

منهجية ريهابيميد للعمارة
التقليدية المتوسطة
إعادة التأهيل على
مستوى المدن والأقاليم

RehabiMed Method

Traditional
Mediterranean
Architecture
I. Rehabilitation
Town and territory

Método RehabiMed

Arquitectura
Tradicional
Mediterránea
I. Rehabilitación
Ciudad y territorio

Méthode RehabiMed

Architecture Traditionnelle Méditerranéenne

I. Réhabilitation Ville et Territoire



LE PRÉSENT PROGRAMME
EST FINANCÉ PAR L'UNION EUROPÉENNE



EUROMED



EUROMED HERITAGE



AGENCIA ESPAÑOLA
DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL



COL·LEGI D'APARELLADORS
I ARQUITECTES TÈCNICS DE BARCELONA

Consortium RehabiMed :

Responsable du projet :
Xavier CASANOVAS

Membres :

Ministry of Communications and Works
Department of Antiquities of Cyprus
Responsable : Evi FIOURI

Bureau Culturel de l'Ambassade de la République
Arabe d'Egypte en France
Supreme Council of Antiquities, Egypte
Responsables : Mahmoud ISMAIL et Wahid
Mohamed EL-BARBARY

Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de
Barcelona, Espagne
Responsable : Xavier CASANOVAS

Ecole d'Avignon, France
Responsable : Gilles NOURISSIER

Centre Méditerranéen de l'Environnement
Marrakech, Maroc
Responsable : Moulay Abdeslam SAMRAKANDI

Institut National du Patrimoine, Tunisie
Responsable : Mourad RAMMAH

Directeur :
Xavier CASANOVAS

Suivi des volumes :
Oriol CUSIDÓ
Ramon GRAUS
Amélia MARZAL

Développement et rédaction de la méthode :
Oriol CUSIDÓ
Ramon GRAUS

Réseau d'experts du consortium RehabiMed :

Chypre
Responsables : Evi FIOURI et Irene HADJISAVVA
Constantinos ALKIDES
Athina ARISTOTELOUS-CLERIDOU
Michael COSMAS
Eliana GEORGIOU
Kyriakos KOUNDOUROUS
Yiola KOUROU
Athina PAPADOPOULOU
Agni PETRIDOU
Eleni PETROPOULOU
Maria PHILOKYPROU
Eleni PISSARIDOU
Socrates STRATIS

Égypte
Responsables : Mahmoud ISMAIL et Wahid
EL-BARBARY
Mahmoud ABD EL MAGEED
Mahmoud EL-ALFY
Mohamed ELARABY
Philippe HEARINGER
Hany HELAL
Bernard MAURY
Mohamed SIEF AL-YAZEL

Espagne
Responsables : Oriol CUSIDÓ et Ramon GRAUS
Martí ABELLA
Josep ARMENGOL
Santiago CANOSA
César DÍAZ GÓMEZ

Albert FUSTER
José Luis GARCÍA GRINDA
Soledad GARCÍA MORALES
José Luis GONZÁLEZ MORENO-NAVARRO
María-José JIMÉNEZ
José Manuel LÓPEZ OSORIO
Carmen MARZO
Irene MARZO
Camilla MILETO
Joaquín MONTÓN
Josep MUNTANOLA
Francisco POL
Emilio RAMIRO
Pere ROCA
Cristina THÍO
Fernando VEGAS
Antoni VILANOVA
Montserrat VILLAVERDE

France
Responsables : René GUERIN et Patrice MOROT-SIR
Xavier BENOIST
Christophe GRAZ
Maria LÓPEZ DÍAZ
Michel POLGE
Jean-Alexandre SIRI
Christian THIRIOT
Véronique WOOD

Maroc
Responsables : Abderrahim KASSOU et Quentin
WILBAUX
Karim ACHAK
Mohamed BOUAZZAOU
Hicham ECHEFAA
Jamal-Eddine EL-GHORAFI
Ameziane HASSSANI
Oum-Kaltoum KOBBI
Said LOQMANE
Abdellatif MAROU
Ahmed OUARZAZI

Tunisie
Responsables : Radhia BEN M'BAREK et Abdellatif
GHILENE
Mourad RAMMAH
Mohamed KERROU

Experts collaborateurs d'autres pays méditerranéens :

Nur AKIN (Turquie)
Nazmi AL-JUBEH (Palestine)
Mustafa AL-NADDAF (Jordanie)
Ziad AL-SAAD (Jordanie)
Suad AMIRY (Palestine)
Koksal ANADOL (Turquie)
Carlo ATZENI (Italie)
Abdelaziz BADJADJA (Algérie)
Kurtel BELMA (Turquie)
Demet BINAN (Turquie)
Can BINAN (Turquie)
Andrea BRUNO (Italie)
Khalidun BSHARA (Palestine)
Yotam CARMEL (Israël)
Banu ÇELEBIOGLU (Turquie)
Vito CENTRONE (Italie)
Nathalie CHAHINE (Liban)
Ofer COHEN (Israël)
Michel DAOUJ (Liban)
Habib DEBS (Liban)
Michelangelo DRAGONE (Italie)
Reuven ELBERGER (Israël)
Tal EYAL (Israël)
Fabio FATIGUSO (Italie)
Antoine FISCHFISCH (Liban)
Yael FUHRMANN-NAAMAN (Israël)
Giovanni FURIO (Italie)
Sinan GENIM (Turquie)
Feyhan INKAYA (Turquie)
Monther JAMHAWI (Jordanie)
Oussama KALLAB (Liban)
Nikolaos KALOGIROU (Grèce)

Vito LAUDADIO (Italie)
Yasmine MAKAROUN BOU ASSAF (Liban)
Moshe MAMON (Israël)
Hilmi MARAQA (Palestine)
Filipe MARIO LOPES (Portugal)
Nikolaos MOUTSOPOULOS (Grèce)
Farhat MUHAWI (Palestine)
Yael F. NA'AMAN (Israël)
Yassine OUAGANI (Algérie)
Alkmini PAKA (Grèce)
Rubi PELED (Israël)
Avi PERETS (Israël)
Simona PORCELLI (Italie)
Bougnerrira-Hadj QUENZA (Algérie)
Cristina Scarpocchi (Italie)
Sinan SENIL (Turquie)
Haluk SEZGIN (Turquie)
Mai SHAER (Jordanie)
Yaacov SHAFFER (Israël)
Ram SHOEF (Israël)
Giambattista DE TOMMASI (Italie)
Shan TSAY (Jordanie)
Fandi WAKED (Jordanie)
Eyal ZIV (Israël)

Comité scientifique du projet Rehabimed :
Brigitte COLIN (UNESCO)
Josep GIRALT (IEMed)
Paul OLIVER (Oxford Brookes University)

Traduction française :
Michel LEVAILLANT

Traduction anglaise :
Elaine FRADLEY
ADDENDA

Traduction espagnole :
Inma DÁVILA et Amélia MARZAL

Traduction arabe :
Mahmoud ISMAIL

Dessins :
Joan CUSIDÓ

Photographies :
Équipes RehabiMed, CORPUS et CORPUS Levant.
Autres provenances, au pied de photo.

Conception graphique :
LM,DG : Lluís MESTRES

Site web :
www.rehabimed.net

© 2007 Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics
de Barcelona pour le consortium RehabiMed
Bon Pastor, 5 – 08021 Barceloneta, Espagne
rehabimed@apabcn.cat

ISBN : 84-87104-74-6
DL : B33977

RehabiMed incite à la reproduction de cet ouvrage
ainsi qu'à la diffusion de son contenu, en citant sa
source.

Le projet a été financé par le programme Euromed
Heritage de l'Union européenne et l'Agencia Española
de Cooperación Internacional (AECI).

Les opinions exposées dans le présent document ne
reflètent pas nécessairement la position de l'Union
européenne ni celle de ses États membres.

Présentation

La 1^{er} Conférence euro-méditerranéenne des chefs d'État de 1995 a été l'occasion du lancement du processus de Barcelone. Cette ambitieuse initiative, ratifiée en 2005 au cours du sommet Barcelona+10, avait pour objectif prioritaire la recherche de synergies sociopolitiques, économiques, culturelles et environnementales, cela dans une optique régionale et de développement mutuel. C'est dans ce cadre que surgit en 1998 le programme Euromed Heritage, afin de contribuer à la mise en valeur et à la protection du patrimoine, vaste et divers, qui est partagé par les différents pays méditerranéens.

L'architecture traditionnelle, en tant que partie essentielle de l'héritage culturel qu'a généré l'imaginaire collectif de la méditerranéité, participe de manière intense des actions développées par Euromed Heritage. Dès la première convocation, en effet, les projets CORPUS et CORPUS Levant ont réalisé une énorme tâche de catalogage et d'analyse des caractéristiques ainsi que des typologies de l'architecture traditionnelle méditerranéenne ; ils ont identifié les problèmes qu'elle présente et proposé les meilleures alternatives pour sa préservation. RehabiMed a voulu offrir une continuité à cette étape d'étude analytique afin de développer les idées essentielles surgies des nécessités et des urgences détectées par ces projets, c'est-à-dire afin de promouvoir une réhabilitation efficace et respectueuse.

De nos jours, dans un monde globalisé dans lequel l'uniformité économique et culturelle marque les critères de développement à suivre, basés sur des modèles standardisés, la proposition de RehabiMed acquiert son plus grand sens. La réhabilitation s'oppose à l'idée de mondialisation, et la richesse régionale, la diversité culturelle, les différentes formes de vie ainsi que les particularités locales sont devenues autant d'éléments essentiels à préserver.

Il y a de nombreuses initiatives publiques et privées destinées à la récupération du patrimoine construit. Certaines, que l'on dit de restauration, sont orientées vers le patrimoine singulier et monumental ; alors que d'autres, comme c'est le cas de RehabiMed, se consacrent à un patrimoine plus modeste, plus abondant et plus présent territorialement, tel que l'architecture traditionnelle des centres historiques des villes et des villages ruraux, ou celle que l'on trouve de forme plus dispersée sur l'ensemble du territoire. Ces dernières initiatives sont dites de réhabilitation, et elles visent toujours à redonner un usage aux bâtiments dont la majorité ne disposent pas du moindre type de protection patrimoniale. Cette manière d'agir sur le construit présente une grande diversité de situations si l'on envisage l'ensemble du domaine méditerranéen. Dans les pays européens, par exemple, la réhabilitation représente presque 50 % de l'activité de tout le secteur, alors que dans les pays du Sud et de l'Est du bassin méditerranéen, cette activité n'atteint pas 10 % de l'ensemble, en dépit de l'importance qu'elle a pour le développement économique et la cohésion sociale de la population.

L'objectif de RehabiMed est de renforcer l'activité de réhabilitation et d'entretien de l'architecture traditionnelle méditerranéenne, comme facteur de développement durable (social, économique et environnemental). Atteindre cet objectif permettra d'avancer par rapport à deux défis historiques qui pourraient sembler opposés mais qui sont, de notre point de vue, parfaitement compatibles et complémentaires : d'un côté, on contribue à améliorer les conditions de vie des habitants, qui sont ceux qui donnent du sens et de la vie à ce patrimoine ; de l'autre, on contribue à la préservation de l'identité historique et culturelle des peuples méditerranéens.

Pour atteindre cet objectif, la manière de travailler de RehabiMed a consisté à aborder la tâche sous un triple versant. D'une part, nous avons développé des outils stratégiques et méthodologiques destinés à la réhabilitation ; de manière complémentaire, nous avons réalisé

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

diverses actions de diffusion et de formation de professionnels dans l'esprit et avec les contenus des outils développés ; enfin, nous avons lancé quatre opérations pilote, avec des travaux réels de réhabilitation, afin de mettre à l'épreuve, d'expérimenter et de démontrer l'importance, les possibilités de même que les effets positifs que représente une bonne politique de réhabilitation.

Nous venons de vivre trois années de travail intense, de débats constructifs, d'expériences partagées avec des experts, des responsables politiques, des étudiants et, surtout, avec la population qui est en rapport direct avec nos actions. Cela nous a permis de compléter l'objectif que nous nous étions donné au début. Nous pensons aujourd'hui que les résultats sont excellents et que nous avons créé une bonne base de départ pour que la réhabilitation se développe de manière adéquate, en donnant tout leur sens aux outils créés, à la formation donnée et aux expériences réalisées.

J'ai maintenant la satisfaction de présenter ici le premier volume de notre travail méthodologique, résultat de l'effort de plus de cent cinquante experts de différents domaines professionnels de quinze pays différents. Les textes de la présente publication contiennent la Méthode RehabiMed pour la réhabilitation de l'architecture traditionnelle méditerranéenne, amplement méditée et élaborée pour répondre aux inquiétudes de nos collaborateurs et experts. De la même manière, la publication développe les différents points que propose la méthode afin de guider dans des propositions spécifiques, de faciliter son application et de montrer différentes réalités qui partagent des formes d'action très similaires dans la réhabilitation du patrimoine territorial et urbain de l'architecture traditionnelle. Tout cela doit servir aux décideurs politiques et aux techniciens des différentes administrations pour générer et développer avec une plus grande facilité leurs initiatives de promotion de la réhabilitation dans un cadre de référence de grande envergure, avec la sensibilisation de la population et sa participation active à la prise de décisions.

Xavier Casanovas
Project Manager de RehabiMed

Barcelone, le 30 juin 2007

Méthode RehabiMed

Architecture Traditionnelle Méditerranéenne

Réhabilitation. Ville et territoire

Présentation

0. Introduction

L'architecture traditionnelle méditerranéenne	9
Un monde en transformation. Une architecture menacée	11
Réhabiliter l'architecture traditionnelle méditerranéenne	13
La méthode RehabiMed et ses outils	14

Première partie

Méthode RehabiMed pour la réhabilitation de l'architecture traditionnelle méditerranéenne

Une approche de la réhabilitation des espaces bâtis traditionnels

I / La réhabilitation en tant que processus	17
II / L'objectif de la Méthode	17
III / Les principes de la Méthode	18
IV / Les phases de la Méthode	18

I. Orientation politique

1. Volonté politique	20
2. Décisions préalables	22

II. Diagnose

3. Analyse du territoire	25
4. Diagnostic intégré	33

III. Stratégie

5. Réflexion stratégique	34
6. Plan d'action	38

IV. Action

7. Mise en œuvre du plan	44
--------------------------	----

V. Suivi

8. Évaluation continue	49
------------------------	----

Deuxième partie

Les outils RehabiMed

Une aide à la réhabilitation des espaces bâtis traditionnels

I. Orientation politique

Outil 1. La perception des problématiques et la justification de l'intervention

Affronter la réhabilitation aujourd'hui. Le cas des centres historiques. Josep ARMENGOL	57
L'habitat : les enjeux de la réhabilitation en France et dans la Méditerranée. Michel POLGE	61
Un patrimoine et la nécessité de le réhabiliter. Le cas de la Grèce. Nikos KALOGIROU , Aikmini PAKKA	65

La valeur des modèles urbains traditionnels. Le cas de Nicosie. Michael COSMAS	69
--	----

Outil 2. Les décisions préalables

Le cadre de gouvernance et de participation citoyenne. Xavier BENOIST	75
Initiative publique et engagement citoyen : l'exemple du processus de transformation du centre historique de Barcelone. Martí ABELLA	78
Les acteurs impliqués et les difficultés de consensus quant à la nature de l'intervention : le cas du Caire islamique. Cristina SCARPOCCHI	82
La définition du cadre de gouvernance et des agents impliqués. L'expérience palestinienne. Kaldhun BSHARA	87

II. Diagnose

Outil 3. Mettre l'accent sur la connaissance du territoire

Réhabiliter l'architecture traditionnelle comme dialogue culturel : concepts et principes pour sa connaissance et sa réhabilitation. Josep MUNTAÑOLA	95
--	----

Outil 4. Analyse urbaine et architecturale

Le regard de l'urbaniste : l'espace bâti traditionnel et son contexte territorial. René GUERIN	103
Les valeurs patrimoniales de l'architecture traditionnelle. L'exemple de l'Italie. Michelangelo DRAGONE	107
Typologies modernes versus typologies traditionnelles dans les médinas algériennes. Bougherira-Hadji QUENZA	110

Outil 5. Analyse des paramètres économiques et des valeurs socioculturelles

Quels paramètres socioéconomiques doit-on considérer ?. Xavier BENOIST	119
La population résidente du bâti traditionnel. Le cas de Nicosie. Irene HADJISAVVA-ADAM	123
Les valeurs anthropologiques de l'espace bâti traditionnel. Albert FUSTER	127
Les valeurs sociales et culturelles de l'habitat traditionnel. Yassine OUAGUENI	129

Outil 6. Reconnaissance des valeurs historiques

Le regard historique sur le territoire et la ville traditionnelle. Montserrat VILLAVARDE	135
Histoire, espace et société dans les médinas arabes. Mohamed KERROU	139

Outil 7. Lecture biophysique du territoire

La valeur du paysage. Emilio RAMIRO	149
-------------------------------------	-----

Outil 8. Prise en considération des attentes des résidents

Le diagnostic en tant que résultat d'un processus participatif. Carmen MARZO	155
--	-----

III. Stratégie

Outil 9. Les scénarios de futur

Le rôle actuel des centres historiques dans la ville d'aujourd'hui. Le cas du Caire islamique. Mahmoud ISMAIL	161
Le rôle actuel des centres historiques dans la ville d'aujourd'hui. Le cas algérien. Yassine OUAGUENI	169
Les opportunités de l'architecture traditionnelle dans le monde rural. Expériences à Chypre. Irene HADJISAVVA-ADAM	172

Outil 10. Critères de réflexion pour une réhabilitation durable	
Quelques points essentiels de réflexion stratégique. René GUERIN	179
La réhabilitation comprise comme un processus multidimensionnel. Agni PETRIDOU	182

Outil 11. Objectifs prioritaires de la réhabilitation	
Le pari de la durabilité : bien au-delà des variables environnementales. Kyriakos KOUNDOUROS , Irene HADJISAVVA-ADAM	189
La cohésion sociale : objectif et outil de la réhabilitation. Filipe Mario LOPES	193
De l'évaluation du patrimoine traditionnel : le cas de la Grèce. Nikos KALOGIROU , Alkmini PAKKA	195
Le pari d'un tourisme durable. L'expérience de la Turquie. Demet BINAN , Can BINAN	197

Outil 12. Le plan d'action intégral	
Les outils pour la revitalisation des centres historiques. Josep ARMENGOL	203
Évaluation et choix des interventions dans les environnements traditionnels. Le cas de Nicosie. Eleni PETROPOULOU	210

Outil 13. Définition des instruments juridiques et de planification	
Vers un plan urbanistique de réhabilitation intégrale. Stratégies pour l'intervention dans les espaces bâtis traditionnels. Oriol CUSIDÓ	215
Schéma pour une réglementation. La définition du texte normatif central du Plan de Réhabilitation.	229
Le manuel de réhabilitation. En Italie et dans les pays méditerranéens. Carlo ATZENI	240
L'inventaire patrimonial. Un processus méthodologique. Antoni VILANOVA	247
Brèves notes sur l'actualité juridique patrimoniale et la planification urbaine dans la méditerranée .	254
1. <i>Chypre. Le nécessaire développement de plans locaux.</i> Kyriakos KOUNDOUROS , Irene HADJISAVVA-ADAM	254
2. <i>Liban. Le manque d'instruments juridiques ad hoc.</i> Habib DEBS	263
3. <i>Italie. Un entrelacs législatif dense.</i> Michelangelo DRAGONE	266
4. <i>Tunisie. La difficulté de l'application des lois dans la pratique.</i> Rammah MOURAD	269
5. <i>Palestine. La protection comme priorité.</i> Farhat MUHAWI	273
6. <i>Turquie. Les plans de sauvegarde.</i> Nur AKIN	278
7. <i>France. Une politique d'interventions programmées.</i> Michel POLGE	280
8. <i>Grèce. Le patrimoine traditionnel n'est pas une priorité.</i> Nikos KALOGIROU , Alkmini PAKKA	281

Outil 14. Définition du cadre opérationnel	
Les instruments de financement nécessaires. Xavier BENOIST	285
La stratégie de participation citoyenne. Irene MARZO	289
L'organisation du processus de décision dans les communautés palestiniennes. Khalidun BSHARA	292
Les organismes et les acteurs impliqués : l'expérience grecque. Nikos KALOGIROU , Alkmini PAKKA	295

IV. Action

Outil 15. Modèles pour l'insertion d'une nouvelle architecture	
L'insertion de nouvelles architectures : entre histoire et contemporanéité. Andrea BRUNO	301
Architecture et identité : le projet de Tal es Safa, apprendre une leçon du passé. Khalidun BSHARA	305

Outil 16. Recommandations pour projeter sur l'espace non bati

La « question des espaces non bâtis » dans la culture et les politiques de réhabilitation en Espagne. Prémisses pour l'intervention sur les espaces non bâtis des centres historiques méditerranéens. Francisco POL	309
Le rôle des espaces non bâtis : deux projets en Crète. Socrates STRATIS	333

Outil 17. Réhabilitation de bâtiments

Pour l'introduction d'un GUIDE MÉTHODOLOGIQUE dans le contrôle des projets de réhabilitation des bâtiments. Ramon GRAUS	339
---	-----

Outil 18. Implantation de nouvelles infrastructures

Dans le territoire : nouvelles infrastructures, nouveaux paysages ?. Emilio RAMIRO	343
--	-----

V. Suivi

Outil 19. Outils pour l'évaluation continue

Observatoire et indicateurs de suivi. Oriol CUSIDÓ	349
L'application du SIG dans la gestion du patrimoine culturel. Constantinos ALKIDES	356

L'architecture traditionnelle méditerranéenne

RehabiMed a décidé de désigner sous le terme d'architecture traditionnelle l'architecture courante, vivante parce qu'habitée, essentiellement civile et domestique et de construction pré-industrielle. Il s'agit d'une architecture qui a été réalisée avec des ressources locales, aussi bien en ce qui concerne les matériaux, les techniques que les compétences de ses constructeurs. Elle est ainsi l'expression fondamentale de la culture des différentes communautés et de leur rapport avec la nature et le paysage. C'est une architecture qui comporte les différentes formes de regroupement et l'habitat éparé avec toutes ses constructions auxiliaires, sans oublier les éléments plus modestes (une fontaine, un chemin, etc.) qui, tous ensemble, composent le paysage traditionnel méditerranéen.

RehabiMed se réfère de manière large à cette architecture, qui recouvre aussi bien l'habitat rural, fondamental quant à l'humanisation et la structuration du territoire, qu'à la ville, claire expression de la vie en communauté et de l'optimisation des ressources ainsi que des relations humaines, dépassant les filtres de l'architecture culte pour incorporer toutes les valeurs des architectures plus modestes.

Pour sa part, l'architecture rurale est éminemment liée aux systèmes de production agricole et elle a, bien au-delà de sa simple présence dans un paysage ancien, un rôle primordial dans la compréhension des processus qui ont donné lieu au paysage actuel, résultat d'une histoire sociale et d'une histoire naturelle. L'architecture rurale a joué et joue encore un rôle remarquable en tant qu'élément de structuration du paysage dans lequel les bâtiments, les cultures et la nature sont en parfait équilibre, résultat d'un processus continu de changement et de transformation, réalité socio-environnementale générée au long de l'histoire conjointement par des facteurs biophysiques et des facteurs socioéconomiques. L'habitat traditionnel rural se formalise en une variété hétérogène de typologies d'édification, qui peuvent se présenter de manière disséminée ou sous forme de hameaux. Il est aussi accompagné d'une grande variété d'éléments et de constructions auxiliaires, indispensables pour la domestication du territoire (des cabanes, des murs de pierre sèche, des fours, des caravansérails, des fontaines, des puits, des moulins, des étables, des greniers, etc.), ou d'infrastructures (des canaux d'adduction d'eau ou d'irrigation, des chemins, etc.) qui sont le résultat de l'interaction historique entre ressources naturelles et systèmes humains d'appropriation de celles-ci et les témoins de l'hybridation cohérente entre les facteurs biophysiques d'une région et les facteurs socioéconomiques de la communauté qui l'habite.



Elmali, Turquie

En contrepoint, l'architecture urbaine est celle qui est construite dans le cadre d'une ville ou d'une implantation urbaine, et elle est l'expression d'une forme d'habiter en communauté plus complexe, dans laquelle les artisans et les commerçants prédominent sur les professionnels de la terre, et où « les nouveaux besoins et les nouvelles formes de la société trouvent lieu » (Mumford, 1961). Les implantations urbaines, bien que liées depuis leur origine, elles aussi, à l'espace rural ainsi qu'à la nécessité de commercialiser l'excédent agricole, apparaissent comme des structures permettant de dominer le territoire qui sont définies, selon Braudel (1968), « davantage que [par] leurs murs ou le chiffre de leur population, par la manière de concentrer leurs activités sur la superficie la plus limitée possible ». L'habitat urbain se présente dans une grande diversité typologique, découlant dans une large mesure de la différenciation géographique et de l'origine et de l'évolution historique. Cette diversité historique et morphologique se traduit non seulement dans les bâtiments, dans les procédés de construction ou dans les matériaux utilisés mais aussi dans la configuration de la forme urbaine, qui s'exprime dans la manière de structurer et de qualifier l'espace collectif (rues, places, etc.), d'organiser les constructions et les usages disséminés dans le monde rural (sanctuaires, fontaines, forteresses, etc.), dans la manière de mettre en rapport l'architecture privée et l'espace public, dans le développement d'une plus grande variété de typologies résidentielles –reflet de structures sociales plus complexes–, dans les usages des bâtiments, dans la singularité de ses infrastructures (marchés, écoles, etc.), etc. Suite à leur



Qalaat al Manika, Syrie



Hacienda Algarrobo, Málaga, Espagne



Rovinj, Croatie



Lucca, Italie

croissance et à leur transformation, ces implantations, qui configuraient autrefois la ville de manière exclusive, sont devenues partie intégrante de la ville contemporaine dans laquelle elles jouent le rôle de noyaux historiques.

Ainsi, c'est cette architecture traditionnelle que l'homme a utilisée pour s'implanter et construire son habitat dans le territoire qui entoure la Méditerranée ; c'est une sorte de palimpseste sur lequel sont réécrites en permanence les relations entre les hommes et leur environnement, et qui s'est aujourd'hui transformé en paysage culturel et imaginaire collectif.

Un monde en transformation. Une architecture menacée

Les travaux d'inventaire réalisés dans le cadre des projets CORPUS et CORPUS Levant (EUROMED Heritage I) ont montré en 2002 les profondes transformations ainsi que les importantes pressions auxquelles sont soumis l'architecture, le paysage et le territoire traditionnel. Les environnements traditionnels se trouvent de nos jours dans une situation dramatique dans tout le bassin méditerranéen, où ils sont réduits à une perte régulière de leur caractère social et culturel, menacés par une intense dégradation et en constant recul. De fait, la fracture du monde traditionnel ainsi que la tendance à l'homogénéisation culturelle découlant de la mondialisation ont entraîné le mépris de nombre de ces architectures, souvent vues comme un symbole de misère et dont les valeurs ainsi que les qualités s'éloignent du concept de modernité médiatisé.

La pression sur l'habitat traditionnel a commencé avec les processus d'industrialisation, bien qu'elle se soit accentuée de manière définitive avec le mouvement et l'urbanisme modernes du début du XX^e siècle, à la recherche de nouveaux modèles d'habiter et de faire la ville, de modèles capables de dépasser les déficiences des implantations traditionnelles, parvenant même à leur nier toute valeur fonctionnelle, sociale et même esthétique, et opposant radicalement « le nouveau » à « l'ancien ». Ce processus se présente cependant à des moments différents en fonction du pays et selon que l'on fait référence à l'espace urbain ou à l'espace rural.

De nos jours, à l'ère du « village global », dans lequel la ville métropolitaine industrielle se transforme en « métropole » diffuse et où, de plus en plus, s'estompent les limites entre ville et campagne, la pression sur cette architecture et sur la population qui l'habite est encore plus importante.

Dans le milieu rural, de nombreux villages se dépeuplent à cause du manque d'alternatives de développement, alors que d'autres sont transformés avec violence sous la pression de la spéculation immobilière ou touristique, sans la nécessaire planification urbanistique. Il s'agit là d'un urbanisme contemporain qui détruit l'équilibre historique entre l'homme et la nature, et qui fait du paysage rural un paysage sans activité, dans lequel l'architecture traditionnelle perd son sens et sa fonction originale, et où elle est réutilisée et transformée.

Dans les environnements urbains, les « noyaux historiques » se voient affectés par différentes problématiques qui sont fonction des circonstances historiques et régionales, et que l'on pourrait résumer en quatre grands vecteurs de pression, parfois complémentaires ou simultanés et ayant une incidence différente :



Arnavutkoy, Istanbul, Turquie



Mostar, Bosnie Herzégovine

des noyaux en cours de sur-densification à cause des migrations (sud-nord ou campagne-ville) avec la détérioration physique (sur-occupation et modification des logements, etc.), sociale (constitution de ghettos, insécurité, etc.) et environnementale (insalubrité, manque de confort, pollution, etc.) de l'environnement urbain que cela entraîne: des noyaux en cours de dépeuplement du fait de l'abandon du tissu historique au profit de la ville, avec la perte de valeurs sociales et la détérioration de l'édification et du patrimoine architectural qui s'ensuivent ; des noyaux touchés par des rénovations urbaines « lourdes » (démolition de patrimoine, destruction du tissu historique avec ouverture de nouvelles voies rapides, insertion incohérente de nouvelles architectures, etc.) ; et, en dernier lieu, des noyaux



Tunis, Tunisie



Alep, Syrie



Rbat, Maroc

affectés par des processus de réinvestissement urbain, dans lesquels on pourrait distinguer trois grands processus : le développement touristique, la tertiairisation (tout particulièrement dans les centres historiques) avec la possible perte de la fonction résidentielle et la « gentrification », installation dans un quartier dégradé de résidents ayant un niveau de revenus élevé, autant de processus qui peuvent avoir des effets contre-productifs au niveau social.

Des institutions telles que l'UNESCO ou ICOMOS ont alerté à diverses reprises au sujet de la perte de ce patrimoine. De ce point de vue, il faut remarquer les recommandations de la Charte internationale pour la Sauvegarde des Villes Historiques (dite Charte de Washington) de 1987 et la Charte du Patrimoine Vernaculaire (1999). Ces deux chartes, indépendamment du fait qu'elles précisent des critères pour les interventions, insistent sur la nécessité d'avoir une incidence à long terme grâce à des mesures d'éducation et de sensibilisation, c'est-à-dire en promouvant des programmes de formation et de spécialisation autour de la préservation de l'architecture traditionnelle, programmes destinés au monde technique ainsi qu'aux responsables politiques, qui devront déterminer les politiques de remise en valeur et de réhabilitation de ce patrimoine, et rechercher la complicité de la population, protagoniste actif et membre à part entière de ce legs commun.

C'est dans ce cadre que le projet RehabiMed propose une série de mesures pour inciter à la réhabilitation de cette architecture à partir de la sensibilisation et de la formation.

Réhabiliter l'architecture traditionnelle méditerranéenne

Dans un contexte de changements brusques et d'urbanisation non durable ni respectueuse de l'environnement et dans lequel est revendiquée la réorientation des politiques urbaines vers la réduction des conflits entre l'homme et la nature, l'amélioration du cadre de qualité de vie, le développement des valeurs primordiales de la vie en communauté de même que la récupération du territoire existant et la reconnaissance de la diversité culturelle, l'habitat traditionnel dans sa dimension globale a beaucoup à apporter.

Pour RehabiMed, le concept de réhabilitation recouvre un vaste spectre d'interventions ayant pour objectif la récupération et la mise à jour d'une fonction perdue ou endommagée, dans notre cas : habiter. Dans le cadre des préoccupations actuelles, réhabiliter implique l'amélioration du fait d'habiter en recherchant l'équilibre entre les aspects techniques, la préservation des valeurs patrimoniales et des critères d'équité sociale, d'efficacité économique et de préservation de l'environnement (les trois fondements de la durabilité).

On poursuit de cette manière le chemin qu'avaient tracé la Charte européenne du Patrimoine architectural et la Déclaration d'Amsterdam qui lui est complémentaire —les deux datant de 1975 et ayant été impulsées par le Conseil de l'Europe—. Elles avaient en effet posé le concept de *conservation intégrée* pour la récupération des centres historiques dégradés, non seulement à partir de la restauration de leurs monuments mais aussi en impulsant des actions de réhabilitation du tissu de logements ainsi que des mesures d'équilibre social.

RehabiMed propose, de ce même point de vue, une méthodologie qui envisage le processus de réhabilitation à partir de l'intégration de l'espace traditionnel dans un contexte territorial plus vaste ; depuis la globalité de la perspective multisectorielle en termes économiques, sociaux et environnementaux ; avec une volonté de concertation, en revendiquant un consensus d'action entre les différents agents ; doté d'un processus « flexible », du fait de la nécessité d'une adaptation continue aux réalités changeantes ; et, pour l'essentiel, non dogmatique, sans prétendre à la recherche de solutions uniques pour les problématiques de l'habitat traditionnel du bassin méditerranéen mais plutôt de solutions adaptables aux conditions et aux spécificités de chaque contexte local.



Thessalonique, Grèce



Beyrouth, Liban



Istanbul, Turquie

La méthode RehabiMed et ses outils

La méthode d'intervention proposée, destinée aux autorités locales ainsi qu'à tous les agents impliqués dans les processus de réhabilitation, a pour objectif d'aider et de faciliter la promotion, la planification ainsi que la gestion des interventions de réhabilitation de l'architecture traditionnelle dans son contexte territorial (rural ou urbain). Conjointement à la méthode, nous présentons un ensemble d'outils pour aider à la mise en œuvre des différentes étapes de l'intervention.

La présente publication est composée de deux livres complémentaires : un premier volume qui recueille la stratégie globale de l'intervention, en considérant l'échelle des villages, de la ville et du territoire ; et un second volume, centré sur l'intervention à moindre échelle, qui présente une méthode pour la réhabilitation des bâtiments.

Les deux ouvrages sont structurés en deux grandes parties : une première partie méthodologique dans laquelle sont expliquées les différentes phases et étapes des procédures d'intervention ; et une deuxième partie pratique dans laquelle sont développés des outils spécifiques pour faciliter la mise en œuvre des étapes envisagées dans la première partie.

Les parties méthodologiques sont le fruit du travail d'un réseau d'experts méditerranéens qui ont élaboré, au cours de la première année du projet, les principes de base ainsi que la structure de la méthode. Les textes de la méthode ont été longuement débattus, ils ont été présentés à un symposium à Marseille en 2005, et ils ont été utilisés comme base conceptuelle des divers séminaires de formation réalisés au cours des années 2006 et 2007 à Nicosie, au Caire, à Kairouan et à Marrakech.

Les deuxièmes parties des livres présentent un ensemble d'articles et de textes écrits par des spécialistes de différentes matières, qui sont structurés conformément aux étapes et aux phases envisagées pour l'intervention. Ils ont pour but de devenir des outils utiles pour faciliter et enrichir le développement de ces phases d'intervention. Constitués à partir de la diversité des perspectives et des problématiques exprimées par les nombreux auteurs, ces outils tentent de refléter le large éventail de sensibilités et de réalités présentes de nos jours dans le bassin méditerranéen.

Il est vrai que la méthode proposée implique un degré élevé d'engagement, et peut-être présente-t-elle aussi quelques points difficilement abordables dans la réalité de chaque pays et de chaque lieu. Mais nous sommes convaincus que le fait de placer haut la barre stimulera à long terme la qualité de la réhabilitation de notre architecture traditionnelle.



Dubrovnik, Croatie



Gjirokastra, Albanie



Santorini, Grèce



BAB SITI MARYAM
(ST. STEPHAN GATE)

BAB AL-ATHM
(GATE OF DIGNITY)

BAB SYEKA
(ASSOCIATION GATE)

BAB AL-ANBAR
(GATE OF THE TRIN)

BAB AL-CHERAFIYEH
(SALADIN'S GATE)

BAB AL-MALIK
(PROBATION GATE)

BAB AL-KAWBA
(WOMEN GATE)
(SEALLED)

BAB AL-JAWID
(IRON GATE)

BAB AL-DATTAR
(GATE)

BAB AL-WATHANA
(GATE)

BAB AL-SAKINA
(PEACE GATE)

BAB AL-MANSHURAH
(GATE)

DOUBLE GATE
(SEALLED)

TRIPLE GATE
(SEALLED)

SINGLE GATE
(SEALLED)

BAB AL-MANSHARA
(DUNG GATE)

I/ La réhabilitation en tant que processus

La réhabilitation de l'architecture traditionnelle doit être resituée dans le cadre d'un processus de revitalisation et de régénération du territoire dans lequel elle s'intègre, soit dans un domaine urbain soit dans un domaine rural. Elle doit être comprise comme une intervention aussi bien sur l'environnement physique que sur la population qu'il héberge, sur l'ensemble des activités culturelles, sociales et économiques qui définissent l'« ambiance sociale », avec l'objectif prioritaire d'améliorer les conditions de vie de cette population parallèlement à l'amélioration de la qualité de la zone et de l'environnement « construit », en conservant et en promouvant ses valeurs culturelles et patrimoniales, et en garantissant en même temps son adaptation cohérente aux nécessités de la vie contemporaine.

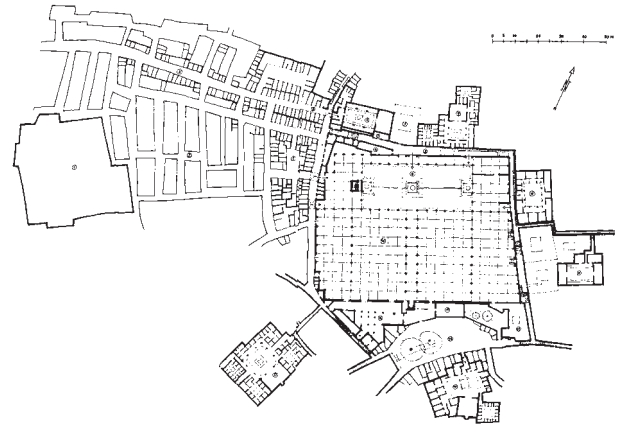
La réhabilitation doit être un processus de transformation lent et programmé, loin des interventions brusques et rapides, avec des objectifs à moyen et à long terme, qui doit commencer par un geste politique décidé et ne doit pas culminer avec l'exécution de projets spécifiques, mais qui exige une action et une évaluation continues en accord avec l'évolution de la zone et de ses habitants.

II/ Objectif de la méthode

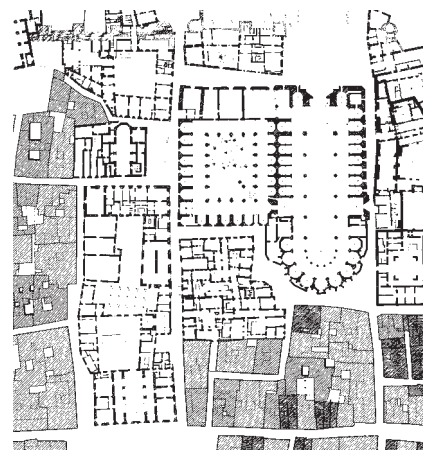
La méthode a pour objectif *d'ordonner et de systématiser les étapes du processus de réhabilitation* (de la volonté politique à l'exécution et à l'évaluation de l'intervention), *d'identifier les outils et les instruments* à considérer (techniques, administratifs et légaux) pour leur gestion et leur développement optimums, et de *définir les critères* qui doivent permettre de réfléchir sur les problèmes et les stratégies à mettre en place pour garantir le succès du processus.

La méthode, destinée à l'ensemble des acteurs impliqués dans le processus de réhabilitation, mais avant tout aux pouvoirs publics – qui doivent s'ériger en promoteurs du processus – ainsi qu'aux techniciens chargés de coordonner et de gérer son application, a pour objectif d'aider à la construction d'un cadre optimum pour la réhabilitation de l'enclave traditionnelle, et à la définition de modèles d'action globaux et cohérents avec les spécificités de chaque lieu, dépassant les interventions isolées habituelles.

RehabiMed propose une méthode d'intervention ambitieuse, dans l'intention de sensibiliser les pouvoirs publics et les techniciens quant à la complexité de ce type de processus, qui est habituellement envisagé de manière trop schématique (analyses trop génériques, réflexion unilatérale à court terme, interventions isolées, partielles et sans évaluation postérieure), ne recherchant très souvent que des résultats immédiats, entraînant des conséquences imprévisibles, des hypothèques sociales ou des pertes patrimoniales irré récupérables.



La mosquée et le bazar sont des pièces importantes dans la configuration de la ville musulmane. Fez / Benevolo



L'église (cathédrale), la place de la mairie et le marché le sont pour la ville chrétienne. Barcelone / Busquets

La méthode RehabiMed prétend aider à l'amélioration du processus et elle se présente comme un cadre de référence idéal mais assume le fait que son application dépendra de la réalité de chaque pays, sujette à des impératifs légaux, socioculturels, politiques ou techniques très différents les uns des autres. La méthode permet son développement partiel, ou avec des intensités inégales dans chacune de ses étapes, mais toujours avec la nécessité de compréhension globale du processus et de l'acceptation de ses principes : connaissance exhaustive du domaine d'intervention, obtention d'un vaste consensus social quant à l'élaboration de la stratégie, considération des objectifs à long terme, etc.

III/ Principes de la méthode

La méthode assume *cinq principes de base* comme garantie du succès du processus de réhabilitation / revitalisation.

- ▶ **L'intégration**, en comprenant l'espace traditionnel, la ville historique et le territoire rural comme faisant partie d'un territoire à plus grande échelle dans lequel il doit s'insérer et s'articuler dans la perspective de sa singularité historique et non comme une enclave isolée.
- ▶ **La globalité**, en considérant une vision multisectorielle du processus en termes économiques, sociaux et environnementaux, et non seulement d'un point de vue exclusivement technique ou urbanistique mais en définissant une stratégie intégrale qui permette l'équilibre entre la mise en valeur d'un patrimoine collectif et l'amélioration de la qualité de vie de la population.
- ▶ **La concertation**, en envisageant, dans la perspective de la revendication d'un contexte clair d'intervention publique, un nouveau cadre de gouvernance dans lequel les agents concernés par la réhabilitation (hommes politiques, techniciens, agents sociaux, etc. et évidemment les habitants) s'impliquent dans le processus à la recherche d'un consensus d'action, véritable garantie de durabilité.



Vue aérienne d'un tissu urbain traditionnel musulman, la médina de Tripoli, et celle d'un centre historique européen, à Barcelone

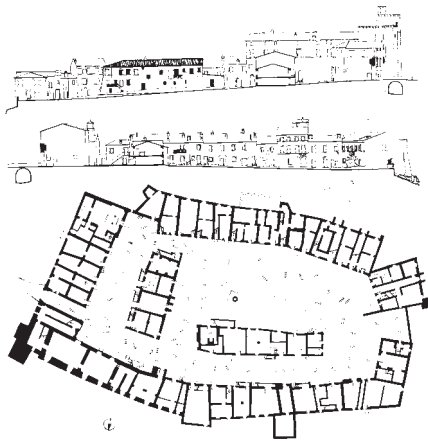
- ▶ **La flexibilité**, en assumant le fait que la longue durée des processus de réhabilitation exige l'évaluation continue de l'intervention ainsi que la possibilité de réorientation de la stratégie de réhabilitation, afin de l'adapter aux changements sociaux, économiques, etc. souvent imprévisibles *a priori*, qui conditionnent l'évolution du territoire.
- ▶ **L'adaptabilité**, en définissant uniquement un cadre-guide pour faciliter la gestion de la réhabilitation, sans prétendre trouver des solutions généralisables aux problématiques de l'habitat traditionnel pour l'ensemble du bassin méditerranéen, mais plutôt en assumant le fait que la concrétisation des stratégies et des propositions d'action sera conditionnée par les spécificités de chaque contexte local.

IV/ Phases de la méthode

La méthode est structurée en cinq phases d'intervention, dans lesquelles on peut situer huit étapes ou moments clé du processus.

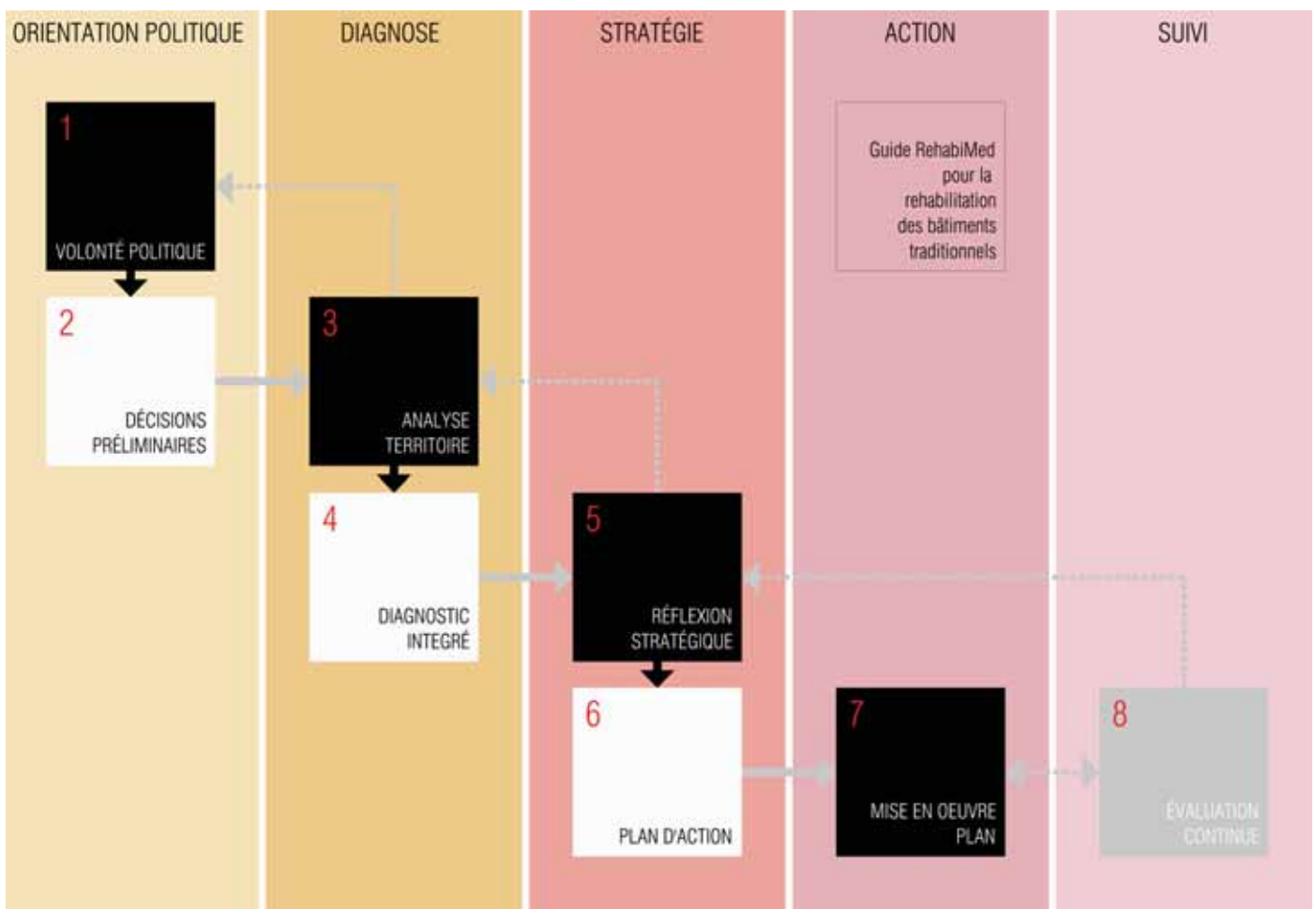
- ▶ **L'orientation politique**. Le processus commence avec la *volonté politique* d'agir (étape 1) et c'est avec elle que sont prises les *décisions préliminaires* (étape 2) nécessaires à l'organisation et à la gestion de manière adéquate du processus de réhabilitation : la délimitation du domaine d'intervention, la décision quant à la nature des actions à réaliser ainsi que la définition du cadre de gouvernance, c'est-à-dire la manière dont sera gérée l'intervention des différents agents impliqués dans la réhabilitation ainsi que la participation des habitants.
- ▶ **Le diagnostic**. Avant de décider d'une stratégie d'intervention il est nécessaire de vérifier les impératifs légaux en vigueur et de bien connaître le domaine d'intervention grâce à une *analyse du territoire* (étape 3), avec un programme d'études multisectorielles cohérent avec le lieu et l'orientation politique prise ainsi qu'avec la reconnaissance des besoins et des demandes des habitants. Dans la phase d'analyse, il est possible d'identifier des problèmes non perçus au cours de la phase d'*orientation politique*, obligeant à reconsidérer cette orientation (phase 1). À partir de l'analyse, on élaborera le *diagnostic intégré* (étape 4), c'est-à-dire un rapport de l'état actuel de la zone, accepté socialement et disposant de l'aval politique correspondant, dans lequel seront détaillés les potentiels ainsi que les dysfonctions.
- ▶ **La stratégie**. À partir des points critiques du domaine identifié dans le diagnostic intégré, et au travers d'une *réflexion stratégique* (étape 5) qui prendra en considération un ensemble de prémisses quant à la stratégie et la durabilité, on définira un ensemble d'hypothèses d'intervention qui seront évaluées afin de vérifier la viabilité de la stratégie. Dans le processus de réflexion, il est possible de détecter si la phase d'analyse est insuffisante et si l'on doit revenir à la phase 2 pour compléter le diagnostic de la zone. Après avoir décidé du scénario-objectif que l'on doit assumer, un *Plan d'action* (étape 6) détaillera

l'ensemble des actions à développer pour l'atteindre. Le plan sera accepté socialement par consensus, approuvé par les responsables politiques. Joint aux projets et politiques à réaliser, il développera alors les instruments légaux et opérationnels adéquats permettant de le mener à terme.



