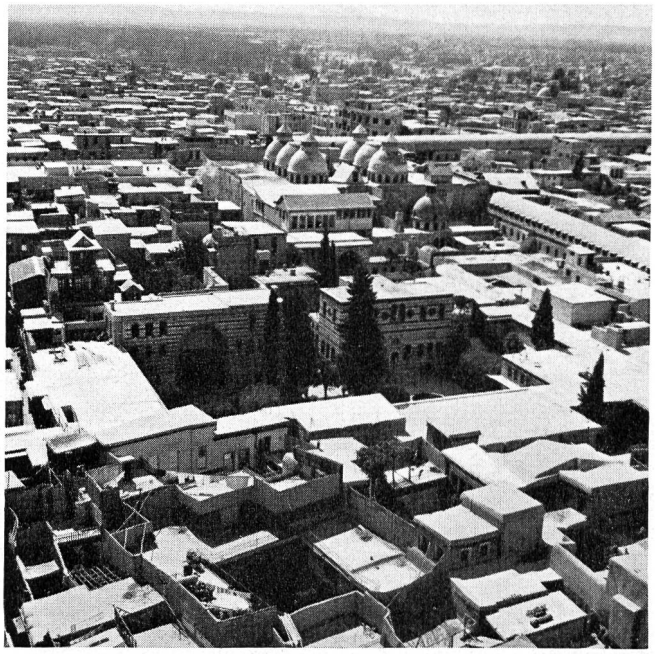

Fig. 2. Plan du rez-de-chaussée de la Villa Ahmed Sbaie.

unités d'habitations immergées dans la mer des maisons et ruelles.

Elles sont formées par des propriétés, encerclées normalement par un carré de ruelles et de passages en cul-de-sac pénétrant des quatre côtés, en outre le nombre total des maisons d'une telle unité varie de 30 à 40, la surface de 0,8 à 1,2 ha.

Ces figures donnent une idée de la différence existant entre la structure d'une unité de ville et celle d'un pauvre village. Ces différences doivent être prises en considération pour les plans d'aménagement, car on ne peut pas schématiser ni normaliser, égaliser, standardiser ou internationaliser la population future.

Avant de pouvoir procéder à l'établissement d'un plan d'aménagement et spécialement d'assainissement d'une ville arabe, il faut savoir décerner ses traits caractéristiques, son histoire, sa culture, son développement, son économie et ses possibilités futures.

3° *Les traits caractéristiques de l'ancienne ville de Damas*

St-Pierre et les jardins apparaissent comme dominant Rome, les vieux ponts et l'Arno forment les traits caractéristiques de Florence. Venise reste incisée dans notre mémoire par ses canaux et les façades de ses palais en marbre ciselé. Rotterdam est lié à la mer, à ses bateaux et ses grues partout, l'atmosphère de Milan ou de Berlin s'exprime par la pulsation de l'activité commerciale intense, celle de Sofia est d'une austérité colossale mais vide.

Et voilà Damas, ville sévère, religieuse, fermée et traditionaliste. Comme symbole, la mosquée des Omeyyades avec ses trois minarets au milieu d'une mer de maisons, uniformes en hauteur, couleur, matériel et forme. Cette impression religieuse vient encore être accentuée par de centaines d'autres minarets sortant comme des flèches de la masse égale.

En approfondissant l'étude de laquelle dépend toute décision sur la manière d'assainissement à choisir, on est obligé de distinguer les points suivants:

A. *L'ensemble historique:* Encore aujourd'hui, la ville cité forme le centre de Damas, elle est toujours encerclée de murs romains et de fortifications même antérieures. Comme dans les temps passés, le trafic traverse les quelque portes étroites.

Les deux monuments principaux à l'intérieur, la mosquée des Omeyyades et la Citadelle, ne doivent pas être considérés comme constructions isolées, elles sont entourées d'autres bâtiments de valeur: les autres innombrables petites mosquées et minarets, les tombeaux et les mausolées, les colonnades et les murs du Temple de Jupiter, les Khans, les bains, la bibliothèque, le Palais Azem et surtout toutes les villas avec leurs cours et jardins intérieurs au décor unique et rare. C'est cette architecture religieuse et profane qui forme un ensemble historique, archéologique, architectural et traditionnel.

B. *L'ensemble pittoresque:* On doit reconnaître que les gens trouvent plaisir à regarder les places pittoresques, probablement comme contraste à l'architecture fonctionnelle de nos jours. Les perspectives originales, les imprévus, les ruelles tortueuses, les beautés micachées, le mélange des documents de tant de siècles, tout cela forme ici un ensemble pittoresque, duquel on doit tenir compte.

C. *Uniformité de la hauteur:* La grande marée des habitations, les maisons, ont un ou deux étages et seulement les deux grands monuments et les minarets sortent au-dessus de ce niveau général. La silhouette

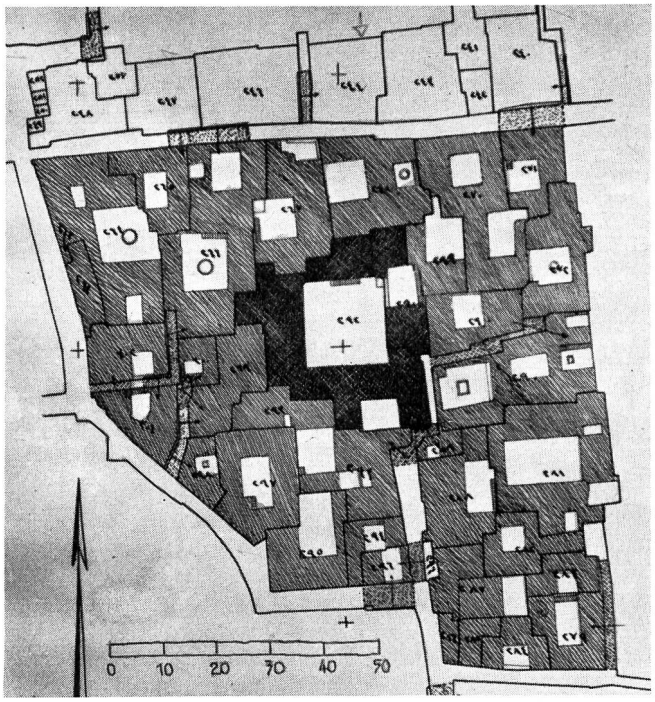

Fig. 3. Unité d'habitation au Nord de la Mosquée des Omeyyades à Damas.