Hameau de San Vitorino Presso Roma, d'origine médiévale / Benevolo

- **L'action.** Dans cette phase seront menées à termes toutes les *interventions* (étape 7) prévues dans le *Plan d'action*, aussi bien les actions de type urbanistique que les projets spécifiques sur les bâtiments, l'espace libre, etc. ainsi que les mesures complémentaires de type social, économique ou environnemental. Pour les projets de réhabilitation de bâtiments, on appliquera le *Guide RehabiMed pour la réhabilitation des bâtiments traditionnels*.
- **Le suivi.** La phase d'*évaluation continue* (étape 8) des interventions sera entamée parallèlement aux interventions qui seront menées à terme. Cette évaluation, qui sera réalisée pendant le développement des actions, mais qui sera maintenue une fois celles-ci terminées, doit permettre de contrôler le degré de satisfaction de l'accomplissement des objectifs envisagés dans la phase de réflexion. Dans le cas où l'on constatera que les interventions ne donnent pas les résultats espérés ou que les conditions d'évolution ne sont pas celles qui auront été prévues *a priori*, on devra revenir à la phase de réflexion stratégique ou même, si l'on perçoit que les conditions du territoire ont évolué, à celle du diagnostic.



I. Orientation politique

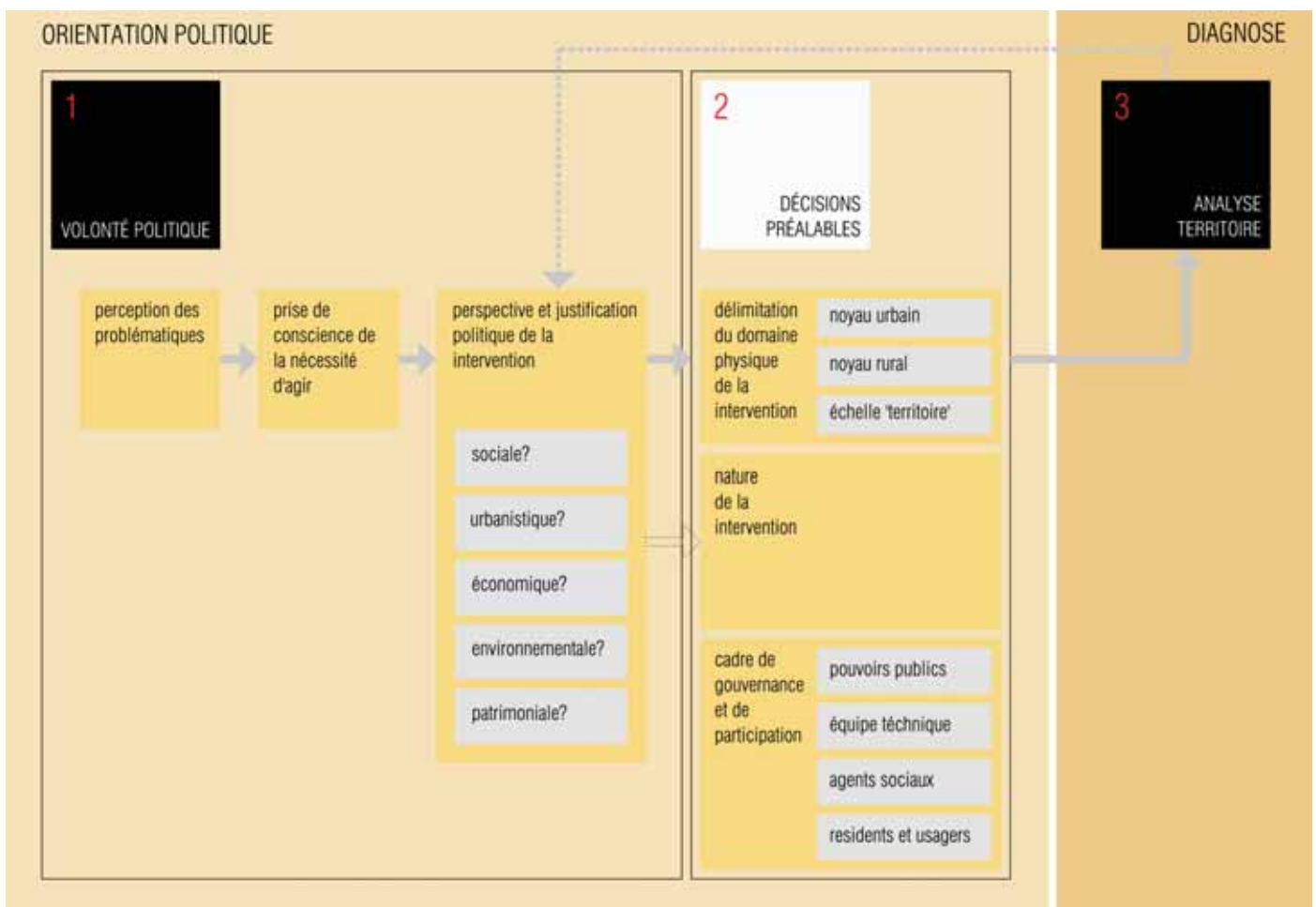
1 Volonté politique OUTIL 1

Le processus de réhabilitation commence avec la décision politique d'agir. Cette décision doit être prise par l'administration sur la base de la perception des problèmes qui affectent une zone déterminée, mais elle peut aussi être motivée comme réponse à la pression de la société civile ou à l'initiative du secteur privé.

Perception des problématiques

La vitesse des changements économiques et socioculturels dans les sociétés méditerranéennes au cours de ce dernier siècle a impliqué une rapide obsolescence des habitats traditionnels, incapables de s'adapter à des changements si brusques en si peu de temps, et se voyant affectés par une grande variété de problèmes de types économique, social, urbanistique et environnemental.

L'extrême diversité des origines et de l'évolution historique des différentes typologies d'habitat méditerranéen, l'hétérogénéité des conditions géographiques et sociales, les différentes cultures



artistiques et constructives, etc. ainsi que les différents contextes économiques et sociaux actuels ont entraîné une grande diversité des problèmes qui les affectent.

À partir de la perception de l'ensemble des problèmes et des tendances négatives qui affectent une zone déterminée que doit être assumée la nécessité politique d'agir pour les résoudre. Il s'agit d'une diversité de problèmes qui mènera aussi à la définition de réponses diverses.

Prise de conscience de la nécessité d'agir

L'initiative publique doit diriger l'intervention qui permettra d'*adapter la structure et l'usage de l'habitat traditionnel aux besoins d'un territoire contemporain*, c'est-à-dire de promouvoir sa redéfinition comme un environnement qui facilite la vie d'aujourd'hui et non comme un espace qui la rend plus difficile. C'est un pari difficile pour une architecture qui, dans de nombreux cas, présente des caractéristiques qui rendent cette adaptabilité très compliquée.

De l'implication résolue des pouvoirs publics, en tant qu'initiateurs et garants de l'ensemble du processus, dans lequel devra s'impliquer l'ensemble des agents sociaux de la zone, dépendra sans le moindre doute le succès du processus de réhabilitation.

Perspective et justification politique de l'intervention

La nécessité de la réhabilitation n'est pas uniquement justifiée par la volonté de préservation et de mise en valeur de l'architecture traditionnelle mais elle doit aussi avoir pour objectif prioritaire *l'amélioration des conditions de vie de la population qu'elle accueille, parallèlement à l'amélioration de la qualité du territoire physique*.

C'est de ce point de vue que les pouvoirs politiques doivent assumer le fait que la nécessaire amélioration des conditions de vie de la population oblige à s'écarter des stratégies excessivement conservatrices et des liens historiques inflexibles.

Avec cet objectif de départ, le processus de réhabilitation peut être orienté et justifié politiquement vers la résolution d'une grande variété de problématiques, presque toujours complémentaires.

- ▶ Dans une **perspective sociale**, avec pour objectif de lutter contre la pauvreté, de développer la cohésion sociale, d'éviter l'exclusion sociale, de freiner les processus de régression démographique ou de satisfaire les nécessités sociales et culturelles des résidents et usagers.
- ▶ Dans une **perspective urbanistique**, avec pour objectif de revaloriser un environnement dégradé ou en décadence, de revitaliser le tissu résidentiel et d'améliorer ses conditions d'habitabilité, de re-qualifier l'espace libre ou de rénover et d'améliorer les infrastructures existantes.
- ▶ Dans une **perspective économique**, avec pour objectif de dynamiser et de diversifier les activités économiques ou



L'objectif prioritaire du processus de réhabilitation de l'architecture traditionnelle doit être l'amélioration des conditions de vie de la population qu'elle accueille. / Al Bara et Apamea en Syrie

d'améliorer l'attrait et l'intégration de la zone dans sa propre ville ou région.

- ▶ Dans une **perspective environnementale**, avec pour objectif d'améliorer la qualité environnementale de l'ensemble (pollution, confort thermique et lumineux, etc.) ou d'optimiser la gestion des flux énergétiques et physiques (gestion des déchets, cycle de l'eau, etc.).
- ▶ Et, enfin, dans une **perspective patrimoniale**, avec pour objectif de conserver et de mettre en valeur le patrimoine construit, de préserver et de mettre en valeur le paysage culturel et naturel, ou de réhabiliter et d'intégrer de manière cohérente le patrimoine aux conditions nécessaires de la vie actuelle.



Il est nécessaire d'adapter les tissus historiques urbains aux défis de la ville contemporaine et d'évaluer le rôle de l'architecture rurale dans un territoire de plus en plus urbanisé.

2 Décisions préalables OUTIL 2

Délimitation du domaine physique d'intervention

Il est important de définir avec exactitude ce que sera le domaine géographique concret de l'intervention, étant donné que de cette définition dépendra le bon développement du processus : depuis la perspective de l'élaboration d'une analyse exhaustive de la zone, à la définition cohérente des limites du domaine envisagé ou de l'étendue géographique des aides financières.

La délimitation du domaine physique de l'intervention, bien qu'il s'agisse parfois d'une question compliquée du fait de la continuité des tissus au sein d'une ville ou d'un territoire, peut répondre à des critères divers. Ceux-ci ne sont pas toujours de type administratif ou géographique, mais ce sont parfois des critères d'unité morphologique, typologique ou paysagistique, économique ou sociale, ou même des critères en accord avec le sentiment d'appartenance de ses habitants.

Les typologies de domaine que nous considérons sont pour l'essentiel au nombre de trois : **le noyau urbain**, aussi bien un « centre historique » à partir duquel s'est organisée une ville que toute autre zone ancienne qui aurait été absorbée par un système urbain ; **le noyau rural**, c'est-à-dire un village qui base de préférence son activité économique sur les systèmes agricoles et qui conserve encore ses caractéristiques historiques sans aucune altération ou avec peu de modifications, bien qu'il s'y trouve des bâtiments, des constructions ou des éléments nouveaux peu pertinents ou que se soient produites des opérations ponctuelles de transformation ; et, en dernier lieu, l'échelle du **territoire rural**, c'est-à-dire des zones ayant des caractéristiques traditionnelles dans lesquelles sont situés des édifices disséminés ainsi que d'autres types de constructions auxiliaires formant une certaine unité paysagistique.

Il faut aussi signaler que, bien que nous focalisions notre action sur une zone géographique spécifique, il est important de ne pas oublier les territoires limitrophes, aussi bien dans la phase d'analyse que dans les décisions stratégiques, étant donné que l'action dans un territoire déterminé aura des répercussions sur les territoires contigus. De la même manière, il est aussi indispensable de considérer la relation et l'insertion de notre zone d'action dans des territoires plus grands (ville, agglomération, région, etc.), rendant compatibles les intérêts locaux avec les intérêts globaux.

Pour que l'application du programme de réhabilitation soit effective, il est souhaitable de donner une forme légale spécifique au domaine afin de pouvoir faciliter la prise de décisions, la gestion efficace du processus ainsi que la mise en place des actions. Cette régulation légale de la « zone de réhabilitation » est inexistante dans la majorité des pays de la Méditerranée, et dans certains d'entre eux cette figure légale se limite exclusivement à délimiter des « zones de protection ou de



Trois types de domaines d'intervention : un village rural de l'intérieur de la Catalogne ; le territoire du delta du Llobregat à proximité de Barcelone et Ortigia, le centre historique de Syracuse.

conservation ». De la même manière, la figure légale de « zone de réhabilitation » se limite presque exclusivement à des zones urbaines ou des centres historiques, et elle est quasi inexistante pour les territoires ruraux.

Définition du cadre de gouvernance et de participation

La gouvernance est l'ensemble des règles formelles et informelles (normes, réglementations, procédures, coutumes, etc.) qui précisent les modes d'interaction entre les acteurs impliqués dans un processus de prise de décisions dans les affaires publiques. C'est aussi, par conséquent, le cas d'un processus de réhabilitation comme celui que nous proposons. La gouvernance est en outre l'ensemble des mécanismes au travers desquels les citoyens et les groupes sociaux articulent leurs intérêts, exercent leurs droits et obligations, et agissent comme médiateurs lors de leurs désaccords.

Comme nous l'avons signalé auparavant, le rôle des pouvoirs publics est primordial en tant qu'agents promoteurs et garants du processus de réhabilitation bien que soient nécessaires, pour que celui-ci soit un succès, la gestion du processus de la part de techniciens préparés ainsi que l'implication du reste des acteurs présents sur le territoire, aussi bien les habitants que les autres groupes sociaux impliqués (entreprises privées, associations de commerçants, sociétés civiles, etc.), étant donné qu'ils doivent tous s'identifier et se sentir partie prenante d'un *projet collectif*.

La mise en place de ces *règles du jeu* qui, dans notre cas, doivent s'étendre aussi aux phases d'analyse et d'action, doit garantir un échange d'information ainsi que des initiatives efficaces parmi les différents acteurs du territoire. Dans le domaine local, la disparité des perceptions est fréquente et répétée. Par conséquent, une gouvernance induisant à faire partager des perceptions à tous les acteurs locaux sera cruciale pour avancer vers la durabilité.

Les différents groupes d'acteurs impliqués dans le processus sont les *pouvoirs publics*, les *équipes techniques*, l'*ensemble des agents sociaux*, et les *résidents et usagers*.

Les *pouvoirs publics*, comme nous l'avons expliqué auparavant, seront les promoteurs et les garants de l'ensemble du processus de réhabilitation. Leur rôle est essentiel, et ils doivent s'impliquer dans la sensibilisation et l'implication des différents secteurs de la société. En tant que représentants de l'ensemble des citoyens, ils seront chargés de donner leur aval aux différentes phases du processus en fonction de leur viabilité, tout particulièrement du *Diagnostic partagé* et du *Plan d'action*, qui seront le résultat d'un travail technique et d'une expression populaire. Ils mettront en place le dialogue le plus régulier possible avec l'équipe technique qui leur transmettra l'évolution ainsi que les résultats dans les différentes phases du processus. Au cours de la première phase du processus, ils décideront de l'orientation et de la nature des actions à développer, en accord avec la perspective et la justification politique. Cette première décision, prise par

consensus avec les *équipes techniques*, pourra être modifiée après la réalisation de la phase d'analyse. Ils auront un rôle indispensable au moment d'assumer l'exécution des projets et des politiques prévus dans le Plan d'action ainsi que dans la phase d'évaluation. L'*équipe technique* (ou les équipes techniques, selon la phase du processus), formée par des techniciens de l'administration ou des techniciens externes, sera chargée de la gestion et de la coordination du processus. L'ensemble du processus de réhabilitation est une opération techniquement complexe qui exige un grand professionnalisme pour être mené à terme. L'équipe peut être composée par des architectes et des urbanistes, mais aussi nécessairement par des ingénieurs, des sociologues, des économistes, des avocats, des géographes, etc. de telle manière que soit assurée, dans les différentes étapes où elle intervient de manière décisive (élaboration du diagnostic, élaboration du Plan d'action, etc.), la nécessaire coordination et le dialogue entre les différents points de vue et les différentes compétences. L'équipe sera en étroite relation avec les pouvoirs publics et elle partagera ses projets avec les agents sociaux et les citoyens. La participation de l'équipe technique est aussi indispensable dans la phase de suivi et de coordination des actions.

Les *agents sociaux* (entreprises privées, sociétés et associations civiles, ONG, institutions éducatives et culturelles, publiques et privées, etc.) doivent participer aussi bien à la phase de diagnostic qu'à la définition stratégique, en présentant leurs attentes et leurs besoins, en articulant leurs intérêts et en les négociant avec le reste des agents. Leur participation est aussi importante dans la phase d'action (de l'initiative privée, des universités, etc.) au moment de réaliser et de mener à terme les projets et les actions, en coordonnant leurs intérêts avec les intérêts publics.

Les *habitants et résidents* ont un rôle important à jouer dans l'ensemble du processus. Comme nous l'avons expliqué auparavant, un processus de réhabilitation a une importante composante de technique et de gestion, mais il doit aussi se construire avec la participation des habitants du territoire, qui devraient être les premiers intéressés. L'échange d'information ainsi que les initiatives doivent être envisagés entre la société civile et les techniciens, et ils doivent s'organiser au travers de débats, d'enquêtes, d'assemblées, etc. au cours des différentes phases du processus (diagnostic, stratégie et action). Les formes de participation peuvent varier selon le contexte ainsi qu'en fonction des conditions sociales, techniques et législatives de chaque pays. Le défi le plus difficile à relever est de transformer la possibilité de participation en une participation effective et représentative de l'ensemble des habitants et des groupes sociaux du territoire, aspect primordial pour garantir le véritable succès ainsi que la durabilité. L'approche participative requiert un effort et une volonté politique permanents de la part de l'administration dans la définition des procédures et des méthodes qui garantiront son effectivité, c'est-à-dire qu'elle sera réellement représentative de l'ensemble de la société, définissant le niveau, le moment et le contenu de cette participation.

Nature et champ de l'intervention

Il est nécessaire de faire une première réflexion politique et technique quant à la nature des actions à réaliser. Cette première réflexion, intuitive, préalable à l'analyse du territoire et au recueil des données objectives, sera conditionnée par le type de problématiques détectées ainsi que la perspective politique qui aura été exprimée au cours de la phase d'orientation. Cette réflexion conditionnera dans une certaine mesure le programme d'études multisectorielles à réaliser, bien qu'à partir de ces études on pourra identifier des aspects amenant à modifier cette première réflexion intuitive.



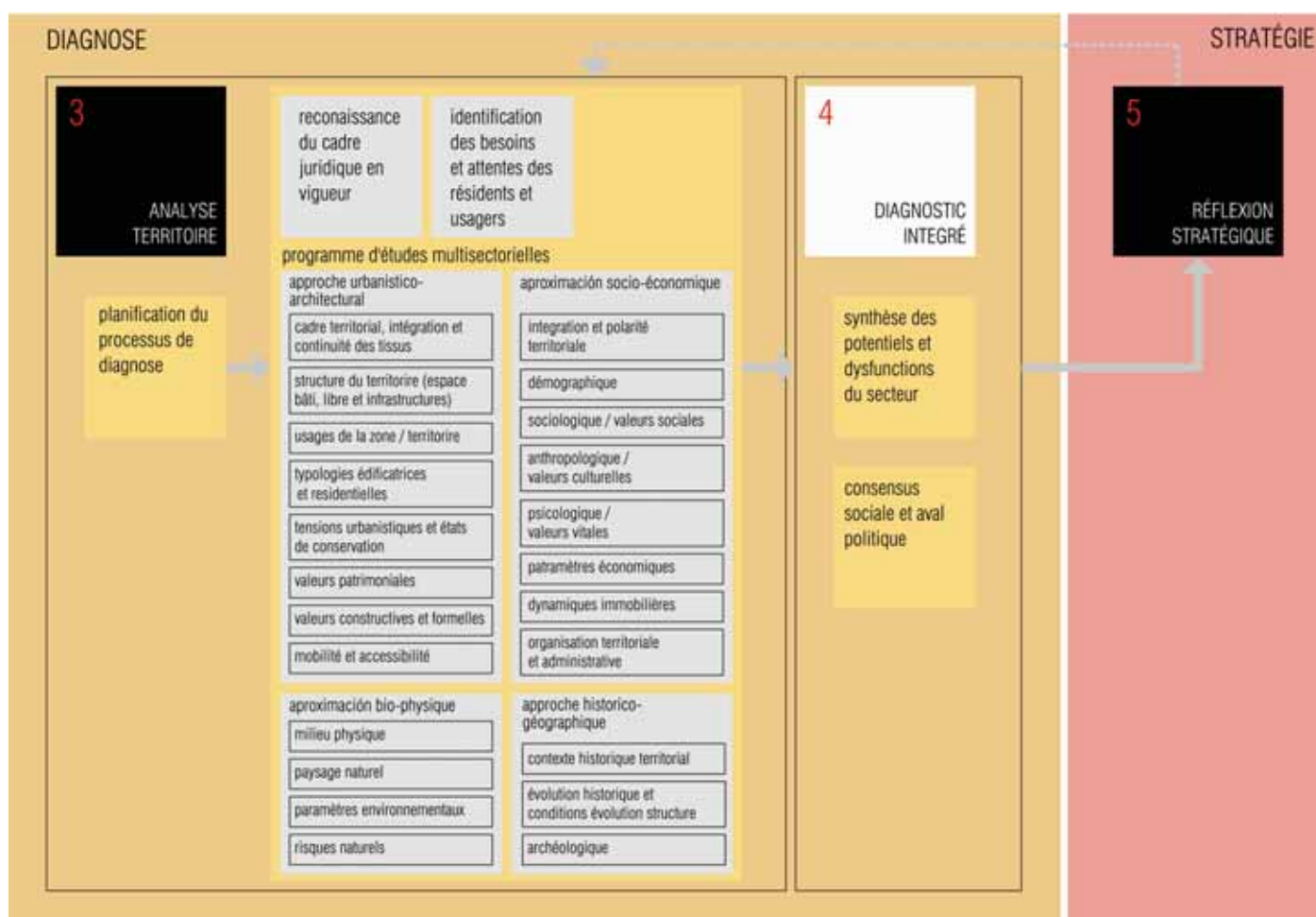
Les habitants ont un rôle important à jouer dans l'ensemble du processus, étant donné qu'ils sont chargés de donner vie à l'architecture traditionnelle. / Baalbeck, Liban

3 Analyse du territoire

Préalablement à la prise de décisions, il sera indispensable d'avoir une bonne connaissance de la zone sur laquelle on souhaite intervenir, et de détecter ses points forts et ses déficiences, comme base préalable à la discussion et à la détermination de priorités et d'objectifs d'action. Cette découverte de la zone s'effectuera grâce à l'élaboration d'un ensemble d'études multisectorielles, à la connaissance des nécessités et attentes des résidents et usagers ainsi qu'au cadre légal en vigueur dans le domaine affecté par la réhabilitation.

Bien au-delà du regard éminemment urbanistique, sur lequel sont habituellement basées les opérations de réhabilitation, on recherchera une approche holistique du territoire dans laquelle, à partir de la lecture sectorielle de chaque discipline, on obtiendra une vision globale et intégrée des situations et des problèmes qui l'affectent.

La phase de diagnostic est tout particulièrement importante, étant donné que de sa concrétisation ainsi que de sa coordination et de sa perspective optimums dépendront l'adéquation et la cohérence des futures propositions d'action. La connaissance insuffisante de



la zone peut mener à des conclusions erronées, à des équivoques conceptuelles et à des résultats contradictoires.

Planification du processus de diagnose **OUTIL 3**

La coordination du diagnostic sera effectuée sous la responsabilité d'une équipe technique. Sa première tâche sera la concrétisation d'un *programme d'études sectorielles*, dans lequel seront spécifiés le type d'études à développer ainsi que la manière de se coordonner afin d'optimiser les ressources et d'assurer la cohérence de l'ensemble. L'objectif de l'équipe technique est de garantir une lecture globale et plurielle du territoire, allant bien au-delà des visions partielles de chaque étude.

Le type d'études sera conditionné par la typologie du domaine d'intervention ainsi que par la nature des actions définies. Les études seront commandées à des techniciens spécialisés dans les différentes matières, et il est important que ces techniciens aient une certaine sensibilisation et une certaine formation sur le thème patrimonial afin de pouvoir détecter les valeurs patrimoniales de l'environnement construit (architectural, social, etc.) et d'orienter la discussion vers ses possibilités de préservation et de réhabilitation.

Une autre fonction de l'équipe technique sera la gestion des apports de la société civile de la zone (artisanat, petite industrie, secteur tertiaire, résidents et usagers, etc.) afin de construire un diagnostic consensuel respectant l'ensemble des intérêts. Dans le programme de développement du diagnostic seront concrétisés le moment, le niveau et la manière de la participation de la société civile, participation qui devrait aussi se produire pendant le développement des différentes études sectorielles en fonction des besoins (études sociologiques, de mobilité, psychologiques, etc.) L'équipe technique sera chargée, enfin, de l'élaboration et de la rédaction du document de synthèse du diagnostic, dans lequel seront identifiés les points critiques (points forts et dysfonctions) de la zone d'intervention. Ce document devra être accepté par l'ensemble des agents et avalisé par les pouvoirs politiques.

Reconnaissance du cadre légal en vigueur

Pendant l'étape d'analyse, il est important d'identifier les instruments légaux existants, comme point de départ pour leur redéfinition ou leur adaptation aux nécessités de la stratégie et des actions de réhabilitation.

Il est nécessaire d'identifier le cadre légal de l'action et de la gestion urbanistique, aussi bien en ce qui concerne les principes généraux (exercice des compétences et possibilités de l'action publique, droits et devoirs des propriétaires, etc.) que les possibilités de classification et de régulation du sol, la répartition des compétences entre les différentes administrations (locale, régionale, etc.), les types d'instruments et de figures existants (types de plans et de réglementations), les instruments de gestion

(expropriation, cession, coopération, etc.) ainsi que les mécanismes de discipline et de réglementation de l'action urbanistique et de construction (licences, infractions, etc.).

Il est important d'analyser les possibilités ainsi que les limites de l'action publique prévues dans la législation urbanistique, étant donné que de la possibilité de développer une action urbanistique sujette à l'intérêt général au-delà des intérêts particuliers dépendra le succès du processus. De la même manière, il faut insister sur le fait que l'analyse ne peut pas se limiter uniquement à notre strict domaine d'intervention, mais qu'elle devra envisager un contexte beaucoup plus vaste, étant donné que, par exemple, les *plans généraux* ou de *développement urbain* à l'échelle de la ville ou les *plans stratégiques territoriaux* peuvent conditionner le développement de plans spécifiques pour notre domaine d'action. L'analyse du cadre légal ne doit pas se limiter uniquement à la législation urbanistique mais elle doit envisager, évidemment, la réglementation faisant référence au patrimoine à l'échelle locale et à l'échelle générale (classification, protection, possibilités de transformation et d'usage, etc.) ainsi qu'à toute réglementation sectorielle qui, du fait de son évidente incidence sur la politique de réhabilitation, conditionnera son développement, depuis la législation de type environnemental (résidus, énergie, espaces naturels, etc.) jusqu'à la législation d'aspects sociaux (logement, santé, éducation, etc.) ou économiques (commerce, activités productives, etc.) ainsi que les différentes formes d'aide financière et les possibilités de les développer.

Programme d'études multisectorielles

On trouvera ci-dessous la description de l'ensemble des études sectorielles qui pourraient être menées à terme pour une correcte compréhension du territoire.

Le développement des travaux sera structuré dans une première phase de *recueil de données* (au moyen des travaux de terrain, des consultations de statistiques officielles et/ou d'indicateurs existants, de reconnaissance de travaux antérieurs, de sources documentaires ou de la consultation auprès des agents du territoire) ; puis une deuxième phase d'*analyse des données* ; suivie d'une troisième phase, pas moins importante, d'expression et de *visualisation des résultats* des études, de préférence au moyen de méthodes graphiques et de cartographie adéquate.

Approche urbanistico-architecturale **OUTIL 4**

Cadre territorial, intégration et continuité des tissus

Analyse de la relation et de l'articulation du territoire objet de l'intervention avec les territoires limitrophes et à plus grande échelle (du quartier dans la ville, du hameau dans la région, etc.), point de départ d'une bonne approche urbanistique, analysant la continuité des tissus, des systèmes, de l'espace libre et des infrastructures, et évaluant leur degré d'articulation et d'intégration dans des territoires à plus grande échelle.

Structure du territoire

Analyse du domaine d'intervention dans la perspective de sa configuration physique, aussi bien des caractéristiques morphologiques des implantations et des bâtiments que de l'espace libre et des infrastructures, comme base de la mise en place de règles cohérentes d'intervention et de transformation. L'étude doit identifier la superposition de structures de différentes périodes, les différentes interventions et processus de transformation qui se sont produits (en coordination avec les études historiques et géographiques), ainsi que le rythme de croissance et de transformation du moment.

Dans un contexte urbain, il est nécessaire d'analyser les données structurelles du tissu urbain, aussi bien dans la perspective de l'analyse de l'espace occupé par les constructions (typologies et densités d'édification, formes de regroupement, hauteurs, profondeurs, etc.) qu'au moyen de l'identification du « vide » (espace libre privé, espace public constitué de rues et de places, de cours intérieures, de jardins, etc.), de ses formes (places, intersections, passages, porches, rues nouvelles, etc.) et de la relation et de l'articulation entre les deux. Cette analyse du territoire doit comprendre l'étude des infrastructures et des services existants (réseau d'assainissement, adduction d'eau, installation électrique, infrastructures de mobilité et de transport, etc.).

Dans un contexte du territoire rural, l'analyse de la structure du territoire doit se centrer sur l'analyse de la typologie et des formes des implantations (les noyaux regroupés, l'édification dispersée, les constructions auxiliaires, etc.), des formes et des systèmes de l'espace libre (typologies de paysage, diversité de modèles agricoles, systèmes forestiers, système hydrologique, etc.), de la relation entre les deux et des infrastructures existantes ainsi que de leur insertion dans le territoire, en hiérarchisant les différents niveaux et usages des chemins agricoles et les différents systèmes de contrôle de l'eau (réseau d'arrosage et de drainage, etc.).

Les résultats des études seront exprimés graphiquement grâce à l'élaboration d'une cartographie adéquate qui détaillera les différentes variables étudiées.

Usages de la zone / territoire

Description des usages présents dans le territoire, comme base permettant d'introduire la discussion quant à leur adéquation et leur suffisance.

L'analyse de la présence et de l'intensité des usages différenciera les usages naturels (systèmes forestiers, hydrauliques, etc.) déjà identifiés dans l'analyse de la structure du territoire, des activités humaines, que l'on classera en usages productifs (commerce, artisanat, activités agricoles, etc.), de collectifs (écoles, institutions civiles et religieuses, marchés, etc.), et résidentiels. On étudiera l'insertion et la relation des différents usages dans les différentes typologies et la relation spatiale entre eux. Il est important d'identifier les espaces, les bâtiments et/ou les logements inoccupés ou non utilisés.

En rapport avec l'usage de l'espace, il est important aussi d'étudier les types de propriété des différentes typologies (dans le territoire



L'analyse du territoire rural doit envisager les quatre éléments fondamentaux avec lesquels a été colonisé le territoire : la division du sol cultivable, les systèmes de contrôle de l'eau, la construction de chemins d'accès et l'implantation des habitations. / Plan pour le delta du Llobregat, Sabaté

rural, la division du sol cultivable) et leur distribution spatiale comme base pour envisager des mécanismes viables de gestion de l'opération de réhabilitation.

Les études des usages seront complétées graphiquement par des plans cartographiques détaillés de leur implantation et de leur densité dans le territoire.

Typologies édicatrices et résidentielles

Étude exhaustive des différentes typologies (édificatrices et résidentielles) présentes dans le domaine d'intervention, comme base permettant d'envisager avec précision leur adaptabilité à de nouvelles conditions fonctionnelles et d'habitabilité, et d'élaborer les normes de conservation et de modification. Sans une connaissance spécifique des valeurs des nombreux schémas typologiques présents dans le domaine d'intervention, les propositions de transformation ne sont que de simples hypothèses génériques qui peuvent conduire à la définition de solutions erronées et partielles.

L'étude devra identifier et reproduire graphiquement les caractéristiques structurales et formelles de toutes les typologies et variantes typologiques présentes dans la zone d'intervention, à l'échelle du bâtiment et de l'unité résidentielle.

Tensions urbanistiques et états de conservation

Description de l'ancienneté et de l'état de conservation des bâtiments qui se trouve dans le domaine d'intervention, ainsi que des points critiques de type urbanistique.

Nous considérons comme points critiques du point de vue urbanistique, aussi bien dans le contexte urbain que rural, les zones ayant un nombre important de logements présentant des conditions d'habitabilité inadéquates, les zones ayant une sur-



L'analyse des données structurales du tissu urbain permet de définir ses conditions de transformation dans le plus grand respect de ses caractéristiques historiques singulières. / Étude pour le centre de Barcelone, Busquets

édification ou une densité de population excessive, les zones ayant une présence importante de bâtiments en mauvaises conditions de conservation, les zones présentant un degré élevé d'inoccupation ou d'abandon, etc. Ces conditions apparaissent simultanément (inoccupation et dégradation, inhabitabilité et dégradation, etc.) et il est important de les mettre en rapport avec d'autres variables de type urbanistique ou socioéconomique (niveau de revenus de la population, diversité de fonctions, accessibilité, etc.).

L'étude devra identifier et reproduire graphiquement les zones de dégradation et de tension urbanistique, grâce à l'élaboration de plans des différents aspects ou au moyen de la combinaison de ceux-ci.

Valeurs patrimoniales

Identification des valeurs patrimoniales, en tenant compte des valeurs patrimoniales propres de l'architecture traditionnelle, c'est-à-dire non d'un point de vue exclusivement historico-artistique mais aussi dans la perspective de l'évaluation de cette architecture en tant que témoin de l'histoire d'une société, des formes de vie, de cohabitation et de relation avec l'environnement. L'identification de ces valeurs est importante parce que celles-ci constituent autant d'éléments sur lesquels baser la politique de requalification du domaine d'intervention.

L'analyse doit être envisagée de trois points de vue différents et dans la perspective de leur interrelation : les valeurs de des bâtiments et des typologies résidentielles, celles de l'espace libre, et celles de la structure traditionnelle propre de la zone, en identifiant les différentes époques.

Dans un contexte urbain, l'analyse patrimoniale doit avoir une incidence sur les valeurs de l'espace public (séquences d'espaces,



Étude exhaustive de typologies, étape préalable à l'évaluation de leur adaptation aux nouvelles conditions d'habitabilité / Plan spécial de Tolède, Busquets

empreintes historiques, espaces singuliers ou monumentaux, etc.), des bâtiments (ensembles singuliers, systèmes et séries typologiques, pièces monumentales, etc.) et de l'organisation propre de l'espace urbain par sa valeur et son sens au long de l'histoire.

Dans le territoire rural, l'analyse doit se focaliser sur les valeurs du paysage (environnement naturel, structure agraire, etc.) et sur la valeur non seulement des constructions et des implantations mais aussi de l'ensemble des constructions auxiliaires et des infrastructures qui l'humanisent, en évaluant leur degré d'« authenticité » et d'artificialité ainsi que leur possible réutilisation.

Valeurs constructives et formelles

Identification des systèmes constructifs, des matériaux et des ressources de style et de composition des bâtiments de notre domaine d'intervention (forme de la couverture, trous dans les façades, corps en saillie, finitions et menuiseries, etc.) comme base de la définition d'un bon manuel de réhabilitation.

L'étude peut être ordonnée par typologies et par éléments d'étude (couvertures, façades, éléments structurels, etc.) systématisant et ordonnant, le cas échéant, les différents types de solutions par époques, qui devront ensuite être expliqués en détail de manière graphique (plans et photographies).

Mobilité et accessibilité

Analyse de la mobilité dans le domaine d'intervention, du fait de l'étroite relation avec la structure morphologique et la définition des infrastructures, aussi bien de la mobilité obligée de ses résidents que des mouvements non obligés et des déplacements des usagers externes. L'étude doit détecter les flux de mobilité avec les différents moyens de transport et les mettre en rapport avec les conditions d'accessibilité et d'intégration de la zone dans les territoires limitrophes et à plus grande échelle.



L'identification des valeurs patrimoniales des systèmes typologiques et des espaces publics permet de discuter des mécanismes de conservation et de modification. / Plan spécial de Tolède, Busquets

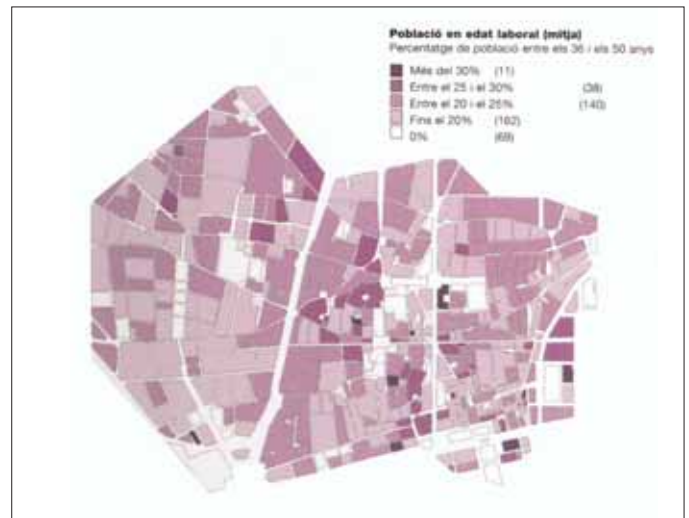
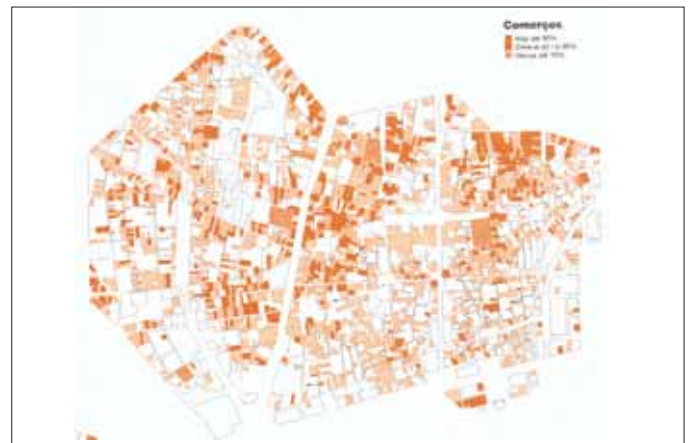
Approche socioéconomique OUTIL 5

Intégration et polarité territoriale

Analyse de la relation, du « positionnement » et du rôle de la zone d'intervention d'un point de vue socioéconomique, par rapport aux territoires voisins dans lesquels elle s'intègre (ville, région, etc.), en évaluant son degré d'intégration, de ségrégation ou de spécialisation.

Démographique

Analyse de la structure de la population de la zone de différents points de vue, en apportant une attention toute spéciale aux groupes d'âge, à la capacité de travail de la population et à son niveau d'instruction, ainsi qu'à la distribution par profils socioéconomiques et groupes culturels. Parallèlement, il est aussi important d'envisager l'incidence des flux migratoires actuels et historiques, ainsi que des variations de population au cours des saisons du fait de facteurs tels que le tourisme.



La cartographie permet de visualiser les résultats des études et de les mettre en rapport avec le territoire physique. Dans les plans ci-dessus, on peut constater les concentrations commerciales, et la densité de la population en âge de travailler. Étude pour le centre de Barcelone, Busquets

L'analyse démographique doit être mise en rapport avec le territoire, en exprimant à l'aide de cartographies les zones ayant la plus grande et la plus petite densité, en identifiant l'implantation spatiale des différents groupes de population, et en détectant les cas de ségrégation sociale, comme base du développement de mesures et de politiques de cohésion sociale.

Sociologique / valeurs sociales

Analyse des habitudes et des comportements sociaux par rapport aux formes du territoire et de l'habitation, de la temporalité et de la simultanéité des activités, de l'usage de l'espace collectif, de l'existence de conflits sociaux et de groupes ou de collectifs de ségrégation, etc. Description de la structure des unités familiales, de l'existence de quartiers, du tissu social et associatif, etc. Il s'agit là d'autant d'aspects importants au moment de construire une stratégie de participation citoyenne.

Anthropologique / valeurs culturelles

Étude des valeurs de l'espace bâti (et tout particulièrement de la valeur de l'espace public dans les environnements urbains) d'un point de vue anthropologique (espaces d'interaction sociale, d'échange, de communication, de transit, etc.) et de leur relation avec la morphologie du territoire, de l'évolution des coutumes, ainsi que des traditions et de leurs répercussions sur les formes de l'habitat.

Psychologique / valeurs vitales

Étude du sentiment d'appartenance et d'enracinement au lieu, du sentiment d'insécurité, des phénomènes de non-communication, des formes de cohésion sociale et de leur relation avec le sentiment d'identité, etc.

Paramètres économiques

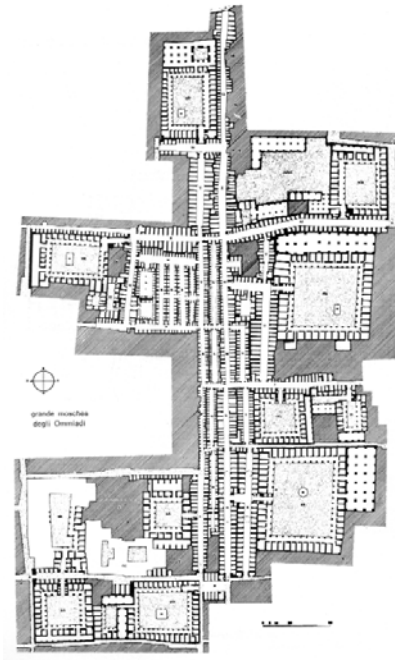
Analyse des paramètres en rapport avec l'activité économique, aussi bien en ce qui concerne la présence d'activités et de structures productives (présence et importance par secteurs, croissance de l'activité économique, etc.) que par rapport à la qualification de la population (population active, niveau d'emploi, type d'emploi par secteurs, niveau de revenus comparé avec les autres territoires, etc.).

Dynamiques immobilières

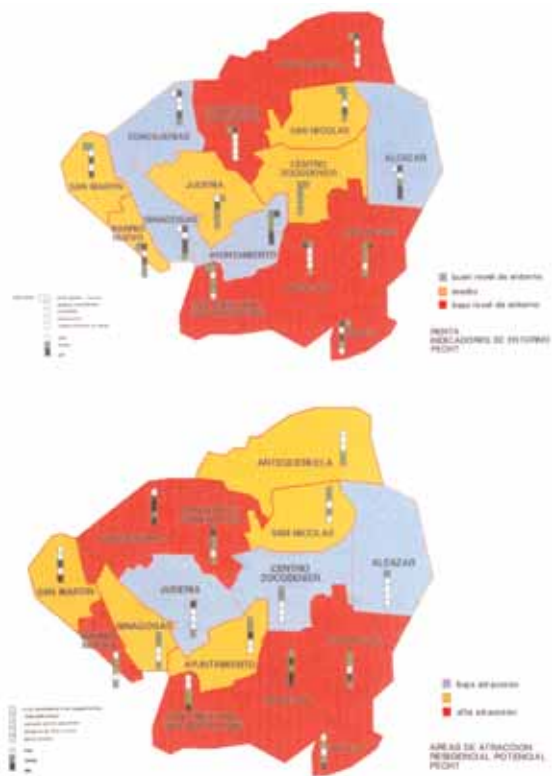
Analyse du parc bâti, des typologies résidentielles, des unités parcellaires, etc. du point de vue de l'activité immobilière (valeurs immobilières, marché et activité, etc.), en les mettant en rapport avec d'autres territoires, en cartographiant les résultats et en mettant ces derniers en rapport avec des variables telles que l'état de conservation ou l'ancienneté.

Organisation territoriale et administrative

Description de l'organisation territoriale de la zone ainsi que du fonctionnement des organes de gestion administrative et de leur coordination avec d'autres organismes (état, région, etc.).



L'analyse anthropologique doit identifier les relations entre la forme urbaine et les formes traditionnelles de relation sociale, dans ce cas d'échange commercial. Le bazar d'Alep en Syrie / Benevolo



L'analyse de certains paramètres économiques (dans ce cas, des indicateurs d'attractivité résidentielle et de revenu familial) par rapport au territoire permet de tirer des conclusions en ce qui concerne les conditions de l'habitat. / Tolosa

Approche historico-géographique **OUTIL 6**

Contexte historique territorial

Description du contexte historique du domaine d'intervention et du territoire dans lequel il s'intègre, en portant une attention toute spéciale sur les processus sociaux et culturels (et artistiques) qui ont déterminé la forme de l'architecture et de l'habitat.

Évolution historique et conditions d'évolution structurelle

Description de l'évolution de la forme urbaine et compréhension des conditions géographiques, historiques, économiques et sociales qui l'ont conditionnée.

À l'échelle du territoire rural, identifier les conditions d'évolution et de modification du paysage naturel de la part de l'homme, d'évolution des éléments de colonisation : modification du relief, introduction et modification des systèmes hydriques (extraction et distribution), parcellarisation et fragmentation du paysage, développement d'infrastructures, implantation des édifices, etc.

Archéologique

Investigation quant au patrimoine archéologique, témoin architectural ou stratigraphique de son histoire. Le patrimoine archéologique doit être catalogué dans la mesure du possible pour être pris en compte dans les réglementations d'intervention urbaine, étant donné que cela peut avoir une influence considérable sur la réalisation de nouveaux travaux ou d'infrastructures qui impliquent la transformation radicale ou la démolition de bâtiments anciens ou encore l'extraction de dépôts stratigraphiques du sous-sol.

Approche bio-physique **OUTIL 7**

Milieu physique

Description des aspects physiques du territoire, des conditions des formes de l'architecture et de l'habitat traditionnel, aussi bien des conditions climatiques et des dynamiques météorologiques de la zone que des caractéristiques géologiques et géomorphologiques du territoire (description du sol, de l'orographie, etc.) et de l'hydrographie aussi bien superficielle que souterraine.

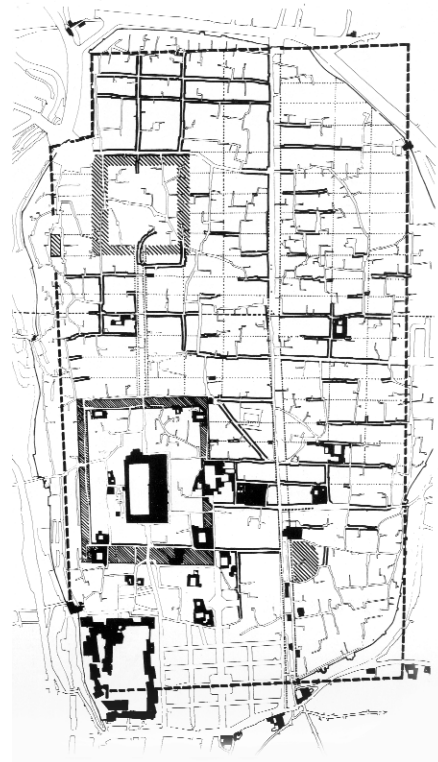
Ces conditions physiques doivent être prises en compte au moment d'élaborer des projets de réhabilitation à l'échelle du bâtiment et de la structure du territoire, ainsi que pour l'insertion optimum de nouvelles architectures.

Paysage naturel

Analyse des valeurs paysagères du territoire, en identifiant les différentes unités, les zones homogènes (forêts, cultures non irriguées, types d'espaces naturels, etc.) et leur fragmentation, de la biodiversité existante (communautés de faune et de flore), des formes de protection des espaces naturels et des systèmes de gestion agricole (typologie productive, degré d'intensification, etc.), forestière et hydrographique.

Paramètres environnementaux

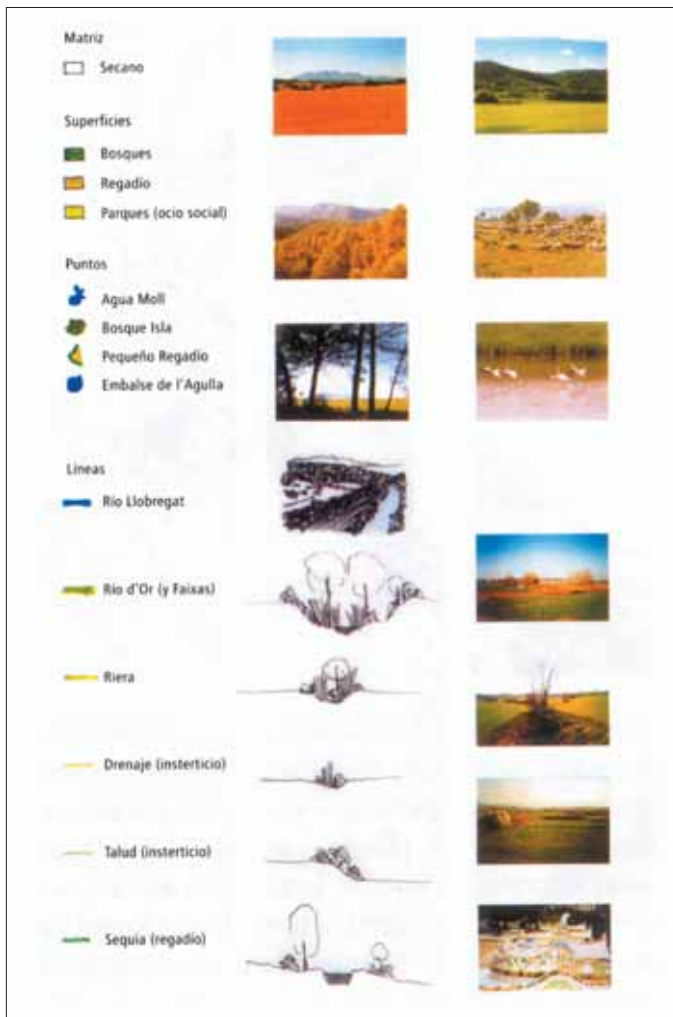
Analyse des paramètres environnementaux et de l'usage des ressources naturelles du territoire, tels que la gestion du cycle de l'eau (consommation, fourniture et qualité), des cycles des matières (fourniture, transport, etc.), de la gestion des résidus (production, composition, traitement, résidus de la construction, de l'activité agricole, industriels, etc.) et des flux énergétiques (réseaux et consommations), ainsi qu'analyse des paramètres de confort (pollution acoustique, pollution de l'air, et confort lumineux et thermique).



Les études historiques doivent avoir une incidence sur l'évolution de la forme urbaine. Ce plan montre la superposition du tracé hellénistique et celui de la ville musulmane de Damas (Syrie) / Benevolo

Risques naturels

Analyse des risques naturels qui ont affecté et affectent encore le territoire (risques géologiques, d'inondation, de séisme, d'érosion, de désertification ou d'incendies de forêt), évaluation des impacts sur l'environnement découlant de l'activité humaine (introduction d'activités étrangères, implantation d'activités industrielles, impact des infrastructures sur la fragmentation du territoire, activité de construction, présence de décharges, etc.) et identification de l'existence de mesures de prévention.



L'étude des valeurs des différents types de paysage est fondamentale dans toute analyse territoriale. / Canal d'irrigation de Manresa, UPC, Sabatè

Identification des besoins et des attentes des résidents et des usagers OUTIL 8

Indépendamment du développement d'études multisectorielles, il est important que l'équipe technique incorpore les apports de l'ensemble des agents sociaux et des résidents du domaine d'intervention, afin de pouvoir aborder avec de totales garanties et en pleine connaissance la réflexion sur les problématiques qui affectent la zone d'intervention (conditions d'habitabilité, qualité de vie, confort, accessibilité, opportunités immobilières, nécessité de services, évaluation patrimoniale, etc.) et d'enrichir l'approche technique avec l'expression des vécus et des attentes des habitants.

Il est nécessaire que l'équipe technique planifie la gestion des apports des habitants et des agents sociaux au travers de la réalisation de consultations, de débats publics ou de réunions de type sectoriel sur certains thèmes (espace public, mobilité, services, logement, etc.), en coordination, par exemple, avec le processus d'élaboration de certaines études techniques.

La complémentarité de l'analyse technique avec les points de vue exprimés par les habitants du lieu doit permettre l'élaboration d'une lecture partagée de l'état de celui-ci, ainsi que la possibilité que l'ensemble des agents prennent conscience de la pluralité des problèmes et des aspects, très souvent ignorés, qui affectent leur cadre de vie.



L'attention aux demandes et aux besoins des habitants et des usagers de l'espace traditionnel peut apporter des renseignements qui passeraient inaperçus lors d'une analyse technique.

4 Diagnostic intégré

Synthèse des potentiels et des dysfonctions du domaine

La rédaction du document de synthèse du diagnostic, le *diagnostic intégré*, sera de la responsabilité de l'équipe technique coordinatrice du diagnostic et elle sera effectuée à partir des différentes études réalisées ainsi que des apports des différents acteurs du territoire, normalement intégrés dans les différentes études sectorielles.

L'objectif de l'équipe technique, du fait de sa condition pluridisciplinaire, doit garantir un certain équilibre entre l'aspect physique et l'aspect socioéconomique de la réhabilitation, en passant des visions multisectorielles à une approche unique de type intégral qui a pour ambition une certaine globalisation des situations et des mécanismes qui les produisent.

À partir de l'analyse de l'ensemble des études sectorielles ainsi que des apports, l'équipe technique élaborera une synthèse dans laquelle seront identifiés les points critiques de la zone, aussi bien ses potentiels (tous les aspects qui peuvent faciliter le processus de réhabilitation et en même temps aider à mettre en valeur le patrimoine) que ses dysfonctions (tous les aspects qui doivent être améliorés dans le processus de réhabilitation et qui empêchent un « bon fonctionnement » et une mise en valeur du patrimoine). Du fait de la vision intégrée de la synthèse, nous pensons que celle-ci devra être ordonnée et se référer non seulement à des aspects sectoriels (analyse économique, analyse démographique, analyse anthropologique, etc.) mais aussi à des éléments du territoire, que l'on pourrait classer en : *environnement construit, espace libre, infrastructures et ambiance sociale*.

Le document de synthèse sera complété par toute la documentation graphique et cartographique qui pourra servir de base pour sa compréhension ainsi que pour le développement de la réflexion stratégique et des propositions d'action.

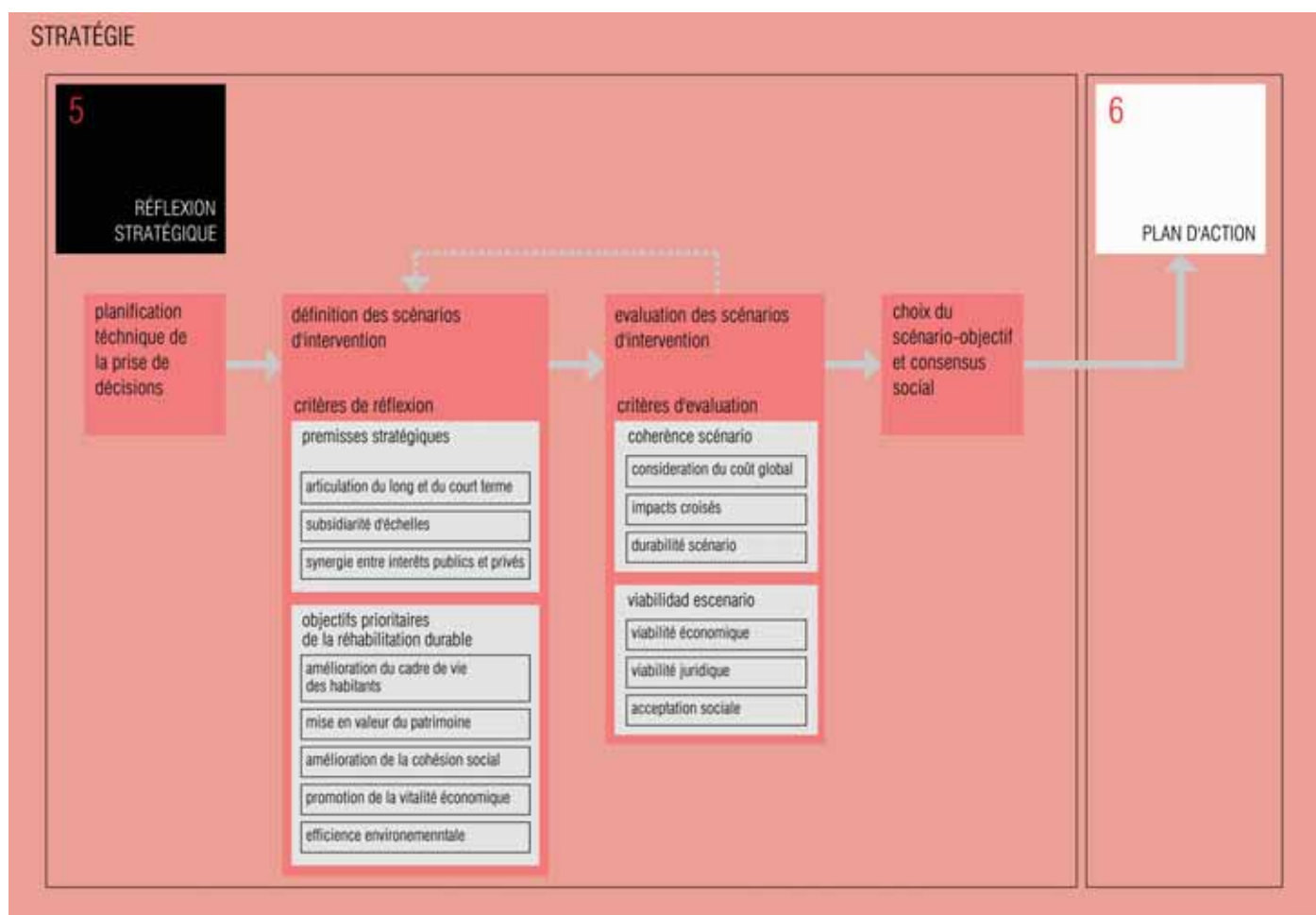
Consensus social et aval politique

Le diagnostic provisoire sera présenté à la société civile, qui pourra apporter son point de vue. L'équipe technique incorporera les appréciations qui auront été acceptées par consensus et l'on procédera à l'approbation finale du diagnostic de la part des pouvoirs publics.

5 Réflexion stratégique

Cette étape du processus doit conduire, avec la réflexion à partir des résultats exprimés dans le *Diagnostic intégré* (les points critiques du domaine d'intervention étant identifiés) à la définition d'un scénario-objectif d'action pouvant être assumé politiquement, socialement et économiquement. Les limites de cette réflexion sont déterminées par un ensemble de critères. La définition des scénarios sera réalisée à partir de la prise en compte des prémisses stratégiques et des objectifs prioritaires de la réhabilitation, et leur évaluation, par les conditions de viabilité (économique, juridique et sociale) et de cohérence avec les objectifs de la réhabilitation durable.

Il n'y a pas une seule et unique manière d'avancer, et encore moins lorsque l'on part de contextes territoriaux très différents, conditionnés par des réalités physiques, historiques et socioculturelles très diverses. Le *Plan d'action*, la stratégie d'action, assumera le scénario-objectif et définira l'ensemble des projets et des changements légaux et administratifs à mener à terme pour l'atteindre dans un délai déterminé.



Planification de la prise de décisions

Un équipe technique, qui peut être la même que celle qui a travaillé au cours de la phase du diagnostic, formée par des techniciens et des experts de différentes disciplines, avec une formation et une sensibilité par rapport au patrimoine, sera chargée de diriger et de coordonner la réflexion stratégique.

Bien que la décision ait toujours été un thème éminemment politique et/ou technique, il est nécessaire de nos jours de gérer un nouveau cadre de prise de décisions dans lequel sont acceptés les apports de la société civile. Une bonne gestion de cette phase garantira le fait que les priorités politiques, sociales et économiques soient accordées et soutenues par la majorité de la société.

Définition des scénarios d'intervention **OUTIL 9**

La première phase de la réflexion, à partir des résultats exprimés par le *Diagnostic intégré* (potentiels et dysfonctions du domaine), doit conduire à la concrétisation de scénarios-objectif, c'est-à-dire à définir ce que doit être l'état final souhaité pour la zone d'intervention. Cette réflexion sera conditionnée par un ensemble de critères, que l'on peut diviser en *prémisses stratégiques* et *objectifs prioritaires pour la réhabilitation durable*. Il est évident que cette réflexion sur le scénario souhaité est aussi une réflexion sur le type d'actions à mener à terme pour atteindre un scénario concret, et par conséquent, sur le *Plan d'action* à élaborer, qui n'est rien de plus que le cadre stratégique qui synthétise l'intervention et regroupe l'ensemble des actions.

La réflexion technique autour de la définition des scénarios doit être centrée sur la recherche d'un équilibre, toujours difficile, dans l'accomplissement des prémisses stratégiques (long terme/court terme, global/local et public/privé) et dans la satisfaction des objectifs prioritaires de la réhabilitation durable (qualité de vie, patrimoine, cohésion sociale, vitalité économique et efficacité environnementale).

Les critères de réflexion

Les prémisses stratégiques **OUTIL 10**

L'articulation du long et du court terme

La définition des scénarios doit être faite en tenant compte de l'impact à long terme, sans renoncer cependant à des actions à court terme, ce qui est très souvent la manière la plus efficace d'impliquer la société civile. On doit intégrer dans la réflexion une vision, une prospective des impacts futurs de l'action (prévoyant la réversibilité, la transmission de la valeur patrimoniale, l'épuisement des ressources, la préservation du patrimoine naturel et culturel, etc.).

La considération de la subsidiarité des échelles

Les actions à mener à terme, et par conséquent le scénario-objectif, doivent envisager l'impact de celles-ci à différents niveaux territoriaux. Cela implique de réfléchir quant à la subsidiarité des décisions à des échelles plus globales et, à l'inverse, des actions globales dans notre domaine d'action.

La synergie entre intérêts publics et privés

Le scénario-objectif doit disposer de la complicité de tous les agents ; il est important, par conséquent, de pouvoir rendre compatible dans sa définition la satisfaction des intérêts collectifs avec celle des intérêts privés et, inversement, des intérêts privés avec ceux de la communauté. Un exemple de cela serait la compatibilité des intérêts résidentiels avec les intérêts touristiques.

Objectifs prioritaires de la réhabilitation durable **OUTIL 11**

Amélioration de la qualité de vie des résidents

La réhabilitation doit insister sur l'amélioration du cadre de qualité de vie des résidents de la zone, en améliorant l'accessibilité aux services (à la santé, à l'éducation, etc.) ainsi qu'en garantissant l'accès à un logement habitable (sûr, confortable et accessible) et adapté aux nécessités de tous les résidents par sa diversité typologique. La stratégie doit avoir pour objectif le renforcement et l'amélioration des infrastructures publiques de services et la définition d'un espace libre (espace public) hautement qualifié, adéquat en tant qu'espace d'appropriation collective et de sociabilité.

Mise en valeur du patrimoine culturel et naturel

La réhabilitation doit avoir comme finalité la préservation du patrimoine culturel et naturel du domaine d'intervention, c'est-à-dire la transmission de la mémoire collective de la société, mettant en valeur son adéquation, ses nouvelles conditions et ses



La définition d'un espace public de qualité, support d'activités variées, est primordiale pour obtenir un bon niveau de qualité de vie dans les environnements urbains. / Beit Jbli, Damas, Syrie

demandes. La stratégie doit opter pour la réhabilitation de l'espace construit et des constructions qui peuvent être adaptées aux nouveaux besoins, en réadaptant leur typologie et leur structure si nécessaire, et même en leur attribuant une nouvelle fonction, différente de la fonction originale, en rendant compatibles les valeurs patrimoniales à préserver avec les nouvelles valeurs d'usage. À l'échelle du territoire, il faut définir un modèle qui, dans la perspective de la mise en valeur des ressources naturelles et patrimoniales de chaque lieu, le rende résistant aux processus de transformation, en le dotant d'une structure capable de s'adapter aux nouvelles demandes.

Amélioration de la cohésion sociale

La réhabilitation doit avoir comme principal objectif la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, c'est-à-dire la mise en valeur du patrimoine social. La stratégie doit participer au développement de la cohésion sociale et de l'idée de citoyenneté (promotion de la diversité, développement de la conscience civique, etc.) et développer la solidarité aussi bien intra- qu'intergénérationnelle.

Promotion de la vitalité économique

La réhabilitation doit avoir comme objectif la promotion de la vitalité et l'autonomie économique de la zone d'intervention, en promouvant la diversité des fonctions et des activités, non seulement des activités touristiques ou récréatives mais aussi en investissant dans la connaissance et l'innovation, en les rendant compatibles avec la résidence et les formes traditionnelles de production (artisanat, agriculture, etc.). La réhabilitation doit faire le pari de la mise à profit des valeurs traditionnelles intrinsèques, en mobilisant son potentiel patrimonial et naturel, comme garantie d'intégration de la zone dans le territoire à plus grande échelle (en développant l'attractivité et la polarité, en augmentant l'échange de ressources et d'information, etc.). Un attrait touristique géré de manière optimum entraîne l'investissement



L'attention pour le paysage urbain est un point important de la perspective patrimoniale de la réhabilitation. / La Vila Joiosa, Espagne

dans de nouvelles activités et l'emploi, et en conséquence, le renforcement de l'identité et de l'estime de soi des personnes qui habitent le territoire.

Efficiences environnementales

La réhabilitation ne doit pas considérer uniquement les critères environnementaux dans la réhabilitation de l'édification, mais ceux-ci doivent être clairement en rapport avec la configuration et la transformation de la forme urbaine (dans la gestion des flux et des infrastructures, de la mobilité, dans la disposition des typologies, etc.). Non seulement il est important de prendre en compte la durabilité des ressources naturelles (l'usage des matériaux, l'efficacité des systèmes énergétiques, la gestion du cycle de l'eau, etc.), mais aussi la prévention des nocivités environnementales et le contrôle des risques naturels et technologiques.

Évaluation des scénarios d'intervention

L'évaluation des scénarios est une étape importante du processus, bien que particulièrement difficile à gérer.

Les scénarios définis seront évalués en tenant compte aussi bien de leur degré de cohérence que de leur *viabilité*.

D'un côté, l'évaluation de la cohérence sera effectuée grâce à l'évaluation du degré d'accomplissement des *prémisses stratégiques* et des *objectifs prioritaires* de la *réhabilitation durable*, au moyen de la prise en considération du coût global, des impacts croisés et de la durabilité du scénario. Il est évident que la satisfaction totale des objectifs est pratiquement impossible, étant donné que l'accomplissement total de certains objectifs implique l'insatisfaction d'autres. Un exemple de cela pourrait être la possible contradiction entre les objectifs d'amélioration de la qualité de vie et ceux de préservation du patrimoine, étant donné



L'un des défis les plus importants des enclaves historiques est de rendre compatibles et équilibrées des dynamiques touristiques avec leur fonction résidentielle. / Sidi Bou Said, Tunisie

que les urgences sociales impliquent des solutions à court terme (démolitions, nouvelles édifications, etc.) qui peuvent hypothéquer la survie du patrimoine à long terme. C'est pour cette raison qu'il s'agit d'évaluer, à partir de la réflexion quant aux impacts croisés ou au coût global (évaluation des coûts sociaux, économiques et environnementaux), le scénario qui permet d'optimiser l'équilibre entre les différents besoins, en assumant le fait qu'il est pratiquement impossible de les satisfaire tous.

D'un autre côté, l'évaluation de la viabilité du scénario prendra en considération aussi bien la viabilité économique que la viabilité juridique et les possibilités d'acceptation sociale. Il est possible qu'un meilleur scénario, avec une plus grande cohérence ou de meilleures garanties de durabilité, soit écarté pour des raisons économiques ou de non viabilité juridique et que l'on choisisse un scénario qui n'apporte que des réponses partielles et moins cohérentes. Ainsi, il est important de trouver un équilibre entre les différents facteurs de décision, en faisant le choix de scénarios qui permettent un plus grand degré de cohérence et de durabilité pour un moindre coût économique et une meilleure acceptation sociale.

Cette phase d'évaluation doit être assistée par tous les agents. Alors qu'aussi bien la définition des scénarios que la décision finale dépendront de facteurs techniques, et par conséquent correspondront à l'équipe technique, les scénarios peuvent être la base de discussions en réunions et de présentations publiques. Au cours de ces réunions, on pourra évaluer, par exemple, le degré d'acceptation sociale des propositions, l'une des conditions indispensables de l'évaluation des scénarios.



L'espace urbain traditionnel doit s'enrichir pour renforcer la sociabilité et favoriser la cohésion sociale. / Marché à Barcelone, Espagne

Choix du scénario-objectif

À partir du choix du scénario d'action le plus adapté pour la zone, en tenant compte des critères de cohérence et de viabilité, on définira le contenu de la stratégie de réhabilitation, le *Plan d'action*, qui permettra de concrétiser les actions à mener à terme. La stratégie de réhabilitation sera définie par deux conditions d'action sur le domaine, les actions et les projets de transformation physique, qui définissent le degré de l'intervention sur le territoire physique et les politiques sectorielles complémentaires, en référence au degré de complexité des actions ou des politiques sur la population et l'ambiance sociale. Les actions et les projets de transformation physique du territoire peuvent varier d'une stratégie de moindre envergure, la *réhabilitation environnementale*, basée sur des actions et des projets sur l'image extérieure des édifications et de l'espace libre (que l'on pourrait appeler opérations de paysage *urbain en contexte urbain*) jusqu'à des situations de *réhabilitation intégrale*, développant des projets visant tous les aspects de la morphologie urbaine (amélioration des infrastructures, ouverture de nouveaux espaces, insertion de nouvelles architectures, etc.), en passant par deux situations intermédiaires, de *réhabilitation typologique* ou de *réhabilitation structurelle*.

Les politiques sectorielles complémentaires peuvent varier depuis leur inexistence, c'est-à-dire au fait que l'on fasse confiance à la seule action urbanistique (dans certaines des situations antérieures) jusqu'à des politiques de type global, comprenant toutes sortes de politiques de type social, économique et environnemental, en passant par tous les degrés intermédiaires.



La gestion des déchets de manière ordonnée et intégrée dans les singularités de l'espace historique est l'un des points clé à aborder dans une perspective environnementale. / Barcelone, Espagne

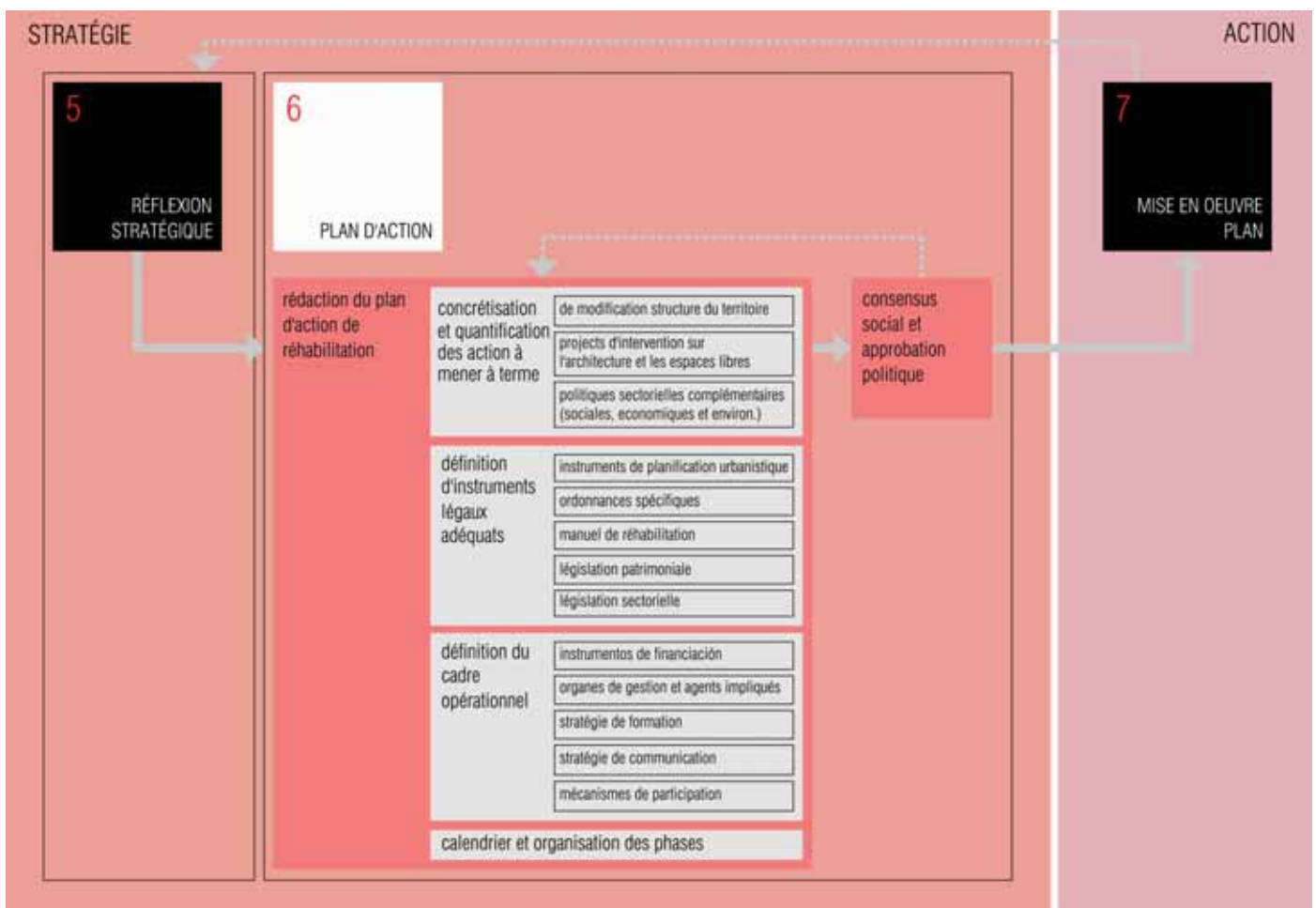
6 Plan d'action OUTIL 12

Le plan d'action, qui synthétisera les orientations stratégiques de l'intervention, n'est rien d'autre que la mise en séquence et la coordination opérationnelle de tous les projets (actions qui ont une incidence sur le territoire physique) et de toutes les politiques sectorielles à réaliser (actions sociales, environnementales et économiques) au service d'un objectif, qui consiste à aboutir au scénario souhaité. Le plan urbanistique de réhabilitation sera seulement l'une des pièces du plan d'action, qui est envisagé comme une stratégie plus ambitieuse et intégrale.

Conjointement à la définition des actions, le plan définira le cadre opérationnel (agents gestionnaires de sa mise en place, modèles de financement –aussi bien publics que privés–, etc.) ainsi que la modification ou l'adaptation du cadre légal (instruments urbanistiques, ordonnances spécifiques, manuels de réhabilitation, etc.) afin de pouvoir le mener à terme.



Les instruments urbanistiques doivent spécifier les différents systèmes d'intervention sur l'espace bâti. / Etude pour le centre de Barcelone, Busquets



Rédaction du Plan d'Action de réhabilitation

Le Plan d'action sera rédigé par l'équipe technique et, bien qu'il devra être validé par une décision politique, qui devra l'assumer et l'appliquer, il devra reposer sur le plus large consensus social possible.

Concrétisation et quantification des actions à mener à terme

Les actions à mener à terme seront structurées en trois grands groupes de propositions : les *actions de transformation de la structure de la zone*, c'est-à-dire l'action urbanistique proprement dite, les *projets spécifiques concernant l'édification et l'espace non bâti*, et les *mesures ou politiques sectorielles complémentaires*, l'ensemble des mesures sociales, économiques et environnementales qui sont nécessaires pour garantir une véritable durabilité de l'intervention de réhabilitation.

Actions de modification de la structure du territoire

Le plan concrétisera les actions de modification de la structure du territoire à réaliser (de libération d'espace, d'ajustement et de mise à jour de fonctions, de création de nouvelles infrastructures, d'amélioration de l'accessibilité, etc.). Les actions doivent être orientées vers une modification progressive et continue et non vers une transformation brusque et rapide. Ces actions seront recueillies dans les instruments urbanistiques.

- ▶ On définira les *modalités de protection idoines* pour la structure du territoire et pour l'environnement construit.



L'espace libre joue un rôle aussi important que l'édification dans la configuration de l'espace urbain. / Plan pour Tolède, Busquets

- ▶ On concrétisera les *usages et activités adéquats*, en évaluant la manière d'articuler les relations entre l'architecture, l'espace libre et ses possibles fonctions. Dans un contexte rural, on définira les usages qui n'hypothèquent pas la qualité environnementale et paysagistique de l'environnement naturel (usages ludiques, culturels, etc.)
- ▶ On détaillera les critères de *modification de la structure territoriale* ainsi que l'espace édifié (de croissance, d'ouverture de nouveaux espaces libres, de modification de hauteurs et de possibilités d'édifier, de profondeurs, d'alignements, etc.). À l'échelle du territoire, on définira un modèle qui, respectant la spécificité de chaque lieu, le rendra résistant aux processus de transformation, en le dotant d'une structure capable de s'adapter aux nouvelles demandes.
- ▶ On définira les critères pour la transformation de la forme des *espaces non bâtis*. En contexte urbain (incidence des empreintes historiques, interrelation entre la morphologie et les typologies, etc.), dans les territoires ruraux, modification du paysage et du territoire (chemins, champs, végétation potentielle, etc.).
- ▶ On définira les critères de développement et de substitution d'*infrastructures et de services*. Dans le territoire rural, on mettra en place des critères pour la superposition scrupuleuse des nouvelles infrastructures sans que celles-ci n'hypothèquent le fonctionnement des chemins et des systèmes de contrôle de l'eau existants, en adaptant ceux-ci aux exigences d'une agriculture compétitive.
- ▶ On définira les critères de *relation avec les zones et territoires limitrophes* (accessibilité, degré de continuité et suture entre le territoire historique et limitrophe) ainsi que l'insertion dans le territoire à plus grande échelle, que ce soit au niveau de la ville ou de la région.

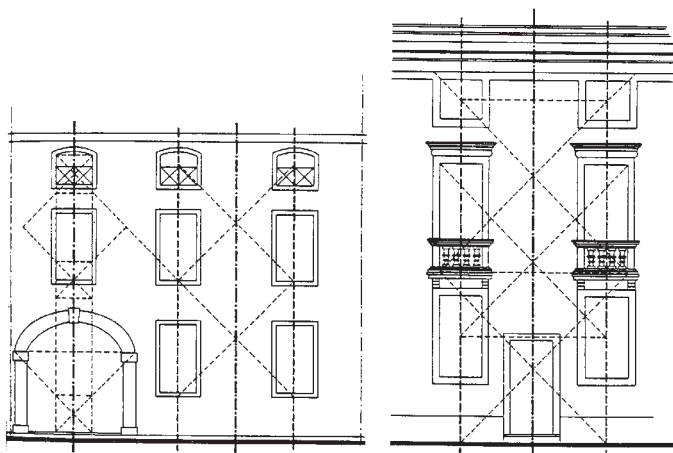


Le plan d'action doit définir une stratégie de mobilité (accessibilité, stationnements, hiérarchie de rues, etc.) adéquate et respectueuse des conditions de l'environnement historique. / Plan pour Tolède, Busquets

Projets d'intervention dans la perspective de l'architecture et de l'espace non bâti

Le Plan d'action détaillera les bâtiments qui seront conservés et ceux qui seront réhabilités, transformés ou détruits. Il indiquera aussi les projets de nouvelles constructions à réaliser ainsi que les projets d'urbanisation ou de requalification de l'espace libre. Les critères qui régiront ces projets seront recueillis dans les instruments législatifs correspondants : les *réglamentations spécifiques et les manuels de réhabilitation*.

- ▶ On définira les *critères de réhabilitation* (et de transformation) de la construction, de sa configuration formelle (la configuration typologique résidentielle, la régulation typologique de l'édification –cours intérieures, escaliers, structure, etc.) et de ses éléments de composition et de forme (schémas régulateurs de la composition des façades, types de trous, corps en saillie, formes des couvertures, usages des matériaux et finitions, etc.), ainsi que les conditions pour démolir partiellement et ajouter de nouveaux corps de bâtiment.
- ▶ On définira les critères d'insertion de nouvelles architectures (par substitution de bâtiments en état de détérioration avancé, pour leur inadéquation fonctionnelle, etc. ou par des interventions dans des vides ou des « interstices » résultant de démolitions). La réglementation ne devra pas être trop restrictive et elle devra permettre de réaliser des architectures contemporaines en accord avec les particularités du contexte traditionnel.



Réglementation spécifiant les modules et les relations masse-vide dans les interventions de nouveaux édifices à partir des éléments architecturaux existants. / Malo, Italie

- ▶ On définira les critères de mobilité et d'accessibilité (accès du trafic automobile, circulation des piétons, etc.) de telle manière qu'ils s'adaptent à la configuration singulière de la trame historique ou du paysage, en optimisant les différents flux pour les résidents et les usagers et dans la perspective de l'amélioration de la qualité environnementale de la zone.
- ▶ On définira le degré d'intervention sur les différentes typologies d'espaces non bâtis : dans les contextes urbains, en fonction de leur hiérarchisation (espaces mineurs, espaces principaux, espaces singuliers, etc.), de leur échelle et de leur articulation ; dans les contextes ruraux, pour les différentes unités de paysage (forêts, champs, etc.) et en accord avec les spécificités de chaque lieu (implantation de bâtiments auxiliaires, construction de murs, réalisation de terre-pleins, etc.).
- ▶ On définira les critères de forme et de composition qui régiront les projets dans l'espace non bâti.

Politiques sectorielles complémentaires

On concrétisera les politiques complémentaires à mener à terme afin de garantir une véritable réhabilitation avec des critères socioéconomiques et environnementaux. On détaillera les politiques sociales à développer (de cohésion sociale, de lutte contre la pauvreté, de développement de la citoyenneté, d'alphabétisation, de campagnes sanitaires, etc.), les initiatives économiques (de réactivation commerciale, de formation à l'emploi, de développement de l'emploi, de gestion touristique, etc.) et les

Les réglementations doivent définir les systèmes de transformation des différentes typologies d'édification pour les adapter aux nouvelles conditions d'habitabilité. / Étude pour le centre de Barcelone, Busquets

propositions environnementales (de gestion de résidus, de gestion du cycle de l'eau, de gestion efficiente de l'énergie, etc.). L'expérience a montré que les interventions basées uniquement ou principalement sur la réhabilitation de bâtiments ou sur l'action urbanistique sans prévoir de politiques complémentaires n'ont pas donné les résultats espérés. Sans ce type de mesures, « la pierre gagne sur l'homme ».

Définition d'instruments légaux adéquats OUTIL 13

Instruments de planification urbanistique

Pour proposer une bonne action urbanistique, il est nécessaire de disposer d'instruments urbanistiques adéquats aux spécificités du domaine d'intervention.

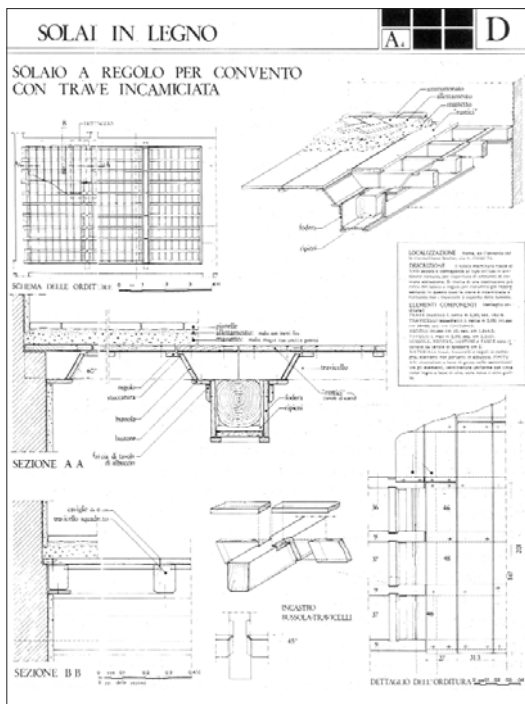
D'abord, la législation urbanistique qui concerne notre domaine (nationale, régionale, etc. dépendant de la structure administrative et de la distribution des compétences de chaque État) doit disposer d'un document juridique de planification adéquat pour la définition de l'action urbanistique dans un contexte historique tel que nous l'envisageons. Indépendamment de l'existence ou non de ce document de planification (plan spécial de réforme, plan d'amélioration urbaine, ou tout autre nom qu'il puisse avoir légalement), il est nécessaire que les documents de planification supérieure (plans territoriaux, municipaux, etc.) reconnaissent les particularités de la zone historique et ne conditionnent pas le développement adéquat du plan de réhabilitation spécifique du

domaine, qui répond aux exigences présentées dans le plan d'action. Mis à part le caractère idoïne des documents de planification, il est nécessaire de vérifier la validité des mécanismes de gestion urbanistique (de propriété, de droits, de mécanismes d'intervention-transformation, etc.) pour notre contexte traditionnel, du fait que, dans certains cas, cette législation ne s'adaptera pas non plus à la réalité de l'intervention dans un environnement historique, et qu'il sera nécessaire de pouvoir élaborer des mécanismes spécifiques.

Les instruments urbanistiques recueilleront l'ensemble des opérations à réaliser pour la transformation cohérente de la forme urbaine, de telle sorte que celle-ci puisse se faire de la manière la plus adéquate possible aux spécificités de la zone dans laquelle a lieu l'intervention. La présente méthode propose un schéma pour l'élaboration d'un PLAN URBANISTIQUE DE RÉHABILITATION INTÉGRALE de la zone d'intervention.

Réglamentations spécifiques

Il sera nécessaire de rédiger des réglementations spécifiques pour réguler les interventions sur l'édification de la zone –de réhabilitation, de construction, de déconstruction, etc. – destinées surtout à la régulation des interventions privées. Ces ordonnances devront être développées conformément aux objectifs et aux critères établis dans le plan urbanistique, dont elles seront le document principal. Un schéma de réglementation est aussi joint en annexe, en tant qu'outil.



Les manuels de réhabilitation décrivent les solutions d'intervention pour les éléments constructifs traditionnels. / Manuale de Roma

L'initiative publique doit promouvoir la création d'un organe spécifique en charge de la gestion du processus de réhabilitation. La réhabilitation doit combiner l'initiative de l'administration publique avec l'intervention des agents sociaux publics et privés au travers de consortiums, de conventions de collaboration, etc. / Nicosie, Chypre

Il est souhaitable d'élaborer des réglementations spécifiques pour chaque contexte, reliées à la planification élaborée pour le domaine d'intervention, en régulant les possibilités de modification des édifications (modification de hauteurs, de profondeurs, de façades, de typologies, etc.), les limites de l'insertion de nouvelles architectures dans le contexte historique (conditions stylistiques, de matériaux, de proportions des ouvertures, etc.), toujours en accord avec les caractéristiques propres des constructions de la zone d'intervention.

Manuel de réhabilitation

Il est nécessaire de rédiger un manuel de réhabilitation qui recueille toutes les caractéristiques techniques, les systèmes ainsi que les solutions de construction de l'architecture traditionnelle présents dans notre domaine d'intervention, et qui propose des solutions d'intervention pour les divers éléments, typologies, etc. De même que les instruments urbanistiques réguleront la transformation de la structure du territoire, et les réglementations, la forme des bâtiments, le manuel de réhabilitation synthétisera les critères d'intervention à plus petite échelle, dans le respect des valeurs patrimoniales des aspects techniques et constructifs de l'architecture traditionnelle d'un lieu particulier.

Législation patrimoniale

Il est nécessaire de disposer d'une législation faisant référence au patrimoine construit traditionnel (de l'espace libre, des édifications et des ensembles, des typologies, etc.), allant bien au-delà de la protection des biens monumentaux, de biens culturels ou des catalogues spécifiques de bâtiments. Cette législation du patrimoine urbain et architectural doit permettre de mener à terme les actions envisagées. C'est-à-dire qu'elle ne doit pas être excessivement protectionniste et rendre complètement impossible la modification ou la transformation de la forme urbaine traditionnelle et de son architecture, conformément aux nécessités exposées dans le Plan d'action, ni être non plus trop permissive quant à la destruction et la modification de l'habitat traditionnel. Dans notre cas, on devrait pouvoir envisager cette réglementation patrimoniale de la forme traditionnelle dans la perspective de la planification urbanistique spécifique.

Législation sectorielle

On vérifiera aussi la validité de la réglementation sectorielle en vigueur affectant notre domaine d'intervention ainsi que la manière de la modifier pour l'adapter aux objectifs de l'action ; et ce, aussi bien en ce qui concerne la réglementation qui conditionne les actions de type plus social (habitabilité, accessibilité, logement, etc.) que les actions de caractère plus économique (commerciales, touristiques, etc.) et environnemental (de gestion de résidus, d'usage de matériaux, etc.). La modification de ce cadre législatif ira presque toujours en parallèle avec les politiques sectorielles complémentaires.

Définition du cadre opérationnel **OUTIL 14**

Instruments de financement

Au moment d'envisager les actions, il est important d'être pleinement conscient de leur coût ainsi que de la manière de les financer. Le financement des opérations de réhabilitation, conditionné par les mécanismes de propriété du sol et par l'édification, peut être envisagé de diverses manières, parfois complémentaires et non mutuellement exclusives, dans un même processus d'intervention (cofinancement, économie mixte, etc.). De fait, il est presque impossible d'envisager une opération de réhabilitation en comptant exclusivement sur le secteur public, et il est toujours nécessaire de considérer son complément grâce à l'initiative privée.

Dans l'action urbanistique plus globale, surtout dans les interventions sur l'espace collectif libre (bien que cela se produise aussi sur le sol privé), le financement est habituellement essentiellement public. Dans les stratégies de réhabilitation et de substitution, bien que l'initiative soit le plus souvent publique, les coûts sont parfois cofinancés par le public et par le privé, et d'autres fois par le privé avec des incitations et des aides publiques (fonds d'aides, incitations fiscales, etc.).

Organes de gestion, consortiums et agents impliqués

Les organes de gestion sont des instruments indispensables pour garantir une gestion efficace du processus de réhabilitation. Habituellement, ce sont des organismes publics bien que, parfois, et en fonction du contexte régional, ils puissent être de capital mixte public-privé. Ces organismes peuvent avoir une certaine autonomie par rapport à l'administration, sans cesser cependant d'être soumis aux intérêts collectifs et au contrôle politique.



La formation d'une main-d'œuvre spécialisée est importante pour garantir une réhabilitation de qualité. / Dar el Bacha, Marrakech

Normalement, ils se chargent de la gestion de l'application des interventions urbanistiques, bien qu'il serait important de pouvoir créer un organe plus complexe, aujourd'hui inexistant, qui gèrerait intégralement la totalité des actions envisagées dans le Plan d'action, y compris les actions sociales, économiques et environnementales. De cette manière, il serait possible de contrôler la complémentarité ou les conflits qui peuvent surgir entre différentes actions, d'effectuer un meilleur suivi et de pouvoir reconsidérer la stratégie de manière plus rapide et plus efficace, rôle qui est aujourd'hui réservé en exclusivité à l'administration.

Ces organes de gestion peuvent être complétés par d'autres types d'organismes moindres et des bureaux qui permettent de renforcer des aspects concrets de l'action, comme cela peut être le cas des bureaux pour le développement de la réhabilitation privée (conseils, projets, démarches, etc.). Ces organes peuvent et doivent établir des conventions avec des universités, des entreprises, des organismes publics et privés, afin de les impliquer dans les actions de réhabilitation, dans l'échange de connaissances et de techniques, etc.

Stratégie de formation

Tout processus de réhabilitation doit être accompagné d'un ensemble de mesures complémentaires qui garantissent son succès. Nous entendons par mesures complémentaires, par exemple, la définition de politiques de formation de professionnels de différentes professions sensibilisés par le patrimoine traditionnel et la formation d'une main-d'œuvre qualifiée dans ce type d'architecture (matériaux, systèmes constructifs, etc.)

Stratégie de communication, sensibilisation et développement de la réhabilitation

Il est important d'élaborer une bonne *stratégie de communication* (de divulgation des objectifs, des actions à réaliser, etc.) et de développer une bonne *campagne de sensibilisation, de prise de conscience et de pédagogie* parmi la population. Cette campagne doit concerner les valeurs sociales et culturelles de ce riche patrimoine ainsi que la nécessité de le préserver comme legs commun.

Il ne s'agit pas seulement d'une prise de conscience par rapport au patrimoine mais aussi de la *mise en valeur citoyenne de l'espace traditionnel comme espace de vie qualifié*, qui doit être motif d'orgueil. Dans ce cadre, l'implication de tous est nécessaire pour sa conservation, son entretien, son embellissement et sa mise à jour. C'est de ce point de vue que l'on doit organiser les campagnes de *promotion de la réhabilitation privée* et de promotion des aspects *spécifiques*, non moins importants, de la réhabilitation (*améliorations environnementales de l'édification, restauration de façades, promotion de l'entretien, etc.*)

Mécanismes de participation

Le plan définira la manière selon laquelle la population sera informée de l'élaboration et de la définition des projets à exécuter (tout particulièrement des projets publics) et de quelle manière ceux-ci pourront inclure les apports effectués au travers des consultations ou d'autres stratégies de participation.

Calendrier et organisation des phases

Les différentes actions (urbanistiques, sociales, etc.) devront être coordonnées et ordonnées dans le temps dans un calendrier d'action. Il est important de faire une prévision du début de chacune des interventions, de sa durée et de sa coordination avec les autres actions planifiées, ainsi que de se donner des buts et des objectifs partiels.

Consensus social et approbation politique

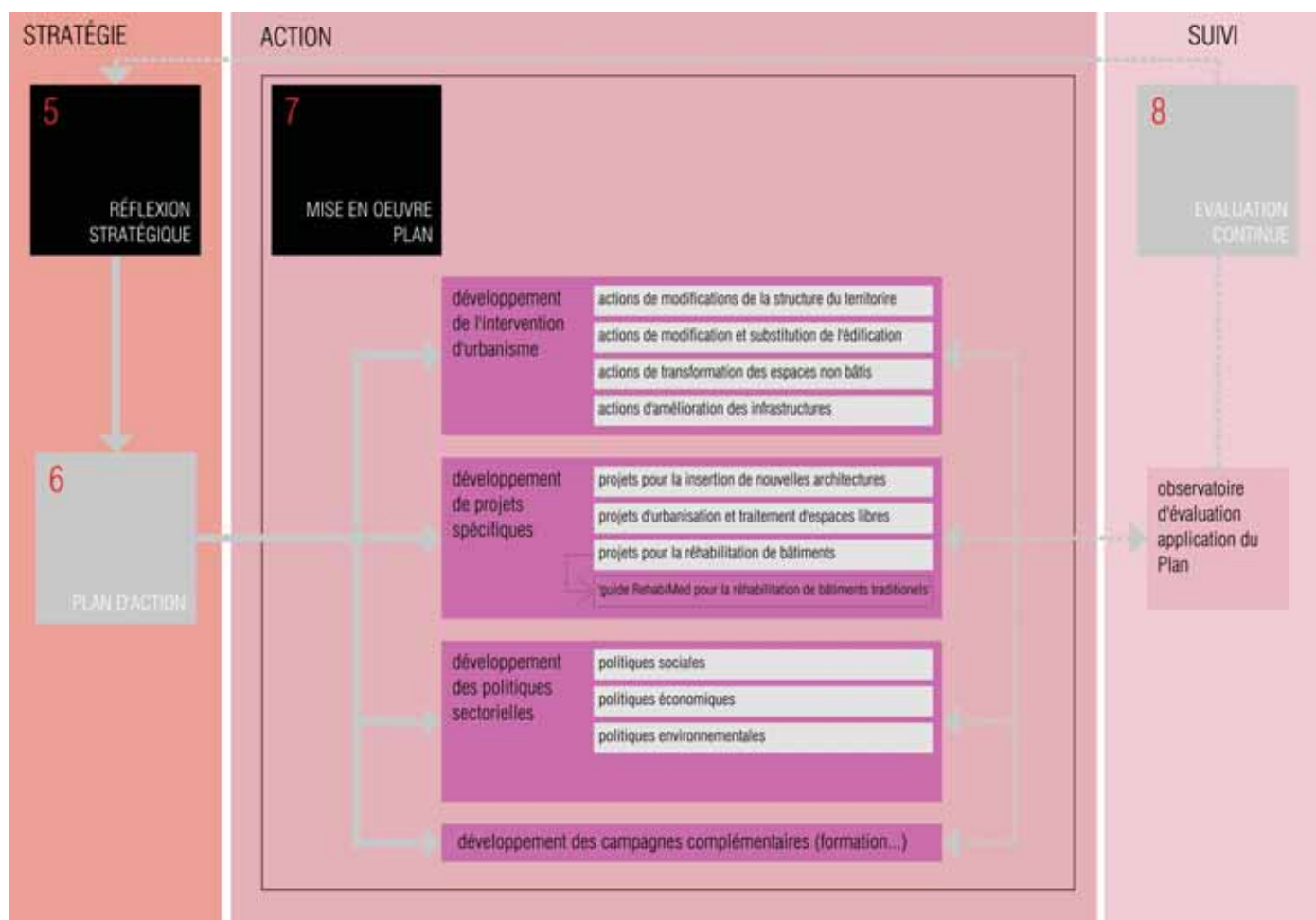
Le *Plan d'action* sera présenté à la société civile, qui pourra l'enrichir de ses apports. Une fois ce plan accepté socialement par consensus, le pouvoir politique avalisera son contenu et sa viabilité et il devra l'approuver pour prendre la direction de sa mise en œuvre.

7 Mise en œuvre du plan

Cette phase correspond à la mise en œuvre du *Plan d'action*, c'est-à-dire à l'exécution des actions prévues dans celui-ci, après avoir défini les instruments opérationnels nécessaires pour mener à terme l'exécution du plan et après avoir effectué les adaptations nécessaires du cadre législatif. L'action se développera conformément aux directives programmatiques (ordre, durée, financement, etc.) établies dans le Plan d'action.

La phase de mise en œuvre du Plan d'action ne réfère pas seulement à l'exécution d'un ensemble de projets et de politiques sectorielles mais elle réfère aussi, en accord avec ce qui a été spécifié dans le cadre opérationnel, au développement d'un ensemble de campagnes de prise de conscience et de développement de la réhabilitation, de sensibilisation, de formation de techniciens, etc.

La mise en œuvre du plan doit être accompagnée d'un climat propice au développement de la réhabilitation privée et à la promotion de la culture et des valeurs de la réhabilitation et de l'entretien. Dans ce cadre, l'ensemble de la société civile doit se sentir motivée et impliquée pour ce que ce programme représente



au titre de la récupération de la dignité et de l'amélioration de son cadre de vie. L'investissement entraîne avec lui une amélioration de l'image de l'environnement qui, à son tour, favorise le développement de nouveaux investissements et de nouvelles interventions, ce qui renforce parallèlement le sentiment d'identité et d'estime de soi de la population du lieu.

Développement de l'intervention urbanistique

Les actions prévues dans la planification urbanistique pour la modification de la forme urbaine et pour son adaptation aux conditions actuelles seront exécutées. L'intervention urbanistique, qui sera exécutée normalement en parallèle à la réalisation des projets spécifiques, sera d'initiative et de financement publics.

Seront aussi exécutées *les actions de modification de la structure du territoire et de substitution et de modification de bâtiments* (démolitions verticales, démolitions horizontales et réductions de hauteur, élimination de constructions obsolètes ou « faux corps », libération d'espaces libres, curetage de cours intérieures, etc.), *les actions de transformation de l'espace libre* (ouverture de nouvelles rues, modification d'alignements, etc.) ainsi que les *actions d'amélioration des infrastructures* (infrastructure électrique, assainissement, etc.). **OUTIL 18**



Développement de projets spécifiques

Les projets spécifiques, qui peuvent être développés parallèlement à l'action urbanistique (création de nouveaux bâtiments sur les terrains libérés par la démolition de bâtiments obsolètes, qualification de nouveaux espaces libres, etc.), peuvent être d'initiative et de financement public ou privé. Pour la promotion de la réhabilitation de bâtiments privés, il est important que l'administration publique prévoie des mécanismes d'aide ou de subvention.

Projets pour la réhabilitation de l'édification **OUTIL 17**

En ce qui concerne les projets de réhabilitation des bâtiments à conserver, soit en conservant leur usage initial soit en les réutilisant pour de nouveaux usages, les critères définis dans le Guide RehabiMed pour la réhabilitation des bâtiments seront utilisés. Ces critères s'en tiendront aux directives de la planification et aux ordonnances de réhabilitation qui en découlent. Les réhabilitations qui envisagent des changements typologiques, qui se proposent de réaliser des modifications de volume (démolitions partielles, insertions de nouveaux corps de bâtiment, etc.) ainsi que les modifications dans des éléments tels que les façades, les couvertures, etc. devront être particulièrement attentives au cadre juridique. Pour une réhabilitation optimum, il est aussi indispensable de s'en tenir aux instructions du Manuel de réhabilitation correspondant au domaine, dans lequel seront détaillées les conditions de réhabilitation des systèmes constructifs

Très souvent, afin de garantir une véritable revitalisation de l'environnement construit, il est nécessaire de démolir des parties du tissu obsolète pour libérer de l'espace ou construire de nouveaux bâtiments. / Barcelone



La réhabilitation des bâtiments suivra les modèles définis par le cadre législatif (ordonnances, règlements, manuels, etc.). / Le Caire, Égypte

et des éléments formels et stylistiques des typologies du domaine de réhabilitation.