actuelle qui en résulte, est connue dans le monde entier. Des maisons tours, ou même immeubles de quatre étages ou plus, voudraient détruire cette harmonie en changeant toute proportion de la silhouette.

D. *Uniformité de couleur et du matériel:* Dans la ville ancienne sont employées les pierres jaunes calcaires, ivoire ou rougeâtre, la terre battue rustique ou couverte de plâtre gris-jaune, le basalte gris foncé, les couleurs des bois rouge, jaune et vert; tout cela donne un ensemble de couleurs chaud. Tous les toits sont horizontaux, sauf quelques coupoles, formées par des poutrelles minces en bois couvert d'une forte couche de terre ocre comme isolation. Cette harmonie n'est pas encore ruinée par l'emploi de l'acier, d'éternit, de tôle galvanisée, d'aluminium, de briques, de marbres, de surface de verre ou de céramique, de couleurs froides ou noires. — Un assainissement réussi devrait tenir compte aussi de ces facteurs.

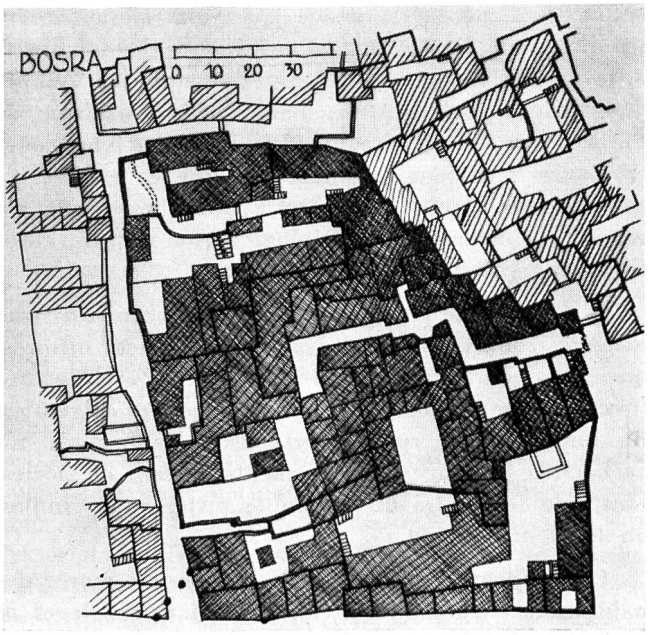

Fig. 4. Unité à Bosra (ville historique).

E. *L'ensemble dans le caractère des monuments:* Presque tous les monuments arabes, vus de l'extérieur semblent insignifiants —, la composition, l'architecture et la décoration se trouvent à l'intérieur. — Comme conséquence, on trouve les rues et ruelles d'une forte simplicité, sans points d'attrait ou culminants. Les murs rustiques et nus, souvent délabrés, ne laissent pas deviner la richesse à l'intérieur; on aperçoit, à travers une porte ouverte, une cour en marbre ensoleillée, un jardin lumineux, des monuments mineurs, tous dispersés dans l'ensemble de la ville résidentielle et commerciale.

Ce serait une erreur de vouloir isoler ces monuments, en créant des places, rues ou espaces verts autour (comme cela a été fait avec une mosquée à Alep) car de nouveau, on ne verrait que des murs nus. Il ne pourrait donc s'agir ici que d'améliorer les accès aux monuments pour les faire visiter plus facilement, sans détruire cette caractéristique arabe.

F. *Caractéristique du trafic:* La ville ancienne ne compte toujours aujourd'hui, qu'une artère longitudinale, l'ancienne via recta romaine — Souk Tawil —, et une transversale; les deux sont carrossables. Toutes les autres rues ou ruelles sont pratiquement réservées aux piétons et difficiles à parcourir par les voitures. En conséquence, ces quartiers jouissent d'une tranquillité agréable et d'une aisance pour l'acheteur-consommateur. Cet état de choses ne correspond certainement pas aux idées modernes du trafic et aux besoins des pompiers.

Il n'existe encore aucune statistique sur le mouvement de la population de l'ancienne ville, on ne sait pas, si elle reste à l'intérieur des murs et si on arrive de l'extérieur pour y effectuer des achats, ou si cette population sort le matin pour rentrer le soir. Ce n'est qu'une étude de cette circulation qui permettra à établir les exigences d'un réseau routier futur. Il serait donc en tout cas prématuré d'ouvrir simplement de nouvelles rues, comme on aimerait à procéder, sans avoir les données statistiques nécessaires. Il serait aussi erroné de vouloir assainir une ville ancienne en s'occupant seulement du trafic et de la circulation, procédure tragique et coûteuse.

Citons, comme exemple positif, l'assainissement de la cité de Zurich, à laquelle on a pu conserver son caractère antérieur. On a à peine élargi quelques petites places, en y interdisant la circulation routière, en créant une série de grandes places de parkings autour du centre, assez grandes à desservir la population. On sait aujourd'hui qu'on ne peut plus s'arrêter avec sa voiture devant chaque magasin et qu'il n'est pas abso-

Fig. 5.
Mosquée des Omeyyades au-dessus des toits de Damas.

lument nécessaire de pouvoir entrer avec sa voiture dans son immeuble d'habitation. On a constaté à Zurich que les ruelles du moyen âge répondent de manière satisfaisante encore au trafic actuel.

G. *Caractéristique du commerce:* Grâce au système traditionnel des rues couvertes et aérées, les souks, pour le centre de commerce et d'achat, ont maintenu la première place, malgré les nouveaux magasins des immeubles modernes en d'autres quartiers de Damas. La forme de la couverture des souks de Damas est récemment souvent improvisée, mais ils étaient, dans le temps, certainement semblables à ceux d'Alep, couverts, en voûtes de pierres, coupoles à lanternes pour l'éclairage; à Damas, seulement quelques parties ont encore leur forme originale.

Le genre de construction du souk présente les avantages de la fraîcheur et de la protection contre le vent et la pluie que les magasins modernes des rues ouvertes ne possèdent pas.

Le souk de l'orfèvrerie forme un ensemble tout à fait unique pour Damas et le Moyen-Orient tout entier; une centaine de bijoutiers y sont regroupés, pressés l'un contre l'autre le long des ruelles étroites, tous sous une couverture presque unique, comme une corporation du moyen âge. Cet esprit se manifeste maintenant, après le récent incendie, dans le désir de reconstruire un nouveau souk de l'orfèvrerie unique.

Le souk des souliers ou celui de la soie ont des traits semblables d'exclusivité du genre du commerce, à comparer aux rues d'un seul métier à Paris ou à l'avenue des journaux, à Londres.

L'assainissement de l'ancienne ville devrait donc être strictement lié à celui des souks; le système doit être maintenu, si l'on veut garder l'importance du centre commercial de Damas. En enlevant une partie des souks à l'ouest de la Citadelle, on devra en construire dans d'autres quartiers intérieurs.

H. *Caractéristique des espaces libres, jardins ou promenades:* L'ancienne ville est tellement serrée et dense en construction qu'on n'y trouve ni de places de repos, réunion ou trafic, ni de jardins publics. Tout espace libre se trouve à l'intérieur des maisons, c'est un nouveau trait caractéristique, si l'on pense aux parcs existant depuis toujours à Rome et à Londres, par exemple. — Ce manque est surprenant quand on voit que la population aime se rencontrer dehors ou se promener sur les boulevards; pensons seulement, que pendant les jours de fête, les routes centrales de Damas sont pratiquement bondées du public.

Il existe à l'intérieur des murs une seule possibilité à donner à cette partie de la ville un grand jardin: la Citadelle. Cette construction militaire et uniquement arabe fut bâtie tour après tour, mais on ignore si sur terrain libre ou après des démolitions. En tout cas, à cette époque, la population pouvait supporter, économiquement et pour la sûreté, une telle œuvre et on se demande si de nos jours un tel sacrifice ne serait pas possible pour des raisons de santé.

En déplaçant les prisons hors de la ville, la cour intérieure avec l'île du Barada, pourrait donner un jardin public idéal; les constructions pourraient servir comme musée militaire, comme dépôts de la municipalité, comme bibliothèque ou restaurants.

Les exemples sont innombrables où les forteresses du moyen âge au centre des villes ont été transformées en jardins publics, il reste donc évident que le plan d'assainissement doit pouvoir compter sur ce terrain pour la récréation de la population.

Ce sont, en grandes lignes, les traits caractéristiques de l'ancienne ville de Damas qui font son originalité et sa différenciation comparée à d'autres villes. Mais il est sous-entendu, que la connaissance de ces points n'est pas suffisante pour projeter le plan d'assainissement et qu'il faut procéder soigneusement à la préparation des statistiques normales: structure et activité de la population, usage du sol et prix — qualité, hauteur des maisons, surface construite — services publics, etc.

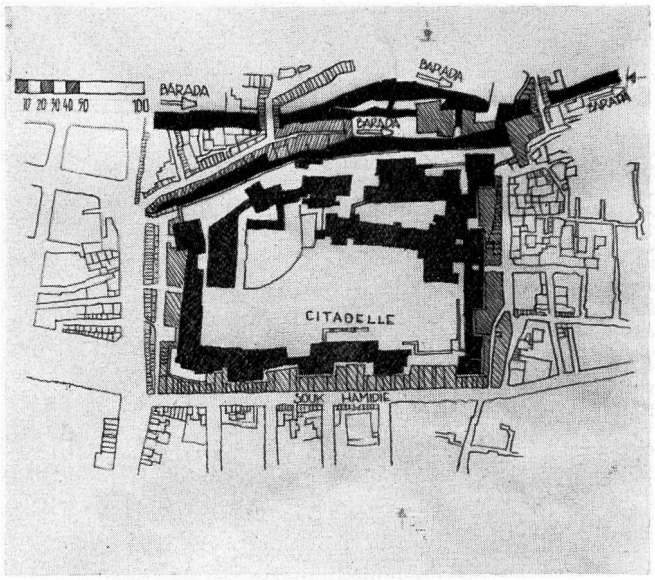

Fig. 6. La Citadelle de Damas.

Ici, pourtant, ont devrait procéder encore à d'autres statistiques: combien d'acheteurs et de visiteurs entrent dans les souks par jour, combien de patrons, employés et artisans y travaillent, d'où viennent-ils et par quel moyen de transport. Grâce aux entrées peu nombreuses à la ville ancienne (6 portes et 8 routes ouvertes) un contrôle de cette statistique ne présenterait pas de difficultés insurmontables.