Projets pour l'insertion de nouvelles constructions **OUTIL 15**

Les projets de nouvelle architecture seront pour l'essentiel développés par l'initiative privée, bien que l'administration puisse aussi les développer (par exemple dans le cas de certains logements sociaux ou de bâtiments de services collectifs, en nouvelle construction).

Projets pour l'insertion de nouvelles constructions

Les projets pour de nouveaux bâtiments dans des contextes traditionnels devront respecter les conditions établies par l'ordonnance spécifique découlant de la planification (en ce qui concerne les dimensions des trous, les hauteurs, les formes des couvertures, etc.). Dans le cadre des limites établies par cette réglementation, qui ne devrait pas être excessivement restrictive, les projets devraient être projetés dans la perspective de la contemporanéité et sur la base de la compréhension des spécificités du lieu et de l'histoire, le tout en fuyant les postures de codification excessive, d'indifférence absolue, d'« imitation » radicale ou de distorsion historique. Les édifices publics devront être érigés comme de bons exemples de cette perspective.

Projets d'urbanisation et traitement de l'espace non bâti

OUTIL 16

Les projets de nouveaux espaces urbains ne seront pas basés sur des critères d'« imitation » des éléments de composition et



L'insertion de nouvelles architectures ne doit pas seulement répondre aux spécificités du lieu mais elle doit aussi, dans la perspective contemporaine, mettre l'accent sur l'amélioration de la forme urbaine elle-même. / Barcelone

d'ornementation de la ville historique mais ils seront réalisés dans la perspective de la contemporanéité, sur la base d'une « lecture historique ». La définition des espaces libres en contextes ruraux sera spécialement respectueuse des caractéristiques paysagères du lieu.

Développement des politiques sectorielles

Les politiques sectorielles complémentaires établies dans le Plan d'action (actions sociales, économiques et environnementales) seront menées à terme.

Politiques sociales

Les politiques de cohésion sociale sont normalement des points prioritaires de l'action de réhabilitation, étant donné que la simple transformation de l'environnement physique, bien que nécessaire, n'est pas suffisante pour garantir le succès du processus du fait que la population accueillie par l'architecture traditionnelle est habituellement une population ayant d'importants problèmes de ségrégation sociale ou de pauvreté, une population qui n'a pas pu « fuir » un environnement qui est très souvent considéré comme symbole de misère.

Les politiques sociales, parallèlement aux actions de récupération de la dignité et de remise en valeur physique de l'espace, devront se centrer sur la lutte contre l'exclusion sociale, et porter une attention toute spéciale aux processus sociaux découlant de la requalification des environnements urbains ou territoriaux, tels que les processus de *gentrification*



L'affiche explique : « Rénovation de la rue pour améliorer votre confort. » La piétonisation des rues est, sans le moindre doute, une nécessité pour la revitalisation commerciale des centres historiques. / Cannes, France

ou d'expulsion de la population autochtone, processus très souvent inévitables mais contre-productifs pour garantir les nécessaires cohésion et identité locales si elles ne sont pas prises en compte et gérées à temps.

Parmi les politiques sociales, il est possible de développer des politiques de logement, de formation et d'emploi, d'intégration de groupes sociaux exclus, d'alphabétisation, de promotion de l'accessibilité dans les immeubles, etc.

Politiques économiques

De même que les politiques sociales, la réhabilitation intégrale d'un environnement traditionnel exige le développement d'un ensemble de politiques économiques permettant de doter la zone d'une vitalité économique qui lui permette de jouer un rôle déterminé à l'échelle territoriale ; un rôle, sans le moindre doute, qui devrait tirer profit des opportunités que lui offre sa singularité historique. La revitalisation économique d'un environnement traditionnel devra envisager la diversification des fonctions et des activités afin de garantir une population plurielle ayant des perspectives d'avenir.

Des politiques de revitalisation commerciale, de gestion touristique, etc. peuvent être développées dans le cadre des politiques économiques.

Politiques environnementales

De nos jours, toute intervention de réhabilitation devra être complétée par une politique environnementale ambitieuse, qui garantira la définition d'un territoire efficient du point de vue

environnemental. Bien qu'un bon nombre des paramètres environnementaux seront conditionnés sans le moindre doute par la reconfiguration de la structure du territoire et du bâti (infrastructures efficaces, définition cohérente de l'édification en accord avec les conditions climatiques, etc.) et de la manière de gérer l'intervention (usage des matériaux, économie d'énergie, production de résidus, élimination des produits toxiques, introduction de mécanismes d'économie de l'eau, etc.) il est nécessaire de mettre en place un ensemble de politiques qui permettent de gérer le domaine de manière durable.

Parmi les politiques environnementales, il peut y avoir des politiques de développement de l'économie d'énergie ou de consommation de l'eau, de gestion des résidus urbains, d'introduction d'énergies renouvelables, de définition des modèles de mobilité durable, de développement et d'usage des transports collectifs, etc.

Développement des campagnes complémentaires

Comme nous l'avons mentionné auparavant, indépendamment des actions spécifiques (projets et politiques) décrites dans le Plan d'action, le développement des interventions sera accompagné d'un ensemble de stratégies, explicitées aussi dans le Plan d'action stratégique (cadre opérationnel), afin de sensibiliser la population à la conservation du patrimoine, de développer différents aspects de la réhabilitation privée, de promouvoir la culture de l'entretien,



La rénovation et la mise à jour des infrastructures au niveau urbain doivent être réalisées parallèlement à la réhabilitation du bâti, et elles doivent s'intégrer dans le lieu sans dénaturer les valeurs de l'espace traditionnel. / Kairouan, Tunisie



Campagne de promotion de la réhabilitation privée, orientée par l'amélioration des éléments communs du bâtiment / Barcelone

ainsi que d'impliquer et d'animer l'ensemble des agents sociaux et des résidents pour l'amélioration de la qualité de leur cadre de vie. Il s'agit d'une amélioration du cadre de vie qui aura des conséquences directes sur le sentiment de bien-être collectif, sur le sentiment d'identité et d'identification avec le lieu, destinée à tous les acteurs impliqués dans le processus de réhabilitation, et avec le progrès et la cohésion sociale.



La récupération d'espace public pour les citoyens doit être menée parallèlement à la dynamisation de son usage et des activités commerciales et économiques dans la zone d'intervention. / Barcelone



Les efforts de l'administration publique doivent aussi être destinés à la sensibilisation et à la divulgation du processus de réhabilitation. / Alep, Syrie

8 Évaluation continue OUTIL 19

Il est important de prévoir un mécanisme de suivi continu des opérations étant donné que, du fait de la longue durée des processus de réhabilitation, peuvent apparaître dans la zone des changements sociaux, économiques, etc. qui obligent à réorienter la stratégie envisagée au début et à reconsidérer les objectifs et actions prévus.

Les mécanismes de suivi et d'évaluation auront un double objectif : d'un côté, le contrôle de la mise en place du Plan d'action et du développement des actions envisagées, en évaluant le degré de satisfaction des objectifs prévus et, de l'autre, l'évaluation de la zone de manière continue après la conclusion des opérations prévues, afin de suivre leur évolution et de détecter des changements imprévus ou inattendus dans les prévisions à long terme ou dues à des changements dans les structures sociales ou économiques.



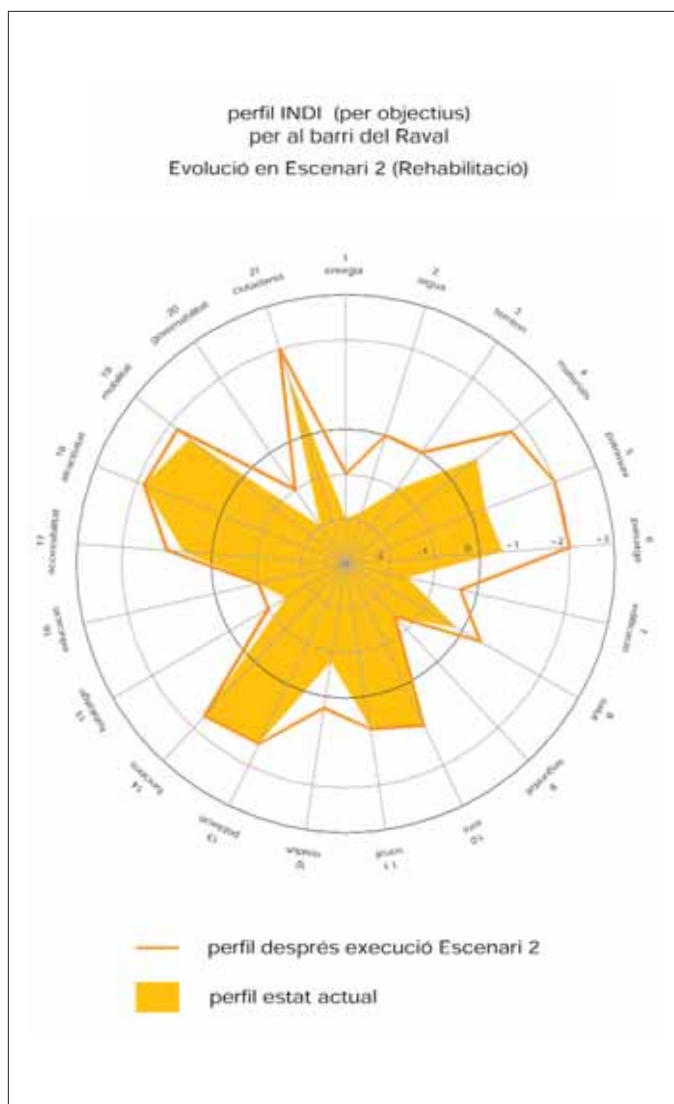
L'élaboration d'un plan de synthèse informatisé de l'intervention physique permet de le modifier et de le mettre à jour petit à petit, conformément à l'évolution du territoire. / Tolède, Busquets

Création d'un observatoire d'évaluation de l'application du Plan d'action

Il est nécessaire de créer une équipe technique de suivi de l'évaluation du Plan d'Action, ainsi que des mécanismes (indicateurs, enquêtes auprès de la population, etc.) qui permettront de contrôler la satisfaction des objectifs envisagés ainsi que des buts partiels.

Suivi et évaluation continue du processus

La méthodologie devra prévoir la rétroaction du processus ainsi que la possibilité de reconsidérer les stratégies d'action au moment où les conditions détectées *a priori* et pour lesquelles ces stratégies auront changé sans que l'on ait pu le prévoir.



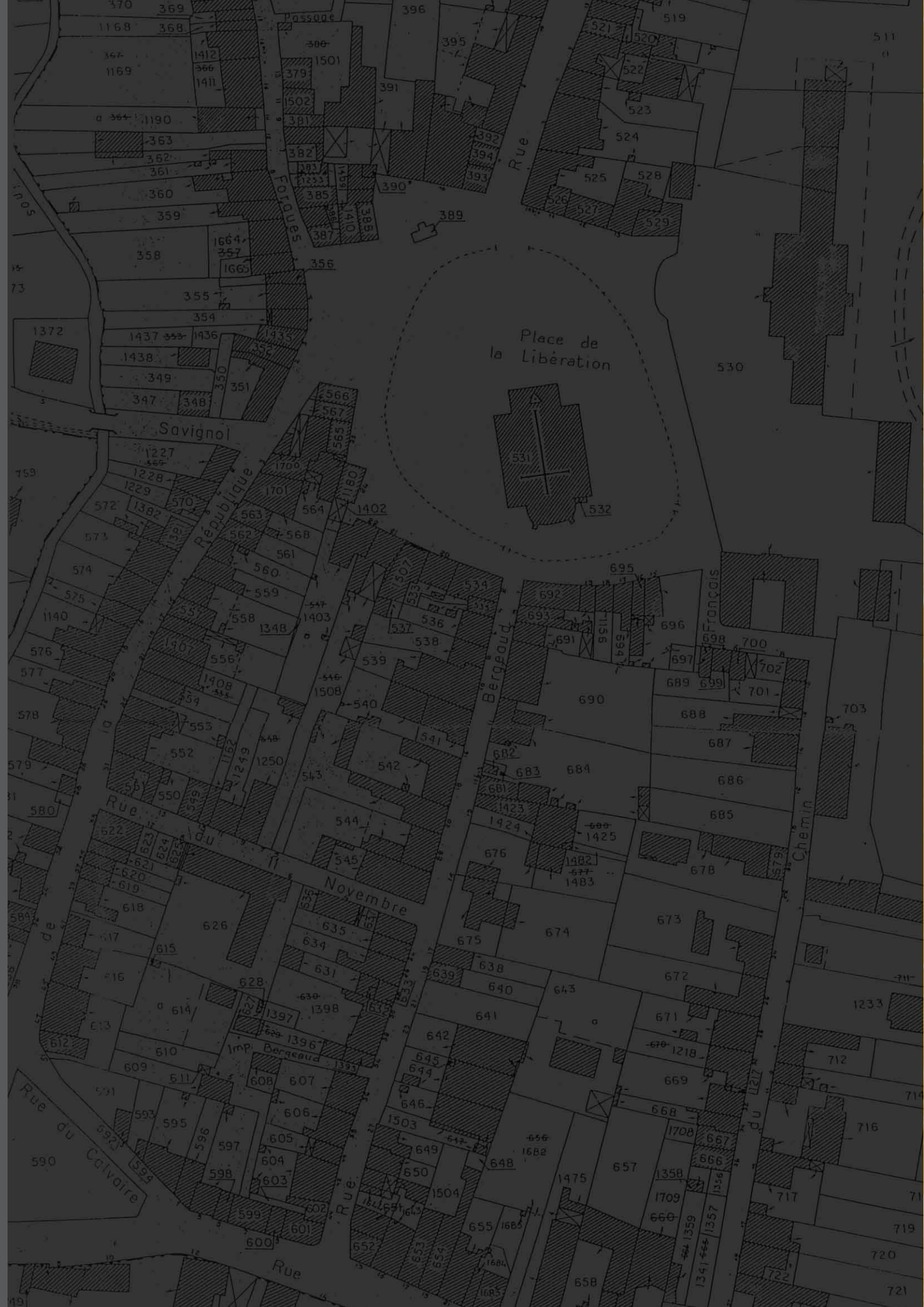
La définition d'une batterie d'indicateurs peut constituer l'un des mécanismes pour l'évaluation des actions.



Deuxième partie

Les outils RehabiMed

Une aide
à la réhabilitation
des espaces bâtis
traditionnels



370 369

1168 368

367 1412

1169 366 1411

1190 363

362 361

360 359

358 1664 357 1665

355 354

1437 1436

1438 349

347 348 351

Savignol

1227 1228 1229

572 1382 570

573 574

575 1140

576 577

578 579

580 581

582 583 584

585 586 587

588 589

590 591

592 593 594

595 596 597

598 599

600 601

602 603

604 605

606 607

608 609

610 611

612 613

614 615

616 617

618 619

620 621 622

623 624 625

626 627 628

350 349

348 347

346 345

344 343

342 341

340 339

338 337

336 335

334 333

332 331

330 329

328 327

326 325

324 323

322 321

320 319

318 317

316 315

314 313

312 311

310 309

308 307

306 305

304 303

302 301

300 299

298 297

296 295

294 293

292 291

290 289

288 287

286 285

284 283

282 281

280 279

278 277

276 275

274 273

272 271

396 395

394 393

392 391

390 389

388 387

386 385

384 383

382 381

380 379

378 377

376 375

374 373

372 371

370 369

368 367

366 365

364 363

362 361

360 359

358 357

356 355

354 353

352 351

350 349

348 347

346 345

344 343

342 341

340 339

338 337

336 335

334 333

332 331

330 329

328 327

326 325

324 323

322 321

320 319

318 317

521 520

519 518

517 516

515 514

513 512

511 510

509 508

507 506

505 504

503 502

501 500

499 498

497 496

495 494

493 492

491 490

489 488

487 486

485 484

483 482

481 480

479 478

477 476

475 474

473 472

471 470

469 468

467 466

465 464

463 462

461 460

459 458

457 456

455 454

453 452

451 450

449 448

447 446

445 444

443 442

524 523

522 521

520 519

518 517

516 515

514 513

512 511

510 509

508 507

506 505

504 503

502 501

500 499

498 497

496 495

494 493

492 491

490 489

488 487

486 485

484 483

482 481

480 479

478 477

476 475

474 473

472 471

470 469

468 467

466 465

464 463

462 461

460 459

458 457

456 455

454 453

452 451

450 449

448 447

446 445

527 526

525 524

523 522

521 520

519 518

517 516

515 514

513 512

511 510

509 508

507 506

505 504

503 502

501 500

499 498

497 496

495 494

493 492

491 490

489 488

487 486

485 484

483 482

481 480

479 478

477 476

475 474

473 472

471 470

469 468

467 466

465 464

463 462

461 460

459 458

457 456

455 454

453 452

451 450

449 448

530 529

528 527

526 525

524 523

522 521

520 519

518 517

516 515

514 513

512 511

510 509

508 507

506 505

504 503

502 501

500 499

498 497

496 495

494 493

492 491

490 489

488 487

486 485

484 483

482 481

480 479

478 477

476 475

474 473

472 471

470 469

468 467

466 465

464 463

462 461

460 459

458 457

456 455

454 453

452 451

531 530

529 528

527 526

525 524

523 522

521 520

519 518

517 516

515 514

513 512

511 510

509 508

507 506

505 504

503 502

501 500

499 498

497 496

An aerial photograph of a city grid, overlaid with a semi-transparent orange filter. The image shows a dense network of streets and buildings. A prominent feature is a large, dark, rectangular building complex in the center-right. A river or canal winds through the lower-left portion of the grid. The overall layout is a mix of rectangular blocks and irregular shapes, suggesting a historical or organic urban plan.

I. Orientation politique



Outil 1

La perception des problématiques et la justification de l'intervention

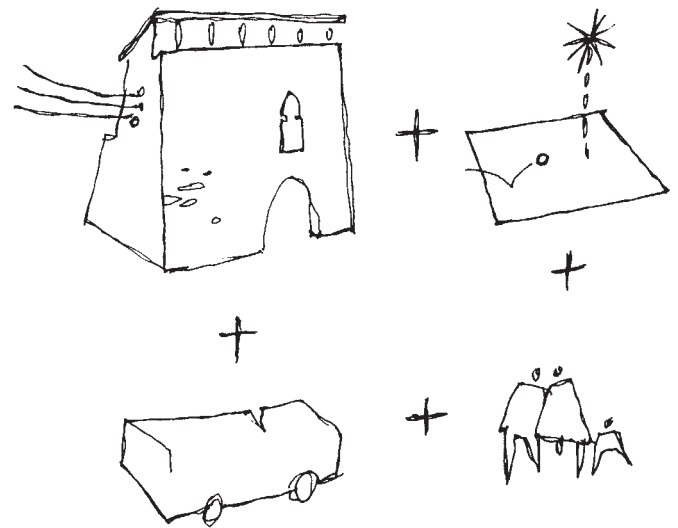
Affronter la réhabilitation aujourd'hui. Le cas des centres historiques

Les profonds bouleversements de la société actuelle entraînent une augmentation de la complexité dans l'aménagement du territoire et dans l'urbanisme. La multiplication des acteurs et des conflits d'intérêt, l'irruption des nouvelles technologies de l'information et des télécommunications, le rôle acquis par les réseaux de tous ordres (communications, culture, commerce, connaissances, etc.), l'impératif écologique de la durabilité, les migrations de populations, la mondialisation, l'interdépendance, la libéralisation de l'économie et l'intégration des marchés, la perte de poids du secteur public, les nouvelles formes de travail et d'organisation des activités productives, les nouvelles habitudes sociales dans le commerce et dans les loisirs, la mise en valeur de la culture et de la nature, la modernisation des moyens et des infrastructures de transport, les nouvelles logiques de mobilité et les changements dans la conception logistique des déplacements des personnes et des marchandises, etc. ne sont que quelques-uns des facteurs émergents, qui configurent les scénarios contemporains, et qu'il est difficile d'intégrer sur les espaces urbains chargés d'une histoire répondant à des logiques d'autres époques ; espaces limités et sensibles à d'autres réalités, les leurs, celles de leur temps, celles qui à une autre époque ont justifié leur raison d'être. Ce sont aussi des facteurs qui ne peuvent pas, de manière spontanée, être pris en compte dans les quartiers ou espaces urbains qui se forment en répondant à d'autres préoccupations, et se développent dans la logique d'un autre système de référence. Ce sont des secteurs urbains historiques qui, sans capacité naturelle à s'adapter aux vertigineux bouleversements sociaux et structurels de notre époque, se sont ainsi vus privés de l'intérêt et de la volonté de leurs propriétaires, résidents, chefs d'entreprise et administrations. Ceux-ci, souvent influencés par des modèles correspondant à d'autres attitudes, ont négligé le nécessaire et constant entretien pour garder en vie adapter, de manière cohérente avec chaque époque, ce patrimoine urbain.

Ainsi, nous héritons aujourd'hui de ces quartiers soumis à un processus progressif de dépréciation économique, structurelle et fonctionnelle, dans une situation de complète obsolescence, avec la sensibilité qui nous permet de prendre conscience de la nécessité d'agir pour rattraper le temps perdu. L'objectif, en effet, est de parvenir à faire émerger ces secteurs urbains afin qu'ils puissent intégrer tous ces facteurs émergents et qu'ils puissent parvenir de cette manière à reprendre un rôle actif dans l'ensemble du système urbain.

Comment saisir l'opportunité qu'offre la nécessité de devoir repenser la ville et comment affronter ce défi, sont des questions

Josep ARMENGOL
Architecte et urbaniste
Gérant de FORUM S.A. de Manresa, Catalunya, Espagne



Toute intervention de réhabilitation urbaine requiert un énorme effort d'analyse afin de concrétiser un juste équilibre entre la « valeur d'usage » du territoire et les valeurs patrimoniales et historiques de chaque enclave traditionnelle.

pour lesquelles il n'y a pas de réponse globale et applicable à tous les quartiers qui ont besoin d'une action de revitalisation. L'expérience montre qu'il n'existe pas deux situations identiques et que, par conséquent, il ne peut pas exister de modèle universel, exportable, pour résoudre tous les besoins de revitalisation. Chaque quartier, en fonction de ses nombreuses spécificités, doit définir sa propre stratégie singulière d'intervention.

Il existe, en effet, de nombreuses caractéristiques, certaines sont prévisibles et beaucoup d'autres sont impondérables : l'idiosyncrasie de chaque lieu, l'échelle de la ville et le modèle urbain et territorial que l'on veut consolider, les antécédents historiques (richesse patrimoniale, dynamiques économiques et sociales, etc.), les formes et les possibilités singulières de financement des interventions nécessaires à chaque lieu, l'organisation administrative, le pilotage des organismes publics et leur capacité à encourager et à entraîner les agents privés, etc.

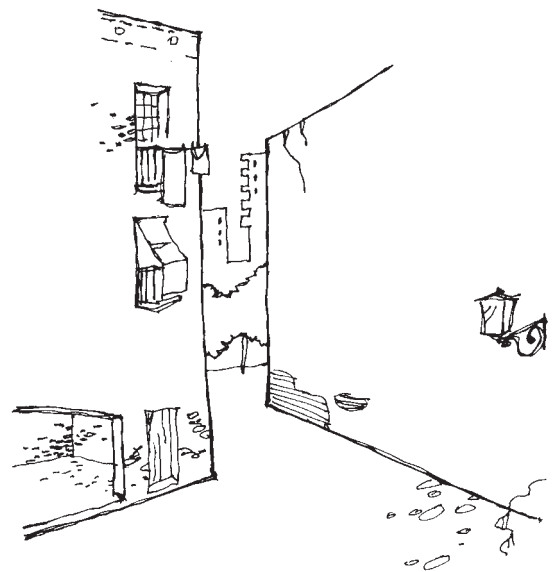
Avec tout cela, il est bien difficile d'établir un modèle universel d'intervention pour la réhabilitation urbaine. Dans le monde entier, de nombreuses expériences vont dans ce sens. En Europe, bien au-delà de la reconstruction obligée de nos villes après la Deuxième Guerre mondiale, ce n'est qu'à la fin des années 60 et

1 au début des années 70 du XX^e siècle que l'on a réellement commencé à prendre conscience de la nécessité d'intervenir pour la récupération de zones urbaines. Ces interventions avaient pour but, soit de préserver des stratégies déprédatrices le patrimoine architectural, soit de revitaliser les villes après l'abandon dont elles avaient souffert suite à des politiques urbanistiques expansionnistes.

Si l'on compare toutes ces expériences, on n'en trouvera pas deux équivalentes, et par conséquent, on ne pourra élaborer un modèle de référence qui nous permette d'établir des instruments d'intervention universels. Malgré ces antécédents et ces affirmations, il est au demeurant vrai que nous sommes immergés dans un monde de plus en plus globalisé, qui contribue à la connaissance universelle et nous permet de découvrir et de constater toutes les expériences menées en matière de réhabilitation urbaine.

Déoulant de ce processus de mondialisation, trois facteurs conditionnent de manière indiscutable la manière de penser la ville contemporaine, c'est-à-dire la ville du XXI^e siècle. Ces facteurs sont ce qu'il est convenu d'appeler la société de l'information, le modèle compétitif de ville et le caractère variable des éléments qui conditionnent le développement urbain. Par conséquent, étant donné les implications de ces trois facteurs présents dans les processus de réhabilitation urbaine, il convient, avant d'aborder les mécanismes qui doivent être mis en oeuvre pour rendre viables ces processus, de réfléchir brièvement sur ces différents facteurs. En premier lieu, nous sommes immergés dans la société de l'information. Comme l'affirme Lluís Foix, l'une des principales conquêtes du capitalisme est d'avoir réussi la socialisation de l'information et de la connaissance. Précisément, c'est l'enrichissement rendant possible cette connaissance universelle qui permet à son tour de tirer des conclusions, de déduire les points forts et les faiblesses et, en définitive, de concevoir des outils d'intervention généraux pour la revitalisation urbaine. Et ce

sont ces outils qui doivent conditionner, avec certaines garanties de succès, les interventions spécifiques à chaque lieu, en tout lieu. Parallèlement, et en deuxième lieu, il faut signaler que c'est cette réalité mondiale dans laquelle nous sommes immergés qui développe un modèle compétitif des villes, dans lequel leur position se mesure surtout à partir de leur capacité à attirer le capital et les investissements, de la vitesse et de la facilité pour y accéder et de la valeur ajoutée qui, de ce point de vue, rendent



Les opérations de réhabilitation des centres historiques ont très souvent pour objectif la destruction des « murailles » qui les séparent économiquement, socialement et fonctionnellement du reste de la ville, en mettant à profit et en renforçant leurs valeurs propres.

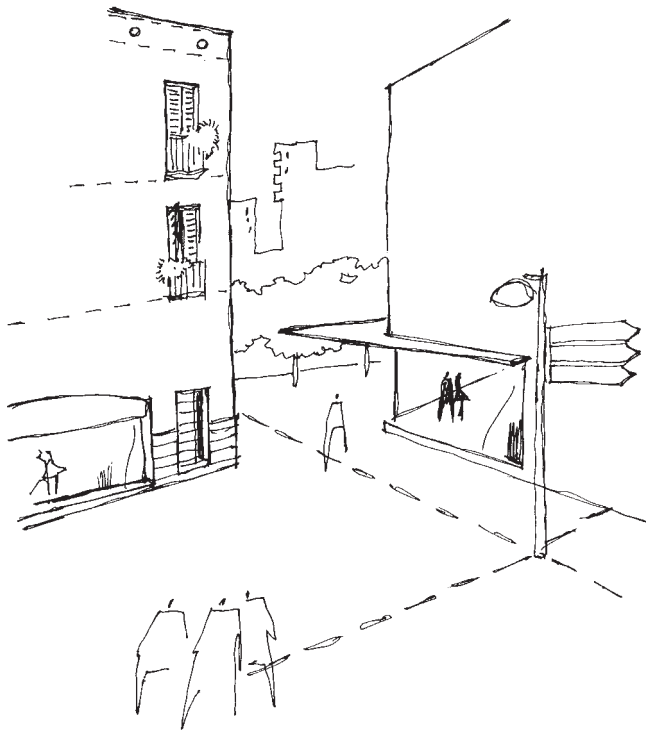


La grande métropole a avalé la ville historique. Le Caire (Égypte)



Vue de Thessalonique (Grèce)

possibles les infrastructures de transport et de communication. Mais la compétitivité, et par conséquent la capacité de développement des villes, dépend aussi d'aspects différents tels que la capacité à mettre en valeur les nouveaux besoins de notre société, comme le sont devenus dernièrement le respect de l'environnement, la mise en valeur du patrimoine, la culture et la nature. Ceci dit, l'intérêt croissant pour la revitalisation des zones urbaines historiques est ici indubitablement implicite.



Enfin, ce modèle compétitif des villes est celui qui promeut l'esprit critique et l'innovation, force la production et l'échange d'idées, et développe la flexibilité pour adapter nos villes à un monde qui devient de plus en plus changeant. Ainsi, ce modèle oblige à repenser constamment nos villes. Et c'est précisément dans la vigueur de ce contexte qu'acquiert tout son sens la préoccupation qui nous mène à intervenir pour, parfois davantage que réhabiliter, actualiser et remettre constamment à jour la ville traditionnelle.

La contradiction de tout cela se trouve dans le fait que, au moment où la société de l'information permet de découvrir et de suivre en temps réel toute expérience où qu'elle se produise dans le monde, c'est aussi le moment où cette connaissance perd de son intérêt. C'est-à-dire que, paradoxalement, c'est la vigueur de ce contexte mondialisé qui rend précisément difficile la mise au point de modèles et d'outils d'une efficacité universelle, valables en quelque lieu que ce soit et à quelque moment que ce soit, pour agir afin de revitaliser nos quartiers et nos villes.

Malgré tout ce que nous avons exposé précédemment, le dénominateur commun à tout cela est la possibilité de connaître et de penser globalement pour pouvoir agir localement. Et c'est cela le défi, en termes de revitalisation urbaine, auquel nous prétendons répondre ci-dessous. Et c'est que, comme on peut le déduire des conclusions précédentes, mondialiser ne doit pas signifier uniformiser, mais servir à des milliers de réalités différentes.

En mars 2000, se sont tenues à Manresa, à une quarantaine de kilomètres de Barcelone, les deuxièmes journées d'étude sur le gouvernement local européen sous le titre « La réhabilitation des centres historiques des villes moyennes ». Ces journées, organisées par l'École d'Administration publique de Catalogne et la Fondation universitaire du Bagès, ont été l'occasion de découvrir et de constater des expériences qui, avec le même propos, se développaient un peu partout en Europe. Dans le paragraphe de « Méthodologie et stratégies d'intervention » des



Vue de Jérusalem



Vue de Fès el Jédid (Maroc)

1

conclusions de ces journées, on déterminait les éléments communs de toutes les expériences présentées. Ces éléments pourraient être résumés en trois blocs de la manière suivante :

En premier lieu, l'objectif de toutes les expériences était la revitalisation d'un quartier ou d'un secteur urbain afin de le doter d'un rôle actif au sein de l'ensemble du système urbain, tout en renforçant et en profitant de ses valeurs spécifiques par rapport à d'autres territoires urbains : la centralité, l'accessibilité, les valeurs historiques et culturelles, les caractéristiques économiques et sociales, la diversité d'usages et les activités préexistantes, etc.

En deuxième lieu, toutes les expériences considéraient comme indispensable le fait de concevoir les actions promues conformément à un modèle prédéterminé de ville, en les encadrant toujours dans le contexte urbanistique à échelle communale ou supra-communale. Ainsi, toutes les expériences avaient traité les politiques de rénovation urbaine comme étant un élément de plus de l'ensemble d'actions qui guident le développement urbanistique de chaque ville. D'autre part, dans tous les cas étudiés, l'action de revitalisation obéissait clairement à un changement de modèle de ville. Il s'agissait d'un modèle de ville compacte qui prend en compte les valeurs ajoutées aux niveaux économique, social, culturel et environnemental par rapport au modèle extensif de ville qui s'était consolidé jusqu'à ce moment-là, et avec lequel on pariait plutôt pour la croissance infinie. Malgré cette volonté commune, en aucun cas on n'était parvenu à instrumenter les mécanismes nécessaires pour porter à terme ce modèle alternatif de ville.

En dernier lieu, mais non moins important, toutes les expériences coïncidaient en ceci que les processus de revitalisation urbaine devaient être affrontés dans leur intégralité, en traitant en même temps des questions des domaines économique, social, environnemental, fonctionnel et structurel, ce qui impliquait presque toujours d'intervenir dans les domaines suivants :

- ▶ Adéquation des conditions d'habitabilité ;
- ▶ Action associée à des mesures de soutien pour la population affectée (formation, emploi, logement, etc.) ;
- ▶ Amélioration et régénération de l'espace public pour le mettre en adéquation avec les nouvelles conditions d'usage et de mobilité ;
- ▶ Dynamisation de l'activité économique ;
- ▶ Instrumentation, avec imagination, de mécanismes de participation et de suivi de la part des communautés locales directement et indirectement touchées.

Avec la deuxième grande conclusion méthodologique et stratégique, on affirmait qu'il existe deux réalités urbaines possibles qui réclament une intervention de réhabilitation : différentes réalités et différents types de problèmes qui requièrent aussi des outils spécifiques d'intervention pour la réhabilitation. Ces deux réalités s'inscrivent dans deux lignes d'action stratégique : la réhabilitation et la rénovation urbaines. Ces deux options stratégiques obéissent

aussi à des attitudes différentes et reproduisent le traditionnel débat autour de la conservation ou de la substitution.

À ce moment de la réflexion, il est important de savoir qu'il faudra considérer, quand on devra prendre des décisions quant à savoir si la conservation du patrimoine architectural a du sens, les rendements que donne ce qu'il est convenu d'appeler la « valeur d'option ». Cette valeur n'est rien d'autre que le résultat de la pondération de la « valeur d'usage » attribuable au patrimoine architectural par les rendements fonctionnels qu'il peut apporter, directement ou indirectement, et la « valeur de non usage », qui est la valeur que l'on peut attribuer au patrimoine architectural pour, par exemple, le simple sens de la pertinence ou de l'identité culturelle.

Le concept de réhabilitation comporte la conservation et la reconstruction du patrimoine bâti. Ce concept est applicable, normalement, aux centres historiques qui, même s'ils ont maintenu vivant leur propre patrimoine, ont vu comment leur préservation le mettait en danger consécutivement à la pression de la dynamique immobilière propre qui intervenait sans prendre en considération tous les rendements de la valeur d'option, quand dans la majorité des cas on pouvait leur attribuer une valeur importante de non usage.

D'autre part, l'idée de rénovation urbaine a des implications quant aux actions de transformation et de régénération de la ville (substitution, curetage, etc.) normalement applicables aux zones urbaines abandonnées et immergées dans des processus de dépression urbaine qui résultent d'une situation de long et progressif abandon. Dans la majorité de ces cas-là, étant donné la dépréciation fonctionnelle et le faible intérêt patrimonial, la valeur d'option est très basse, voire pratiquement nulle.

La troisième et dernière des conclusions des deuxième journées de gouvernement local européen faisait référence aux instruments nécessaires pour l'intervention dans les zones urbaines historiques, et en déterminait trois catégories différentes :

- ▶ Les outils de planification, qui permettent de définir les objectifs et qui légitiment les interventions à entreprendre ;
- ▶ Les outils de gestion, qui permettent d'agir en exécutant les interventions légitimées par les outils précédents ;
- ▶ Les outils de suivi et de participation, qui garantissent le correct développement et l'obtention des objectifs envisagés.

Bien au-delà de ces deuxième journées de gouvernement local européen de l'an 2000, de nombreux exercices d'échange international d'expériences en matière de revitalisation de zones urbaines consolidées sont en cours dans le monde entier. Nombre d'entre eux ont été promus et financés par la Commission européenne et, malgré le fait qu'il n'y ait jamais eu deux expériences égales, dans la majorité d'entre elles on a pu vérifier, sûrement avec de nombreuses nuances, la vigueur et la validité de ces trois types d'instruments, que nous commenterons plus avant de manière plus détaillée [Outil 12](#).

L'habitat : les enjeux de la réhabilitation en France et la méditerranée

Michel POLGE
Architecte et urbaniste
Directeur technique de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH),
France

1

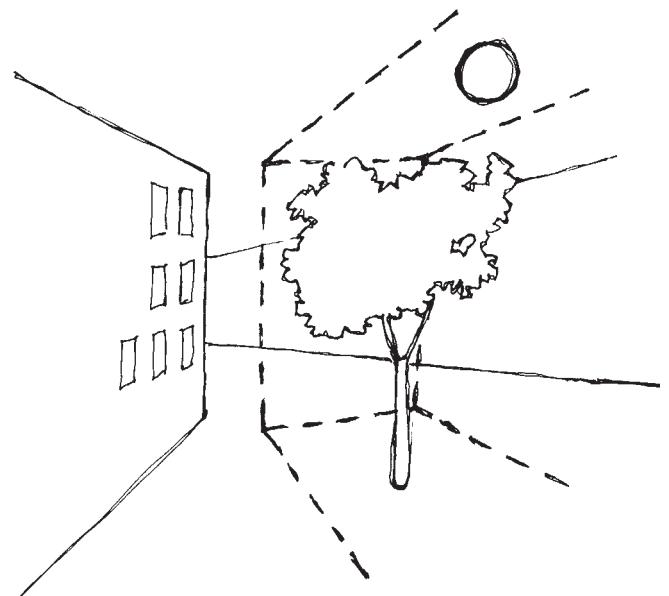
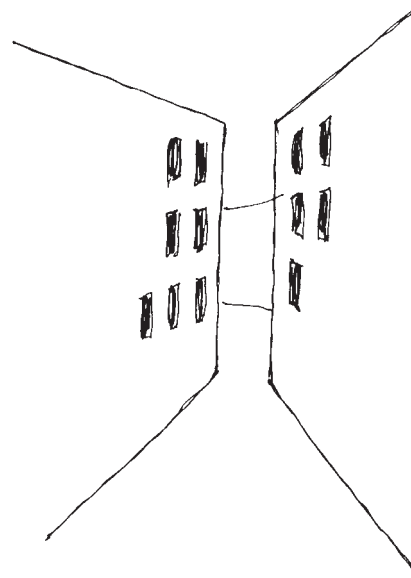
La question n'est pas spécifiquement méditerranéenne, elle est posée dans chaque pays à l'échelle nationale d'une politique publique du logement. On pourra prendre la question de n'importe quelle manière, elle posera toujours le problème de l'habitabilité et de l'arbitrage qualitatif entre le neuf et l'ancien : si l'ancien n'offre pas un produit d'aussi bonne performance (coût d'exploitation, éclairage, surfaces, équipements, parking, valeur immobilière...) que le neuf, il restera un parc d'habitants qui ne choisissent pas leur destin. La comparaison et la compétition des solutions de logement est une chance pour l'ancien ; elle lui ouvre tout le champ de l'amélioration à greffer sur une substance mixte : négative/positive, inadaptée/historique, un défi architectural et culturel qui est un beau chantier pour les professionnels.

Pour illustrer quantitativement l'impossibilité d'oublier l'ancien quand on parle d'habitat, prenons l'exemple français, où 400 000 logements neufs sont construits chaque année. Il existe 30 000 000 de logements, dont 40% datent d'avant 1949. Cela signifie que toute action de masse en faveur du logement passe par la réhabilitation, en France comme ailleurs puisque les pays de la Méditerranée sont tous des pays de cultures anciennes. Par exemple, si l'on veut réduire sensiblement les consommations d'énergie des logements, certes il faut des normes sévères pour le neuf mais, si l'on veut vraiment agir en profondeur, il faut agir sur le parc existant.

Nous aborderons ici la question de la réhabilitation du logement existant sous l'angle des enjeux techniques des immeubles d'habitation exclusivement, sans aborder les questions sociales, urbaines ou encore économiques qui sont d'un autre ordre, même si elles doivent être pensées en même temps pour une politique publique de la réhabilitation du logement.

L'habitat existant : de l'évidence du projet de destruction à la conviction de la nécessaire réhabilitation du parc ancien

Au 19^e siècle, dans la ligne des Lumières, partout en Europe est posée la question des conditions de vie des populations. Les médecins sont en 1^{ère} ligne: avec force ils dénoncent les problèmes graves de santé publique et associent ces problèmes avec la question de l'habitat et plus largement de la ville existante. Ils font notamment le lien entre les problèmes épidémiques - choléra, tuberculose, ... - et les questions environnementales. Il devient clair qu'une politique publique en faveur de la santé des populations passe par la question du logement.

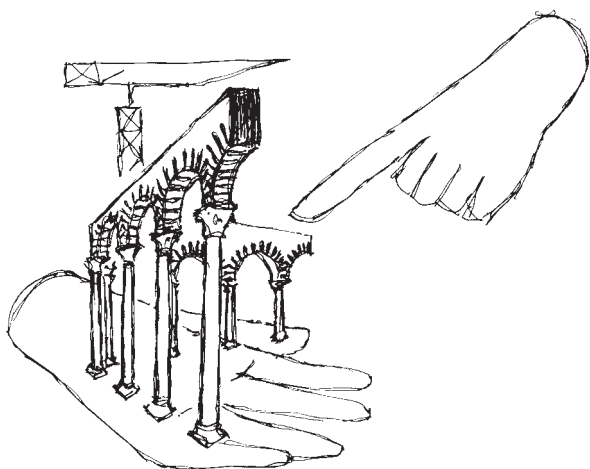


Très souvent, les processus de réhabilitation urbaine requièrent des opérations étudiées de « dé-densification » des différentes parties d'un tissu obsolète et irrécupérable afin de favoriser l'amélioration de l'habitabilité des logements et de la qualité environnementale de l'espace urbain traditionnel.

1

Il est intéressant de noter que cette approche des question urbaines vient d'abord des médecins, non des architectes, urbanistes, décideurs politiques ou ingénieurs. Puis ceux-là reprennent à leur compte la démarche hygiéniste des médecins et travaillent à transformer la ville dans ce sens. Ils inventent de nouvelles formes architecturales et urbaines avec l'idée de répondre de cette façon à de graves problèmes de la société. De cette volonté, les conséquences sont nombreuses: le plan de l'Eixample de Barcelone, l'urbanisme haussmannien parisien qui diffuse ensuite sur les grandes villes françaises, les cités-jardins, le plan Voisin, les Cités radieuses comme celle de Marseille, le Weissenhof Siedlung, les utopies urbaines de Proudhon ou Fourier, de Soria y Mata qui eut un début de réalisation à Madrid et de bien d'autres, pour ne citer que ces exemples. Le point commun de toutes ces approches urbanistiques novatrices est que la ville existante, exception faite de ses monuments historiques, est stigmatisée, vouée à la démolition ou à des transformations radicales. Jusque dans les années 1970, le consensus est très réel sur la nécessité de revoir la question urbaine et de l'habitat avec des solutions radicales, en inventant une ville nouvelle.

Par exemple, Victor Considérant écrivait à la moitié du 19^e siècle: *« il y a dans ce Paris un million d'hommes, de femmes et de malheureux enfants, entassés dans un cercle étroit où les maisons se heurtent et se pressent, exhaussant et superposant leurs 6 étages écrasés; puis 600 000 de ces habitants vivent sans air ni lumière, sur des cours sombres, profondes, visqueuses, dans des caves humides, dans des greniers ouverts à la pluie, au vent, aux rats, aux insectes. Et depuis le bas jusqu'en haut, de la cave aux plombs, tout est délabrement, méphitisme, immondice et misère »*. La conviction générale, face à la ville existante, est, tout au long d'une 19^e siècle et pour une grande partie du 20^e que la ville



Sans la nécessaire implication des pouvoirs publics pour sensibiliser la population et défendre un contexte technique et économique favorable, il n'est pas possible de mener à bien avec succès une quelconque réhabilitation.

existante doit être condamnée sans appel. L'aspect hygiéniste de la question était encore largement mis en avant quand a été créée en France en 1924 la « Ligue nationale contre les taudis », qui n'oubliait pas le monde rural dans sa dénonciation des conditions d'habitation: *« Ce n'est pas seulement dans les quartiers surpeuplés des cités tentaculaires que l'on trouve la maison obscure, malpropre et meurtrière; le village aussi a ses chaumières aux fenêtres étroites qui ne s'ouvrent jamais, au sol battu souillé de germes redoutables; il a ses masures décrépites et insalubres, nids d'infection où la misère est rendue encore plus poignante par le contraste avec la sereine splendeur de la nature »*.

Fort de ces principes, l'après 2^e guerre mondiale voit s'appliquer à grande échelle des politiques de reconstruction puis de démolition reconstruction ou encore de construction de quartiers neufs ex nihilo qui répondent enfin à ce vœu général d'une ville nouvelle débarrassée des miasmes et de la vétusté. L'occasion était évidente: les destructions de la guerre puis 30 années de croissance économique, exode rural à l'appui, vont générer des besoins énormes en logements. Les solutions ne passent pas alors par la réhabilitation : la ville existante est préservée faute de mieux.

La réaction de contestation de cet idéal de villes nouvelles au prix de l'éradication de la ville ancienne, futur rêvé dont l'horizon reculait sans cesse, s'est faite dans les années 1970: plusieurs raisons à cela:



Maisons réhabilitées face à des maisons obsolètes à Dar el Ahmar, dans Le Caire islamique (Égypte)

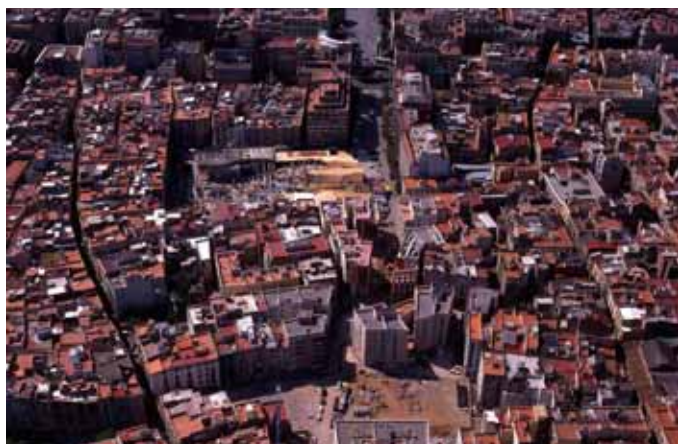
1. le premier choc pétrolier met fin à une croissance économique constante depuis la guerre qui permettait d'imaginer des projets urbains toujours plus ambitieux et radicaux en détruisant la ville ancienne à la seule exception de ses monuments
2. le désenchantement social devient manifeste dans les quartiers populaires neufs, remarquablement vite et massivement construits mais au détriment de la qualité de l'environnement et des services (sans oublier de préciser que ces quartiers neufs, dans l'esprit même de leurs concepteurs, devaient durer 30 ans avant d'être à nouveau détruits et reconstruits dans un processus « jetable » et non pas « durable » de substitution permanent)
3. la ville existante, abandonnée à elle-même, devient peu à peu une sorte de ghetto où, une fois la journée de travail terminée, il ne reste que les plus pauvres, les plus isolés et les plus vieux, ceux qui ne peuvent partir de ces quartiers anciens, beaucoup de vétusté, beaucoup de locaux vacants.
4. On pourrait ajouter que, plus anciennement, la médecine avait trouvé ses propres remèdes à de nombreuses maladies : ainsi l'invention du BCG, vaccin contre la tuberculose. De ce fait, la question du logement restait centrale pour les médecins, mais son traitement n'était plus la solution unique aux questions de santé publique.

L'aspect culturel n'est pas absent de cette redécouverte de la ville ancienne: tard arrivé dans la notion de patrimoine bâti, le patrimoine urbain fait son apparition dans les outils de protection (dans les années 1960 en France), longtemps après « l'invention » des Monuments historiques.

Dès lors, sans théorie générale, sans « discours fondateur », de façon pragmatique, vont être lancées un peu partout des actions publiques d'intervention globale sur quartiers anciens, pour les

réoccuper, les repeupler et les réhabiliter. Le résultat 35 ans après est spectaculaire dans un certain nombre de pays où ces quartiers anciens sont réinvestis et où beaucoup - pas tout, loin de là - a été fait pour les réhabiliter. D'autre part, la réhabilitation est devenue le domaine économiquement dominant du BTP dans plusieurs pays dont la France.

L'enjeu logement est majeur dans les politiques de réhabilitation publique, y compris, bien sûr, pour ce qui concerne le logement privé (massivement majoritaire par rapport au parc public, mais avec une proportion très variable du parc locatif privé par rapport au parc privé des propriétaires occupants. Les 2 autres segments de ce parc privé sont les résidences secondaires, qui peut être important en Méditerranée, et des logements vacants, dont le nombre dépend notamment de l'attractivité économique d'un secteur mais aussi d'autres facteurs (rentabilité économique d'un parc locatif, problèmes juridiques par rapport au statut de la propriété, etc.). Les politiques publiques en matière de réhabilitation ont donc plusieurs cibles: le parc locatif privé, le parc - le plus important en masse - des logements des propriétaires occupants (avec une démarche privilégiée vers les habitants les plus pauvres) et le traitement de la vacance comme gisement de logements à remettre sur le marché pour répondre aux besoins en logements nouveaux. On peut ajouter enfin la « transformation d'usage », c'est à dire la transformation en logements de bâtiments non affectés initialement à cet usage et qui n'ont plus d'utilité pratique. A noter aussi, même si ce sujet dépasse l'objet de ces lignes, que la réhabilitation du logement existant est souvent rendue difficile dans les villes méditerranéennes pour des problèmes d'urbanisme. Une tendance historique à construire des villes très ramassées, très tassées sur elles-mêmes, avec des réseaux viaires très étroits, peut rendre indispensables des interventions de curetages, de desserrement des tissus bâtis sans lesquels toute intervention sur



Operations de réhabilitation urbaine dans le centre de Barcelone (Espagne) / Foment de Ciutat Vella



Espace libre généré par la démolition de tissu obsolète à Palerme (Sicile)

1

le bâti lui-même serait voué à un relatif échec car des conditions d'habitabilité réellement bonnes ne seraient pas obtenues, faute d'air et de lumière. Il est frappant de constater que l'agence de réhabilitation de Fès s'appelle « agence de dé-densification ».