4° *Unité d'habitation d'un aménagement moderne*

Trop souvent on mélange le problème d'un assainissement d'une ville existante avec celui de la création d'une ville complètement nouvelle — idéale.

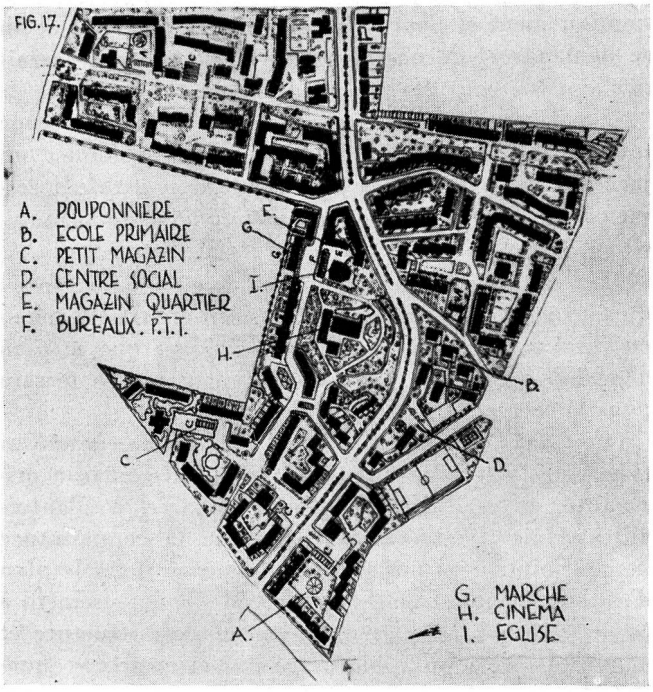

Fig. 7. Unité d'habitation d'un aménagement moderne.

Nous admettons aujourd'hui, pour notre ère d'industrialisation, que le rythme d'habitation se déroule bien sous forme de groupement ou d'unité, à condition que cette unité puisse avoir une vie suffisant à elle-même, avec les services nécessaires; à dire: le centre d'achat, les P. T. T., la pouponnière et l'école primaire. La grandeur de cette unité doit rester flexible selon les besoins des gens à y loger. Pour définir son volume il faut chercher à définir ce qu'on a à sa disposition dans le voisinage et dans des conditions semblables, il faut vérifier ce qui est la fonction d'une agglomération existante, même si elle s'est créée sous règlement et hors de la loi, pour trouver la solution proportionnelle.

Nous rencontrons des urbanistes théoriciens qui ont étudié et même inventé une solution apparaissant idéale, qu'ils veulent appliquer sans distinction partout. Pensons seulement à Le Corbusier qui voulait proposer la « cité radieuse » à Paris, Stockholm, Anvers et Alger, ou qui voulait masser 1600 personnes dans un immeuble unique comme unité d'habitation, forme qui a échoué à Marseille. Mieux vaudrait éviter les théories et étudier réellement cas par cas.

Avant d'entrer dans la matière d'assainissement d'un vieux quartier, il peut être intéressant de citer le résultat d'une planification européenne moderne; il s'agit d'une réalisation près de Rome.

Dans cette unité, seulement les 16,5 % de la surface totale sont bâties, mais il s'agit d'immeubles à plusieurs étages et, en calculant ceux-ci, on arrive à avoir une surface de 75 %, c'est-à-dire de 7500 m² par hectare. En calculant 20 m² par personne, on arrive à une densité de 375 habitants par hectare.

La surface des routes carrossables et des places de parkings est de 19 %, celle des jardins publics, des terrains de sport, du centre civique et d'achat, atteint 64,5 %.

C'est-à-dire:

Au lieu d'avoir une unité à deux constructions d'une hauteur modeste, sans jardins publics, etc. on arrive avec cette solution d'y mettre le même nombre de gens, mais en développant la hauteur des maisons pour avoir de l'air et de la verdure.

Mais une telle solution n'est possible que si les gens sont déjà habitués ou préparés à occuper des immeubles de 8 à 12 étages et de vivre comme dans une ruche.

On devrait être très prudent à vouloir appliquer un tel système en Syrie, où l'individualisme s'exprime dans les maisonnettes d'un étage, où chacun cherche à vivre séparé, pour soi-même.

5° *Assainissement d'une unité existante dans l'ancienne ville de Damas en ouvrant de nouvelles rues*

Au cours des derniers cinquante ans, on a cherché d'assainir à Damas de vieux quartiers en ouvrant simplement de nouvelles rues sous forme de brèches, sans se préoccuper des limites des propriétés existantes ni

des possibilités économiques des propriétaires. — On a cherché à améliorer la situation par le trafic et non par l'habitation elle-même. Le résultat est connu: partout on voit, à côté des nouvelles routes, des maisons coupées à moitié, démolies, en ruines et inhabitées, avec toutes les pertes financières pour les propriétaires. Trop souvent l'initiative privée ne peut suivre, au secteur des constructions, l'élan municipal de démolition, ayant pour but d'ouvrir des routes.

Les chiffres d'un tel assainissement de l'unité choisie se présentent ainsi:

a) Surface à exproprier pour la route . . . 950
b) Surface endommagée, coupée ou démolie en partie avec l'obligation, pour le propriétaire privé, de reconstruire immédiatement 1700

La surface restant n'est souvent plus suffisante pour pouvoir construire une nouvelle maison.

La Municipalité sera donc obligée d'exproprier aussi les surfaces de 1700 m² ou elle devra procéder à un remembrement qui prendra toujours plus de temps, coûtera cher et frappera ensuite tous les propriétaires d'une unité d'habitation, même s'il n'était pas nécessaire en raison de l'état des immeubles.

Même la revente du terrain exproprié des deux côtés de la route, de 1700 m², aux propriétaires voisins, ne donnerait pas à ceux-ci l'occasion de développer ou d'agrandir leurs maisons.

Cette façon de résoudre le problème devrait être abandonnée, comme principe, pour l'assainissement à Damas, comme on l'a éliminé en Europe.

Cette solution absorberait d'ailleurs 33 % de la surface totale sans pourtant donner de résultat satisfaisant. La longueur des façades des immeubles se trouvant à l'air libre et donnant accès direct à la rue, mesurerait 270 m.

Une nouvelle rue construite à Damas en 1958 et dirigée vers la place Merjé, ne sert au trafic que dans un sens. Les propriétés des deux côtés de la rue sont désormais coupées ou à moitié démolies, la solution fait attendre.

Il est donc évident qu'il faut beaucoup plus tenir compte des propriétés existantes, de leur forme et extension.

6° Assainissement d'une unité existante dans l'ancienne ville de Damas, par la création d'un centre libre avec deux accès de 7,5 m de largeur, suivant les ruelles et les limites des propriétés

Les unités d'habitation de l'ancienne ville de Damas se ressemblent beaucoup, elles couvrent entre 0,8 et 1,2 ha. Les chiffres suivants, pris d'une unité, pourront donc être appliqués pour avoir une idée approximative sur toute la ville ancienne:

Surface construite à un ou deux étages dans la zone d'habitation 68
surface des rues et ruelles 9,5
cours intérieures 22,5
densité d'habitation, de 500 à 600/ha.

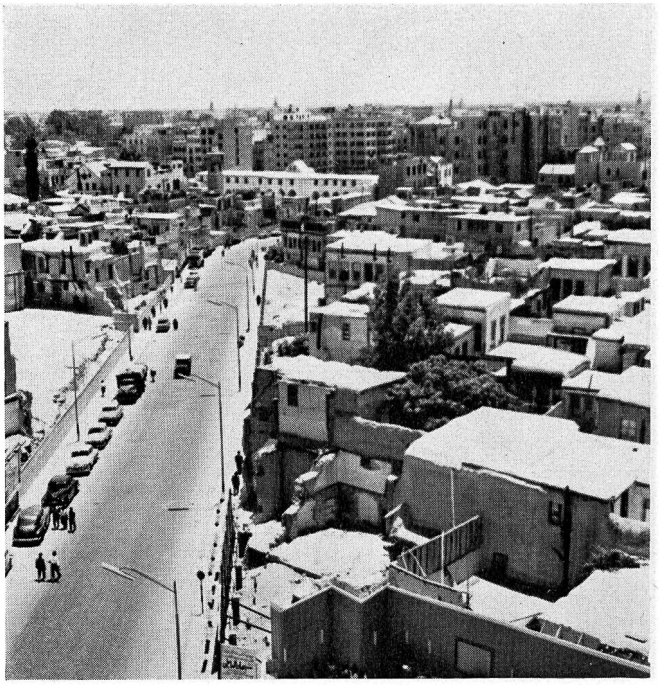

Fig. 8. Nouvelle rue à Damas dirigée vers la place Merjé, derrière la Municipalité.

Au centre des unités se trouvent presque partout des villes assez grandes, mais abandonnées ou en mauvais état.

Il paraît donc naturel de chercher une solution d'assainissement, en portant de l'air et de l'espace au centre, aux lieux les plus difficilement accessibles à l'état actuel.

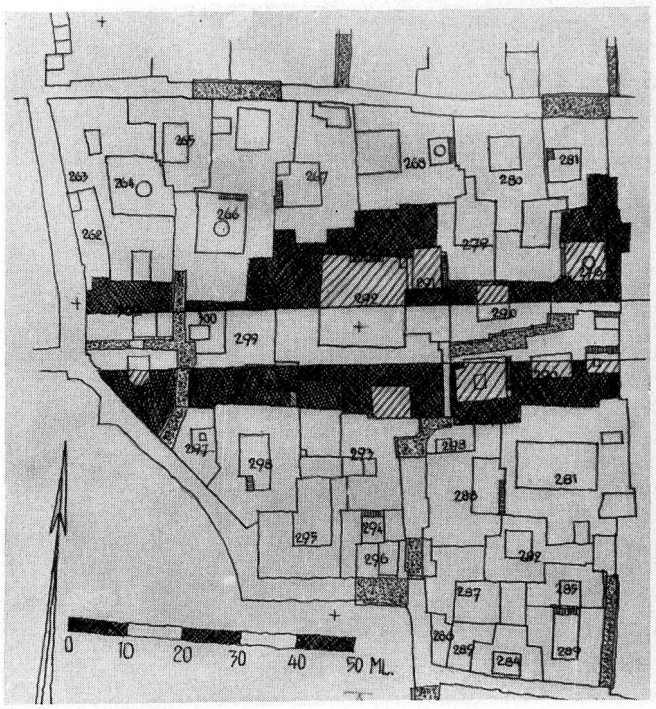

Fig. 9. Ouverture classique d'une route comme brèche, d'une largeur réglementaire de 10 m.