On notera également un problème majeur de la réhabilitation des quartiers et de l'habitat ancien – même s'il n'est pas non plus le sujet de ces lignes -, à savoir que cette réhabilitation ne remplit pleinement ses promesses que si elle ne se fait pas au détriment des populations les plus modestes habitant ces quartiers et leurs logements. Le « retour à la ville » à partir des années 1975 s'accompagne souvent d'une « gentrification » des quartiers réinvestis, c'est à dire d'un retour de populations aisées vers les villes anciennes. Ce qui est positif car générateur de mixité sociale, à condition que les populations les plus modestes ne soient pas délogées par ce mouvement.

L'action de la puissance publique est d'autant plus nécessaire que les propriétaires privés sont extrêmement dispersés: ils ne sont pas des maîtres d'ouvrage professionnels, au courant des problématiques techniques. En outre les professionnels de l'architecture sont peu présents sur ce marché de la réhabilitation certes très imposant en masses de dépenses, mais répartis en une infinité de petits chantiers. Ce qui veut dire qu'un propriétaire privé saura bien entendu identifier ses besoins les plus immédiats tels que faire installer un minimum de confort ou faire réparer des ouvrages vétustes. Mais il ne saura pas identifier des problèmes techniques plus sophistiqués – par exemple quand des peintures dégradées sont-elles dangereuses pour les occupants et quelles solutions techniques doivent être mises en oeuvre? - ou encore faire des choix techniques pointus: bien isoler par exemple et chauffer par exemple, avec à la fois des solutions adaptées au bâti préexistants et des solutions durables et économes.

La question pour la puissance publique est alors triple :

- ▶ sensibiliser les populations par des médias grand public aux questions techniques tout en proposant des solutions, avec des moyens de communication adaptées à toutes sortes de cibles en fonction des enjeux techniques prioritaires
- ▶ favoriser un environnement technique qui permette une « prise de décision éclairée »
- ▶ créer un environnement financier favorable

Toute action publique passe donc par la nécessaire recherche de relais, de ceux qui « porteront » les problématiques techniques auprès d'un public extrêmement dispersé et sauront proposer à ce public des solutions techniques adaptées.

Une autre piste mérite d'être largement explorée: l'autoréhabilitation « encadrée ». Si c'est un enjeu relativement mineur dans les pays les plus riches, l'accompagnement des populations pour la réhabilitation de leurs logements peut jouer un rôle essentiel dans

des pays moins économiquement développés. Cela signifie être à même de produire les conditions de l'encadrement: structures techniques capables de travailler avec les habitants pour les aider à définir leurs besoins et à réaliser les travaux.

Si l'on veut conclure en disant ce que devrait devenir demain le logement existant, on rappellera que l'on recherche:

- ▶ un logement sain et adapté, (où sont résolues les questions d'hygiène, confort, accès)
- ▶ un logement sûr, (où sont résolues les questions de stabilité structurelle et de sécurité et de prévention des principaux risques)
- ▶ un logement économe en énergies et en ressources, (où sont résolues les questions de coût d'exploitation)
- ▶ un logement pensé de façon durable, (où sont résolues les questions de pérennité du produit logement)

Tous ces points nécessitent des transformations techniques parfois profondes pour améliorer le logement ancien et lui conserver sa valeur d'usage. Tous ces points exigent aussi des relais techniques, des actions opérationnelles publiques, des aides bien calibrées au profit des propriétaires privés, et l'élaboration de « cultures techniques de la réhabilitation » au profit des grands enjeux publics en la matière.

Un patrimoine et la nécessité de le réhabiliter. Le cas de la Grèce

Nikos KALOGIROU et Alkmini PAKKA

Architectes

Professeurs à l'École d'architecture de Thessalonique, Grèce

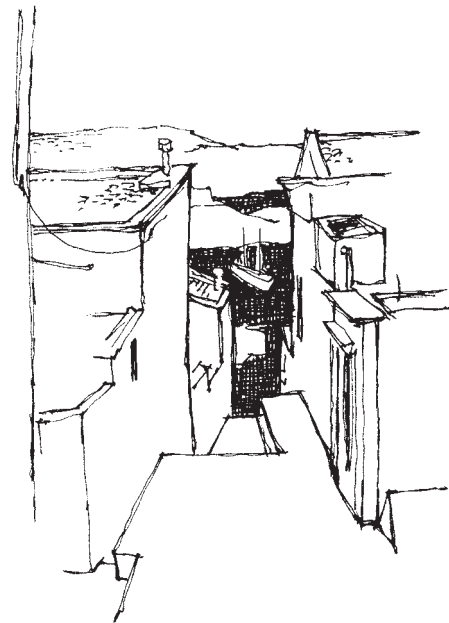
1

1. Un difficile équilibre : l'amélioration des conditions de vie versus la réhabilitation du patrimoine construit

La question des conditions de logement et de leur rapport avec la conservation du logement urbain traditionnel est pratiquement inexistante dans la majorité des centres urbains grecs. La Grèce est un cas particulier en ce qui concerne les thèmes de conservation à échelle urbaine. Le manque de politique de conservation cohérente à l'échelle régionale et urbaine, l'impossibilité de désigner des zones de conservation urbaine à travers la législation existante jusqu'à il y a peu de temps, le défaut de financement des projets urbains comme des travaux de restauration, l'absence d'une reconnaissance de l'architecture traditionnelle à niveau national, constituent quelques-unes des raisons pour lesquelles il n'existe que peu de centres historiques bien conservés dans les villes grecques modernes. La dévastation du pays pendant la longue guerre d'indépendance contre les Ottomans, qui a commencé en 1821, est aussi une raison importante pour cela. Il existe un très petit nombre d'implantations médiévales, environ six cents villages et petites villes dans l'ensemble du pays qui datent des derniers siècles de l'occupation vénitienne-ottomane, de même que quelques magnifiques exemples d'implantations préservées et de villes modernes fondées après l'indépendance grecque en 1830, principalement d'architecture vernaculaire néoclassique.

Comme nous l'avons déjà mentionné, immédiatement après la Deuxième Guerre mondiale, l'exode rural a créé une grande demande de logements urbains. Cette situation a été résolue par l'État par la mise en place d'un cadre législatif régulant la construction, au travers de l'initiative privée qui assumait la reconstruction de tous les centres urbains, fournissant les nouveaux logements sans, pratiquement, le moindre contrôle de la planification urbaine de la part de l'État, même si les permis de construire individuels étaient contrôlés dans l'ensemble.

Ceci a été rendu possible grâce à la formulation d'un code de la construction uniforme pour l'ensemble du pays. Conformément à ce code de construction, le volume d'un bâtiment qu'il était possible de construire sur un terrain urbain était doublé voire triplé par rapport au bâtiment préexistant, et ce en fonction de l'emplacement du site et de l'échelle de la ville. En conséquence, les propriétaires de structures et de terrains urbains étaient en mesure d'échanger leur propriété contre un certain nombre d'appartements neufs de l'immeuble construit après la démolition de la structure préexistante. Cette opération



L'architecture traditionnelle a été oubliée au profit de l'important patrimoine monumental classique, sans tenir compte du fait qu'elle constitue cependant un autre patrimoine, encore vivant et habité.

était menée terrain après terrain et avec des investissements privés. Il n'existait pas de politique de conservation qui soit capable de contrôler ce processus qui dévastait presque tous les centres urbains grecs (fig. 1). La montée de la valeur du terrain résultant de cette absence de mesures rendait impossible pour l'État l'expropriation de terrains et de bâtiments même dans des zones de conservation latente, rendant la question de la conservation urbaine synonyme de restriction des droits de la propriété et donc véritablement impopulaire. Aucune politique communale ou régionale n'a modifié ou compensé cette situation. Le parc de logements du pays, cependant, a été pour l'essentiel renouvelé et on a laissé très peu de gens vivre dans des conditions insalubres.

Dans quelques très rares cas où les quartiers urbains classés ont été conservés, les résidents d'origine, ne souhaitant pas entreprendre ni financer la restauration de leurs maisons, ont finalement déménagé, laissant des groupes marginaux occuper leurs propriétés (par exemple Barbouta à Veria ou la ville haute de

1

Thessalonique). Ces quartiers demeurent dans un état d'inutilité étant donné que le coût de leur réhabilitation ne peut pas être assumé ni par l'État ni par les occupants actuels.

Dans la majorité des cas cependant, lorsque les projets de conservation urbaine ont été menés, ils ont eu pour résultat la transformation du caractère de ces zones, faisant de lieux résidentiels des lieux de loisirs, ou déplaçant la population d'origine au profit d'usagers ayant des revenus plus importants (comme Plaka à Athènes ou Ladadika à Thessalonique).

Au-delà du contexte urbain, dans les implantations traditionnelles bien conservées, la réhabilitation des maisons vernaculaires doit être contrôlée. Dans les implantations où la pression du

développement touristique existe, l'habitat traditionnel subit des modifications afin d'accueillir de nouvelles fonctions. Dans les implantations rurales encore habitées, l'amélioration des maisons traditionnelles signifie souvent la perte de leur caractère typologique et architectural original.

Des sites d'architecture traditionnelle urbaine ou rurale ont été préservés pour l'essentiel dans les cas où il n'y avait pas de pression pour la démolition, la reconstruction ou le redéveloppement. Évidemment, comme nous l'avons mentionné dans le premier chapitre, il y a aujourd'hui encore de nombreux sites ainsi que de nombreux bâtiments en attente d'intervention et de protection urgentes.



1. Les anciens centres sont déjà à peine reconnaissables dans certaines villes grecques.



3. Le manque d'entretien est un facteur qui endommage le patrimoine.



2. Exemple d'espace traditionnel récupéré en Grèce.



4. Enclave grecque de caractère traditionnel.

2. Les types de cas dans lesquels intervenir

Du fait de sa situation et de sa configuration géographique (de grands complexes insulaires et un arrière-pays fragmenté par des chaînes de montagnes) ainsi que des influences culturelles différentes résultant de sa longue histoire tourmentée, la Grèce a développé une grande variété de traditions de construction. Les sites ruraux et urbains, bien préservés jusqu'à la fin de la Deuxième Guerre mondiale, ont été sévèrement dénaturés par une migration interne qui s'est produite massivement par la suite et qui a eu pour résultat la reconstruction de la majorité des centres urbains



5. Structures agraires liées au paysage grec.



6. Village abandonné dans les montagnes grecques.

historiques, alors que les implantations rurales ont été abandonnées et négligées. L'État a pris du temps à réaliser les conséquences de l'absence totale de toute politique de conservation cohérente, régionale et urbaine, qui aurait évité la rapide perte d'un grand nombre de sites et de monuments traditionnels. Enfin, la conservation de l'architecture traditionnelle a été tout à fait négligée jusqu'à récemment ; en effet, ce type d'architecture a toujours été considéré comme inférieur à l'important patrimoine classique, byzantin et post-byzantin, du pays.

Une étude systématique du patrimoine traditionnel n'a pas été réellement menée avant qu'une considérable partie de celui-ci n'ait déjà été perdue. L'architecture traditionnelle en Grèce comprend aujourd'hui :

1. Peu de sites urbains partiellement préservés et un nombre très limité de centres urbains historiques bien conservés (fig. 2) ;
2. Un grand nombre de bâtiments isolés (tous n'étant pas protégés) au sein du tissu urbain de nombreuses villes qui sont menacés par la démolition ou par des interventions incompatibles. Les services de l'État ne sont pas en mesure de financer les projets de conservation et il y a une faible connaissance et une non moins faible appréciation publiques du patrimoine traditionnel urbain (fig. 3) ;
3. Un grand nombre d'implantations traditionnelles bien préservées un peu partout dans le pays (fig. 4) ; de nombreux complexes et structures agricoles, décors et paysages autour de noyaux traditionnels qui méritent aussi l'attention (fig.5) ; Parmi les implantations traditionnelles bien conservées, on peut distinguer différentes catégories en fonction de leur état, c'est-à-dire qu'il y a :



7. Implantation soumise à la pression du développement touristique

1

- 3.1. Des implantations abandonnées et menacées de détérioration et d'absence complète d'entretien (fig. 6) ;
- 3.2. Des implantations soumises à la pression du développement touristique (fig. 7) ;
- 3.3. Des implantations dans lesquelles des interventions incompatibles non contrôlées entraînent une perte lente de leur caractère (fig. 8) ;

Le diagnostic intégré devrait apporter des politiques pour chaque catégorie particulière considérant l'état du moment ainsi que les perspectives.

Au cours de ces trente dernières années, des études concernant l'architecture traditionnelle en Grèce ont été faites. Cependant,



8. Les transformations malheureuses sont aussi un facteur qui endommage le patrimoine.



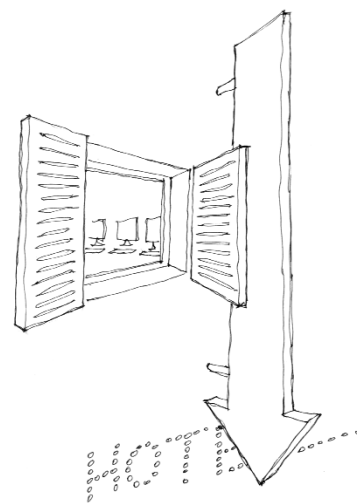
9. Le paysage est aussi une valeur traditionnelle à protéger en Grèce.

elles ne peuvent être considérées ni comme exhaustives ni comme mettant l'accent sur tous les aspects des traditions de la construction de ce pays.

La plupart de ces études mettent l'accent sur la morphologie des bâtiments isolés et moins sur les matériaux et les techniques de construction. Encore moins d'attention est portée à la typologie des constructions, pour l'essentiel considérée dans des études à échelle urbaine de sites traditionnels. La morphologie des espaces en creux ainsi que les valeurs globales du paysage urbain sont moins pris en considération. Il y a peu de recherche et d'évaluation des valeurs et des aspects sociaux, culturels et environnementaux du patrimoine traditionnel. Le fait que ces sites présentent un modèle durable et respectueux de l'environnement, auto-suffisant, qui est écologiquement profitable devrait aussi être un paramètre de base à envisager, ce qui n'est en général pas pris en considération.

Dans ces études, l'architecture vernaculaire est vue comme étant constituée de formes de construction statiques alors qu'une dynamique alternative et une approche active devraient avoir pour objectif la prise en considération de ces environnements comme une source de connaissances architecturales à la fois utiles et applicables dans la conception contemporaine.

Il est important de noter qu'il n'y a pas d'inventaire exhaustif du patrimoine traditionnel et que de nombreuses structures importantes ne sont pas classées. Des complexes plus petits aux fonctions agricoles et rurales ne sont pas protégés non plus et la conservation critique des paysages et des décors, afin de préserver le contexte de l'architecture traditionnelle, ne fait même pas l'objet de discussions (fig. 9).



La nécessité des opérations de type intégral est démontrée dans des cas tels qu'Athènes ou Thessalonique, où des politiques de conservation patrimoniale ont effectivement été menées à terme, mais qui ont été transformées socialement et économiquement en zones de spécialisation tertiaire et de loisirs.

La valeur des modèles urbains traditionnels. Le cas de Nicosie

Michael COSMAS
Architecte, Chypre

1

Vendredi prochain, à 19 heures, le chef du Département du Logement du Service de Planification nationale décernera une récompense au lauréat du 8^e Concours Europan. En soi, ce n'est pas là un événement extraordinaire mais, dans le contexte de Chypre, il est porteur d'un sens tout particulier, et ce pour deux raisons. Tout d'abord, l'échelle du concours éveille l'attention. Europan est une institution européenne qui a aujourd'hui plus de quinze ans d'existence (Europan 1-8) et qui produit de nombreux projets à la fois fascinants et innovants, tout en donnant aux plus jeunes architectes la chance de matérialiser leurs idées et de prendre place dans la production de l'environnement construit. Europan est ainsi unique parmi les autres concours en ce sens que c'est pour l'essentiel un concours d'idées, qui demande aux concurrents d'approcher leurs sites à des niveaux qui vont au-delà du projet architectural, et qui engagent une échelle qui est principalement urbaine.

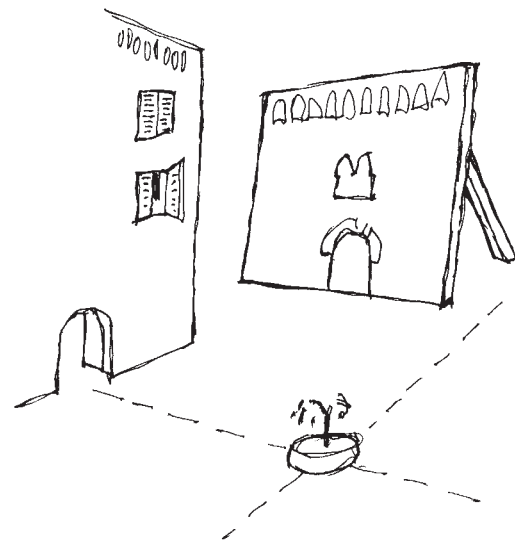
Cette échelle d'opération intermédiaire, qui se projette au-delà des frontières du projet basé sur la parcelle unique et repose sur l'échelle de la planification stratégique, est complètement absente des mécanismes de production d'espaces urbains dans l'île, ce qui fait du projet Europan 8 un indice significatif du changement de direction dans la manière de penser des autorités locales.

La seconde raison est le choix du site pour le concours. Il est tout à fait important, non seulement parce qu'il a un poids sociopolitique particulier (c'est l'un d'une série de lotissements construits dans la fin des années 1970 pour accueillir les deux cent mille réfugiés de l'invasion turque), mais aussi parce que, malgré l'état critique dans lequel il se trouve, le site porte en lui la promesse d'un type différent de regroupement urbain¹.

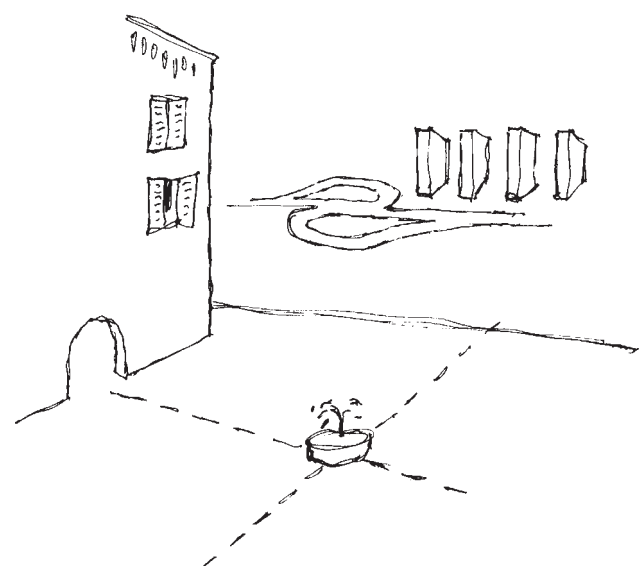
De fait, le choix du site n'était pas dû au hasard, et il devait permettre qu'une discussion s'engage autour des modèles d'agglomération urbaine, en insistant sur la nécessaire réévaluation du développement mono-culturel, anodin, basé sur la parcelle qui prévalait dans l'ère postcoloniale et qui a fait les périphéries suburbaines de la ville chypriote. Cette agglomération suburbaine et ses impacts socio-économiques et environnementaux ont été peu contestés jusqu'à présent par les autorités ou par le grand public.

La ville de Nicosie après 1974 : la ville historique

Après la guerre de 1974 et la division de l'île qui en a été la conséquence, les villes à Chypre ont subi des modifications démographiques massives. Tout d'un coup, la croissance de leur population était associée à une rapide urbanisation de leur périphérie, alors que les autorités, désemparées par



Les pouvoirs politiques doivent promouvoir la ville historique comme lieu de vie privilégié, et pas seulement comme espace culturel ou comme scénario pittoresque destiné aux touristes.



Comme alternative au développement des modèles suburbains et à la multiplication des non-lieux dans la ville contemporaine, les modèles urbains traditionnels peuvent offrir une urbanité qui est en crise de nos jours.

1

l'appauvrissement de l'État et l'inadéquation organisationnelle, étaient incapables de planifier ce bouleversement.

Nicosie a été affectée plus que n'importe quelle autre ville de l'île. Démembrée par sa division en zones nord et sud (un mur de séparation passe en effet d'est en ouest au travers de son centre historique) et défigurée par sa périphérie résultante disproportionnée vers le sud, elle est devenue la ville paradoxale par excellence.

La ville historique (marquée par sa fortification vénitienne du 14^e siècle) et ses abords immédiats constituaient jusqu'à la guerre le centre géographique ainsi que socioéconomique de la région métropolitaine. La division a transformé ce tissu historique en territoire marginal, tandis que son importance économique et sociale diminuait dramatiquement. La considérable réduction de sa population après la guerre a été suivie par une hémorragie régulière des habitants dans les années 1980, avec un minimum atteint au milieu des années 1990.

Avec son centre historique handicapé, les efforts parallèles qui avaient pour but de développer la périphérie (les autorités ont essayé pendant de nombreuses années d'alléger les problèmes de circulation dans le centre, dus à un réseau routier inadapté ainsi qu'à l'explosion du trafic) ont eu pour résultat l'apparition d'un vaste domaine polycentrique tentaculaire, dans lequel le centre historique ne constitue plus que l'un des nœuds ; en fait, non seulement ce n'est qu'un des nombreux centres de l'intensité urbaine, mais en plus il n'a qu'une importance secondaire.

L'importance d'un regroupement urbain alternatif

L'attrait universel du modèle suburbain pour les habitants des villes a été largement commenté au cours de ces dernières années. Ceux-ci souhaitent en effet vivre dans un environnement paisible générant peu d'anxiété, parmi les leurs, virtuellement (et parfois même physiquement) séparés des usages ainsi que des usagers qui pourraient déranger ces conditions de vie. La banlieue a fait vibrer la corde sensible des valeurs de la classe moyenne de la société contemporaine.

Mais il est aussi bien connu que les banlieues ne demeurent pas souvent mono-culturelles et pauvres en diversité, incapables de supporter des activités promouvant l'échange social et culturel entre les groupes de population. Avec le modèle suburbain, « la ville » échoue en tant que mécanisme d'échange culturel et social. Et elle échoue comme moyen pour la société de se comprendre elle-même, de comprendre les autres, de se développer et d'être productive en termes de culture.

Il est bien au-delà de la portée de ce texte d'analyser les problèmes (polyvalents) associés au modèle suburbain. Ce qui est important ici, c'est de constater que les centres historiques de nos villes (comme c'est aussi le cas du lotissement dont nous avons parlé plus tôt) se présentent de manière très curieuse comme des alternatives possibles à ce modèle dominant. Se pourrait-il que ce tissu urbain d'un autre âge, aujourd'hui révolu et en plein désarroi,



La voiture est le personnage principal de la ville historique à Nicosie (Chypre).



Rue dans la ville historique de Nicosie (Chypre)

accueille un nouveau type de ville vivante, qui ne serait pas déterminé par un esthétisme romantique mais plutôt par un programme social, tout en étant capable de répondre aux besoins et aux désirs contemporains ?

Le tissu urbain de la ville historique de Nicosie possède un bon nombre des qualités que les urbanistes contemporains commentent comme étant les caractéristiques-clés d'une urbanité modèle. Construit sur le principe de la proximité, ce tissu a une densité critique qui accueille d'un côté la communauté et les liens sociaux et de l'autre les frictions et la tension sociales. Par ailleurs, la proximité permet la transparence sociale et, par conséquent, la compréhension et la tolérance.

Ce tissu urbain a une variété infinie d'espaces pour l'activité publique, allant de la rue au square, et du jardin du quartier à la cour privée. L'automobile y ralentit et elle adopte un rôle secondaire, tandis que le réseau de rues pour l'essentiel piétonnières devient la scène des rencontres urbaines quotidiennes.

Des efforts pour rajeunir la ville historique

La ville historique de Nicosie stagne actuellement. Une proportion substantielle de son tissu bâti est en complet désarroi, tandis que son activité économique et sociale (à une ou deux exceptions près) est en déclin. Malgré de nombreux efforts pendant des années, la municipalité a échoué dans son intention de générer une dynamique positive, et la ville demeure une zone dotée d'un avenir incertain². Les efforts avaient tous de bonnes intentions, et certains d'entre eux ont même été exceptionnellement bien conçus et exécutés, mais le sentiment général est qu'ils ont été rendus inefficaces. Il y a de nombreuses raisons qui permettent d'expliquer pourquoi certains de ces efforts ont été rendus inefficaces, mais nous pourrions dire que le facteur le plus important a été une incompréhension générale des potentiels de la ville historique dans son ensemble³. Henry Lefebvre dans son célèbre texte *The right to the city* écrit : « On ne vit plus dans la ville historiquement construite et on ne la comprend pratiquement plus. Ce n'est plus qu'un objet de composition culturelle destiné aux touristes, à l'esthétisme, avide de spectacles et de pittoresque [...] Et par conséquent l'urbain demeure dans un état d'actualité dispersée et aliénée, comme vide et virtualité [...] ».

Le potentiel de la ville réside dans ses qualités urbaines et pas dans son attrait esthétique. Il est important bien sûr de sauvegarder et de restaurer notre héritage architectural, mais il est aussi de la plus haute importance de le réhabiliter et de le considérer comme un partenaire actif dans la vie urbaine contemporaine. Par ailleurs, il est nécessaire de débarrasser la ville de tout historicisme et de toute appréciation romantique afin de développer une structure intellectuelle et scientifique qui pourra guider les interventions et les politiques vers un avenir actif et dynamique pour la zone, un avenir qui lui permettrait d'être à nouveau « vécue et comprise dans la pratique ».

Architecture

Ainsi, comment peut-on changer la situation de cette précieuse portion de tissu urbain ? La restauration et la réhabilitation d'une importante architecture dans le centre historique est bien entendu de toute première importance. Encourager l'initiative privée (les diverses institutions qui se sont installées dans la ville historique ont fait un excellent travail de restauration et de réhabilitation d'immeubles), en facilitant et même en finançant des projets par une politique publique est déjà un fait avéré. Toutefois, une politique plus agressive de la part de la municipalité, afin de trouver des propriétaires qui pourraient être intéressés par de potentiels acheteurs ou utilisateurs, pourrait revigorer les choses.

Mais les interventions architecturales seules ne garantissent pas, évidemment, une injection d'urbanité. Comme le dit Jane Jacobs pour répondre à l'association incomprise entre architecture et comportement social dans son célèbre ouvrage *The Life and Death of Great American Cities*, « [...] il n'y a pas une relation directe, simple entre de bonnes [constructions] et un bon comportement [...] un bon abri est un bien utile en soi, en tant qu'abri ».

Démographie

Après la guerre de 1974, la ville historique a subi un choc démographique. La population résidente abandonnait la ville en grand nombre, et une hémorragie d'habitants stabilisée a continué jusque vers la moitié des années 1990, époque à laquelle la population a atteint son minimum. L'industrie légère et le commerce se sont cependant maintenus en ville, grâce à des loyers peu élevés et à des infrastructures flexibles, mais dernièrement (à l'exception d'opérations à petite échelle qui ne peuvent pas se permettre une délocalisation) ce secteur d'activité abandonne lui aussi la ville.

Alors que les habitants fuyaient, d'autres groupes de population ont trouvé de l'espace pour s'installer. Au cours de ces dernières années, la ville a été le témoin de l'implantation d'un nombre substantiel d'immigrants économiques, phénomène qui a introduit une certaine urbanité. Parallèlement à cela, au cours de la dernière décennie, la ville historique est devenue le lieu des loisirs populaires nocturnes, avec de nombreux bars et boîtes de nuit qui ont choisi cette zone pour s'installer. Cette transformation a fait que le tourisme a à nouveau émergé comme source significative de revenus pour la zone, et il semble bien que les chiffres concernant les visiteurs soient à la hausse.

Action

Ces phénomènes laissent penser que la ville historique ne devrait plus stagner et l'on peut espérer une perspective positive. Cela pourrait évidemment être vrai, mais il y a aussi deux thèmes importants qui prennent de l'ampleur, les deux suggérant des directions et des zones pour l'action immédiate de la part de toutes les parties impliquées.

1

Les groupes de population s'installant dans la ville ont une faible, voire aucune interaction entre eux. Les immigrants économiques ne partagent pas d'espaces communs avec les menuisiers ou les fondateurs de la petite industrie, encore moins avec les hordes de jeunes gens qui peuplent la scène des clubs *after-hours*. Or cela indique que la ville est plus fragmentée, et par conséquent plus vulnérable.

De plus, aucun de ces groupes de population n'est véritablement « résident » (les immigrants économiques sont la plupart du temps en transit), ce qui produit un environnement peu soigné, tout en suggérant une faiblesse de la ville en termes de représentation et de capacité à développer son auto-gouvernance. La population résidente intéresse, parce qu'elle signifie des votes, et c'est une bonne mesure de la capacité du voisinage ou de la municipalité à renforcer le changement.

La nécessité de capter de nouveaux groupes de population, principalement des populations résidentes, est évidente, et les groupes de population existants devront par la suite être mêlés avec ces nouveaux arrivants. Le défi réside dans la manière d'attirer ces nouvelles installations, et bien évidemment dans la nature des groupes à viser en premier. Une stratégie qui a fonctionné dans un certain nombre de cas similaires à l'étranger, est de viser des groupes de population qui sont des « adopteurs précoces », et des groupes qui peuvent être attirés par un environnement de qualité de vie et de travail. De tels groupes comprennent notamment les artistes et les artisans, ainsi que les professionnels spécialisés de la *high-tech* et des services.

Des programmes et des politiques pour attirer ces nouveaux arrivants ont été couplés avec de nouveaux projets qui équiperont la ville des installations nécessaires pour répondre aux besoins et aux désirs actuels. Des projets qui vont des infrastructures de parking aux installations de sports et de loisirs sont nécessaires

pour élever l'attrait de la ville historique, et la garantie de sécurité personnelle des jeunes, ne doit pas non plus être sous-estimée. En dernier lieu cependant, les qualités et les potentiels de la ville historique, comme nous l'avons commenté précédemment, demeurent en latence dans son tissu urbain. Avec l'implantation de nouvelles populations, ce potentiel doit être davantage exploré par la réhabilitation et la création d'éléments qui intensifieront l'activité publique et les liens sociaux, tout en offrant une diversité suffisante pour répondre à une population nouvelle plus variée.

Remarque

Finalement, il faut insister sur le fait que l'adoption publique demeure la clé. Lefebvre écrit encore : « [...] Bien que nécessaire, une politique n'est pas suffisante [...] seule la force sociale, capable de s'investir elle-même dans l'urbain au travers d'une longue expérience politique peut prendre en charge la réalisation d'un programme concernant la société urbaine [...] ».

Avec la prolifération dans la vie contemporaine de *non-lieux* (comme l'anthropologue Marc Augé a appelé les aéroports, les autoroutes, les parcs thématiques, les centres commerciaux ainsi que les autres noyaux similaires de la vie contemporaine) et l'explosion mondiale des banlieues tentaculaires, il est tout à fait important que nous considérions la ville comme un lieu. Si des modèles alternatifs de regroupement urbain ont l'occasion de démontrer leur potentiel, cela ne se fera qu'avec l'adoption et la participation publiques. La société doit s'éduquer elle-même en ce qui concerne la valeur de la vie urbaine, avant de se rendre compte et de comprendre que l'urbanité est perdue pour toujours.



Constructions traditionnelles dans le centre de Nicosie (Chypre)

¹ Le site est typique des projets de logements destinés aux réfugiés construits dans les années 1970, et il a une logique organisationnelle qui repose lourdement sur les idées qui prévalaient à l'époque en matière d'urbanisme et de logement. L'accès des automobiles et les zones de parking sont organisés autour d'une suite de culs-de-sac qui libèrent une artère périphérique, alors que les immeubles sont situés sur un mode linéaire allant d'est en ouest. Les espaces ouverts et les services publics jouent le rôle principal, alors que les immeubles ont une échelle relativement petite, pour l'essentiel des barres d'immeubles d'appartements de deux ou trois étages destinés à plusieurs familles.

² Il est important de ne pas négliger cependant les changements positifs apportés à la ville historique par la récente installation d'un nombre significatif d'immigrants économiques, venant principalement des pays de l'ex-bloc soviétique. Mais ces effets ont été générés par le marché, ils n'ont été ni organisés ni planifiés et ils demeurent largement instables.

³ Divers projets ont été couronnés de succès avec les années. Nous pourrions inclure dans ceux-ci la restauration et la réhabilitation de nombreux bâtiments historiques, la construction d'unités de logements modèles pour les jeunes familles dans la zone de Hrisalinotissa, le Centre d'art contemporain de Nicosie, parmi d'autres. Mais en termes de transgression de leur portée pour devenir un facteur qui pourrait faire changer la dynamique de la région, ces projets ont été bien moins qu'effectifs.

Outil 2

Les décisions préalables





Outil 2

Les décisions préalables

Le cadre de gouvernance et de participation citoyenne

Xavier BENOIST
Économiste et urbaniste
Directeur général Fédération PACT ARIM, France

Le rôle moteur de la puissance publique

Les opérations de réhabilitation associent très étroitement l'initiative privée (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, opérateurs immobiliers) et la puissance publique. Il convient de recenser ici les différents niveaux d'engagement politique et la nature des interventions à mener par les autorités publiques, durant les trois grandes étapes du processus de réhabilitation, à savoir : le diagnostic, la stratégie et les interventions concrètes.

Un engagement politique clair et ferme, tant en amont qu'en aval du projet

Le premier facteur du succès de tout programme de réhabilitation est un engagement politique clair, ferme et indéfectible, quelles que soient les contraintes et difficultés occurrentes.

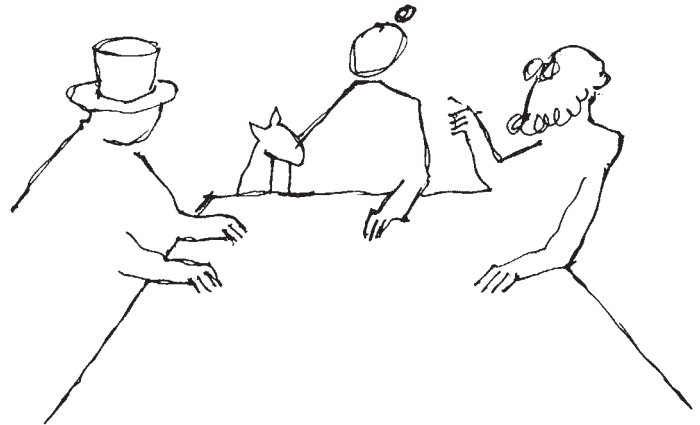
L'engagement politique a un effet direct sur la recevabilité du projet auprès de la population autant que sur la motivation des équipes opérationnelles. Il doit être constamment renouvelé par les autorités responsables, tant en amont qu'en aval des projets.

La responsabilité politique en amont s'exprime dans la participation au montage des projets, afin d'en assurer la faisabilité. Les projets apparaissent alors comme autant de contributions à l'expression d'un idéal politique. Ils sont négociés de manière à répondre aux enjeux essentiels pour l'avenir du territoire urbain et de la population.

La responsabilité politique en aval s'exprime dans la capacité à exploiter les bonnes pratiques nées des projets pilotes, dans d'autres quartiers ou d'autres projets à plus grande échelle. Les enseignements tirés de ces expériences doivent permettre d'améliorer les politiques, réglementations et institutions existantes pour mieux répondre à l'avenir aux exigences de réhabilitation.

La participation de la population

Un projet de réhabilitation requiert, certes, une forte compétence technique et un engagement politique, mais ce n'est pas la seule dimension. Il doit se construire et se mettre en œuvre avec les habitants qui sont en premier chef concernés par le projet. Cela implique une démarche de projet s'organisant autour d'échanges et de débats réguliers avec la population, la société civile.



L'implication des résidents, des usagers ainsi que de l'ensemble des agents économiques et sociaux pour prendre les décisions à la majorité constituera la clé qui garantira à long terme les opérations à effectuer.

Cette attitude peut conduire, suivant les villes et pays, à des organisations plus ou moins différentes en fonction des habitudes locales en matière de participation de la population. Elle peut aller de la mise en place d'ateliers publics à l'organisation de réunions de concertation régulières. Quelle que soit la formule retenue, la participation de l'ensemble des composantes de la population doit être organisée à chaque étape du processus de réhabilitation (le diagnostic, la stratégie et les opérations concrètes).

La participation de l'ensemble de la population

L'histoire urbaine récente est marquée par le développement des initiatives d'habitants pour défendre leurs espaces de vie. Les associations de quartier deviennent ainsi souvent les interlocuteurs privilégiés (voir uniques) des pouvoirs publics en matière de réhabilitation.

Il faut toutefois veiller à ne pas limiter les mécanismes de participations aux habitants, mais à élargir aux usagers, commerçants, ONG et autres acteurs économiques capables d'intervenir dans l'investissement et la mise en valeur des quartiers anciens. Il faut également veiller à intégrer l'ensemble des habitants, avec toutes ses composantes ethniques, sociales, culturelles et religieuses, suivant le principe de non-discrimination.

La participation de la population au niveau de la stratégie

La formation des choix stratégiques constitue incontestablement un des moments forts du débat public. Elle se situe à la convergence de plusieurs logiques et échelles territoriales.

C'est à ce stade que se mesure l'impact sur le quartier des choix relevant d'une stratégie définie à l'échelle de la ville (politique d'équipements publics, politique du logement, politique de mobilité, etc.). C'est aussi à ce stade que s'exprime le panel des actions envisageables à l'échelle du quartier, en réponse aux problèmes identifiés et aux attentes exprimées par la population. Pour la population, c'est l'occasion de se situer en regard des transformations envisagées par le projet au niveau du quartier et d'exprimer des propositions pour l'enrichir, l'amender, voir le réorienter. Cela permet de mesurer le niveau d'acceptation du projet par la population et sa capacité à le partager, à y participer. C'est au cours de cette étape et simultanément aux échanges, que s'expriment des grands arbitrages relevant des élus locaux, au regard des différentes propositions, faisant, clairement ressortir ce qui est envisageable ou négociable et ce que ne l'est pas.

L'ensemble de ces débats doit enfin permettre d'arrêter la configuration du projet, son inscription à l'agenda municipal assortie de la mise en place des moyens techniques et financiers nécessaires à sa réalisation.

L'établissement de mécanismes démocratiques de participation

La réhabilitation urbaine concerne tous les aspects de la vie quotidienne de la population : logement, mobilité, espaces publics, équipements, activités économiques... etc. Elle ne peut pas aller à l'encontre des objectifs du milieu même. C'est pourquoi, des mécanismes démocratiques doivent être établis dès le départ, afin que le projet devienne un projet collectif qui connaisse le succès. Ces mécanismes de participation doivent permettre l'échange d'informations, le débat public, la consultation ou la concertation de la population. La mise en œuvre de tels mécanismes, associant la société civile aux différents stades du projet, nécessite le respect de « règles du jeu » pour que les résultats soient fructueux. Il convient tout d'abord de formaliser le cadre des débats où chaque partenaire tient son rôle : les techniciens investiguent et proposent ; la population informe, amende et valide ; les élus décident et s'engagent.

Il faut ensuite installer l'équipe opérationnelle sur le site, afin d'enraciner le projet et d'affirmer sa capacité d'écoute auprès de la population. Cette équipe doit faire preuve d'une certaine disponibilité pour prendre en compte les suggestions et apporter des réponses aux multiples interrogations des habitants. Cette démarche doit s'accompagner d'un certain nombre d'actions



Réunion de techniciens à Kairouan (Tunisie)



Résidents à Al-Mazra'a Al-Qibliya, Ramallah (Palestine). Rula halawani, archives Riwaq



Yorük (Turquie)

concrètes, comme la tenue régulière de réunions publiques ou la communication des informations au public au fur et à mesure de l'avancement du projet, sous forme de document aisément accessibles (exposition permanente, dépliants, brochure de sensibilisation, journal périodique d'information, émission radiotélévisée, affichage, ...).

Le partenariat de projet

L'articulation des politiques publiques et privés se construit autour d'un partenariat de projet constitué au minimum de :

- ▶ La collectivité locale
- ▶ La structure intercommunale en charge de l'urbanisme et des déplacements
- ▶ Les autres collectivités territoriales mobilisées
- ▶ L'Etat
- ▶ Les institutions de financement
- ▶ Les représentants des habitants

Un comité de pilotage présidé par la communes réunit les différents acteurs publics impliqués et décide des objectifs, de la stratégie urbaine et des programmes d'actions et des moyens que chaque partenaire peut apporter au projet. Ces engagements sont actés dans le cadre de convention de partenariat.

La conduite de projet est assurée par un chef de projet qui coordonne les actions et l'ensemble des opérations, rend compte de l'exécution du programme et prépare les décisions à prendre en cours de réalisation du projet. La conduite de projet doit être organisée pour permettre un pilotage partenarial et avoir une conduite unique. L'exécutif du projet (le chef de projet) assisté des instances techniques des partenaires rend compte au comité de pilotage. La multiplicité des actions et en particulier les multiples maîtrises d'ouvrage directes de la part des collectivités rendent nécessaires une forte liaison entre la direction de projet et les services de la ville.

Lorsque certaines missions sont déléguées à des opérateurs les conventions doivent être explicites sur les missions respectives du maître d'ouvrage et du maître d'ouvrage délégué et sur le rôle du directeur du projet face à aux opérateurs et à la collectivité. La mission de conduite de projet peut être aussi déléguée à un opérateur qui assurera l'ensemble de la conduite d'opération sous l'égide du Comité de pilotage.

Par ailleurs les attributions de marché et les attributions d'aides aux propriétaires et aux investisseurs devront être déléguées à des commissions ad hoc afin de séparer les missions des pouvoirs adjudicateurs des missions opérationnelles déléguées ou non. La garantie de transparence des décisions et d'égalité des chances des demandeurs devra être assurée dans le processus d'ensemble de l'opération.



Visite à Sant Pere Rodes, Catalogne (Espagne)



Techniciens au Caire (Egypte)



Concertation sur la réhabilitation du centre historique d'Embrun (France)

Initiative publique et engagement citoyen : l'exemple du processus de transformation du centre historique de Barcelone

2

Barcelone / Ciutat Vella, jusqu'en 1980

Ciutat Vella est un centre urbain dont l'origine remonte à plus de 2000 ans. Aujourd'hui encore il est possible d'y admirer les vestiges de la muraille romaine construite au début du IV^e siècle. Le centre historique de la ville s'est étendu grâce aux différentes murailles érigées aux XI^e et XIV^e siècles. L'enceinte protégée par les remparts médiévaux est devenue le lieu de vie de la capitale catalane pendant plus de 500 ans. Au milieu du XIX^e siècle (1854), la décision est prise de faire tomber les défenses de la ville, dont la présence constituait un réel obstacle au développement urbain. Une nouvelle période de prospérité débute alors, mais le vieux Barcelone se trouve confronté à une dynamique nouvelle, marquée par le déclin et la perte d'importance, situation qui est à l'origine de sa dégradation physique, économique et sociale.

Dans les années 1970, la société barcelonaise porte encore les stigmates du franquisme et de la rigidité du régime qui, associés aux autres méthodes de contrôle social, laissent peu de place au développement d'une vie politique normalisée. C'est à cette période que naissent de nombreux mouvements citoyens qui, au travers de la membrane protectrice d'une participation civique et citoyenne (politiquement) aseptisée, jouent un véritable rôle de représentation des idées politiques opposées à la poursuite du régime dictatorial.

À la mort du dictateur, en 1975, le pays met progressivement en place un long processus de normalité politique. C'est donc mus par cette volonté de normalisation que de nombreux anciens militants des droits civiques se convertissent en des militants politiques et en des chefs de file des activités menées dans le domaine de la représentation politique.

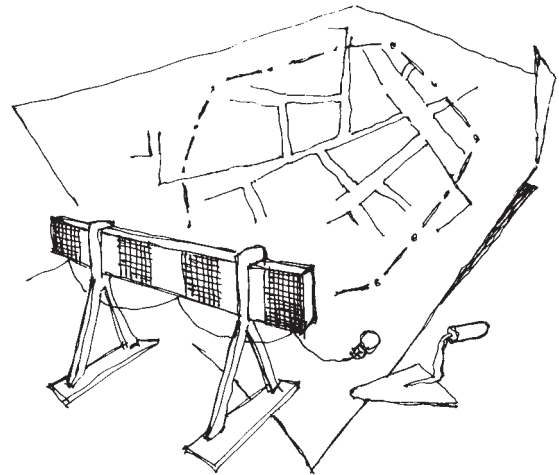
Pourtant, les associations de quartier continuent de bénéficier d'un grand engouement et cette période coïncide avec celle de l'instauration de la démocratie au plan municipal, marquée elle-même par la mise en œuvre de nombreux plans de rénovation et de revitalisation des quartiers qui, pendant tant d'années, avaient été au centre des revendications des associations de quartiers.

Le district qui englobe la ville délimitée par les murailles médiévales, connu sous le nom de Ciutat Vella, engage un processus de rénovation en 1980, et plusieurs grands spécialistes de l'urbanisme (architectes, ingénieurs, avocats, économistes) sont alors chargés d'élaborer divers plans spéciaux de réforme intérieure (PERI), un pour chaque quartier du centre historique.

Cette première étape débouche sur un formidable processus de rénovation du centre historique alors délabré. Elle constitue un

Martí ABELLA

Directeur du Département de Communication
Foment de Ciutat Vella (Barcelone), Espagne



Pour le centre historique de Barcelone, la déclaration de zone de réhabilitation intégrée, sous couvert d'une législation nationale qui destinait des ressources économiques à des zones dégradées, a impliqué une étape décisive pour la concentration des efforts techniques et financiers destinés à sa réhabilitation.

pari politique osé en ce qu'elle marque le début d'un profond engagement social de l'administration municipale envers ses administrés, engagement qui ne cessera que le jour où une réponse sera apportée aux problèmes multiples et variés qui ont surgi au fil du temps et qui ont affecté le cœur même de la ville de Barcelone.

Ce processus ouvre la voie de la participation directe des associations de quartier à la transformation de leur propre noyau urbain. En ce sens, les plans sont tous issus des prémisses défendues par les résidents de Ciutat Vella :

Ainsi apparaît la nécessité d'un programme choc apportant aux quartiers ces éléments synonymes de qualité de vie, c'est-à-dire :

1. Un espace public suffisant pour développer tout type d'activité citoyenne, tout en libérant quelques zones urbaines marquées par l'occupation démesurée du sol disponible ;
2. Des équipements sociaux, culturels, sanitaires, éducatifs et sportifs en nombre suffisant pour répondre aux besoins des résidents ;
3. La rénovation ou la création de nouveaux réseaux de services et d'infrastructures.

De plus, les mouvements sociaux ainsi que les associations de quartier ont insisté pour que le plan de transformation et d'amélioration du paysage urbain s'inspire des anciens projets

d'ouverture des grandes voies urbaines dont l'absence de toute mise en œuvre est sans doute à l'origine de l'ampleur de la dégradation sociale et urbaine.

C'est autour de ces prémisses qu'a été pensée la rénovation du centre historique de Barcelone, l'actuel district de Ciutat Vella, témoin du processus de décentralisation du pouvoir municipal, initiative résolument positive en vue de garantir la bonne marche d'un projet *a priori* très controversé du point de vue social. Les priorités sociales défendues par le plan répondaient principalement aux attentes et aux souhaits des habitants du quartier et non pas à une volonté libre et distante d'un pouvoir entre les mains des représentants d'un renouveau politique.

1980. Les plans spéciaux de réforme intérieure

En 1980, la mairie confie l'élaboration des plans de réforme urbaine à diverses équipes de professionnels de renom, leur premier travail consistant à poser les jalons d'une participation citoyenne. Les habitants des quartiers sont informés de la mise en œuvre du processus de participation citoyenne, et les associations de quartier sont invitées à déposer leurs propositions qui feront ensuite l'objet d'une sélection. Les projets techniques initiaux ont souvent été modifiés sur la base des avis et des propositions des habitants, tant au cours des réunions précédant la première approbation administrative, que pendant les deux périodes légales au cours desquelles le projet était présenté au public, et éventuellement modifié si une demande en ce sens le justifiait. Finalement, les plans de réforme urbaine sont approuvés par le conseil municipal, réuni en séance plénière et il appartient à la plus haute autorité de la communauté autonome chargée de l'urbanisme d'approuver, ou non, le projet au regard des lois et des procédures en vigueur en Catalogne.

Les plans de réforme urbaine contiennent les études sociologique, urbaine et architecturale de la situation originelle du projet, lesquelles constituent la base des projets d'intervention.

C'est au cours de la période 1980-1985 que les principaux PERI de Ciutat Vella ont été réalisés et approuvés. Ces PERI ont concerné les quartiers du Raval, le secteur est et la Barceloneta. Le plan ne concernant qu'une partie du quartier (barrio) Gòtic fut incorporé plus tard.

1984-1986. Zone de réhabilitation intégrée (ZRI)

Alors que les plans de réforme urbaine passaient avec succès le stade de l'approbation administrative, la mairie concluait un important accord avec Ciutat Vella en ce qu'elle s'engageait à investir et à mettre en œuvre un projet empreint d'une profonde dimension citoyenne, impliquant un investissement allant au-delà

de ce que pouvait réellement supporter les finances municipales du moment, situation qui a empêché la mairie de programmer le début des opérations de réforme urbaine. Pour y remédier, il lui a fallu partir à la recherche de ressources financières suffisantes pour faire face à un projet aussi coûteux qu'ambitieux. Cette recherche de financement impérieuse mettait pour la première fois à l'épreuve la portée de l'engagement politique municipal vis-à-vis du projet.

Le décret royal 2329/83, correspondant à la nouvelle réglementation nationale destinée à encourager la réhabilitation des bâtiments et des logements privés, allait apporter une réponse à ces problèmes. En effet, le décret prévoyait la création d'espaces territoriaux, les zones de réhabilitation intégrée, c'est-à-dire la création de zones urbaines où il appartenait aux administrations de déployer les efforts techniques et économiques nécessaires afin de revitaliser les centres historiques ou les quartiers délabrés.