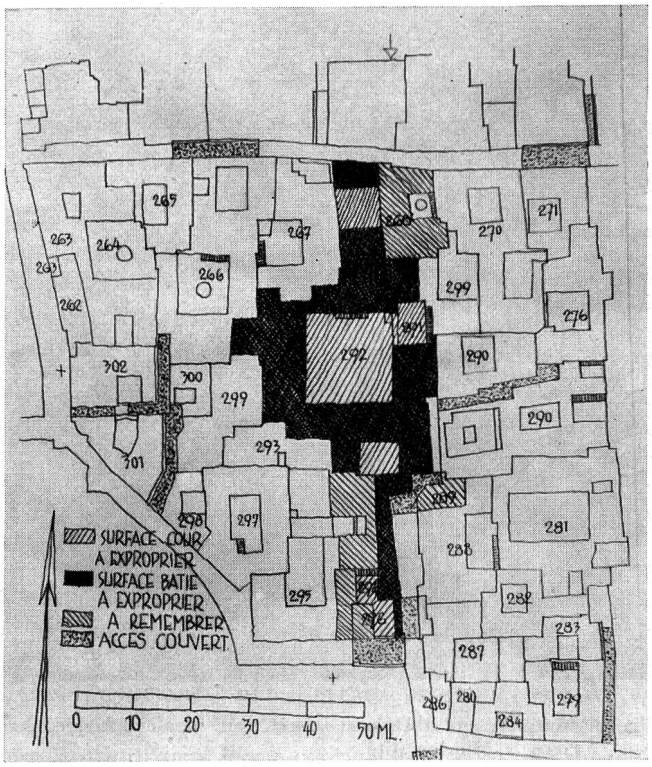

Fig. 10. La même unité comme en fig. 9, avec l'assainissement tenant compte des propriétés.

Avec cette solution 4 propriétés seulement sont touchées, et 2 peuvent facilement être reconstruites en gardant le reste de leur terrain.

a) la surface à exproprier pour le jardin au centre et pour les deux accès comprend . 1200

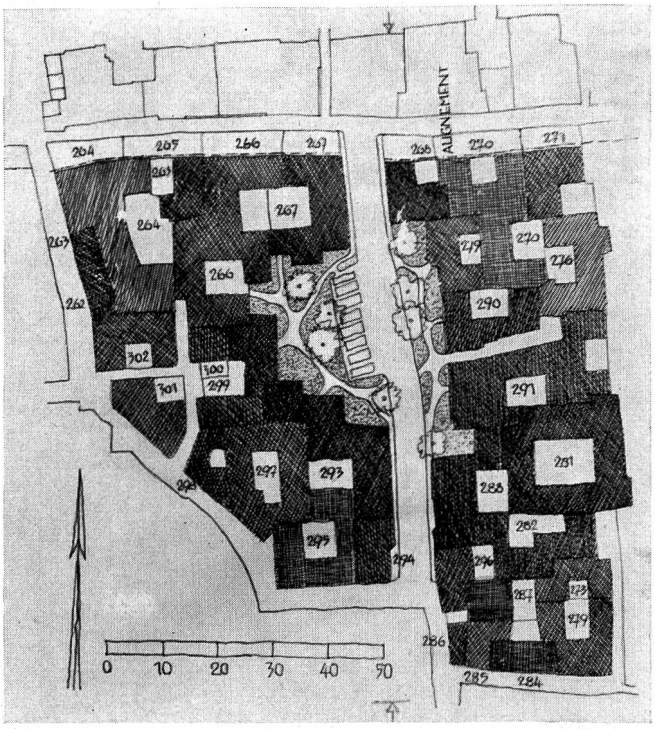

Fig. 11. Développement de l'aménagement de la fig. 10 en reconstruisant sur les mêmes parcelles des maisons arabes.

b) la surface endommagée, coupée avec des maisons démolies pour lesquelles existe, pour le propriétaire privé, la nécessité de reconstruire immédiatement, comprend . . 315

Cette solution n'a besoin que de 19 % de la surface totale de l'unité d'habitation, en comparaison avec les 33 % de la solution 4. — Elle est donc plus économique et aucun remembrement est nécessaire.

Elle laisse aux autres propriétaires le temps, la liberté et la possibilité de reconstruire au moment opportun, car les maisons peuvent y rester pour le moment. On pourra permettre la construction des maisons arabes avec le patio traditionnel ou fixer des règlements permettant d'y laisser surgir des immeubles de 3 ou 4 étages.

La longueur des façades des immeubles qui se trouveront à l'air libre et avec accès direct, mesure 207 m, c'est-à-dire autant qu'avec la solution brèche n° 4.

Les dates suivantes peuvent être intéressantes pour ce qui concerne le maintien ultérieur de la maison arabe:

a) Dans les 31 maisons habitent 92 familles, et depuis 1945, 3 familles seulement ont changé de domicile. Il n'est donc pas prouvé que les habitants voudraient changer leurs habitudes résidentielles.

b) Toutes les propriétés sont attachées au réseau de l'eau potable et au réseau des égouts de la ville.

c) Les 92 familles comptent 495 personnes, dont 52 % à l'âge de 1 à 19 ans; 22,5 % en sont des hommes d'un âge de 20 à 60 ans, aptes au travail.

d) Les 32 maisons contiennent 239 locaux, ce qui correspond à 2,1 personnes par local.

7° *Assainissement d'une unité ancienne en maintenant les limites existantes des propriétés*

Après l'expropriation de la villa se trouvant au centre de l'unité et après avoir ouvert les deux passages, et une fois les maisons reconstruites sur l'alignement de la ruelle Nord, il existe la situation suivante:

	%
rues, ruelles, jardin public et place de parking, occupant	31
les cours intérieures des maisons occupant . .	15
la surface construite occupant	54

de la surface totale.

Toujours appliquant la même règle de 20 m² par personne et donnant la possibilité de reconstruire 1,5 étages, nous arrivons à une densité d'habitation de 405/ha et pour l'unité en question à 330 personnes où actuellement vivent 495 personnes. On aura donc presque les mêmes conditions de densité comme dans le projet italien élaboré pour la ville de Rome.