Le conseil municipal a alors considéré que la qualification du district de Ciutat Vella en tant que zone de réhabilitation intégrée (ZRI) impliquait la possibilité de percevoir des aides nationales permettant, au moins, de financer les opérations de réforme urbaine prévues dans les PERI récemment approuvés.

Barcelone a misé sur la possibilité d'obtenir cette source de financement et s'est engagée sur cette voie, sachant que cette décision a marqué une avancée décisive dans la consolidation et dans la conduite de la participation permanente des représentants des habitants des quartiers engagés dans le processus de réforme. En effet, les zones qui étaient classées en ZRI devaient disposer d'une commission de gestion, en d'autres termes, d'un organe chargé d'analyser, de débattre, de coordonner et d'assurer un partage des responsabilités avec les administrations compétentes et avec les représentants sociaux dans la prise de décisions stratégiques pour le développement des plans de rénovation délimitant des ZRI.

La qualification de Ciutat Vella en tant que ZRI s'est avérée un bel exemple de l'engagement municipal dans un projet comptant sur la participation citoyenne ; elle a permis, en outre, d'impliquer le détenteur de l'autorité autonome dans le projet. La commission de gestion de la ZRI a été constituée fin 1986 et depuis lors, elle a soutenu les aspects les plus fondamentaux du processus de rénovation du centre historique barcelonais. Les représentants des plus hautes sphères du gouvernement autonome (*Generalitat* de Catalogne), de la mairie de Barcelone, des associations de quartier et du registre du foncier urbain se sont réunis tous les trois mois, ont adopté un grand nombre de décisions qui, même si elles ne pouvaient pas engager les uns vis-à-vis des autres, impliquaient pourtant un partage des responsabilités dans le développement d'un projet potentiellement explosif au plan social et très difficile à mettre en œuvre, sans une coordination permanente entre les administrations concernées. Il est important de souligner le degré de responsabilité et d'engagement assumé par les administrations qui acceptaient de participer à une table ronde avec les

représentants des habitants, lesquels régulièrement et invariablement exposaient leurs exigences et points de vue aux pouvoirs publics chargés du projet.

1988, Promotion Ciutat Vella.

2000, Foment de Ciutat Vella

En 1988, la mairie de Barcelone a concrétisé sa prise de responsabilité dans le processus avec la création d'une société holding chargée de la mise en œuvre des actions prévues dans les plans d'urbanisme relevant de la compétence municipale du projet. La sélection et l'évaluation des opérations qui allaient devenir le noyau de base de la transformation de Ciutat Vella se sont déroulées au sein de la commission de gestion de la ZRI, alors devenue l'instrument de participation et de partage des responsabilités où seraient fixées les normes de gestion qui allaient affecter directement la vie quotidienne de nombreuses familles et de nombreux résidents du district. Si les parties concernées n'avaient pas défini les conditions générales de mise en œuvre du projet et si elles ne s'étaient pas engagées en ce sens, il aurait été impossible de le mener à terme, notamment en raison du grand impact social que sous-entendait la gestion d'un projet qui, au final, a nécessité l'expropriation, l'abandon et la destruction de quelque 500 bâtiments, la suppression de plus de 4500 logements et le relogement d'environ 3200 familles. Il est à souligner que les familles occupant les logements détruits ont été relogées dans des logements sociaux, type habitations à loyer modéré, construits dans le quartier qui était le leur.

L'instrument de gestion a pris la forme d'une société anonyme d'économie mixte dont le capital est majoritairement détenu par des organismes publics. Cette figure juridique offre la souplesse et la capacité d'action propres à l'entreprise privée, tout en évitant la

rigidité et la lenteur habituelles qui caractérisent l'administration publique. En ce sens, la volonté de promouvoir la plus large participation citoyenne dans un projet complexe et coûteux a été déterminante au moment d'opter pour ce modèle de gestion.

Les prévisions du plan d'amélioration étaient tellement larges que même dans l'hypothétique cas où il aurait été possible de les mettre en œuvre en profondeur, elles auraient pu donner lieu à une multiplication des processus de dégradation et d'abandon des activités comme des résidents, en cas d'erreur sur le choix des opérations ou de la forme de gestion. Pour toutes ces raisons, il est apparu nécessaire de tisser au préalable un large réseau de partenariats politiques, sociaux et économiques en vue de canaliser le partage des responsabilités et la participation des secteurs sociaux concernés.

Avec la participation de la société municipale d'économie mixte, quelques-uns des principaux acteurs économiques de Ciutat Vella ont participé à la prise de décisions du projet de rénovation et d'amélioration urbaine. Parmi les acteurs du monde des affaires à avoir encouragé la stratégie municipale visant à troquer dégradation contre revitalisation, citons les entreprises et les prestataires de services urbains, les organismes financiers, sans oublier l'organisme dénommé *Promoció Ciutat Nova / Inicatives per a la recuperació de Ciutat Vella*, constitué par des entreprises du district. Cette participation du monde des affaires a été perçue par la municipalité comme un important soutien, tant au niveau du mode de gestion de l'intervention que du rôle urbain que doit jouer Ciutat Vella.

Ces deux axes prioritaires (ZRI, Promotion de Ciutat vella et Pari en faveur de Ciutat Vella) révèlent l'enjeu des formules employées en vue de conduire la participation des partenaires sociaux et du monde des affaires dans la prise de décisions du processus.

Décentralisation. Commissions participatives

La décentralisation municipale approuvée en 1984 a entraîné d'importants changements dans les relations entre l'administration municipale et les habitants. La création de nouveaux districts a donné lieu à une réorganisation administrative et cette dernière a permis de doter les nouveaux organismes de larges pouvoirs de décision pour des questions en rapport avec le territoire, tout en confiant aux autorités centrales le contrôle des questions dépassant le domaine d'intervention naturellement réservé à un seul district ou relevant de la politique générale de la ville.

La décentralisation a permis la création de dix districts qui, depuis 1984, prennent en charge les questions liées à la vie quotidienne de chaque territoire ainsi défini. C'est par leur biais qu'a été canalisée la participation citoyenne directe dans la vie politique de la communauté. Le district accueille et met en place les commissions participatives, dont, entre autres, celles en matière



Vue du marché de Santa Caterina, nouveau foyer de remise en valeur du quartier historique. Foment de Ciutat Vella



Nouvelle place générée par la démolition de constructions obsolètes. Adrià Goula



La construction de nouveaux logements a servi à compléter l'offre typologique existant dans le tissu historique. Adrià Goula



Les aides publiques ont servi à générer une importante dynamique de réhabilitation privée. Adrià Goula

d'urbanisme, de commerce et d'environnement, de sécurité citoyenne et de services à la personne.

2 Au travers de la commission de l'urbanisme, l'administration municipale a présenté aux habitants les projets de réforme et de rénovation de Ciutat Vella et c'est ainsi qu'aussi bien les représentants des diverses collectivités que les habitants ou les personnes qui, à titre personnel, souhaitent participer aux processus de transformation, ont eu un rôle à jouer dans la définition de ces projets dont l'approbation était jusqu'alors réservée à la voie officielle. La commission est chargée d'analyser et d'évaluer les projets urbains à fort impact mais également ceux portant sur les infrastructures et les équipements municipaux ou sur le réaménagement des places et des rues.

Lorsque l'accueil citoyen est défavorable, l'administration est tenue de modifier l'avant-projet bien que cette exigence ne réponde à aucune obligation légale.

L'ultime et non moins singulier processus de mise en conformité d'un projet municipal avec les opinions des habitants impliqués est récent et concerne l'urbanisation définitive d'un grand espace public (Jardins de Metges – Jaume Giral, 200 x 40 mètres linéaires), l'une des dernières grandes opérations du PERI du secteur est. L'ampleur de cette intervention urbaine a exigé la mise en œuvre d'un processus participatif ouvert à tous les habitants pendant une période de deux mois, lequel processus a été dirigé par un architecte spécialement engagé à cet effet.

Soutien de la société civile

Depuis le début du processus de rénovation, l'administration municipale a considéré qu'il était essentiel de compter sur des interlocuteurs sociaux dans toutes les phases du processus. Pour cela, elle a fourni les efforts et les moyens nécessaires en vue de maintenir et d'étendre le réseau des organisations civiques permettant d'orienter la vision des habitants au regard des politiques urbaines à mettre en œuvre.

Des locaux publics ont été mis à la disposition des associations de quartier afin qu'elles y organisent leurs activités, des campagnes de sensibilisation à l'environnement ont été menées en collaboration avec des organismes spécialisés, des espaces permanents ont été proposés aux associations culturelles et sociales (regroupements de chorales, activités pour les jeunes en difficulté, etc.) et un effort a été fait dans la création d'associations et d'initiatives à des fins de dynamisation et de coordination de l'ensemble des acteurs sociaux dans un quartier déterminé (*Tot Raval*).

Le processus de transformation et d'amélioration de Ciutat Vella a bénéficié très largement du soutien de la société civile qui, par le biais d'un partage des responsabilités et d'une participation des habitants, a pu être présente à chaque phase du processus.

Les acteurs impliqués et les difficultés de consensus quant à la nature de l'intervention : le cas du Caire islamique

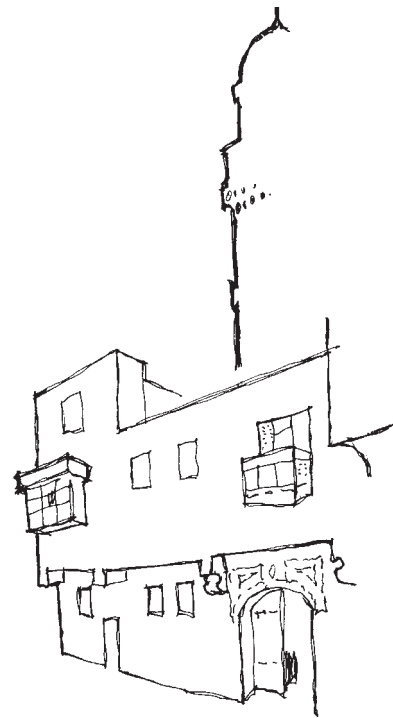
Cristina SCARPOCCHI
Université du Val d'Aoste, Italie

2

L'étude présentée ici concerne la partie de la ville du Caire qui est identifiée comme *Le Caire islamique*, que l'UNESCO (Organisation des Nations Unies pour l'Éducation, la Science et la Culture) a ajouté à la liste du patrimoine mondial en 1979 et qui, en conséquence, est appelée *Le Caire historique* par le PNUD (Programme des Nations Unies pour le Développement). C'est la zone qui présente la plus grande concentration au monde de monuments islamiques datant du Moyen Âge. Or, cette zone a été exposée à un grand nombre de menaces causées pour l'essentiel par la pression de la population, ainsi que par les transformations urbaines, mais aussi par des causes naturelles et environnementales. Enfin, c'est un espace dans lequel se recouvrent des pratiques différentes mais pas toujours évidentes ni identifiables, ainsi que de nombreux discours, étant donné le grand nombre d'acteurs qui portent en lui leur action symbolique et/ou concrète. Cette multiplicité de significations est le résultat de complexes interactions entre les acteurs quant à la définition du patrimoine du Caire historique et de la manière de le préserver, qui voit la convergence de pratiques culturelles, religieuses et de loisirs, de projets de restauration, de conservation et de réhabilitation urbaine, de stratégies immobilières, ainsi que de plans pour l'amélioration du développement du tourisme. Ce processus a impliqué de nombreux acteurs différents à différents niveaux et différentes échelles : l'UNESCO et le PNUD, des Ministères égyptiens, le gouvernement local, des institutions religieuses, des fondations pour la promotion de la culture islamique, des O.N.G., des instituts culturels étrangers et, finalement, des savants ainsi que des experts.

1. Le processus de patrimonialisation

La prise de conscience officielle de la réalité du Caire historique en tant que site du patrimoine mondial est le résultat d'un processus qui a commencé formellement en 1881 avec l'institution du *Comité pour la Conservation des Monuments de l'Art arabe*, mais que l'on peut retrouver à des époques plus anciennes. L'intervention de ce comité a mis l'accent sur les monuments à titre individuel, en renforçant leur séparation de leur environnement proche contemporain et en détruisant les bâtiments qui pourraient interférer avec la vue de ces monuments. L'action du comité n'a mené à aucune politique de réhabilitation structurée, et l'intérêt du Caire historique a continué à être considéré par la suite au travers d'une série de publications sur l'architecture islamique par



Il faut créer un organisme qui ait l'autorité sur le processus de réhabilitation et qui soit capable de concilier les intérêts des résidents et ceux des institutions publiques. Dans le cas du Caire islamique, la valeur d'usage revendiquée par les résidents se heurte à la revendication des valeurs symboliques et économiques des pouvoirs publics.

d'éminents érudits, culminant par la fondation en 1973 de l'*Egyptian Society of Friends of Antiquities* (Société égyptienne des amis des antiquités), sous la présidence de l'épouse du président égyptien, M^{me} Jihan Sadat. Cette société a reçu un large soutien politique, basé sur la nouvelle perspective culturelle (elle aussi produit de la pression internationale) qui a embrassé la préservation et la restauration des quartiers historiques de la ville.

Bien que l'assassinat du président Sadat ait mis un point final à l'activité de cette *Society*, le thème du déclin des quartiers islamiques a été porté à l'attention de la communauté internationale par l'appel de M^{me} Jihan Sadat à l'UNESCO en vue d'ajouter Le Caire islamique à la liste du patrimoine mondial en 1979. Or, cet appel a amené l'organisme des Nations Unies à dresser un plan pour la zone dans lequel, indépendamment du but d'accélération de la restauration et de la réhabilitation physiques et fonctionnelles de l'environnement historique construit, une

bonne partie de la force du projet et de ses recommandations concernait la nécessité de constituer des organes spécialisés adéquats, et de renforcer une organisation capable de soutenir et de mettre en œuvre un projet de réhabilitation aussi complexe que celui qu'exigent les vieux quartiers.

Cependant, seuls les instituts culturels ainsi que les offices de coopération étrangers ont entrepris à titre individuel une action concernant une certaine forme d'intervention sur des monuments exceptionnels isolés. Par ailleurs, il a fallu attendre la fin des années 1980 et le début des années 1990 pour que l'intérêt soit à nouveau tourné vers des projets à grande échelle, c'est-à-dire des projets concernant des quartiers entiers ou des rues particulièrement importantes, plutôt que des monuments isolés. Le début des années 1990 a vu le démarrage de ce qui était, et demeure encore de nos jours, le plus important projet isolé conçu, vu son ampleur, sa complexité, son exhaustivité, sa précision, c'est-à-dire le projet mené à terme par les experts du PNUD. Le principe qui l'a guidé était le développement d'un projet global pour Le Caire historique tout en définissant, en parallèle, un protocole qui pourrait servir de cadre global unique pour toutes les interventions futures. Quelques mois plus tard, l'équipe du PNUD a commencé le travail de *background* en analysant chaque aspect important de la réhabilitation de la zone, depuis les aspects physiques et environnementaux jusqu'aux aspects socioéconomiques et architecturaux. En dépit de ses propositions innovatrices et du consensus parmi les experts, tout spécialement dans la communauté internationale, la vision du PNUD quant au projet n'a jamais produit le moindre plan de travail global et coordonné capable de donner une direction et d'unifier l'ensemble des interventions occasionnelles. Ceci a mené à une période d'immobilité qui a été rompue en 1998 quand a été lancé, à l'initiative directe du ministre de la Culture, l'*Historic Cairo Restoration Project* (Projet de restauration du Caire historique) par la plus haute autorité du gouvernement, le président Husni Mubarak lui-même, comme l'un des plans égyptiens les plus coûteux (avec un budget total de 1 milliard de livres égyptiennes). Afin de dépasser l'un des principaux problèmes qui avait retardé la réhabilitation du Caire historique, c'est-à-dire le manque de coordination et de vision partagée de ce patrimoine spécifique parmi les différents agents, le décret présidentiel n° 1352 a été signé dans l'intention de créer un cadre institutionnel interministériel impliquant sept ministères ainsi que le gouvernorat du Caire, et le projet a été mis sous les auspices de l'épouse du président, M^{me} Suzanne Mubarak. Pour préparer et mettre en œuvre le projet de restauration, le *Centre for the Administration of Historic Cairo* (Centre pour l'administration du Caire historique) a été constitué au sein du Ministère de la Culture, marquant ce revirement radical dans la politique égyptienne du patrimoine, en ceci qu'il fournissait une base pour la mise en place d'un groupe important d'experts uniquement égyptiens qui allaient être impliqués dans les centaines de restaurations devant être menées dans la zone.

Outil 2

Les décisions préalables

Les acteurs impliqués et les difficultés de consensus quant à la nature de l'intervention : le cas du Caire islamique

2. Les acteurs impliqués

Lorsque l'on identifie les différents acteurs impliqués dans le processus de *patrimonialisation*, le premier aspect important à noter est la prédominance des acteurs institutionnels, parmi lesquels le Ministère de la Culture, conjointement au *Supreme Council for Antiquities* (Conseil Suprême des Antiquités - CSA), constitue le plus important. Le rôle dominant du Ministère de la Culture a été accentué de manière significative depuis que M. Faruk Hosni en est devenu ministre. En effet, selon lui, la réhabilitation du Caire historique devrait être un point central de la politique culturelle égyptienne, ainsi qu'une partie d'un objectif culturel plus vaste qui voit l'Égypte devenir partie prenante du programme méditerranéen *Museums without Frontiers* (Musées sans frontières). Le deuxième acteur dont le rôle est fondamental si l'on veut comprendre les dynamiques des processus de préservation du patrimoine dans les vieux quartiers du Caire est le Ministère de l'*Awqaf*, responsable des affaires et des propriétés religieuses. Le Ministère est le propriétaire d'environ 97 % des terrains (vides et construits) du Caire islamique. Le gouvernorat du Caire, gouvernement local chargé des bâtiments et de l'infrastructure dans la zone du Caire, est le troisième acteur. Au cours des années 1990, deux autres organes ont été créés dans le but d'assurer la coordination entre les différentes parties prenantes et acteurs impliqués, dans une certaine mesure héritiers de la tentative de la *Society* de forger une autorité unique. L'*Executive Agency for the Renovation and Development of Fatimid Cairo* (Agence Exécutive pour la Rénovation et le Développement du Caire Fatimide) a été créée en 1990, avec la tâche de surveiller de vastes projets financés principalement par des prêts et des donations de la part de la France et de l'Arabie Saoudite. Le *Permanent Committee for the Preservation of Cairo Monuments* (Comité Permanent pour la Préservation des Monuments du Caire) a été créé, quant à lui, en 1994, et sa responsabilité était limitée à la surveillance des interventions occasionnelles, surveillance rendue nécessaire pour l'essentiel à cause des déprédations commises par les habitants. En théorie, ces deux nouveaux organes auraient dû agir comme des passerelles entre les différents acteurs, unanimement considérés comme prémisses essentielles à la réhabilitation effective du tissu urbain de la zone dans son ensemble. Les deux services étaient composés de membres appartenant à presque tous les corps institutionnels –le gouvernorat du Caire, le Conseil Suprême des Antiquités, et les Ministères de l'*Awqaf*, du Tourisme, du Logement et des Nouvelles Implantations– de même que d'experts individuels en architecture, en restauration et en conservation. Toutefois, les compétences de ces services se chevauchaient plus souvent qu'elles ne se substituaient aux politiques et aux stratégies des acteurs existants. En ce qui concerne les acteurs externes, depuis les années 1970, l'intérêt porté à l'architecture islamique en général, et à celle du Caire en particulier, a impliqué des organismes culturels provenant

aussi bien d'Europe que des États-Unis. Historiquement, la première intervention étrangère en Égypte a été entreprise par la Pologne, suivie de missions nationales d'autres pays, principalement européens. Depuis les années 1990, les États-Unis se sont aussi investis. Dans le cadre de notre recherche, ces interventions peuvent être considérées aussi bien comme fondamentales que comme marginales. En effet, mettre l'accent sur les efforts de réhabilitation d'un nombre défini et limité de monuments représentatifs correspond à une stratégie qui n'envisage pas, ou ne le fait que dans une mesure très limitée, les dimensions symbolique, sociale et économique des processus de *patrimonialisation* et de réhabilitation urbaine. Par ailleurs, le rôle joué par les instituts culturels à titre individuel dans le processus systématique et global de conservation des vieux quartiers est en même temps une contrainte et une ressource, dans lesquelles ces instituts apportent souvent de l'expertise, des compétences ainsi que des ressources techniques qui répondent aux standards des chantiers de restauration et de réhabilitation reconnus de manière internationale, mais qui n'impliquent pas de manière extensive, dans de nombreux cas, l'expertise locale.

Il faut aussi remarquer que l'UNESCO et le PNUD ont joué un rôle fondamental dans le processus de *patrimonialisation*. Ces organismes ont apporté une contribution significative à l'institutionnalisation du « thème » : avant les études menées à terme par l'UNESCO et le PNUD, la connaissance du sort réservé à la « ville historique » et l'intérêt qui lui était porté étaient limités à une élite de spécialistes, égyptiens et étrangers, de l'architecture islamique. Dans le cas du Caire, l'implication des organismes internationaux a constitué de facto une source de légitimité soutenant l'ensemble du processus de patrimonialisation et assurant que le sort du Caire islamique soit porté à l'attention des leaders politiques égyptiens.

3. Les conflits dans la réhabilitation du Caire historique

Afin de synthétiser brièvement la conflictualité qu'a entraîné le passage des affirmations de bonne volonté purement déclaratives et rhétoriques à une politique effective de réhabilitation, on peut distinguer trois types de controverses, concernant la compétence, la participation populaire et les standards techniques de restauration.

Le principal conflit institutionnel a provoqué un affrontement entre le Ministère de la Culture et le Ministère de l'*Awqaf*. Alors que dans la majorité des affrontements institutionnels, la cause pourrait être imputée aux efforts du Ministère de la Culture pour obtenir une mainmise exclusive sur la gestion du patrimoine architectural du Caire islamique ainsi que des projets de sauvegarde et de réhabilitation qui lui étaient associés, les frictions avec le Ministère de l'*Awqaf* sembleraient plutôt avoir pour origine une différence radicale dans la perspective et la logique qui

a souvent placé le Ministère des Affaires religieuses au cœur même des désaccords quant à la réhabilitation du Caire historique. Dans ces cas-là, en effet, le conflit est culturel plutôt que question d'échelle, en ce sens que les valeurs historiques et symboliques qui constituaient la définition du patrimoine mondial sont défiées, d'un côté, par la compréhension du Ministère de la Culture de leur valeur économique et touristique et, d'un autre côté, par la compréhension du Ministère de l'*Awqaf* du concept d'*utilisation du patrimoine* qui façonne ses politiques patrimoniales. Les bâtiments historiques qu'il possédait ont été gérés comme tout autre bien immobilier, aussi parce que c'est sur leurs revenus que le budget du Ministère est basé. Cette politique de parcellarisation des terrains et de location des propriétés était tacitement acceptée, une autre raison étant que les fonds publics alloués pour la sauvegarde du patrimoine islamique étaient tout simplement insuffisants pour garantir leur entretien. La législation n'apporte aucune indication stricte mais elle permet une certaine marge de manœuvre, accordant au Ministère des Affaires religieuses de louer des parties de propriétés et donnant au CSA un rôle de supervision pour éviter les dommages, avec droit de veto, en fonction des conditions physiques des monuments. Afin d'atténuer les accusations de spéculation immobilière dont il était l'objet, le Ministère de l'*Awqaf* a fréquemment exprimé sa disposition à vendre ses propriétés en-dessous du prix du marché si les acheteurs devaient être des O.N.G. locales et que les propriétés seraient utilisées au bénéfice de la communauté ; toutefois, aucune suite n'a été donnée à ces propositions.

Une autre importante source de conflit concerne les résidents. Les désaccords de la participation locale sont centrés sur des visions opposées quant au sens même du Caire historique, c'est-à-dire la valeur d'usage des habitants, pour qui le patrimoine islamique est situé là où ils vivent et où ils développent leurs réseaux de travail, de relations, de famille, etc., *versus* la valeur économique et symbolique des institutions, pour qui le patrimoine islamique est quelque chose qui doit être préservé en lui-même et, dans la mesure du possible, exploité comme une ressource pour le tourisme et le développement immobilier. À cet égard, on doit noter que la majorité des propriétaires ne vit pas dans les immeubles en question, loués avec des contrats à loyer très modéré qui ne couvrent même pas les besoins en termes d'entretien. La zone a aussi été l'objet de nombreux cas d'occupation, dont on estime qu'ils impliquent jusqu'à 30 000 personnes, dont environ 10 % de résidents, qui ont pris possession des immeubles vacants, ou des propriétés en ruine, ou encore qui ont construit sur des terrains abandonnés. Le peu d'entretien de la part des propriétaires et des occupants a donné aux autorités, en diverses circonstances, l'opportunité pour justifier le déclin des zones en faisant retomber le blâme sur la négligence et l'ignorance des habitants, étant donné que l'expansion urbaine n'apportait plus d'excuse plausible. Plus dramatiquement, les relations entre les projets de réhabilitation et

les activités commerciales et de fabrication traditionnellement installées dans la zone constituent un risque de conflit encore plus grand, en ceci que le processus mène habituellement à la délocalisation forcée des activités non touristiques, telles que les ateliers de fabrication d'aluminium, ou d'autres métaux, de menuiserie-charpenterie, de bijouterie ainsi que d'un certain nombre d'autres ateliers, à l'extérieur du Caire islamique. Parallèlement, les interventions contre les activités polluantes menées par le gouvernorat du Caire ont aussi été fragmentaires et oscillantes comme un balancier.

En ce qui concerne la participation de la communauté, les acteurs institutionnels se trouvent confrontés à deux solutions également incompatibles. D'un côté, il y a l'option d'une relocalisation totale, non seulement des négoce et des autres activités, mais aussi de la population résidente, option qui a fréquemment été proposée et poursuivie par le gouvernorat du Caire ainsi que par le Ministère de la Culture. D'autre part, il y a l'option d'impliquer la population locale dans des projets de développement pour la zone, solution que l'UNESCO et le PNUD ont chaleureusement proposée dans un certain nombre de documents, et qui est poursuivie avec succès, par exemple, dans le projet *Aga Khan Trust for Culture* (AKTC) à Darb al-Ahmar. Cette option rechercherait un compromis entre la logique soutenant la sauvegarde de l'environnement et du patrimoine, et celle qui est en rapport avec l'*usage* du patrimoine de la part de la communauté locale.

Un autre conflit institutionnel provient de la définition de la sauvegarde du Caire historique, étant donné qu'il tombe sous une juridiction purement nationale, qui entraîne le Ministère de la Culture dans un autre conflit avec, cette fois-ci, les acteurs supra-locaux et externes, dont la participation au processus de *patrimonialisation* a été constante depuis les années 1970. De ce point de vue, les relations entre le Ministère, l'UNESCO et le PNUD semblent être particulièrement difficiles, bien qu'elles prennent la

forme du désintérêt de la part du Ministère plutôt que celle d'un conflit ouvert. En ce qui concerne l'UNESCO, le Ministère a été accusé de mener des travaux de restauration qui ne sont pas conformes aux standards internationaux, alors qu'en ce qui concerne le PNUD, le Ministère a revendiqué son intention de poursuivre sa propre ligne en autonomie totale par rapport à une influence étrangère présumée, ce qui a entraîné l'abandon des principes de financement des projets du PNUD.

Enfin, les conflits techniques proviennent, principalement, de profondes divergences quant à l'interprétation du patrimoine, et par extension, de ce que constituent la restauration, la conservation et la réhabilitation. De tels conflits se déploient aussi bien parmi les acteurs institutionnels que non institutionnels, ces derniers étant représentés par les nombreuses agences étrangères qui ont restauré, depuis les années 1980, et de manière plus significative à la suite du tremblement de terre de 1992, de nombreux bâtiments historiques dans Le Caire historique. La gestion purement technique des problèmes a aussi été marquée par l'ambiguïté et la contradiction. Parallèlement, des conflits techniques ont souvent été utilisés pour cacher un conflit institutionnel, comme celui qui peut exister entre le Ministère de la Culture et le CSA, ou entre les acteurs nationaux et supranationaux. À titre d'exemple, les agences et les donateurs internationaux ont toujours préféré se reposer sur des experts étrangers que sur des experts locaux, et ce choix a souvent été interprété « politiquement » par les autorités égyptiennes.

La multiplicité des conflits est couverte par la pluralité des interventions exceptionnelles et occasionnelles sur des immeubles et des monuments individuels qui ne sont pas, cependant, soutenues par une stratégie plus ambitieuse. L'impasse est exacerbée par des différences substantielles quant à l'interprétation des concepts de patrimoine et de restauration qui



Vue du Caire Islamique (Egypte)

ont mené à une simple « rénovation » ayant peu de choses à voir avec l'architecture originelle des bâtiments.

4. Conclusions : patrimoine, logique et interconnexions

Dans une situation tellement complexe, il est clair que la création d'une autorité de surveillance ou de toute autre agence ne garantirait ni la résolution, ni la prévention des désaccords. La position des acteurs supranationaux envers la communauté locale est aussi ambiguë. D'une part, une grande importance est accordée à la participation de la communauté locale ; alors que, d'autre part, la proposition, mise en avant de nombreuses fois par l'UNESCO et le PNUD, consistant à transférer la propriété des monuments du Ministère de l'*Awqaf* au Ministère de la Culture, risquerait, dans la définition de la politique de *patrimonialisation*, de marginaliser l'importance de l'usage c'est-à-dire, comme nous l'avons vu, une condition sine qua non de la participation populaire. Il ne s'agit pas ici de défendre, a posteriori, le Ministère de l'*Awqaf*, étant donné que sa responsabilité dans le déclin du Caire historique est universellement reconnue ; c'est plutôt une question d'introduction dans le processus de prise de décisions de la compréhension et de l'acceptation de la notion d'usage que les résidents attribuent au patrimoine qui concerne directement, selon eux, leur propre existence.

De ce point de vue, la capacité des communautés locales à former un front représentatif et à forger un *leadership* effectif, d'un côté, et la position prise par les élites égyptiennes et les acteurs multi-échelle tels que l'AKTC, d'un autre côté, sera décisive. En particulier, ces acteurs multi-échelle peuvent jouer un rôle fondamental en tant qu'intermédiaires entre les différentes interprétations de ce que peut être le patrimoine.

En outre, l'accélération des travaux de restauration imposée par le

Ministère de la Culture a provoqué un grand nombre de critiques, aussi bien de la part de la communauté internationale d'experts, que de la communauté égyptienne. Au cours de l'été 2001, un désaccord quant à la qualité des travaux de restauration concernant trente et un monuments émanant du Ministère de la Culture a été officiellement formalisé par un comité constitué de près de trente experts de pays occidentaux et de pays arabes, appelé le *Permanent Committee for the Preservation of Cairo Islamic Monuments* (Comité Permanent pour la Préservation des Monuments Islamiques du Caire - CPPMIC), qui présentait une demande à M^{me} Suzanne Mubarak soulignant le fait que le projet de réhabilitation du Ministère de la Culture pour Le Caire historique correspondait à un plan général mal articulé, et qu'il avait été mené en violation des recommandations de la Charte de Venise de 1964. Plus généralement, le CPPMIC a aussi exprimé l'inquiétude des experts quant à la « falsification des valeurs historiques et artistiques des monuments », l'usage de matériaux interdits, tels que le ciment Portland, et la défaillance à résoudre l'un des plus importants problèmes affectant les bâtiments islamiques historiques, c'est-à-dire l'élévation du niveau de l'eau souterraine du fait de l'inadéquation du système de tout-à-l'égout par rapport à la pression de la population. L'aspect le plus important de la réponse institutionnelle est la déclaration faite par quelques ministres selon laquelle la demande était tout simplement une tentative de « retour à l'ère de la protection coloniale », revendiquant le droit à prendre soin de manière indépendante du patrimoine islamique du Caire. Une conférence a été organisée par le CSA et l'UNESCO en 2002, au cours de laquelle le Ministère de la Culture a reçu une approbation officielle du projet par l'UNESCO ainsi que les nombreux experts participants, mais ceci a marqué un revirement dans le centre d'intérêt des interventions institutionnelles par rapport aux thèmes principaux, c'est-à-dire l'implication et la participation des résidents, en même temps que la vision partagée de ce que le patrimoine du Caire historique représente.



Rue au Caire Islamique (Egypte)



Opération de réhabilitation au Caire (Egypte)

La définition du cadre de gouvernance et des agents impliqués. L'expérience palestinienne

2

Incertitude est le terme qui pourrait décrire le statut de la Palestine en général et de la situation du patrimoine culturel construit en particulier. Le patrimoine culturel construit souffre de différents problèmes à différents niveaux, tels que : le défaut d'un programme national pour la protection du patrimoine, le manque de conscience publique, l'absence de lois appropriées pour la protection, la négligence et le désintérêt pour les édifices et les villes historiques, l'urbanisation qui exerce une pression extraordinaire sur les centres historiques, les fouilles et le pillage illégaux des sites archéologiques (suite à l'absence de systèmes de surveillance et de garde) et le manque de ressources humaines dans le domaine de la conservation et de la gestion du patrimoine culturel.

Il y a un cadre imprécis de gouvernance en Palestine qui fait partie de la situation politique indécise que traverse la Palestine. Le patrimoine construit en Palestine pourrait être divisé en deux catégories distinctes en termes de culture matérielle: les bâtiments antiques et les bâtiments historiques (seuls ou groupés). En terme de gouvernance, il y a deux acteurs principaux : les organismes gouvernementaux (OG) et les organisations non gouvernementales (ONG).

Les sites antiques (archéologiques)¹ sont les plus évidents, et ils tombent sous les différentes juridictions du Ministère palestinien du Tourisme et des Antiquités (MOTA), selon qu'ils sont situés dans la zone A ou dans la zone B². La majorité des sites archéologiques situés dans la zone C sont sous la juridiction de l'État d'Israël.

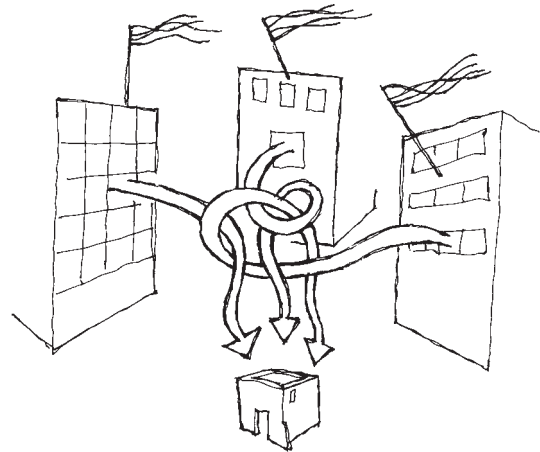
Les édifices (qu'ils soient isolés ou groupés) et les villes historiques ont un statut plus complexe. Étant sous la juridiction de l'Autorité nationale palestinienne, il y a eu d'extraordinaires efforts pour clarifier l'organe responsable de ces sites. Il y a encore au moins trois ministères qui revendiquent la responsabilité sur ces sites. Le MOTA, en parrain de l'historicité, prétend que ces bâtiments historiques sont les sites archéologiques du futur et que, par conséquent, ils devraient tomber sous sa juridiction. Toute modification ou altération ne peut passer que par le MOTA. Légalement parlant, le bâtiment ou le site historique peut être déclaré comme site archéologique ou comme monument classé protégé par la loi si, et seulement si, le bâtiment ou le site en question a été déclaré par le directeur du Département des Antiquités, qu'il a passé les étapes des processus légaux puis qu'il a été publié au journal officiel. Cette procédure n'a jamais été utilisée par l'autorité compétente (le MOTA) depuis sa mise en place (1993).

Le Ministère de la Culture est un autre ministère qui revendique le contrôle sur ces sites historiques. Depuis sa mise en place, le Ministère a remarqué le manque ou l'absence complète d'un cadre approprié pour protéger ou améliorer le patrimoine culturel.

Khalidun BSHARA

Architecte

Chef du département de conservation de RIWAQ, Palestine



À la différence de ce qui se passe pour le patrimoine archéologique, il n'est pas toujours clair que les agents puissent légiférer sur le patrimoine historique. En Palestine, par exemple, trois ministères différents se disputent sa protection.

Et en tant que Ministère de la Culture, il souhaite avoir le patrimoine culturel construit « sous son parapluie » comme le nom du ministère le suggère. Le Ministère a créé un département intitulé « la Doctrine du Patrimoine culturel ». Ce département travaille en profondeur sur la gestion et la revitalisation des bâtiments et des villes historiques au travers de l'activation de ces sites et de la renaissance d'événements historiques, festifs et culturels en rapport avec eux. Après l'année 2000, la Doctrine du Patrimoine culturel a été déplacée et insérée au sein du Bethlehem 2000 Committee, puis au sein du MOTA.

Le Ministère de la Gouvernance locale est le responsable *de facto* des édifices et des villes historiques dans la mesure où ils sont situés à l'intérieur du tissu urbain (rural ou urbain), et par conséquent ils tombent sous la juridiction des municipalités dépendant de ce Ministère, et ils suivent les arrêtés imposés par le Haut Conseil de la Planification. Conformément à la loi, toute zone ou bâtiment peut être désignée comme zone protégée ou zone spéciale si, et seulement si, elle a fait l'objet d'un plan d'urbanisme détaillé qui est passé par les circuits et étapes de ratification (Conseil de village ou municipal ? Haut Conseil de la Planification ? Ministère de la Gouvernance locale ? Conseil des ministres). Le Ministère de la Gouvernance locale a travaillé sur des arrêtés qui protègent les sites historiques au sein des zones délimitées.

Il est bon de mentionner que les *AWQAF* (dotations) musulmanes ou chrétiennes ont fonctionné dans toutes les circonstances pour développer et améliorer l'état de santé du *patrimoine vivant* par un entretien et un suivi quotidien des mosquées, des églises, des fontaines, des lieux saints, etc.

Quant aux ONG, il y a plusieurs agences qui travaillent dans le domaine de la réhabilitation ou de la restauration du patrimoine architectural sans réclamer ni le contrôle ni la responsabilité de leur direction. Immédiatement après les accords d'Oslo (1993), la Palestine a été le témoin d'efforts substantiels pour protéger et conserver le patrimoine culturel, aussi bien matériel qu'immatériel. Ces efforts se sont manifestés tant par la mise en place de nombreuses agences motivées que par l'exécution de projets sur le patrimoine culturel à large échelle.

Actuellement, il existe un certain nombre d'agences du patrimoine culturel en Palestine : RIWAQ, Centre of Architectural Conservation (créé en 1991, c'est la seule agence qui existait avant les accords d'Oslo), l'Old City of Jerusalem Revitalization Program OCJRP (1995), l'Hebron Rehabilitation Committee (1996), le Nablus Old Town Conservation Committee et le Bethlehem 2000 Committee (plus tard connu sous le nom de Bethlehem Centre for Cultural Heritage Preservation). Ces agences du patrimoine s'occupent plus particulièrement des bâtiments séculaires publics de même que des zones résidentielles privées. Comme leur nom l'indique, la plupart de ces agences travaillent dans une ville spécifique.

RIWAQ, Centre of Architectural Conservation

Contrairement aux autres agences, le centre Riwaq travaille à niveau national. La majorité des projets de Riwaq sont situés dans des zones rurales et non dans les plus grandes villes. Les activités des différentes unités de Riwaq montrent son approche et sa philosophie « L'approche de la base au sommet [bottom-up] et du haut vers le bas [up-bottom] ». Riwaq a été impliqué dans la réhabilitation de dizaines de bâtiments historiques. Les objectifs principaux de ces projets sont de mettre en place techniquement et professionnellement de bons exemples et de bons modèles de restauration et d'adaptation. Ils sont conçus comme des opérations modèles destinées à amener les municipalités à les reproduire. Riwaq a aussi organisé un certain nombre d'ateliers pour les étudiants en architecture, les ingénieurs et les ouvriers du bâtiment dans le domaine de la conservation, afin de leur transmettre les techniques et les savoir-faire traditionnels. En 2002, Riwaq a commencé le *Job Creation through Restoration Project* (la création d'emplois à travers le projet de restauration). Ce projet a pour but de contribuer à diminuer la pauvreté en créant des emplois pour les chômeurs. Il est intéressant de mentionner que le travail de Riwaq comprend aussi l'alimentation de l'inventaire Riwaq des édifices historiques qui compte environ cinquante éléments répertoriés, des campagnes de sensibilisation et de participation de la communauté

, la préparation d'un projet pour une loi nationale pour la protection du patrimoine culturel et naturel en Palestine associée à des plans de protection pour les plus grands centres historiques ; et enfin la publication de séries monographiques sur l'histoire de l'architecture de la Palestine.

La Welfare Association / l'Old City of Jerusalem Revitalization Program OCJRP

Les activités de restauration de l'OCJRP ont été limitées à la vieille ville de Jérusalem. Cette agence (lauréate du prix Aga Khan pour le 9e Cycle de Prix 2002-2004) a concentré son travail, depuis 1996, sur la réhabilitation de zones résidentielles et de bâtiments publics dans la vieille ville de Jérusalem. Le rôle de l'OCJRP a été très contesté du fait qu'elle travaille sur un site classé au patrimoine mondial³ dont la juridiction repose sur la municipalité israélienne de Jérusalem ouest ne mentionnant jamais les conditions de pauvreté voire de bidonville de nombreuses zones résidentielles dans la vieille ville. Dans Jérusalem, les activités de conservation palestiniennes ont pour but, entre autres objectifs, de renforcer la présence palestinienne dans la ville en créant une situation de facto (qui s'oppose à la situation israélienne de facto) qui, d'un côté, protège la vieille ville des colons et, de l'autre, constitue une zone arabe de facto dans la perspective de futures négociations de paix.

L'Hebron Rehabilitation Committee HRC

Du fait de la situation politique agitée, le HRC a été mis en place par un décret présidentiel en 1996, comme une réponse claire aux tentatives des colons israéliens de conquête (et de vie au beau milieu) de quartiers arabes⁴. Le travail du HRC a été l'un des plus importants en termes de portée et peut-être le plus impressionnant. Cette agence (aussi lauréate du prix Aga Khan pour le 7e Cycle de Prix, 1996-1998) travaille dans la vieille ville d'Hébron, qui est la

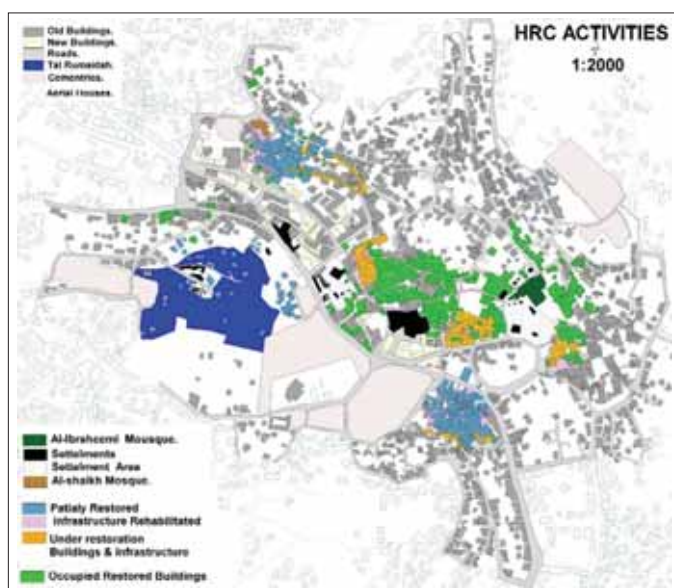


Vue de Jérusalem

zone la plus problématique politiquement, socialement et économiquement en Palestine. En dépit de la situation détériorée, le HRC a réussi à réhabiliter de grandes parties de la vieille ville d'Hébron. Peut-être l'un des aspects les plus impressionnants des réussites du HRC a-t-il été la manière dont il a traité le thème délicat et extrêmement complexe de la propriété fragmentée⁵.



Quartier réhabilité à Hébron (Palestine)



Carte des zones de réhabilitation à Hébron (Palestine) / HRC

Outil 2

Les décisions préalables

La définition du cadre de gouvernance et des agents impliqués. L'expérience palestinienne

Le Bethlehem 2000 Committee / le Bethlehem Centre for Cultural Heritage Preservation

La réhabilitation de la zone principale de Bethléem était un engagement de la communauté mondiale envers le lieu de naissance du Christ, mais c'était aussi un engagement politique dans le cadre du processus de paix. L'une des initiatives importantes du Bethlehem 2000 Committee a été la mise en place du Bethlehem Centre for Cultural Heritage Preservation dont l'activité principale était le suivi et la supervision des projets de conservation entamés par le Bethlehem 2000 Committee. Le Bethlehem Centre est devenu par la suite une agence semi-gouvernementale préparant et promouvant des programmes de conservation du patrimoine culturel, et encourageant la communauté à profiter des avantages sociaux pour l'essentiel dans la zone de Bethléem, Beit Jala et Beit Sahur.

La municipalité de Naplouse / l'Old City Committee

La seule ville de la rive ouest du Jourdain qui a été témoin de travaux de conservation qui n'ont pas été exécutés pour des raisons apparemment politiques ou religieuses a été Naplouse. Le Conseil municipal de Naplouse a tenu à remettre à jour les infrastructures du marché de la vieille ville, *al-Qasaba*, pour inciter le tourisme local à faire ses courses dans le centre commercial le plus viable de la rive ouest. Malheureusement, les travaux d'infrastructure qui étaient censés améliorer les standards de vie de la vieille ville ont souvent impliqué la destruction de sites archéologiques vieux de plus de deux mille ans afin de réhabiliter plus de six cents logements (appartements) ainsi que des centaines de magasins le long d'*al-Qasaba*.

¹ La loi existante sur l'Archéologie est une loi datant du mandat britannique, adoptée et révisée par les Jordaniens (1964), et adoptée par l'Autorité nationale palestinienne après les accords d'Oslo (1993). La loi ne protège que les sites et les bâtiments construits avant 1700 apr. J.-C.

² Conformément aux accords d'Oslo (1993) la rive ouest du Jourdain et la bande de Gaza ont été divisées en zones A, B et C. La zone A est sous la juridiction complète de l'Autorité nationale palestinienne ; la zone B est sous le contrôle de sécurité de l'État d'Israël alors que les responsabilités civiles sont sous la juridiction de l'Autorité nationale palestinienne ; la zone C, quant à elle, est sous la juridiction exclusive de l'État d'Israël.

³ La ville de Jérusalem a été classée dans le patrimoine mondial dès 1981.

⁴ À Hébron, il y a deux cent cinquante à quatre cents colons israéliens qui vivent au milieu de cent cinquante mille Palestiniens.

⁵ Grâce à l'utilisation des rôles traditionnels des anciens dans la communauté, le HCR a réussi à convaincre les propriétaires de lui confier les droits de rénover ainsi que le droit de sous-louer les propriétés à des locataires pour un minimum de dix ans, après quoi les propriétaires récupéraient leur propriété rénovée.

II. Diagnose



Outil 3

Mettre l'accent sur la connaissance du territoire





Outil 3

Mettre l'accent sur la connaissance du territoire

Réhabiliter l'architecture traditionnelle comme dialogue culturel : concepts et principes pour sa connaissance et sa réhabilitation

Josep MUNTAÑOLA
Docteur architecte
Professeur à l'École supérieure d'Architecture
de Barcelone (Université polytechnique de Catalogne), Espagne

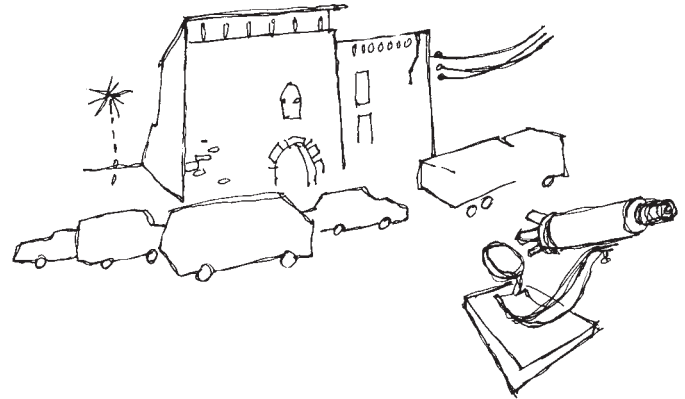
1. Introduction

Le mot réhabiliter trouve naturellement son essence dans son préfixe re, réhabiliter ou rendre habitable de nouveau. Or, certains fervents défenseurs de la modernité ont à tort réduit l'importance de la réhabilitation en raison d'une incompatibilité entre le projet et l'histoire, entre l'innovation porteuse d'avenir et la préservation du passé.

Lors de précédents travaux, j'ai analysé ce qui se cache derrière cette prétendue incompatibilité, il ne s'agit pas d'un argument en faveur de la défense de la modernité, laquelle n'est pas incompatible avec une réinterprétation du passé, mais plutôt d'un argument en faveur de la spéculation, pour que l'architecture soit l'un des moyens de tirer un maximum de bénéfices dans une économie de marché totalement ouverte et dépourvue de toute règle. Cette économie de libre échange s'autorégule naturellement dans des cas comme l'automobile ou l'informatique dans la mesure où celui qui les acquiert à des fins de spéculation se rend compte que leur prix baisse rapidement et qu'il est vain de les accumuler. Dans le cas de biens de consommation naturels comme le café ou le pétrole, il existe des mécanismes de contrôle plus ou moins efficaces. La situation est totalement inverse dans le cas des terrains et des bâtiments où l'on en arrive à refuser de pénaliser les propriétaires de logements inoccupés ou les multipropriétaires afin de parer à toute baisse des prix, ce qui serait inévitable s'il était fait application d'une politique fiscale à échelle variable comme celle en vigueur au Danemark depuis de nombreuses années. Si tel était le cas, le marché ne bénéficierait pas d'une telle liberté et il conviendrait alors d'appliquer les mêmes sanctions que celles qui existent dans d'autres secteurs de l'économie, et dont le succès est avéré.

L'architecture moderne, à quelques rares exceptions, n'est pas tombée dans ce piège. Alvar Aalto est un cas exemplaire et sa vie ne cesse de prouver à quel point l'incompatibilité entre modernité et tradition est une grossière erreur. Ainsi s'exprime-t-il :

« La vie humaine renferme à parts égales tradition et création nouvelle. Il est injuste de jeter la tradition à la poubelle en disant que le vieux est obsolète et qu'il convient de le remplacer par du neuf. La continuité est un élément indispensable dans la vie de l'homme. Les villes anciennes peuvent être en parfaite harmonie avec une planification moderne et son interaction avec la nature... » (Schildt, Goran : *Alvar Aalto de palabra y por escrito* (Alvar Aalto : de l'œuvre aux écrits). El croquis Editorial, 2000) (p. 363).



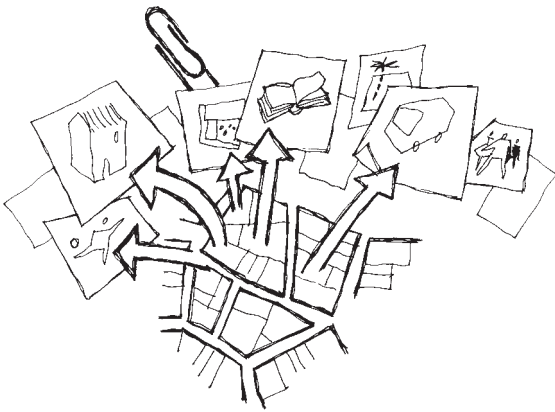
Réhabiliter une enclave traditionnelle sans avoir réalisé une phase préalable d'analyse pour déterminer ses problèmes et ses potentialités dans toute leur ampleur peut mener à prendre des décisions qui dériveront vers des hypothèques irréversibles quant à sa durabilité.

Il est essentiel de comprendre que l'analyse et la préservation de ce qui existe ne sont en rien des freins à la créativité et à la nouveauté ; au contraire, l'existant stimule et conditionne l'innovation. Alvar Aalto n'a pas été le seul à défendre ce point de vue que je qualifie de « dialogique¹ », d'autres grands architectes comme Carlo Scarpa, Richard Neutra ou Francesco Venezia l'ont également défendu.

La position de Frank Lloyd Wright suscite également un grand intérêt. Il a toujours défendu la compatibilité entre tradition et modernité et ce, dès 1895, en affirmant que les progrès techniques et artistiques devaient être confiés aux meilleurs artisans et aux meilleurs penseurs de la tradition. Ils sont ceux qui sauront le mieux innover²; ce qui était en parfaite contradiction avec la position européenne de l'époque.

2. Conditions pour que la connaissance de l'existant soit source d'innovation

Pour que la réhabilitation soit réussie, il importe de connaître la situation existante dans les moindres détails. Pourtant, la question est de savoir ce que sont les conditions que doit remplir cette



La nature du territoire à analyser déterminera la composition des études et des analyses multisectorielles à réaliser afin de le découvrir et de le comprendre dans son ensemble.

connaissance pour qu'elle serve et stimule un bon projet dialogique. Il est surprenant de constater aujourd'hui que cette question a suscité aussi peu de réponses et qu'aussi peu d'études et de recherches aient été menées en ce sens. C'est peut-être l'architecte catalan Enric Miralles qui a le mieux analysé ces questions³. En effet, l'essentiel est que cette connaissance se place du point de vue de sa dynamique sociophysique ou à mi-chemin entre une histoire sociale et sa géographie.

Il existe ici un parallélisme étonnant avec la traduction et les connaissances que doit avoir un bon traducteur. En connaissant les deux langues et le contexte culturel du texte original, pourtant, comme le soulignent les meilleurs théoriciens⁴, le traducteur doit noyer la langue d'origine dans la langue d'arrivée, en cherchant à instaurer un dialogue entre les rythmes et les tons. Il est davantage question d'une identification des acceptions que d'une traduction

littérale, ce qui est tout simplement impossible dans le cas de la poésie où la traduction est synonyme de recherche poétique.

Par conséquent, la connaissance de l'existant doit être synthétique, architectonique. C'est pour cette raison que Miralles affirme que connaître une ville ou un bâtiment existant revient à en comprendre les changements de forme et d'usage et, ainsi, à en appréhender la raison d'être. Pour lui, les fonctions les plus spécifiques et intéressantes d'un lieu donné n'apparaissent qu'après y avoir vécu plusieurs années⁵. Concevoir un lieu, un bâtiment, une ville ou un territoire exige donc de savoir ce qu'il signifie et pourquoi il est empreint de ce sens. Ce n'est qu'après qu'il est possible d'aboutir à cette complémentarité dialogique à laquelle Alvar Aalto faisait référence avant.

Connaître l'architecture d'un lieu est la condition nécessaire à une bonne réhabilitation. Démolir un site quel qu'il soit et le reconstruire n'exige pas cette connaissance. C'est en cela que la décision de réhabiliter est plus difficile à prendre, dans la mesure où elle implique une analyse préalable. Pourtant, comme nous l'avons souligné, la destruction de l'existant conduit inévitablement à la perte de ces stimuli indispensables au développement d'une culture, voire de cultures entières. Il en est de même des traductions, si elles n'existaient pas, les langues minoritaires disparaîtraient et nous finirions par ne parler qu'une seule et même langue, nous perdriions alors cette richesse linguistique et culturelle qui est le fondement même du dialogue interculturel. Les langues, comme les architectures, meurent si elles sont complètement isolées.

3. Comment connaître l'architecture d'un lieu ?

Comme nous le disions, connaître l'architecture d'un lieu revient à comprendre la raison d'être de ses bâtiments, de ses villes, de ses paysages, etc., et ne se limite pas à en connaître l'image, le style...



Paysage rural en Grèce



Région d'Apamea (Syrie)

Avant de réhabiliter, il importe d'analyser et de connaître ce qui doit faire l'objet de la réhabilitation. Force est donc de s'attacher au degré de la connaissance et à sa délimitation.

L'une des erreurs les plus fréquentes est de croire qu'un bâtiment n'est qu'un bâtiment, qu'une ville n'est qu'une ville, etc. La première condition pour appréhender l'architecture d'une chose consiste à découvrir que le réseau des relations qui existent à l'intérieur d'un bâtiment est en rapport avec le réseau des relations existant entre le bâtiment et son contexte : la ville, la campagne, etc. Ainsi, l'organisation des espaces parallèlement à une façade des XVII^e et XVIII^e siècles répond à la typologie du palais, dont la vocation était de créer des couloirs de circulation avec vues sur les jardins, tout en reliant une série d'espaces aux formes théâtrales du côté opposé. Une telle disposition n'aurait aucun sens sans une architecture en quête d'un dialogue entre l'ordre social et l'ordre naturel ou géographique. Ce type d'architecture a été repris dans les maisons rurales pourtant très éloignées des palais de la cour.

Les relations entre l'usage du territoire et l'histoire sociale témoignent donc du degré de connaissance architecturale. Certains passages d'un noyau urbain révèlent l'importance de l'accès à l'eau et des cours d'eau. De nos jours, ces passages ne sont plus nécessaires pour boire ou être alimenté en eau. Pourtant, ne serait-il pas juste de conserver ces points d'accès à l'eau dans une perspective de développement durable et, comme le dit Alvar Aalto, afin d'instaurer un lien entre le neuf et l'ancien dans un souci de préservation de la nature ?

Les raisons d'être de l'architecture trouvent leur sens dans une forme de connaissance qui synthétise temps et espace, d'une part, et réalité physique et sociale, d'autre part. Ces formes de connaissance sont celles qui, selon la théorie dialogique, se définissent par leurs chronotopes⁶, c'est-à-dire par les articulations entre les personnages sociaux et historiques, d'une part, et par

l'espace temps physique, durée calendaire et astronomie, d'autre part.

Appréhender l'architecture d'un lieu pour le réhabiliter consiste à en découvrir les chronotopes. Une ville qui expérimente un changement d'architecture est une ville qui a modifié ses chronotopes et, dans le cas des villes marquées par une superposition de styles, le résultat est la somme des différents chronotopes : romains, moyenâgeux, etc. La somme ou la superposition des styles architecturaux, selon les formes et les fonctions spécifiques, est justement cette architecture que nous recherchons. Il est erroné de ne rechercher qu'une seule et unique époque. Certaines époques sont plus intéressantes que d'autres du point de vue de la connaissance architecturale mais c'est à partir du lieu que s'organise la réhabilitation et qu'il est possible d'appréhender la situation générale et non pas l'inverse, car l'évaluation du seul point de vue historique est toujours valide, quel que soit le lieu. Voici un exemple : la Cerdagne, une des régions des Pyrénées habitée depuis la préhistoire s'est convertie en un lieu touristique où ont fleuri les chalets rustiques de style « Cerdagne », alors qu'aucun de ces chalets devenus typiques n'a jamais été recensé dans l'histoire de la région et qu'ils sont une pure invention postmoderne et touristique.

L'architecture de ce territoire, très complexe et très particulière à la fois, est passée presque inaperçue. En dépit des innombrables plans d'urbanisme, la relation dialogique avec le passé, qui n'est en rien liée au style, est quasi inexistante. Quelle en est la raison ? Tout dans cette vallée, je dis bien tout, était pensé de sorte à privilégier la sécurité, d'une part parce qu'il est question d'une zone de passage en quête d'une certaine autonomie de subsistance et, d'autre part, parce qu'il s'agit d'une région isolée, d'accès difficile en hiver, peuplée de petits hameaux. Le résultat se traduisait par un jeu de liens visuels entre toutes les ouvertures, les châteaux, les tours ou les remparts, les villes ou les bâtiments de



Vue de Casares en Andalousie (Espagne)



Paysage urbain à Alexandrie (Égypte)

chaque noyau étaient quant à eux marqués par une topologie d'une grande complexité, à son apogée au niveau des services minimums : fours à pain, églises, auberges, tavernes, charbon, etc. Sans connaître l'architecture spécifique de la vallée, le pseudo traditionalisme qualifie ce monde médiéval de désordonné, de spontané, sans envisager de quelque manière que ce soit la profonde unité chronotopique de son architecture qui n'a rien de spontané en ce qu'elle est simplement nécessaire. J'ajouterai que cette gigantesque et kaléidoscopique architecture de la Cerdagne est à trois dimensions. L'architecture d'un bâtiment, d'un territoire ou d'une ville n'est autre que le résultat d'un réseau spatiotemporel de relations entre des objets situés en différents points géographiques et entre des sujets liés par l'histoire. Lorsque nous sommes face à un objet existant qui doit être réhabilité, cet objet devient la loupe, la lunette, le télescope à partir duquel il convient d'appréhender l'architecture qui en est à l'origine⁷.

4. Les parcours de la reconnaissance⁸

Il est très difficile de traduire cet ouvrage posthume de Paul Ricœur, philosophe français et auteur d'écrits remarquables sur l'architecture⁹ au cours des dernières années de sa longue vie. Il s'agit d'un fabuleux texte sur les relations entre les actions et les hommes et leur valeur sociale, en d'autres termes, sur la reconnaissance du soi au travers de l'autre au détour de notre déambulation dans le monde. Cela a-t-il un lien avec l'architecture ? Nul doute, dans la mesure où les relations entre les itinéraires (la promenade de Le Corbusier) et la reconnaissance du soi au travers de l'autre constituent l'essence même de l'architecture, sa raison d'être la plus profonde. Par conséquent, parcourir un bâtiment ou une ville existante revient à se comprendre soi-même, à se reconnaître dans ces espaces en parcourant ces lieux au travers des autres. Chaque chapitre du livre pourrait servir de guide théorique à notre proposition de réhabiliter justement, pourtant je ne relèverai ici que la parfaite symétrie entre la mémoire et la promesse (utopie) que Ricœur complète de leurs deux contraires, l'oubli et la trahison. En d'autres termes, tout excès de mémoire annihile la promesse d'une chose nouvelle tandis que l'oubli nous empêche de nous reconnaître au travers de bâtiments existants qui pourraient être préservés. L'oubli total est la mort de la mémoire et l'entière destruction du passé, où l'avenir devient incertain et angoissant. La promesse (utopie) complète le passé et s'en inspire pour innover, mais... Combien de fois la modernité doit-elle trahir la promesse d'une meilleure qualité de vie, d'une plus grande sécurité sociale, etc. ? Est-ce dans le but d'en contrôler les excès ? Tel est le cas par exemple de la pression exercée sur les locataires âgés pour qu'ils partent au lieu de leur proposer une solution viagère, etc.¹⁰

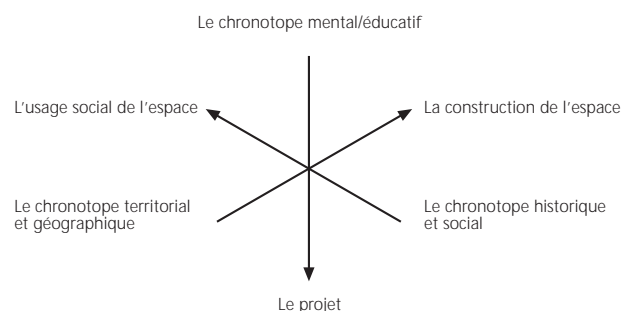


Figure 1 : Les trois dimensions de l'architecture

Pour conclure, chaque projet de réhabilitation doit établir les parcours de la reconnaissance, définir l'architecture qu'il est nécessaire de préserver et ainsi instaurer un dialogue avec elle au travers de la modernité existante.

La figure 1 révèle cette même identité phénoménologique, l'espace-temps de l'architecture comme triple dimension s'articulant autour des concepts géographiques, historiques et inhérents au projet même¹¹.

5. Principes méthodologiques pour RehabiMed

Nous pourrions envisager d'appliquer certains principes méthodologiques au projet RehabiMed pour la réhabilitation de l'architecture traditionnelle de la Méditerranée, sur la base des fondements théoriques précédents. Autrement dit : comment



Une maison-patio, ici abandonnée, qui constituait l'expression de la vie en communauté, à Birzeit (Palestine)

faciliter la transformation du bassin méditerranéen en privilégiant le dialogue avec l'existant et non pas en le détruisant ?

Il convient par conséquent de définir le réseau des relations spatiotemporelles, sociophysiques et chronotopiques propres à l'architecture traditionnelle de la Méditerranée ; ses relations avec les activités de la mer, avec les nouvelles vocations touristiques, avec les indispensables connexions mer-montagne, pêche-agriculture, etc. Il ne reste probablement que très peu d'exemples vivants, pourtant il est important de se référer aux rares cas encore existants en vue d'en promouvoir la reproduction, en procédant d'une manière plus ou moins identique à celle qui a permis de préserver les espèces animales et végétales, à partir des rares exemples encore en vie.

La complexité de ces relations chronotopiques recensées dans les architectures préservées doit être transposée aux nouveaux sites, ou à l'agrandissement de ceux qui existent déjà, sans jamais copier le style ni les techniques de construction mais en imaginant la meilleure façon de préserver les relations sociophysiques et culturelles au sein même des nouvelles architectures. Défi qui n'a presque jamais été relevé.

Apprendre le passé ne consiste pas à le copier sans le comprendre, encore faut-il en comprendre l'architecture, la reconnaître en tant que telle et l'entretenir.

Il apparaît alors essentiel, dans les cas de préservation, de veiller au maintien de la qualité des relations entre la mer et la montagne, entre les espaces publics et la mer, entre les embarcations et la circulation, entre le privé et le public, le naturel et l'artificiel, le jour et la nuit, le festif et le non festif, etc. De nombreuses études anthropologiques et méthodologiques peuvent servir à étayer cette analyse des relations¹².

Finalement, il convient de réfléchir à la manière de revitaliser ces tissus traditionnels, sans les détruire, sans anéantir tout ce réseau de relations mais, au contraire, en les revitalisant. Bien que ceci



Marché dans les rues de la médina de Tunis (Tunisie)

semble aujourd'hui irréalisable, cela a été possible pendant de nombreux siècles. La question est donc de savoir pourquoi c'est si difficile aujourd'hui. Simplement parce que nous refusons toute vie moderne dans une architecture du passé et que nous ne prenons même pas la peine d'envisager une telle possibilité. S'il est vrai que toutes les activités modernes ne sont pas compatibles avec les architectures existantes, il n'en demeure pas moins qu'il serait intéressant d'opérer une sélection à partir des plans de réhabilitation intégrale pour savoir celles qui sont compatibles et dans quelles mesures elles le sont.

Une relation qui est brisée volontairement (prenons ici l'exemple des vues sur la mer), l'est parce qu'elle a perdu tout son sens sous l'effet d'un changement culturel profond ou de l'apparition de relations plus importantes (la spéculation immobilière). Dans tous les cas, il est nécessaire de modifier, de réserver ou de supprimer des relations pour construire et pour réhabiliter.

Tout projet de réhabilitation doit donc nécessairement être précédé d'une analyse des relations à stimuler, de celles à supprimer et de celles nouvellement créées par nécessité. Il ne fait aucun doute que ceci implique une hiérarchie (une architecture) des valeurs. Il ne s'agit pas d'une décision mécanique ni purement scientifique mais d'un jugement éthique et esthétique¹³.

Il existe des centaines de facteurs à prendre en compte pour un lieu donné, afin de l'évaluer et de le réhabiliter au mieux. Pourtant, de nombreux travaux¹⁴ ont permis de mettre en exergue que les facteurs ayant un lien direct avec l'économie prévalent de plus en plus : prix du sol, perspective de travail, proximité des commerces, etc. Même si elles sont fondamentales, ces relations ne sont toutefois pas suffisantes et je cite ci-après quelques-uns des facteurs généralement délaissés :

- a) Groupe de facteurs liés au bruit, à la pollution de l'air ou aux radiations. Les enfants et les personnes âgées y sont particulièrement sensibles.
- b) Groupe de facteurs psychosociaux et liés au vandalisme, à la violence sociale directement rattachés à l'occupation des lieux et à la protection civile (pas seulement les forces de l'ordre).
- c) Relations privé-public en fonction des besoins liés à l'âge, au sexe, à la culture, etc.
- d) Relations historiques et culturelles encourageant et rendant possible les relations essentielles du passé qui, si elles étaient détruites, feraient de la réhabilitation une chose inintelligible, voire anecdotique ou absurde.
- e) Relations entre la forme et le transport et entre ses articulations complexes à différents degrés, y compris le lien fondamental entre visibilité et orientation dans l'espace, compte tenu que leur absence provoque des accidents de tout type. La liste est loin d'être exhaustive.

6. Un exemple de passé réhabilité

C'est grâce à une collaboration avec l'architecte et historienne Magda Saura que j'ai pu réaliser, entre 1990 et 1992, le projet de réhabilitation d'un front maritime exceptionnel entre les communes de L'Escala et de Sant Martí d'Empuries. Ce projet est le fruit de la confluence de facteurs historiques, l'arrivée de la flamme olympique à L'Escala à l'occasion des Jeux olympiques de Barcelone, la rencontre entre plusieurs administrations et la convention entre l'Université polytechnique de Catalogne, la mairie de L'Escala et la Fondation Getty de Los Angeles grâce à laquelle ce projet admirablement géré par Magda Saura a bénéficié d'une subvention.

Le projet a débuté par un plan spécial de protection, s'est poursuivi par une analyse exhaustive de la profonde dégradation du front maritime entre la ville gréco-romaine d'Empuries et la mer, et s'est achevé par la construction du front de mer, respectueux de celle-ci, des ruines, de la végétation plantée par la Generalitat de Catalogne au début du XX^e siècle et des dunes, et bénéficiant d'un plan de protection depuis la fin du XIX^e siècle.

Le travail en valait la peine même si le processus a été parsemé d'embûches, comme il est fréquent dans ce type de projets où les intérêts en présence sont nombreux et variés.

L'essentiel était ici d'aboutir à une forme qui n'avait rien de l'« à peu près » et qui témoignait de cette ferme volonté de préserver le paysage culturel d'exception, de veiller à ce que le lieu conserve son caractère, la richesse de ses relations (mer-montagne, ruines et site touristique, espace public et tranquillité malgré la circulation, etc.). La qualité du jeu sociophysique des relations a permis de les conserver tout en les consolidant, dans la mesure où les voitures étaient sur le point d'envahir les espaces verts et d'empiéter sur la plage.

Tous les objectifs n'ont pas été atteints mais tout ce qui est né de ce projet l'a été grâce à la rigueur de l'étude historique et géographique préalable et grâce à la profonde connaissance de l'architecture du lieu. (Voir les illustrations des pages suivantes.) Je pense qu'Alvar Aalto serait heureux de visiter cet endroit.

- ¹ Voir Muntañola, J. Topogénesis. (La topogénèse, fondement d'une architecture vivante) Edicions UPC, Barcelona, 2000. Original en français chez Anthropos, Paris, 1996.
- ² M. Pollack, éd. The Education of the Architect. MIT Press, 1996.
- ³ Muntañola, J. Arquitectura 2000. Edicions UPC, 2004 (textes en anglais et en espagnol).
- ⁴ Messori, R. La Parola Itinerante. Mucchi, Modène, 2001.
- ⁵ Voir opus cit., note 3, supra.
- ⁶ Muntañola, J. Architecture as a Thinking Matter. Congrès international de sémiotique, Lyon, 2004.⁷ Saura, M. Pobles Catalans/Catalan Villages. Edicions UPC, Barcelone, 1999.
- ⁸ Ricoeur, P. Les Parcours de la Reconnaissance. Stock, Paris, 2005.
- ⁹ Voir Muntañola, J. éd. Architecture et Herméneutique (textes originaux et inédits en français et en espagnol). Edicions UPC, Barcelone, 2002.
- ¹⁰ Des cas identiques ont été recensés à Barcelone.
- ¹¹ Muntañola, J. Las Formas del Tiempo. (Les formes du temps) (sous presse).
- ¹² Rapoport A. Arquitectura, Diseño y Cultura. (Architecture, conception et culture) (Texte en anglais et en espagnol). Edicions UPC, Barcelone, 2001.
- ¹³ Muntañola, J. Arquitectura, Modernidad y Conocimiento. (Architecture, modernité et connaissance) Edicions UPC, Barcelone, 2002.
- ¹⁴ Résumé dans les conclusions du programme européen COST C2 (1996-2000). Publié par la Commission européenne Impact of Infrastructures on the Quality of Urban Form. Publication numéro : EUR 19207. Année 2000. ISBN : 92-828-8996-3.



Outil 4
Analyse urbaine et architecturale





Outil 4

Analyse Urbaine et architecturale

Le regard de l'urbaniste : l'espace bâti traditionnel et son contexte territorial

René GUERIN
Architecte et urbaniste
École d'Avignon, France

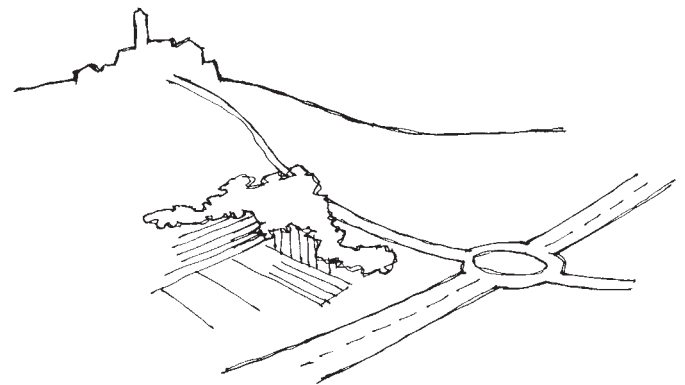
Malgré une forte identité commune, l'espace méditerranéen comporte une grande diversité de territoires, qui au-delà des simples dualités « littoral – arrière-pays » ou « ville – espace rural », s'inscrivent dans un système d'une complexité croissante. Préalablement au diagnostic, l'analyse structurelle d'un territoire de projet doit s'appuyer sur une approche dynamique qui permette de comprendre les mécanismes de réorganisation permanente de l'espace, quelque soit son rythme. Cette analyse doit amener à mieux cerner les composantes et les variables de l'espace considéré, en vue d'une définition pertinente du cadre du projet de réhabilitation urbaine.

Des origines de l'analyse territoriale

Dans le domaine du projet urbain, l'analyse territoriale n'a pas toujours été présente dans les esprits. L'urbanisme, largement influencé par la pensée des utopistes comme Thomas More¹, s'est longtemps appuyé sur des modèles indépendants du lieu. Le concept d'analyse urbaine apparaît avec le baron Georges Haussmann², dont les opérations s'accompagnaient d'une connaissance approfondie du contexte historique et géographique local. Patrick Geddes a cherché à mettre en relation les différentes branches du savoir au service de la vie humaine. Dans cet esprit, il proposait que la ville, qu'il assimilait à un être vivant, soit étudiée sous tous ses aspects, opposant le terme d' « eutopia » (le bon lieu) à l'utopie (en aucun lieu), qu'il dénonçait. Patrick Geddes³ a ainsi défini le concept d'enquête préalable (survey), avec ses composantes spatiales et temporelles.

Définir un territoire d'analyse en fonction de la nature de chaque projet

En premier lieu, il s'agit de définir le champ spatial de l'analyse. L'aire d'étude dépend de la nature de chaque projet : ainsi l'échelle du territoire considéré se définit en fonction des enjeux posés et des impacts attendus du projet. Tandis qu'un programme de réhabilitation d'ensemble d'un quartier nécessite d'appréhender le contexte urbain à l'échelle de l'agglomération, voire de l'ensemble de l'aire urbaine, la réhabilitation d'un îlot peut se contenter de la simple analyse du quartier concerné. Il est donc nécessaire d'évaluer en amont les interactions du projet et de son espace environnant, qu'il s'agit



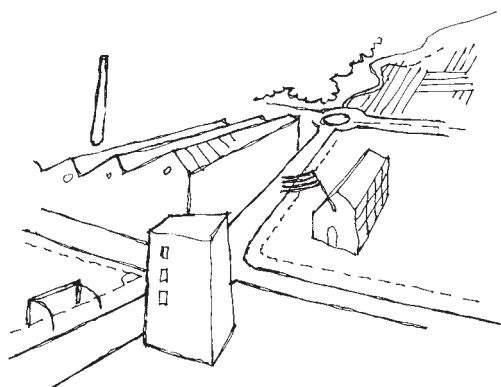
L'analyse urbanistique doit permettre de déterminer l'accessibilité de l'enclave historique par rapport au territoire dans lequel elle se situe, non seulement du point de vue physique mais aussi en considérant la mobilité de ses résidents et de ses usagers ainsi que les flux d'échange de matériaux et d'informations.

de circonscrire de façon rigoureuse, dans un souci de bonne économie de l'ingénierie.

Comprendre l'organisation du territoire à travers son armature urbaine

Selon le lieu, les caractéristiques et l'impact de chaque projet de réhabilitation urbaine appartiennent à une logique territoriale spécifique. La Méditerranée et son arrière-pays présentent une grande variété de situations. Certaines régions sont polarisées à l'extrême autour de leur capitale administrative et économique, contribuant ainsi à la désertification des territoires ruraux environnants. Les grandes régions urbaines multipolaires sont organisées en réseau autour de la complémentarité des fonctions assurées respectivement par les agglomérations centrales et les moyennes et petites villes situées alentour. Certaines régions font l'objet d'une urbanisation linéaire, le long de vallées ou en frange côtière : l'armature urbaine y est généralement moins hiérarchisée en raison d'un développement souvent rapide et spontané. De nombreuses régions rurales de montagne ou s'étendant sur des plateaux, faiblement peuplées, disposent de lieux d'échanges représentés par des petites villes ou des bourgs qui exercent un large rayonnement, malgré leur taille limitée.

On pourrait estimer a priori que le projet est d'autant plus structurant que l'armature urbaine est faible. La réalité est certainement moins catégorique : par exemple, dans une région dotée d'un appareil urbain puissant, un projet de réhabilitation



L'analyse des usages existant sur le territoire doit permettre de prendre des décisions quant aux déficiences afin de répondre aux attentes des résidents.

d'importance modeste peut connaître un fort impact structurant à moyen terme, par effet de reproduction du modèle d'opération à l'échelle de l'aire urbaine. À l'inverse, un projet de réhabilitation et de restructuration urbaine d'une certaine importance à l'échelle de la ville risque de n'avoir qu'un impact social et économique limité, si l'armature urbaine et la dynamique du territoire concerné sont faibles.

Déterminer l'accessibilité matérielle et immatérielle du site

L'accessibilité d'un site de projet se définit tant à l'échelle de la région ou de l'agglomération, qu'à l'échelle du quartier ou de l'îlot concerné. La géographie, évidemment, conditionne pour une grande part l'accessibilité d'une région : par exemple, l'insularité

ou le relief sont des facteurs aggravants de l'enclavement des territoires les plus éloignés des pôles urbains, des ports ou des axes de communication. De même, la densité démographique et le niveau de développement urbain accompagnent l'offre en services, ainsi que le niveau d'équipement et d'infrastructure de desserte. À l'échelle du quartier ou de l'îlot, la morphologie urbaine, caractérisée par la topographie, la trame viaire et le tissu bâti, a certainement une incidence sur l'accessibilité ; toutefois, il convient de considérer avant tout la présence ou l'absence d'équipements de base, ainsi que la proximité ou l'éloignement des réseaux de transport et des structures polarisantes, qui contribuent à la centralité urbaine. La proximité ou l'éloignement s'apprécie de préférence par rapport au temps d'accès, plutôt que par rapport à la distance.

L'accessibilité d'un lieu s'évalue aussi au regard de la mobilité de sa population, ou de la fluidité des échanges matériels et immatériels, tels que l'accès à l'information. Ceci renvoie à la notion d'accessibilité virtuelle, que l'on peut notamment mesurer à travers le niveau d'équipement, ou à travers l'utilisation des systèmes de communication.

Identifier le contexte social et économique à travers les dynamiques territoriales

La lecture et l'interprétation des composantes d'un territoire et de ses dynamiques sont établies sur une démarche rétrospective et prospective, afin d'inscrire le projet de réhabilitation urbaine dans un processus logique de développement urbain. Ce projet étant à priori inspiré par la durabilité, il convient d'en inscrire le contexte à long terme : au-delà des tendances confirmées soulignant certaines évolutions irréversibles, il s'agit de détecter différents phénomènes suivant des tendances variables et d'établir différents



Le contexte urbain doit être appréhendé, le plus souvent, à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération : vue du Caire (Égypte).



Le territoire presque désert de la Communauté autonome de Castilla-La Mancha (Espagne) présente un fort contraste avec la croissance urbaine soutenue de Madrid.



Une bourgade de plaine en Lombardie (Italie) : l'armature urbaine, dense, est organisée en réseau autour de Milan, la capitale régionale.



La Costa del Sol (Espagne) près de Malaga fait l'objet, depuis le milieu du XXe siècle, d'une urbanisation extrêmement rapide.

scénarios à partir desquels le plus grand dénominateur commun sera considéré comme une base valable, faiblement aléatoire, en vue de la définition du cadre du projet.

Les dynamiques territoriales peuvent générer des pressions, voire des tensions, notamment quand certaines tendances sociales ou économiques s'accroissent, ou quand ces phénomènes dépassent des seuils critiques, provoquant des déséquilibres sensibles. L'analyse des atouts, faiblesses, opportunités et menaces (analyse AFOM) d'un territoire peut s'appuyer sur l'identification de phénomènes constatés à partir d'indicateurs d'état, de pression et de réponse. Les indicateurs d'état permettent de caractériser l'espace étudié à un instant déterminé à partir de données significatives. Les indicateurs de pression visent à préfigurer des situations à venir par l'expression de tendances dynamiques ou de situations statiques. Les indicateurs de réponse, enfin, ont pour but d'évaluer l'adéquation ou l'insuffisance des politiques et des moyens mis en œuvre pour accompagner, voire amplifier les

tendances positives, ou à l'inverse, enrayer ou atténuer les effets des tendances négatives.

La pertinence du choix des indicateurs est primordiale : les données à intégrer doivent être sélectionnées selon les caractéristiques de chaque projet, les systèmes d'analyse devant être en phase avec l'objet de la réhabilitation programmée. Il convient aussi de relativiser les données fournies par les indicateurs en fonction de chaque contexte territorial. Par exemple, les prix des appartements anciens à Marseille, en France, ont en moyenne augmenté de 88 % entre 2001 et 2005, ce qui constitue un phénomène inédit dans cette ville ; durant la même période, les prix des riads ont été en moyenne multipliés par cinq dans la médina de Marrakech au Maroc, en raison d'une pression résidentielle et touristique extrême. A partir de cette situation comparative, il serait hâtif de constater un état de tension modérée sur le marché marseillais, au vu d'une dynamique immobilière sensiblement moins soutenue que dans la médina de



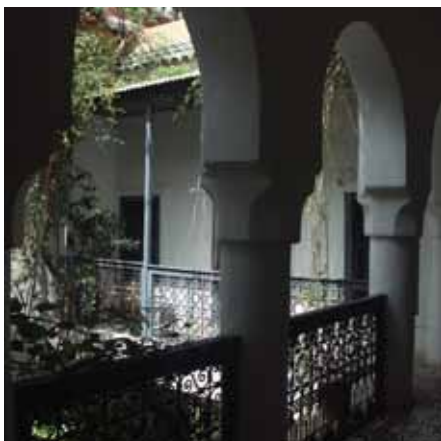
La ville de Chefchaouen (Maroc) et sa médina exercent un très large rayonnement sur une partie importante du massif du Rif.



L'accessibilité de La Canée (Grèce), comme de l'ensemble des villes de Crète, est pénalisée par l'insularité.



Le vieux tramway de Lisbonne (Portugal) réduit considérablement la difficulté d'accès des quartiers accrochés aux pentes des collines.



Un riad aménagé en résidence touristique dans la médina de Marrakech (Maroc), dans un contexte de spéculation immobilière extrême.



Cette place du centre historique de Cagliari (Italie) répond à un besoin essentiel de ses riverains en tant qu'espace de jeu, de rencontre et de détente.

Marrakech. En revanche, la mise en parallèle des revenus des populations et des prix de l'immobilier bâti sur un territoire déterminé permet d'évaluer le niveau de pression ou de tension subi par la population locale, ainsi que par les différents acteurs politiques, économiques et sociaux.

La question de l'évolution des usages est particulièrement difficile à appréhender : il est nécessaire d'accorder un certain recul temporel aux indicateurs de pression. Il s'agit de savoir distinguer les tendances durables et irréversibles liées à l'évolution des modes de vie en réponse aux besoins fondamentaux des populations, par rapport à certains effets de mode passagers. L'analyse urbaine doit mettre en évidence les rapports d'usage propres aux lieux étudiés, pour développer certaines fonctions insuffisamment représentées, ou répondant à une demande sociale et nécessaires à la vie locale, pour conforter certaines complémentarités bénéfiques, pour résoudre des conflits d'usage, ou pour réduire la portée d'usages préjudiciables à l'intérêt général.

L'analyse territoriale n'a pas exclusivement recours aux sciences exactes, l'art de cette étude repose aussi sur ses dimensions sensible et intuitive, nourries du vécu et de la culture du lieu : c'est là où réside tout l'intérêt de cette pratique.

¹ Thomas More ou Thomas Morus (1478 – 1535) : Grand chancelier d'Angleterre, auteur de l'Utopie.

² Georges Haussmann (1809 – 1891) : Administrateur français et préfet de Paris, où il a dirigé de nombreuses opérations d'urbanisme.

³ Patrick Geddes (1854 – 1932) : Biologiste, sociologue et urbaniste britannique.

⁴ Culturalp project (European programme Interreg III B « Alpine Space ») : SWOT Analysis

⁵ Source : Chambre des notaires des Bouches-du-Rhône

⁶ Source : Agence immobilière Khalid Bounouis, Marrakech



La ville de Nice (France) fait l'objet d'une pression immobilière mal contenue au détriment de la préservation des espaces naturels.

Les valeurs patrimoniales de l'architecture traditionnelle. L'exemple de l'Italie.

Michelangelo DRAGONE
Architecte, Italie

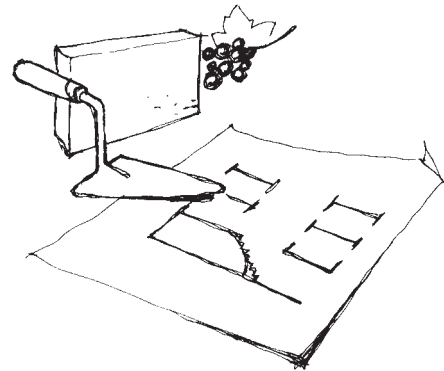
L'Italie, péninsule exiguë encerclée par la mer Méditerranée, se caractérise par un territoire très varié où cohabitent lacs et marais, plaines, collines et montagnes. Cela détermine à l'origine une grande variété de typologies bâties en fonction du sous-sol, des matériaux, des exigences climatiques, de la qualité du terrain et des productions agricoles, éléments fondamentaux dans l'occupation du territoire et par conséquent, dans la définition d'architectures bâties et paysagères.

Chaque territoire exprime, comme partout, des particularismes constructifs locaux, qui vont par exemple des lauzes dures et constantes des montagnes d'origine dolomitique, à celles tendres et incertaines des "chianche" d'origine karstique du sud, des structures porteuses en bois des Alpes et des Apennins à celles en brique de terre cuite ou crue des plaines du nord ou des collines du centre, jusqu'à la maçonnerie en moellons de pierre sèche des territoires arides du sud.

Mais l'Italie est aussi un pays unifié politiquement, depuis seulement la fin du XIX^{ème} siècle. Ailleurs, là où les identités nationales se sont affirmées plus tôt, la circulation des modèles identitaires, bien que locaux, a constitué une sorte de « transversalité », voire une « absorption » nationale, des modèles, d'une part, et d'autre part, une facilité, à travers le « désenclavement » de ces derniers, et la circulation d'une variété d'images locales unifiées sous une même culture politique et administrative, favorisant ainsi la possibilité d'adopter, le moment venu, des politiques de sauvegarde unitaires et efficaces.

Les terres d'Italie ont passé près de deux millénaires politiquement divisées, souvent dominées, directement ou indirectement, par d'autres pays et d'autres cultures. Le résultat a été la restitution d'espaces humanisés qui, circonscrits par nature, ont plus facilement qu'ailleurs subi l'influence et l'intégration des cultures des dominations étrangères. Cela est évident dans les domaines les plus courants de la vie, comme la langue (les patois sont en réalité un mélange d'expressions locales et étrangères...), la cuisine, et la culture en général jusqu'à la définition, évidemment, des architectures et des paysages. Ainsi, pendant que la culture constructive « noble » était ponctuellement exportée dans le cadre des conquêtes dans toute l'Europe, l'architecture pauvre, le bâti du quotidien, et les espaces ruraux vivaient et se régénéraient sur eux-mêmes, entre identité locale et influences des différentes cultures étrangères.

Bien que les premières organisations productives des campagnes et les implantations des villes à l'époque romaine se définissaient sur le modèle de la "centuriatio" si chère à l'organisation du système militaire de l'Empire Romain, la chute de l'Empire suivie



Les valeurs de l'architecture traditionnelle, très diverses comme dans le cas de l'Italie, sont l'expression de l'application de techniques constructives déterminées, qui sont elles-mêmes le produit des matériaux disponibles et de la capacité de l'homme de les traduire en espace et en architecture permettant de répondre aux besoins physiques, sociaux et économiques de chaque lieu.

d'une réorganisation confuse, l'organisation des "Etats nationaux" intérieurs au territoire national, les conquêtes se multipliant sur ces états, les guerres et l'insécurité des territoires, ont provoqué un repli urbain vers l'arrière-pays. Sur les collines de l'intérieur des terres s'organisa, dès la deuxième moitié du premier millénaire, un système urbain et rural fermé et protégé de l'extérieur, en exploitant conditions géographiques et nouveaux modèles architecturaux définis par le besoin de protection (enceintes de villes, enceintes de fermes, agglomérations caractérisées par une très forte densité foncière, nouvelles formes et dynamiques des rapports entre espaces bâtis et espaces publics). Les campagnes, de leur côté, étaient caractérisées par leur vocation naturelle à l'impénétrabilité (protection géographique), où s'organisaient, d'une part, une occupation temporaire de l'espace (l'intérieur des villes rassemblant la plus grande part de l'activité humaine) et d'autre part, de véritables communautés rurales physiquement protégées (fermes fortifiées). L'aspect de certaines architectures du littoral du sud de l'Italie (comme, par exemple les tours côtières pour le repérage d'éventuels dangers provenant de la mer) a défini, pendant plus d'un millénaire, le caractère et la silhouette des terres vues de la mer, soulignant ces éléments de protection fermés qui ont caractérisé l'architecture de ce territoire pendant presque deux millénaires.

Les techniques constructives sont le résultat de l'utilisation des matériaux locaux et de la capacité de l'homme à traduire, au plan spatial et architectural, ses besoins de survie dans des territoires physiquement, économiquement et socialement fermés. Ce sont les techniques elles-mêmes qui souvent définissent les schémas typologiques des constructions (par exemple, systèmes à cour ouverte ou fermée) ; autrefois c'était le système productif avec l'inévitable organisation pyramidale de la société qui dessinait le paysage et déterminait l'organisation de l'architecture (les grandes fermes, les espaces du maître, du contremaître et des ouvriers).

Dans le sud principalement, à côté de l'architecture des grands domaines et des grandes propriétés seigneuriales, se sont progressivement essaimées des architectures plus pauvres, concernant en premier lieu des abris, puis des maisons d'ouvriers agricoles qui aspiraient à être propriétaires d'une parcelle de terrain. Ce sont ces architectures tout particulièrement que l'on définit sous le terme d'architecture traditionnelle.

Les matériaux et les techniques rudimentaires apparaissent logiquement sur les terrains pauvres et difficiles à exploiter. C'est là où s'exprime le mieux la simplicité, où manque de moyens et génie humain sont étroitement liés. Apparaissant spontanément sans présomption d'être des architectures, ces constructions rudimentaires le deviennent au gré des occasions, et de l'impitoyable repli économique des grandes propriétés dû au

bouleversement économique des siècles qui passent, qui leur donnent la possibilité d'occuper toujours plus d'espace, jusqu'à caractériser ce dernier.

La fragmentation foncière de la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle a fini par bouleverser l'image du paysage, et a généralisé définitivement les modèles traditionnels existants dans les campagnes des régions du midi de la péninsule ; ce phénomène a consacré l'adoption des modèles constructifs, qui s'est accompagnée d'une forte tendance à la spécialisation de l'art de bâtir traditionnel et à la définition d'architectures toujours plus raffinées dans les techniques et l'utilisation des matériaux.

La possibilité de résider désormais à la campagne sans crainte, ainsi que le développement d'une économie agricole basée sur la satisfaction des besoins au niveau familial et local, ont déterminé une forte urbanisation de la campagne et, par conséquent, le développement des techniques constructives traditionnelles (là où le constructeur est souvent l'agriculteur lui-même).

Simplicité formelle, linéarité des surfaces, décor limité à l'essentiel et extrême lisibilité structurelle définissent la valeur humaine de ces architectures.

La fonction est définie par la simple qualification des espaces intérieurs : formes simples, sans différenciation extérieure, distribuées selon des plans schématiques élémentaires, généralement sur un ou deux étages.

L'unité essentielle de ces architectures se retrouve à travers l'utilisation de la couleur et du matériel, et surtout par une disposition particulière des volumes de service, rarement mineurs par rapport aux autres.

La structure devient un fait expressif à travers les matériaux constructifs, souvent pauvres et simplement taillés et posés.

Le souci de défense conditionne et justifie les formes de l'habitat



Florence (Italie)



Castellvechio di Roca (Italie)

Rural et urbain, exprimée dans la lisibilité des volumes, ainsi que par une justification psychologique, et non technologique.

Les éléments défensifs sont analogues, en dépit de la multiplicité des constructions et des sites : clôtures, défense des angles, rares et petites ouvertures vers l'extérieur.

Tant au niveau d'un territoire qu'au niveau d'un ensemble architectural, le symbole de la croyance religieuse prend la forme de petites chapelles pour la dévotion des paysans.

La distinction entre bâtiments d'habitation et de services est généralement soulignée par le type de couverture, l'enduit des maçonneries, ou l'extension des bâtiments.

La classification des architectures peut être qualitative (par rapport à leur usage), ou typologique (par rapport simplement à leur style architectural).

Un discours de classification ne peut pas faire abstraction des difficultés liées au fait que celle-ci fasse référence à un seul édifice ou à un ensemble, c'est-à-dire au fait qu'elle soit établie dans un contexte où les différents composants doivent pouvoir s'identifier par une approche dynamique.

Dans la différenciation entre bâtiments importants isolés et groupements de petites architectures rurales, il est à souligner que pour ces derniers, de façon plus accentuée que pour les premiers, on identifie une formulation stylistique qui intègre tout particulièrement l'environnement, non seulement pour établir la

dimension physique de l'ouvrage et la technique particulière utilisant des matériaux locaux, mais aussi pour exprimer le caractère particulier de la défense qu'assuraient les hommes.

L'espace urbain reflète une situation et des conditions déjà citées. Jusqu'à l'époque industrielle, la ville est fermée sur elle-même, entourée de remparts. L'intra-muros habité est caractérisé par des îlots gothiques, étroits et allongés, où sont implantées des architectures simples longeant les rues et occupant des volumes sur deux ou trois étages, dont un destiné au stockage des denrées. Les cœurs d'îlots sont aménagés en cours extérieures.

Les matériaux sont toujours semblables et les techniques de construction, simples, sont analogues à celles de la campagne, bien qu'adaptées à un lieu mieux protégé. Les dynamiques particulières ne sont pas perçues par rapport au paysage, comme à la campagne, mais par rapport à l'utilisation des espaces privés et publics. L'importance des places et des espaces communs caractérise le destin de la ville en déterminant des dynamiques spatiales qui, de même, accordent une valeur de tradition partagée entre espaces vides et bâtis, qui, aujourd'hui encore, caractérise ce que l'on appelle toujours « culture et art de vivre à l'italienne ».



Naples (Italie)



Ozieri (Sardaigne, Italie)

Typologies modernes versus typologies traditionnelles dans les médinas algériennes

La crise urbaine que nos régions connaissent sur le plan morphologique et du paysage urbain, concerne essentiellement le problème d'intégration typologique, à l'échelle aussi bien architecturale qu'urbaine.

La perception des espaces permet de déterminer si ces derniers sont conformes à l'attente d'authenticité que l'on en a, s'ils sont en harmonie avec leur territoire culturel ou non ; pour cela, l'observation perceptuelle est un élément de lecture et d'analyse important. C'est en quelque sorte un indice d'une situation structurelle plus profonde.

La réalité perçue correspond donc en fait à l'expression d'une typologie structurelle à laquelle une étude plus approfondie peut accéder : il s'agit de la structure urbaine avec ce qu'elle comporte de typologies de tissus, d'agrégats, de nœuds, de hiérarchies, etc. Cette structure conditionne généralement un certain type d'espace : une typologie d'habitat à structuration organique, basée sur une répétition modulaire hiérarchisée dans l'architecture traditionnelle, permet d'obtenir un ensemble unifié et en relation harmonieuse et cohérente. Alors qu'un habitat dit moderne, constitué de grands projets d'habitat collectif, ignorant l'unité structurelle et la cohérence modulaire issue de siècles de pratique et de transformations, d'adaptations, présente au niveau du vécu et du perçu des espaces aliénés, non reconnus et non pris en charge par les habitants. C'est une solution artificielle en rupture avec la réalité culturelle du lieu.

On observe dans l'acte de bâtir spontané, - c'est-à-dire dans la pratique naturelle de la construction par les populations qui ont en commun la codification du type de bâti correspondant à leur aire culturelle -, la transplantation des typologies architecturales de banlieue, en tant que « type conceptuel » du moment présent. Tant que cette pratique conservait les mêmes méthodes de bâtir en y additionnant l'évolution naturelle due aux adaptations quotidiennes, les centres anciens gardaient leur cohérence et leur harmonie. Aujourd'hui, le changement brutal des techniques de construction et des matériaux utilisés sans aucun ménagement pour l'héritage historique, crée des situations de malaise quant au vécu de ces espaces.

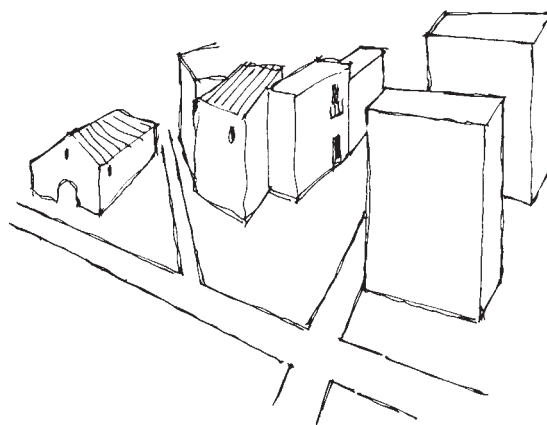
Cette « transplantation » de typologies nouvelles avec de nouveaux matériaux et de nouvelles formes, crée donc un nouveau paysage urbain, respectant parfois l'ancien tissu, lui-même patrimoine (pas seulement les édifices qui le constituent), mais souvent, ne le respectant malheureusement pas du tout.

Nous observons même parfois la démolition totale de centres anciens qui sont généralement dans un état de vétusté avancée, et ce, pour les remplacer par des constructions dites « modernes ».

Bougherira-Hadji QUENZA

Architecte et urbaniste

Professeur à l' Université de Blida, Algérie



L'étude des typologies existant dans le territoire doit non seulement se centrer sur l'analyse des caractéristiques des types traditionnels mais aussi sur leur diversité et leur transformation au fil de l'histoire, ainsi que sur la présence de typologies plus modernes.

Est-ce que le substitut en vaut la peine ?

Avons-nous le droit de pratiquer de telles actions, d'introduire aussi violemment la modernité dans les centres anciens, détruisant ainsi un patrimoine représentant une denrée de plus en plus rare, et qui a de moins en moins de chances d'être reproduite ?

Quant à la transformation à l'échelle urbaine, elle concerne la perte du tissu urbain par la démolition des structures anciennes et leur remplacement par les typologies nouvelles, essentiellement constituées de « barres » et de grands espaces, où la notion d'urbanité des quartiers anciens est irrémédiablement perdue.

Afin de contribuer à une amélioration de cet état de choses, il serait utile d'élaborer un capital de connaissance concernant les centres historiques et l'architecture traditionnelle, comme base d'une future action de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine bâti.

Dans cet article, nous tentons de mettre en évidence cette pratique couramment adoptée lors des opérations de construction spontanée dans les centres anciens, qui est l'intégration des architectures nouvelles dans les sites anciens.

Nous remarquons d'abord que la reconstruction dans les centres anciens se fait suivant les types de la périphérie.

C'est une pratique spontanée assez remarquable et courante dans les centres anciens non protégés.

L'on remarque que la conscience spontanée d'une population mène à construire selon le « goût du jour » et non pas à préserver les anciens modes et techniques.