Les chiffres suivants pourront encore mieux expliquer les avantages économiques de ce système d'assainissement:

1° la municipalité ne doit pas préparer un projet et poursuivre une procédure longue et coûteuse d'un remembrement de l'unité complète;

2° des 32 propriétés de cette unité, seulement 4 sont touchées, dont deux à être expropriées totalement et deux partiellement;

3° les autres 28 propriétaires peuvent rester dans leurs maisons au lieu de devoir abandonner leur résidence en cas de remembrement;

4° les 28 propriétaires maintiennent leurs maisons dans les limites existantes; ils peuvent reconstruire quand leurs moyens financiers le leur permettront;

5° l'aspect architectural et urbain reste intacte; on ne verra pas, pendant des années, des maisons à demi-coupées et des ruines;

6° le caractère de l'habitation traditionnelle reste maintenu, y compris les liaisons étroites de parenté et d'amitié. Il ne faut pas oublier qu'au cours du temps, dans ces unités se sont formés des groupes de familles difficilement à rompre;

7° on ne doit exproprier que la surface nécessaire pour l'assainissement, donc dans cette unité 1200 m², à un prix de L. S. 100 par mètre carré environ, c'est-à-dire à une somme totale de 120 000 L. S.
La municipalité en devrait supporter la moitié et les propriétaires qui jouissent de la nouvelle place et de rues devraient supporter les autres 60 000 L. S. en proportion de la longueur de leur terrain le long de cette ouverture.
Une propriété par exemple, qui était pratiquement sans accès ni air, de 200 m² et d'une valeur du terrain de 20 000 L. S., avec un front de 17 m longeant la nouvelle rue, aura à supporter 4930 L. S. et augmentera de 25 % de valeur; en d'autres quartiers, après l'ouverture des routes, les terrains ont augmenté de 100 à 300 %.
A l'issue de la dernière guerre, on a pu constater que deux méthodes différentes ont été appliquées pour développer les pays dévastés.
L'Italie a prévu de résoudre avant tout le problème de l'habitation de sa population, en arrivant ensuite, par la construction d'hôtels, le développement du tourisme et en valorisant ses trésors historiques et artistiques, au même niveau économique que la République fédérale d'Allemagne. — En Allemagne on ne construisait, après la guerre, que des usines, les logements étant négligés.
Il me semble qu'une politique analogue à celle de l'Italie soit applicable à la Syrie ayant tant de problèmes qui sont semblables.
C'est pourquoi l'assainissement des vieux quartiers est si important.

8° Comparaison: A

Aménagement de la même unité en démolissant toutes les maisons et en centralisant la majeure partie des habitants dans un immeuble de 12 étages

Pour pouvoir faire une comparaison entre les différents systèmes d'assainissement, il est utile de le démontrer sur la même unité.

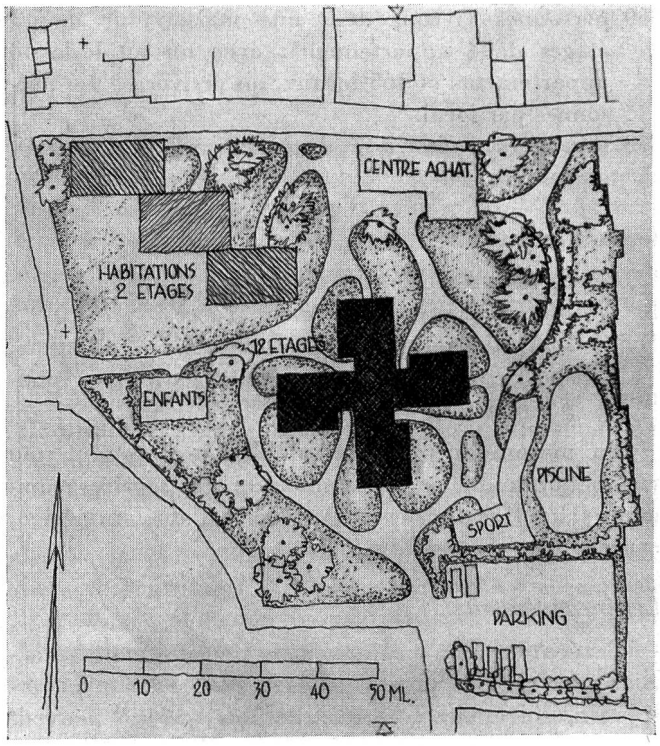

Fig. 12. Aménagement moderne européen de la même unité comme en fig. 10 et 11.

En admettant une densité d'habitation de 375 personnes/ha, comme on la trouve dans les unités modernes, aménagées en hauteur, nous aurons 300 habitants pour l'unité traitée.

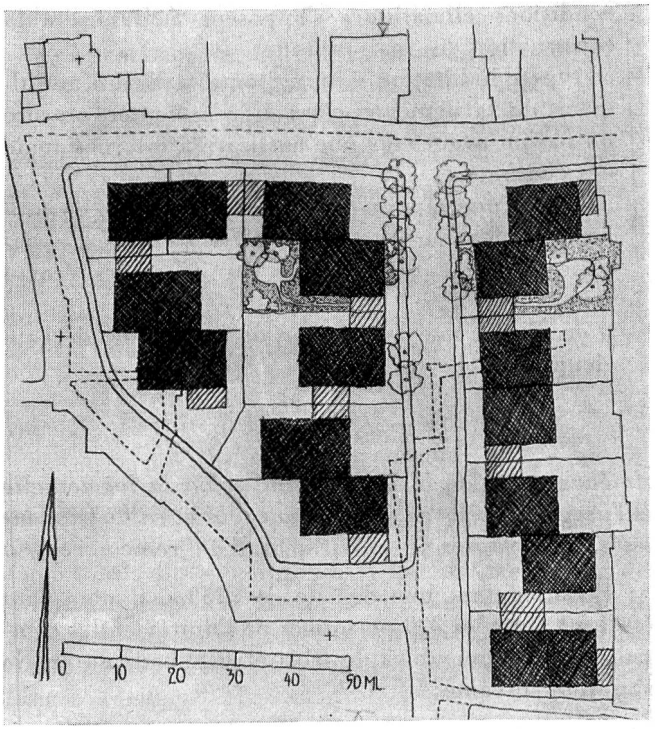

Fig. 13. Aménagement habituel de l'unité des fig. 10 et 11.

250 personnes vivront dans une maison-tour de 12 étages de 4 appartements; avec un total de 48 appartements et 165 locaux, on arrivera à 1,6 personnes par local.

50 personnes vont vivre dans des maisons à deux étages.

Les avantages:

12,5 % de la surface sont construites
16 % sont utilisés pour les routes d'accès
71,5 % sont libres pour le jardin public — sentiers, sport, piscine, centre d'achat, parking et pouponnière.

La maison-tour permet une bonne aération, une vue panoramique et la commodité des services communs (chauffage, air-conditionnement, abri antiaérien, eau chaude, vide-ordure, etc.).

Les inconvénients:

— l'exécution d'un assainissement de cette manière nécessite un capital puissant soit pour l'achat du terrain, soit pour les constructions qui ne peuvent plus être effectuées par les particuliers;
— tous les habitants doivent s'en aller et trouver ailleurs au moins des logements provisoires;
— l'ammassement de 250 personnes, dans un immeuble unique, détruit la tranquillité et l'intimité familiale des anciennes cours des maisons arabes; tout le monde est exposé au bruit que fait le voisin; le contact avec la terre, le jardin et la fontaine est enlevé; la liberté personnelle et l'individualité en souffrent;
— une maison-tour peut être protégée contre le soleil, mais non contre les vents et la poussière. Ces deux conditions climatiques s'opposent à Damas à la construction des maisons-tour;
— ce type d'habitation élimine toute tradition musulmane de la demeure close et représentera encore un pas en avant vers une égalisation internationale des coutumes;
— le coût d'une maison-tour est plus coûteux, en proportion, des constructions de 1 à 4 étages. Ce système ne présente donc pas des avantages économiques;
— il en résulte une destruction de l'harmonie de l'ancienne ville.

9° Comparaison: B

Aménagement de la même unité selon la loi actuelle et l'usage à Damas en démolissant tout et en distribuant les terrains après le lotissement d'un remembrement

En admettant une densité de 375/ha, il nous faut 6000 m² pour les 300 personnes de l'unité; en les construisant en immeubles de trois étages, nous aurons la situation suivante:

25 % du terrain sont construits
31 % de la surface sont nécessaires pour les routes
44 % du terrain restent libres et privés, ce qui permet de distancer les maisons de 6 m, de les éloigner de la rue de 3 m et d'avoir des jardins de 10 m de profondeur.

20 voitures peuvent être garées dans les garages à côté ou parmi les maisons.

Ce système représenta l'un des plus coutumiers appliqués pendant les dernières cinquante ans en Europe, et il vient d'être appliqué dans les nouveaux quartiers de Damas; mais par son uniformité il perd l'originalité.

Considérations finales:

Le système d'assainissement à choisir pour l'ancienne ville de Damas devra être le résultat d'enquêtes détaillées sur les exigences de la part de la population.

Une unité de maisonnettes à une famille, avec cour intérieure, n'a pas besoin d'un réseau vaste de rues, et on pourra même penser qu'en diminuant la densité actuelle, les rues actuelles resteront suffisantes.

Une unité de maisons collectives ou même de maisons-tour, avec une densité plus serrée, avec du trafic et du mouvement intérieur, a besoin de rues plus larges, de services plus complets, spécialement si on veut augmenter la densité. Si on estimait à construire 30 % de la surface du terrain avec des maisons collectives de 10 étages, on arriverait à une densité de 1500/ha.

Quant au développement en sens vertical ou horizontal, le choix final de la densité à établir est un problème à résoudre en relation à la structure sociale de la population, et qui ne doit pas être dicté par des raisons d'architecture ou d'esthétique et non plus par des influences, provenant du dehors, d'une école ou d'une autre. La possibilité économique de la ville et de la population doit être mise en considération pour éviter de faire des plans d'assainissement qui resteront toujours sur la carte et dans les tiroirs des bureaux.

Il ne faut pas non plus oublier qu'une augmentation d'étages porte à une augmentation de terrain libre, de jardins publics, ce qui augmente les frais pour la municipalité d'installation et de maintien, difficile pour Damas. Il faut savoir se limiter en créant les zones vertes aux justes proportions.

Les unités commerciales de l'ancienne ville, les souks, ont leurs caractéristiques qui se trouvent aujourd'hui en relation adéquate aux unités de résidence. Tout assainissement doit tenir compte de cet équilibre, si on ne veut pas risquer de le détruire. Un changement de structure d'unité résidentielle actuelle en unité de commerce à côté des souks pourrait augmenter démesurément l'affluence du public, en rendant le réseau routier vers la ville ancienne absolument insuffisant. Les quartiers résidentiels aux limites de la ville s'étendent en même temps avec la nécessité de nouvelles routes.

Dans l'assainissement de l'ancienne ville de Damas, le groupement de diverses unités en cellules urbaines, forme le prochain pas pour établir le plan d'aménagement.