On ne verra jamais de pratique massive d'un savoir-faire ancestral, mais toujours sa forme évoluée, c'est-à-dire le savoir-faire du moment.

Notions sur l'évolution typologique

La grande variété typologique d'une même aire culturelle est beaucoup plus le produit de l'adaptation aux besoins et aux moyens de les réaliser des habitants, suivant un mécanisme simple, que le produit de la créativité ex-nihilo des constructeurs et des concepteurs.

La grande masse de production bâtie spontanée témoigne d'une activité populaire massive qui présente un grand degré d'analogie entre ses composants. Les différences entre chacun de ses éléments ne seraient que des variations sur un même thème.

Cette grande « œuvre d'art collective » que sont les centres anciens (Saverio Muratori ; Giulio Argan) n'est en fait souvent que la composition de variantes synchroniques d'un même type (Gianfranco Caniggia); d'où l'harmonie et l'unité de ces établissements anthropiques.

Il est généralement établi que les noyaux urbains proviennent pour la plupart de l'évolution des villages (mis à part les centres urbains fondés en tant que villes). Ils répondent à la même logique que celle du type portant en architecture : c'est-à-dire que le tissu de la périphérie est reproduit autant que possible dans la rénovation du centre (c'est-à-dire autant que le permettent les assiettes foncières dégagées en même temps, car il est difficile d'obtenir de grands espaces libres au même moment dans les centres anciens). Nous parlons ici des noyaux urbains qui ont subi des

transformations progressives depuis leur existence en tant qu'établissement rural. L'on remarque que le type de l'édifice passe d'un état de type « proto-urbain » à un état de type « urbain ». Cela se traduit morphologiquement par une densification horizontale d'abord, puis verticale selon les mécanismes de transformation spontanée de l'habitation à travers les siècles ; on verra d'abord un escalier dans la cour permettant de passer à l'étage supérieur, puis une coursive menant aux pièces de l'étage ; viendra ensuite seulement la naissance du patio.

Dans une parcelle construite, la densification va se faire progressivement jusqu'à occuper tout l'espace possible de la surface de la parcelle. Viendra ensuite la superposition des modules constructibles pour obtenir des étages successifs. Nous pouvons voir des états successifs dans des villes à développement variable comme Alger, ville dense et ayant atteint un haut niveau d'urbanisation à la période médiévale. Nous y observons une typologie évoluée d'édifices allant jusqu'à R+4 parfois, avec une moyenne de R+2 en général, dans la Casbah.

Une ville comme Dellys par contre, bien que de fondation aussi ancienne qu'Alger, présente quant à elle une stagnation de



Construction coloniale avec des éléments traditionnels à Blida (Algérie)



Plan de la ville de Blida (Algérie) datant de 1842

l'évolution typologique à un stade proto-urbain ; les escaliers dans la cour, non intégrés dans la construction de l'habitation comme élément mature de la typologie, sont présents comme élément architectural de distribution occasionnel pour accéder à un espace en étage nouvellement introduit dans la typologie, sans pour autant constituer une constante typologique de l'habitation R+1.

La typologie fort intéressante du reste de cette ville partiellement détruite lors du séisme de mai 2003 présente en quelque sorte une « pétrification » typologique d'un état intermédiaire entre le rural (andalous rural + berbère montagnard de la région) et l'urbain, représenté par les édifices ottomans de l'époque, comme en témoignent les kbous typiquement turcs.

La ville de Blida par contre, abrite d'une part, une typologie proto-urbaine résultant de l'occupation rurale andalouse (El Djoun) avec ses maisons de maître et leurs dépendances telles qu'écuries, maisons des serviteurs et jardins, ainsi que d'autre part, une typologie urbaine, importée d'Alger pour la gente turque de la ville, dans le quartier de la rue du Bey et de la rue d'Alger.

Les constructions les plus récentes du quartier El Djoun s'identifient à ces typologies urbaines. Ainsi, toutes les reconstructions se feront suivant la typologie de la maison à patio, remplaçant peu à peu la maison à cour proto-urbaine (exemple de Dar Ben Kouider).

Nous remarquons donc à travers ces cas, assez représentatifs, puisque choisis selon des tailles de villes et des positions géographiques différentes, des moments différents de l'évolution typologique de la ville algérienne.

En fait ces niveaux d'évolution peuvent se retrouver dans une même ville, car un tissu spontané possède cette particularité d'évoluer au niveau de la parcelle et non comme un ensemble. La variation temporelle de l'évolution des parcelles permet d'obtenir la variété tant appréciée par l'œil humain, contre une monotonie

de l'homogénéité d'un projet réalisé dans une même tranche temporelle : (cas des lotissements ou autres opérations urbaines de moyenne ou grande envergure).

Toutefois la construction des édifices se fait rarement, et uniquement dans des cas de restauration, selon les méthodes ancestrales de bâtir.

Cette logique constructive peut s'observer au niveau du musée du Bardo d'Alger, ancienne villa du Fahç Algérois à l'époque ottomane, qui a subi des restaurations multiples et des extensions qui illustrent bien cette réalité.

C'est également le cas d'El Djoun, ancien quartier de Blida (sinon le plus ancien partiellement conservé à ce jour), où les nouveaux procédés constructifs (structure en béton armé et murs de briques et de parpaings), ont introduit et imposé cette nouvelle typologie qui ne cadre en rien avec les typologies locales. Ces pratiques sur un centre historique pourraient être évitées si ce dernier était classé et protégé. Ceci n'étant malheureusement pas le cas, la conscience spontanée de la production du bâti a trouvé loisir à s'appliquer. Cette conscience spontanée qui a permis l'enrichissement des typologies durant des siècles d'ajustements et d'adaptations de l'architecture aux besoins des utilisateurs, en donnant les plus beaux exemples du patrimoine bâti, tels les ksours sahariens ou les médinas, a fini par devenir l'instrument de la dégradation de ce même patrimoine, en utilisant des techniques et procédés étrangers au milieu dans lequel ils se trouvent appliqués. Ainsi les vieux centres historiques se trouvent progressivement effacés au profit d'une architecture qui se veut moderne mais est loin d'atteindre l'authenticité qu'elle prétend exprimer.



Bastion 23, Alger (Algérie)



Typologies traditionnelles dans la Casbah d'Alger (Algérie)

Evolution spontanée des tissus en relation avec l'évolution typologique

Ayant établi que les villes naissent à partir de villages qui eux-mêmes succèdent à des établissements humains plus primaires, c'est-à-dire des constructions isolées, ou des petits groupes d'habitations isolés (Mumford, Caniggia), nous pouvons orienter l'observation vers la recherche des établissements humains qui correspondent à des phases intermédiaires de production de l'espace anthropique. Cet état d'édification correspond généralement à un système socio-économique semi-nomade, ou bien saisonnier comme c'est le cas à El Oued où l'on peut encore observer ces petites maisons ou groupements de maisons, habitations d'été des familles citadines.

Le contexte de leur implantation est celle d'espaces suffisamment vastes (sécurisés avec présence de l'eau bien sûr) pour permettre d'abord un habitat éclaté, puis des lots suffisamment grands impartis à chaque habitation (relativement à l'état d'urbanisation plus ou moins avancé) et avec des terrains environnants libres entre les maisons, permettant ainsi une évolution future à travers une densification de l'habitat. Si ce groupe d'habitation réunit les conditions nécessaires (polarité, accessibilité, proximité d'une zone d'activité...), il se développera en centre urbain.

Un phénomène de mutation étrangement analogue au comportement biologique va alors se mettre en place, et d'un habitat épars va naître un habitat dense, groupé par le remplissage progressif des espaces interstitiels non bâtis.

Les villes anciennes telles qu'elles nous sont parvenues aujourd'hui, suite aux levés cadastraux effectués généralement depuis le 19^{ème} siècle, nous donnent peu d'informations sur leur naissance effective et sur leurs premières mutations. Les noyaux anciens que nous connaissons étaient déjà urbains lorsqu'ils ont été dessinés ou relevés. Avec des techniques de lecture développées par le professeur Caniggia, nous pouvons remonter dans la restitution de la genèse de ces centres jusqu'à leur commencement.

Les hypothèses que l'on émet sont bien sûr étayées par des textes historiques ou des fouilles archéologiques pour obtenir confirmation et vérification. Mais ce que nous pouvons directement constater, c'est le déroulement de ce phénomène de densification progressive des tissus au niveau des extensions successives de la ville.

En effet, depuis les premiers cadastres du 19^{ème} siècle, environ chaque décennie nous offre des travaux de relevés cadastraux des villes et de leurs territoires, ainsi que de la campagne et des diverses parcelles agraires environnantes, jusqu'aux territoires montagneux et forestiers.

Ces cadastrations successives nous permettent de lire aisément l'évolution des tissus des extensions des villes, et de ce fait, d'interpoler les résultats pour l'interprétation de la probable évolution des centres anciens selon cette logique de l'implantation anthropique.

Toujours est-il que ce que l'on peut observer, est que la ville se comble progressivement en densifiant toujours davantage le centre et les parties avoisinantes les plus proches, resserrant son réseau de voirie, puis occupant chaque centimètre carré offert par l'espace de la ville, et une fois le sol saturé, monter en hauteur. Durant cette mutation, la typologie architecturale va quant à elle connaître également un phénomène de mutation. En effet, pour réaliser ce resserrement du tissu de la ville, la maison va devoir muer elle aussi, se transformer, passer par des types intermédiaires progressifs, d'une maison villageoise à une maison proto-urbaine, puis urbaine, et enfin varier suivant l'aire culturelle et les besoins continus de densification.

Nous en déduisons donc la relation essentielle entre la typologie architecturale et la typologie urbaine.

Les résultats au niveau du paysage urbain tel que perçu, restent cependant variés et sont définis par l'aire culturelle.

Pour une organisation parcellaire identique, nous observons un agrégat très dense horizontalement pouvant aller jusqu'à une mitoyenneté sur les quatre côtés de la maison dans le cas des maisons à cour, (cas des parcelles centrales à Blida, Alger, Miliana, Dellys...). Alors que dans le cas des typologies extraverties, nous ne pouvons dépasser trois côtés mitoyens.

La production architecturale aujourd'hui est celle d'une production de masse, basée sur la production en série suivant un modèle unique à variantes synchroniques limitées, produisant ainsi la perte de la richesse et de la variété typologique des centres urbains antérieurs.



Rue de la Casbah d'Alger (Algérie)

L'avènement de la barre, résultat de cette production en série (il ne faut pas oublier que la production de maisons en série et en bande est aussi ancienne que les maisons d'ouvrier égyptiennes du temps de la construction des pyramides), a provoqué la disparition du tissu organique de la ville. C'est pour cela qu'on compare parfois ces gigantesques villes projetant leurs tentacules sur le territoire environnant à des cancers.

Ainsi, les nouvelles techniques et les nouveaux matériaux de construction aidant, les pouvoirs de production intense et rapide se sont consolidés et la relation directe de l'homme à son produit, dans ce cas la maison, s'est trouvée effacée, d'où la perte de la mesure de l'échelle humaine dans la production de l'environnement bâti, mesure qui est l'instrument de l'harmonisation de toutes choses artificielles avec la nature, condition sine qua none de la durabilité des ressources nécessaires à la continuité de l'occupation humaine de la planète.

Le retour des types récents dans les centres anciens

Dans le cas de Blida, on remarque que les nouvelles constructions, dans le quartier ancien d'El Djoun, ne correspondent en rien à la richesse culturelle du lieu.

Les quelques maisons anciennes qui subsistent encore sont écrasées par les édifices nouveaux qui sont généralement plus hauts (R+2, R+3), contre des édifices à rez-de-chaussée, pour la plupart des édifices anciens. Ils utilisent de nouvelles techniques de construction, structures en béton armé, remplissage de briques à trous, introduits dans un site où toutes les constructions sont en terre, dans une zone à forte sismicité. Autant dire que c'est signer l'arrêt de mort des anciennes bâtisses, connaissant la relation d'« effet de marteau » que produit le béton sur les structures de terre. Les maisons avoisinantes risquent donc d'être démolies en cas de

séisme par ces nouveaux édifices, alors qu'avant les maisons se contreventaient les unes aux autres en absorbant les forces transmises par les secousses telluriques, et en les amortissant comme une entité monolithique.

C'est le tissu qui devient antisismique, et non pas l'habitation isolée, une autre richesse de la correspondance entre tissu urbain et architecture dans l'habitat traditionnel.

Concernant les éléments architecturaux et les détails typologiques de l'architecture locale, ils ont complètement disparu des nouveaux édifices. Ces derniers expriment un mélange de langages dans l'absence d'une typologie locale contemporaine répondant aux besoins actuels. Qui de ces édifices arbore une loggia sur rue, qui une fenêtre provençale, qui une façade néo-classique aux ouvertures régulières. Tout dans ces nouvelles constructions montre un oubli, volontaire ou non, des typologies traditionnelles locales et un revirement typologique total basé sur les types diatopiques d'importation coloniale et universelle.

Fait encore plus grave, la destruction de quartiers entiers des centres anciens pour implanter à la place des édifices nouveaux d'habitat collectif. Une opération de ce type a été lancée à Blida durant les années 1980. Faute de pouvoir exproprier les habitants à l'époque, le projet a été bloqué pendant des années, puis a connu une relance durant les années 2003/2004 avec la destruction massive et l'expropriation forcée des habitants d'un quartier au moins trois fois centenaire.

La première partie de ce projet de densification du centre-ville qui s'est déroulée en 1987 sur les quartiers de la Remonte et de l'hôpital militaire Ducros, s'est implantée sur des terrains peu construits, appartenant à l'Etat, en plus d'un vieux cimetière turc.

La Remonte de chevaux qui abritait la reproduction chevaline avait déjà perdu ses fonctions, et les écuries étaient vides depuis longtemps déjà. Cependant les magnifiques allées de platanes ainsi que les espaces verts entre les écuries auraient pu offrir un site de loisirs et de repos idéal à proximité du centre ancien. Ils sont aujourd'hui construits en habitat collectif dense en rupture avec le centre précolonial et celui du 19^{ème} siècle.

Lors des fouilles pour la construction des immeubles d'habitation retenus pour le projet, il s'avéra que le site était le cimetière turc. Cela n'a pas arrêté les travaux.

Le projet de la nouvelle mairie présente un aspect urbain déchiqueté, sans cohérence et sans apparente relation à la ville, provoquant une coupure supplémentaire entre les espaces urbains. Les projets nouveaux, contrairement aux implantations au niveau d'El Djoun, présentent un autre aspect de l'intervention typologique nouvelle en centre ancien, celle de la construction massive de logements collectifs, dans laquelle on observe la disparition du tissu, avec la perte de l'unité lotie : la parcelle.

Dans ce cas, la typologie importée de périphérie est totalement



Bâtiment colonial à Alger (Algérie)

aliénée dans ce centre, et si quelquefois un élément architectural est repris, il l'est seulement à titre symbolique et décoratif, et non pas comme élément authentique, utilisé dans sa fonction originelle.

Conclusion

Une constante semble émerger de la présente observation : la construction spontanée se fait selon la typologie la plus évoluée, et la plus économique, et non pas selon les typologies anciennes par volonté de les perpétuer.

La deuxième remarque importante est le fait que les mutations typologiques s'opèrent traditionnellement dans un cadre urbain et territorial bien déterminé, bien délimité. Les transformations du tissu urbain s'effectuent parallèlement aux transformations de l'édifice : la parcelle étant sa limite, alors que la limite de la ville contient et retient le tissu urbain. Loin de ces lois millénaires, les typologies nouvelles ont pour aspect commun la négation de la limite traditionnelle. Plus de limite parcellaire pour l'édifice, plus de limite urbaine pour la ville.

Cette perte de limites est peut être une redéfinition de la notion de territoire ; la métropole ne reconnaît plus les limites territoriales traditionnelles, la seule limite qu'elle semble reconnaître est celle de la planète, comme marché.

Face à cette réalité comment peut-on encore parler de typologie traditionnelle ? Le clivage métropole/typologie traditionnelle semble vertigineux. Cependant, les habitants des villes d'aujourd'hui aspirent toujours à une vie paisible, dans des espaces produits à l'échelle humaine, à l'image des anciens tissus. Dans ce cas, la production typologique architecturale, même produisant des répliques de l'ancien tissu, ne pourra pas en

garantir l'authenticité. Exemple des nouveaux quartiers de lotissements en banlieue qui cherchent à reproduire la qualité du bâti à travers l'acte de lotir.

Ce qui nous mène à nous poser la question : la parcelle est-elle la condition essentielle à la reconstitution d'un espace urbain authentique ? Les banlieues européennes sans vie s'étalant à perte de vue en sont la négation. La notion de parcelle seule, sans revenir à l'intégration hiérarchisée de la culture territoriale, se trouve insuffisante.

D'où l'intégration des échelles territoriale, urbaine et architecturale est de plus en plus essentielle dans la définition du projet.

Cette intégration se traduit à l'échelle urbaine par la détermination d'une localisation adéquate des polarités et des noeuds dans la ville, ainsi que d'une structuration des tissus, dans une hiérarchisation respectant ces polarités et noeuds.

En résumé, une lecture plus complète et opératoire des établissements anthropiques doit comporter la reconnaissance de la morphologie urbaine particulière en relation avec ces polarités et noeuds structurant la ville. Parcelles denses au centre, parcelles présentant le côté étroit sur le parcours le plus important, grandes parcelles en périphérie...

Ainsi que la reconnaissance de la structure territoriale comme cadre initial de toute implantation humaine, et comme indicateur directionnel de toute évolution future de la ville et des éventuels noyaux urbains nouveaux à proximité.

Et la reconnaissance du territoire culturel comme ressource typologique essentielle dans la production du bâti de base. Ce qui va impliquer de la parcimonie dans l'occupation du territoire et le recours à l'échelle humaine pour sa structuration, de même que la limitation de l'exploitation du territoire à ses propres ressources dans un souci de développement durable.



Nouvelles constructions dans la casbah d'Alger (Algérie)

Outil 5

Analyse des paramètres économiques et des valeurs socioculturelles



Outil 5

Analyse des paramètres économiques et des valeurs socioculturelles

Quels paramètres socioéconomiques doit-on considérer ?

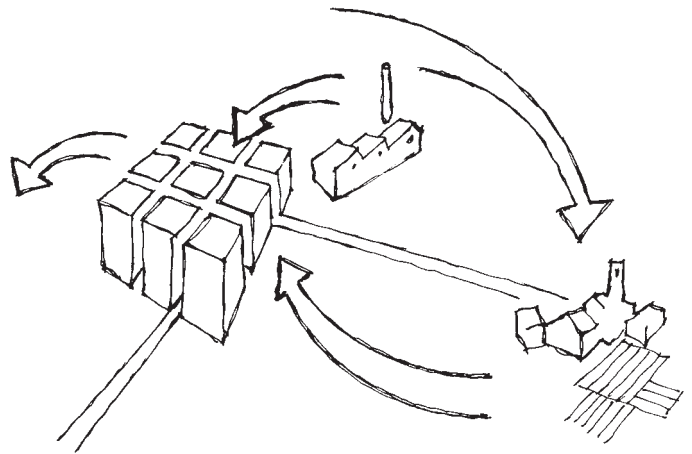
Le fonctionnement des marchés immobiliers des centres des villes historiques s'inscrit dans la dynamique des marchés immobiliers locaux et dans la dynamique des marchés des différentes villes qui structurent le territoire du pays, voire dans les dynamiques urbaines d'aires géographiques plus larges, correspondant à des régions géopolitiques soumises aux mêmes règles et influences ou à des marchés touristiques spécifiques.

Outre ces dimensions externes, les évolutions des quartiers historiques sont marquées par les évolutions socio-démographiques et les évolutions urbaines qui font pression sur les marchés immobiliers et les structures urbaines ; la place et la fonction des quartiers se sont déplacées dans l'histoire et très rares sont les centres anciens dont la morphologie et la structure ne doivent pas être modifiées pour s'adapter aux nouveaux usages de la ville moderne.

Les structures immobilières peuvent donc évoluer rapidement, évolution accélérée avec le développement de la mobilité résidentielle, de l'attractivité touristique et de la tertiarisation de l'emploi. Ces évolutions rendent le maintien de la diversité sociale et fonctionnelle traditionnelle de ces quartiers plus délicats, notamment quand les nécessités de la réhabilitation urbaine, imposant la restauration immobilière et la valorisation des quartiers, risquent de favoriser l'exclusion des quartiers des familles et des populations modestes. L'augmentation des valeurs foncières et des valeurs immobilières devra donc être maîtrisée par des politiques d'actions foncières et d'appui à la production de logements sociaux.

A l'inverse, certains quartiers anciens historiques se dégradent du fait de la perte progressive de leur place historique dans le réseau urbain, du déplacement de fonctions administratives, marchandes, économiques ou politiques vers d'autres villes ou d'autres quartiers. Ce processus de dévalorisation conduira parfois au développement de l'insalubrité et de la perte d'attractivité économique des territoires, processus qui cantonne les quartiers dans des rôles d'accueil de populations défavorisées. La baisse des valeurs foncières et immobilières et ses conséquences sur la dégradation du bâti (mise en copropriété de nombre d'immeubles en mono-propriété, division de palais et de bâtiments historiques en plusieurs logements) ne saurait être maîtrisée sans action lourde d'aide à la conservation des structures du bâti et à la sauvegarde des bâtiments les plus importants des secteurs. Ces situations nécessitent des actions de soutien aux propriétaires, souvent incapables financièrement de supporter la charge de la restauration immobilière et des actions foncières et immobilières

Xavier BENOIST
Économiste et urbaniste
Directeur général Fédération PACT ARIM, France

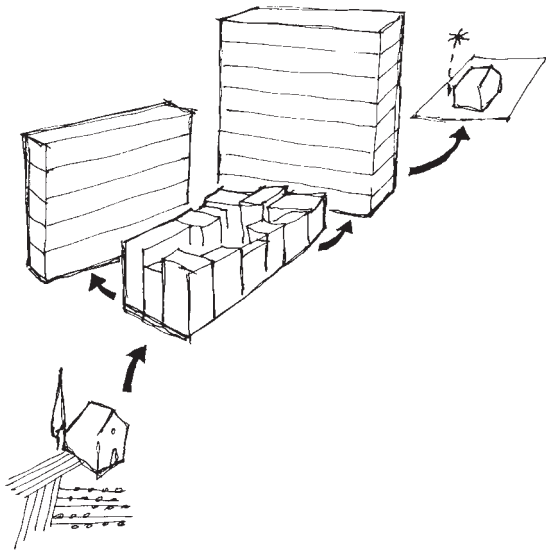


L'analyse économique ne doit pas considérer l'enclave comme un organisme autonome mais déterminer son interrelation avec le territoire dans lequel elle est insérée : le rôle économique du quartier dans la ville, du village dans la région proche, etc.

pour substituer à la propriété privée défaillante des opérateurs publics ou privés.

L'approche des centres et quartiers anciens des villes demandera donc, dans tous les cas, une identification précise de la place et de la fonction de l'immobilier résidentiel et urbain dans les marchés immobiliers, du quartier dans l'histoire et dans l'évolution de la ville, et de la ville dans l'histoire du territoire. Cette approche sera réalisée à plusieurs échelles, -du quartier à l'îlot et à l'immeuble- et fera appel à diverses disciplines et analyses, et donnera lieu à l'élaboration d'un projet puis de programmes particuliers d'intervention permettant d'agir sur les dysfonctionnements identifiés.

1. La place de la ville dans la hiérarchie urbaine de sa région et sa place dans son territoire seront les premiers critères à prendre en compte pour apprécier la place du marché immobilier local dans la hiérarchie des prix immobiliers du territoire. Différents indicateurs permettent de comprendre dans quel cycle évolue le marché immobilier local : le niveau des revenus de la population locale, l'évolution démographique de la région, son dynamisme économique, la structure de la propriété et la qualité de l'habitat, le coût du logement et le coût des travaux. Les prix fonciers et immobiliers du secteur et le volume des transactions annuelles, comme le taux de vacance des logements ou la vitesse de



Les études de type économique doivent analyser la structure de la propriété ainsi que les dynamiques immobilières existantes, deux facteurs importants pour envisager les possibilités de gestion des opérations de réhabilitation.

transformation des commerces, caractériseront les évolutions probables des secteurs et donneront des précisions utiles à la compréhension des mutations, sur les types d'investisseurs (ou sur le désinvestissement) et le montant des investissements moyens sur le secteur. Ces données permettront de caractériser le cycle de valorisation ou de dévalorisation en cours sur les quartiers et de préciser les aides à mettre en place pour conduire le programme de réhabilitation de l'habitat et des fonctions commerciales.

Tous les secteurs anciens historiques ont été soumis à des cycles de valorisation / dévalorisation selon les tensions existantes sur les marchés et la place de l'immobilier du centre historique dans le marché local de l'habitat. Les cycles de dévalorisation accompagnent généralement l'appauvrissement d'une région, mais ils peuvent se développer dans des marchés immobiliers actifs - du fait de la rigidité du marché foncier ou de l'absence d'offre de logements disponibles pour les personnes les plus défavorisées ou pour les familles - comme des cycles de valorisation peuvent se développer dans des régions peu dynamiques - du simple fait de la pression touristique.

En effet, la dureté des marchés fonciers,, exprimée par la résistance qu'exercent certains propriétaires à céder leurs biens (ou à les transformer), en l'attente de valorisation foncière, accentue la tendance à la dégradation du tissu ancien. Les stratégies concertées de certains propriétaires préférant attendre la possibilité de démolir et de reconstruire plutôt que



Panneau annonçant la location de logements traditionnels à Marrakech (Maroc)



Agent immobilier dans la médina de Marrakech (Maroc)

d'entreprendre d'importants travaux de restauration de leur patrimoine accentuent ces phénomènes, qui bloquent l'évolution du marché. L'absence de confort et d'équipement des logements limitant l'attractivité des ensembles immobiliers pour les jeunes, les familles et les classes moyennes, limitera l'évolution du peuplement et accentuera la dégradation de certaines parties de centres historiques, souvent touchées par le vieillissement de leur population. Ces facteurs accéléreront le processus de dévalorisation des biens, d'autant plus que les règles prévalant à la réhabilitation ou à la restauration des biens ne permettent pas aux propriétaires pauvres de réaliser les travaux de mise en conformité sans aide importante de la collectivité. Les moyens d'action publique seront alors d'autant plus nécessaires à mobiliser, proportionnellement aux besoins de logement des populations et aux besoins d'amélioration de l'habitat.

2. Les fonctions des centres historiques dans la ville seront d'autant plus importantes à identifier et à préciser dans les documents d'urbanisme qu'elles impactent fortement la politique de réhabilitation à conduire et ses différentes déclinaisons sur les différents types de patrimoines et édifices à protéger ou mettre en valeur.

Les contraintes du programme et les leviers de la réhabilitation seront de différente nature selon que la planification urbaine locale aura permis ou non l'extension et le développement des fonctions tertiaires à l'écart des centres historiques.

L'accueil des activités tertiaires nouvelles dans d'autres quartiers, l'accueil de fonctions tertiaires compatibles avec l'identité du quartier (équipements culturels, équipements scolaires), le déplacement des activités économiques polluantes et le maintien des activités commerciales de première nécessité sont les principaux objectifs à atteindre dans la planification locale. La finalité du projet sera de créer de nouveaux équilibres entre la

structure des quartiers, leur composition sociale et leur place dans la ville en agissant sur la structure immobilière et parfois la structure foncière.

3. Les activités commerciales et économiques, soutenues d'une part par la demande des populations résidentes et d'autre part par la demande touristique ou de loisirs peuvent devenir incompatibles avec la vocation résidentielle des quartiers. Dans certaines situations extrêmes, ces déplacements des fonctions commerciales peuvent aboutir à des « déstructurations » complètes de certains secteurs, accélérant le départ des populations traditionnelles, du fait des nuisances créées, nuisances liées au développement du trafic automobile, aux besoins de stationnement et de parking, ou parfois même nuisances nocturnes liées à la transformation des pieds d'immeubles (transformation en garage, en commerces ou en restaurant et cafés).

Ce phénomène ne saurait être régulé que par des réglementations de police et des règles de droit d'occupation des sols très précises et détaillées de sorte de contenir ces évolutions dans des proportions raisonnables. En effet des conflits d'usage de l'espace public naissent très souvent de la proximité d'activités concurrentes (demande d'espaces de proximité pour les résidents et demande d'espaces de développement des commerces). Ces phénomènes seront d'autant plus accentués que la rentabilité des activités économiques sera parfois sans commune mesure avec la rentabilité des activités résidentielles. Ils empêcheront parfois la réutilisation des étages des immeubles en logement, ou nuiront à la résidentialisation des quartiers. Les modalités de traitement des commerces seront l'une des questions importantes à aborder et notamment la négociation avec les représentants de ce secteur économique sera l'une des plus importantes.



Marché à Ghardaia (Algérie)



Ateliers artisanaux sur la place Jaba à Kairouan (Tunisie)

4. Les contraintes de la circulation et des transports, les modes de régulation du trafic et le traitement des espaces publics seront pensés pour contrôler ou accompagner ces évolutions. Les modes de transport collectifs seront ainsi privilégiés face aux transports individuels.

5. L'analyse des structures immobilières sera primordiale pour comprendre les différentes stratégies des propriétaires, qu'ils soient bailleurs ou occupants, accédants ou occupants face à ces différentes évolutions. La nature de la propriété, l'importance du patrimoine détenu par les propriétaires du secteur, la part de l'immobilier public ou soumis à des règles de transmission complexe et l'état général du bâti devront être analysés. La transformation de la structure immobilière sera d'autant plus accélérée par la réhabilitation que la transformation de la fonction dominante des quartiers ne sera pas maîtrisée et planifiée, voire accompagnée. Mais la transformation du patrimoine et son adaptation aux normes d'habitat moderne requiert la mise en place de leviers d'interventions particuliers.

6. Le peuplement des quartiers est aussi déterminant, fonction notamment de son histoire, et de l'offre permise par l'habitat du secteur : offre locative caractérisée par la taille des logements, leur niveau de confort, leur localisation et leur coût, offre d'accès lorsque les logements attirent de nouvelles populations à la recherche d'opportunités immobilières correspondant à leurs besoins, offre pour les investisseurs à la recherche de placements patrimoniaux ou de placements fiscaux lorsque des règles fiscales favorables à l'investissement sont ouvertes sur les quartiers, offre commerciale...

La qualification de la fonction des quartiers (zone d'accueil des ménages à la recherche de leurs premiers logements, zone d'accueil de familles, zone de repli de populations fragiles et défavorisées...etc) pour les populations locales sera l'un des points importants du diagnostic préalable à l'élaboration de la stratégie d'intervention sur le quartier.

Les synthèses sur l'évolution des secteurs et le choix des cibles d'intervention prioritaires pourront être déclinées en fonction de ces éléments d'analyses de sorte de préciser les leviers d'interventions permettant de conduire le programme de réhabilitation immobilière et de structuration du quartier.

Trois types d'outils seront indispensables à manier sur les secteurs :

- ▶ les outils d'amélioration des logements, notamment les aides et subventions à la réalisation de travaux accordées aux propriétaires,
- ▶ les outils d'actions foncières nécessaires pour restructurer certains îlots pour les dédensifier ou pour acquérir des immeubles en attente de définition de leur usage ou en attente de leur restructuration,
- ▶ les outils de production de logements sociaux, indispensables au relogement des populations.

Leur mobilisation sera plus ou moins importante en fonction des difficultés de traitement des quartiers et des enjeux sociaux, économiques, ou urbains dont ils sont porteurs.

On utilise ici le terme de « restauration immobilière » pour caractériser l'intervention profonde sur l'immeuble ancien dégradé et son intégrité: architecture, structure, distribution, sanitaire. Elle est supérieure à l'amélioration de l'habitat (confort, sécurité) et à l'entretien. On pourrait aussi dire « réhabilitation lourde » .



Boutique neuve à côté d'un commerce traditionnel dans la médina de Tunis (Tunisie)

La population résidente du bâti traditionnel. Le cas de Nicosie

La concentration humaine développe des implantations dans des localités spécifiques lorsque celles-ci sont favorisées par leurs caractéristiques physiques (emplacement, climat, topographie, etc.). Les gens y forment alors des communautés ainsi que des réseaux qui subviennent à leurs besoins en termes de qualité de vie et de bien-être. Des liens sociaux, culturels et économiques sont ainsi tissés entre eux, à l'intérieur des implantations mais aussi entre localités au-delà des frontières de chaque implantation. Ces relations apportent le cadre socio-économique de même que les moyens pour le développement. Comme les facteurs socio-économiques changent avec le temps du fait des influences externes, les implantations entrent dans des cycles de repli et de régénération. Ces cycles ont un impact inévitable sur les caractéristiques de la population car celle-ci et l'environnement construit ont une relation mutuelle. Les villes sont davantage qu'un ensemble d'immeubles reliés entre eux par un tissu urbain ; elles incarnent le caractère social, économique et culturel des réseaux passés et présents de gens qui les ont choisies comme lieu de vie.

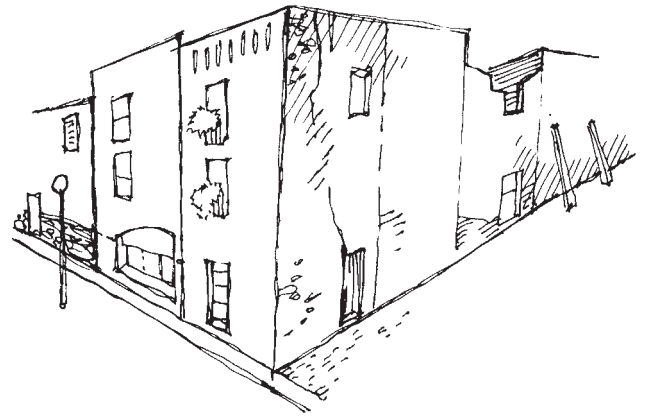
Les gens se déplacent et s'installent dans l'implantation en formant tout d'abord son noyau. À mesure que les villes grandissent, de nouveaux arrivants tendent à s'implanter en apportant des modèles spécifiques, et en développant un microcosme propre. Ainsi, les quartiers sont constitués comme des noyaux de population ayant les mêmes caractéristiques : ethniques, nationales, religieuses, professionnelles, de statut social, etc. Avec le temps, les gens se déplacent d'une partie de la ville à une autre conformément aux modifications de leurs besoins, de leurs moyens et de leur statut. Pour l'essentiel, ce sont des familles des classes moyennes et élevées qui se déplacent vers les zones résidentielles en banlieue. Parallèlement, davantage de gens s'installent dans l'implantation, occupant les logements demeurés vacants. Une situation démographique relativement statique se maintient quand viennent vivre dans une zone des gens d'une situation similaire aux habitants plus anciens. Dans les zones où des mouvements continus de départ se produisent sans qu'il n'y ait une immigration équivalente, la structure de la population devient de plus en plus fréquemment dominée par les personnes âgées. Le déclin de la population résidentielle est souvent accompagné de l'augmentation de la concentration des activités commerciales.

Les effets de l'immigration sont plus évidents lorsque les migrants appartiennent à un groupe ethnique différent de celui de la majorité de la population de la ville. Dans le passé, l'adaptation

Irene HADJISAVVA-ADAM

Architecte et urbaniste

Département de la Planification urbaine et du Logement,
Ministère de l'Intérieur, Chypre



Les analyses démographiques doivent permettre d'asseoir les bases des stratégies destinées au développement de la cohésion sociale : détection des poches de pauvreté ou de chômage, des ghettos de population, des processus de gentrification et d'expulsion de population autochtone, etc.

était un processus inévitable, car les immigrants étaient habituellement permanents. Dans le monde globalisé actuel, les mouvements de population dus aux restructurations économiques mais aussi aux moyens de transport plus faciles ont considérablement augmenté, mais ils sont aussi moins fixes. Les gens ont tendance à se déplacer de manière plus aisée d'un pays à un autre en fonction des possibilités de travail. Parallèlement, les technologies de l'information leur permettent d'être mieux connectés à leur pays d'origine. Par conséquent, les communautés d'immigrants sont moins, ou moins rapidement, intégrées dans la communauté d'accueil qu'auparavant. Comme elles sont plus ou moins séparées du reste de la population à cause de leur race, de leur langue, de leur religion ou de leurs coutumes, elles ont tendance à constituer elles-mêmes des noyaux distincts, pour des raisons aussi bien économiques que sociales. En outre, comme les immigrants pénètrent dans un environnement social étrange et étranger, ils sont attirés par les zones dans lesquelles leurs compatriotes vivent déjà et où ils peuvent trouver un lieu de vie (car la discrimination leur laisse souvent un choix limité). Dans de telles zones, il leur est plus facile de recréer un peu de l'atmosphère de leur pays d'origine ou de pratiquer leur religion, par exemple. Ils peuvent aussi être attirés par des parents ou des amis qui vivent déjà dans ces quartiers, les pionniers de leur propre société établis dans un environnement étranger.

Habituellement, les membres de ces groupes ethniques distincts occupent les emplois les plus mal payés, et en conséquence leurs logements sont concentrés dans les cœurs historiques ou dans les zones résidentielles les plus vieilles, là où les propriétés détériorées sont le plus souvent d'architecture traditionnelle dont la valeur a baissé et qui ont parfois même été subdivisées en unités de logement plus petites. Souvent, les immigrants vivent dans des conditions de hautes densités de population voire de surpopulation. La démographie différente, la crainte de l'inconnu et de l'étranger, le déséquilibre habituel entre le nombre d'hommes et le nombre de femmes mais aussi la dégradation accentuée de l'environnement construit, font des cœurs historiques les zones les moins privilégiées par les autochtones. Cependant, la zone est revitalisée, pleine de vie, de coutumes et d'attitudes qui sont si différentes qu'elles créent un environnement totalement nouveau. La diversité culturelle des gens qui partagent le même espace urbain enrichit la ville et lui apporte un rythme tout à fait nouveau.

L'exemple de Nicosie

La géographie urbaine de Nicosie, la capitale de Chypre, s'est développée au cours des siècles en reflétant l'histoire troublée de l'île. Sa population, mélange d'Orthodoxes locaux et de Turcs musulmans, d'Arméniens, de Maronites et de Latins qui sont venus

dans l'île depuis la période franque, a trouvé sa place et a formé ses microcosmes dans la ville. L'élément de base du tissu urbain était constitué par les quartiers. Ceux-ci ont été développés autour des bâtiments religieux de chaque communauté, l'église ou la mosquée, et ils sont devenus des centres pour les habitants de même ethnicité et de même religion. Parallèlement, d'autres zones se sont formées par la concentration de personnes d'une même classe sociale ou d'un même type d'emploi professionnel. La confiance qui s'est développée entre les deux plus grosses communautés dans une période ultérieure a mené au développement de quartiers urbains mixtes. La modernisation et la restructuration économique ont apporté avec elles le redéveloppement de la construction mais aussi les premiers signes de l'exode de la population. Toutefois, le processus a été interrompu par la brutale séparation de la ville en deux parties qui a suivi les troubles intercommunautaires entre Chypriotes grecs et Chypriotes turcs et la mise en place de la « ligne verte » en 1963. La situation est devenue « plus permanente » en 1974 à la suite de l'invasion turque de l'île. L'impact sur le tissu physique de la ville ainsi que sur sa continuité physique et fonctionnelle a été significatif comme il l'a été pour la population de la ville. Les populations des deux communautés se sont déplacées d'un côté ou de l'autre de la ligne verte, modifiant ce faisant la démographie. La ligne verte a divisé la ville non seulement en termes physiques mais aussi visuels, psychologiques, politiques et émotionnels. Le cœur de la ville, sa zone commerciale



Maison avec des immigrants asiatiques dans le centre de Nicosie (Chypre)



Maison habitée par un Américain dans le centre de Nicosie (Chypre)

principale, a été dévasté du fait qu'elle était la zone tampon. Dans les années qui ont suivi les troubles, la totalité de la zone adjacente a dû être abandonnée, l'insécurité entraînant les départs. Un grand nombre de réfugiés de la zone occupée ont été logés dans des logements vides, formant ainsi une nouvelle communauté déplacée. De surcroît, de nouveaux usages ont été ajoutés aux logements abandonnés, des ateliers qui ont par la suite détérioré les immeubles ainsi que leur environnement, et modifié l'usage prédominant, passé d'une mixité résidentielle-commerciale à une unicité d'ateliers.

D'autres facteurs ont contribué au déclin de la ville murée : la congestion de la circulation, le manque de places de stationnement et le vieillissement du parc immobilier. Ce dernier ne pouvait pas répondre aux nouveaux standards de vie améliorés et c'est ce qui a entraîné le déplacement d'une partie substantielle des habitants (des classes moyennes et élevées), des entreprises ainsi que des bureaux de l'Administration vers la périphérie de la ville et dans les nouvelles banlieues mieux desservies.

De nos jours, le vieillissement d'une partie considérable du parc immobilier des quartiers pauvres l'empêche de répondre aux standards de vie contemporains. Parallèlement, l'augmentation de la valeur des bâtiments historiques et le coût élevé de leur réhabilitation pour répondre aux standards de vie contemporains rendent plus difficile pour les propriétaires la possibilité de les réhabiliter. De surcroît, ils sont déconcertés par les

bouleversements sociaux et les carences de tous types du centre historique. En conséquence, le retour en ville des habitants d'origine est un but difficile à atteindre.

Les mauvaises conditions des bâtiments ont entraîné la baisse des loyers qui, de son côté, a séduit les immigrants. Parallèlement, les immeubles classés réhabilités sont utilisés comme résidences chères pour des familles des classes aisées ou comme bars, restaurants, bureaux ou centres culturels.

Actuellement, la population de la ville est composée principalement d'immigrés, de réfugiés et d'une faible quantité de personnes âgées d'origine locale. Les occasions de logement à bon marché ont attiré un nombre considérable d'immigrants dans la vieille ville. Ceux-ci peuvent être divisés en deux groupes : l'immigration circulaire principalement des Philippines, de Sri Lanka, du Pakistan et des pays de l'Europe de l'Est, d'une part, et l'immigration « permanente » de la diaspora grecque. Cette dernière a joui d'un statut spécial aussi bien avant qu'après l'accession de Chypre à l'Union européenne et immigre, par familles complètes, pour un séjour permanent. Ainsi, une récente recherche a montré que 65 % des résidents de la zone ne sont pas des Chypriotes.

Dans un processus d'adaptation, les réseaux sociaux de différentes ethnicités ont créé des structures sociales qui attirent les immigrants dans un environnement plus accueillant. Par exemple, un nouveau marché orienté vers les besoins quotidiens de ces



Immigrants asiatiques dans la vieille ville de Nicosie (Chypre)



Rue principale du centre historique de la ville de Nicosie (Chypre)

réseaux est en train de se développer : magasins vendant des produits russes à côté d'épices indiennes et de saris, boutiques de cabines téléphoniques à prix réduits et cafés Internet, agences de transfert d'argent, laveries, boucheries halal ne vendant pas de porc, salons de coiffure ouverts même le dimanche dans des garages ou des halls, etc.

Avec la concentration d'un grand nombre d'immigrés vivant dans la ville, une nouvelle géographie urbaine est en train de se dessiner. Ou bien, pour être plus précis, la ville depuis si longtemps divisée est en train d'être revitalisée. En conséquence, ce qui avait été le quartier latino est utilisé aujourd'hui par les Philippins catholiques, les Indiens et les Sri Lankais qui vont à la messe du dimanche à la cathédrale (catholique). L'ancienne école Saint-Joseph a été convertie en un centre communautaire par les religieuses catholiques, alors que l'ancien couvent prête aujourd'hui ses jardins et ses zones abritées aux adeptes du Sunday tea. Le jardin municipal, de même que les murs et les douves proches, sont utilisés pour le pique-nique ou la promenade dominicale, ou encore pour y organiser des fêtes, voire même un petit bazar en plein air. Un plus grand bazar, lui aussi en plein air, est organisé sur un parking proche des murs datant du Moyen Âge. Les commerçants chypriotes y offrent leurs produits de mauvaise qualité à bas prix adaptés au goût de leurs clients immigrés. Ils emploient souvent des immigrés comme vendeurs pour faciliter les ventes. De fait, les immigrés sont rarement les patrons, et l'une de leurs activités habituelles est la vente de cassettes de musique.

La communauté musulmane est organisée autour de la mosquée, ancienne cathédrale gothique reconverte au culte musulman pendant la période ottomane. Les salons de coiffure, les boucheries, les tout-à-cent-balles, les boutiques de transfert d'argent ou les « clubs » de DVD sont situés dans des locaux dans les rues adjacentes pour servir la communauté.

La communauté orthodoxe de la diaspora grecque est installée dans la zone située autour de l'église orthodoxe Phaneromeni. Ce sont en fait des colons mais comme ils partagent la même langue (habituellement deuxième langue pour eux) et une même religion, ils sont mieux incorporés dans la communauté locale. Leur réseau est par conséquent moins resserré que ceux des groupes mentionnés auparavant. Cependant, leur impact sur la vie quotidienne de la ville est significatif car ils l'utilisent vingt-quatre heures sur vingt-quatre. La zone qui avait été désertée est maintenant remplie des rires des enfants, de femmes bavardant sur les bancs et de groupes d'hommes regardant les passants.

Les Chypriotes vivant dans cette zone sont en général, soit des personnes âgées qui y demeurent après que leurs enfants les aient quittées, soit des membres des professions libérales qui y ont leur studio ou leur bureau mais qui vivent, dans la plupart des cas, à l'extérieur du quartier historique. Il y a un petit nombre de jeunes familles qui ont choisi la zone pour y établir leur résidence permanente ; ce sont des réfugiés logés, soit dans le camp de

réfugiés du gouvernement dans le quartier Chrysaliniotissa, qui a été réhabilité par la municipalité locale, soit dans des immeubles mieux préservés ou réhabilités.

La rue principale (Ledras street), cependant, est fréquentée par tous types de gens. Des familles avec des enfants en bas âge choisissent la rue piétonnière pour y faire leurs promenades et profiter du café qu'elles prennent dans d'agréables cafétérias telles que Starbucks ou Flo (chaînes multinationales). Des gens de tous les âges, aussi bien de la ville que des villages proches, viennent acheter leurs glaces chez Heracles. Des Chypriotes turcs passent le checkpoint pour venir faire des achats et pour « prendre l'air de l'Occident ». Les touristes sont attirés par l'architecture traditionnelle, les musées, les boutiques à touristes et les restaurants.

Ces réseaux de gens de différentes ethnicités, cultures, religions et intérêts se croisent habituellement ou cohabitent dans le même tissu urbain et aux mêmes moments, mais sans vivre vraiment ensemble. Leurs mondes se rencontrent l'espace d'un instant : un service dans une boutique ou un restaurant, un sourire à un joli bébé, un instantané, un regard de désapprobation ou d'hostilité, etc. Chaque groupe transporte sa propre histoire, et son rapport à la ville diffère sérieusement des autres. Un espace urbain est conçu et interprété d'une manière différente par chacun. Ce qui est important pour une personne est indifférent pour une autre. Ce sont par conséquent les gens qui donnent la vie et la valeur à l'espace public, mais c'est aussi l'espace qui facilite la concentration et l'intensité des activités de ces mêmes personnes. La ville est enrichie de nos jours par différents ensembles de valeurs ou de symboles inhérents aux différentes cultures qui l'occupent. C'est une scène où se jouent différentes pièces de théâtre souvent spontanées ou imprévisibles. La ville semble suivre sa propre dynamique. Toutefois, cette juxtaposition de différences, de diversité et d'extrêmes sociaux, d'affluence et de pauvreté crée une considérable tension et un débat public.

La ville derrière les murailles est dans un indiscutable processus de régénération. Pour sa réhabilitation physique, 10 000 000 CE du Fonds structurel seront dépensées au cours de ces trois prochaines années. D'autres fonds provenant d'autres sources gouvernementales seront aussi utilisés. Mais la question essentielle demeure : Régénération pour qui ? Et comment les bénéficiaires-cible sont-ils inclus dans le processus de décision ? Comment exactement les communautés « visiteuses » sont-elles vues dans le kaléidoscope des problèmes de la ville étant donné que, actuellement, ce sont elles qui ont l'impact le plus important sur la vie de la ville et qu'elles seront probablement les plus affectées par le processus de régénération ? Quel est l'impact de ces réseaux de personnes sur le processus de régénération ? Enfin, est-il significatif, ou bien les forces du marché et le pouvoir politique sont-ils plus puissants que les forces sociales qu'ils créent ?

Les valeurs anthropologiques de l'espace traditionnel

Dans l'analyse du point de vue social et anthropologique du patrimoine converge un ensemble varié de sources d'information qui, bien qu'elles coïncident à certains moments, ont une valeur très différente de celle qui est utilisée dans une analyse historique ou technique. Ces sources différentes, ainsi que la variété des points de vue avec lesquels elles sont analysées, enrichissent le « dessin » qui peut résulter d'une vision uniquement architecturale des formes urbaines.

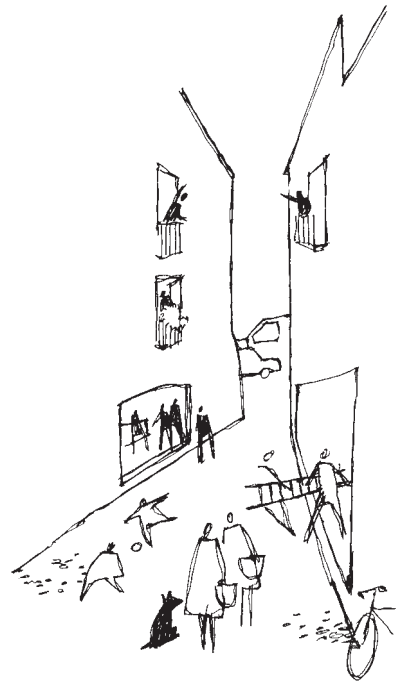
L'approche de cette analyse doit prendre en compte, dès le départ, les sources de type primaire liées à l'ensemble patrimonial, depuis le travail immédiat d'information orale des habitants jusqu'à la connaissance directe de phénomènes tels que les traditions liées aux espaces architecturaux et l'usage social qui en découle. Pour approfondir dans les relations actuelles des habitants avec l'environnement architectural, des travaux sur les tissus urbains entamés depuis peu développent des études graphiques des parcours, des fonctions et des relations des habitants ainsi que des analyses de la permanence dans les espaces qui sont par la suite contrastées avec la structure physique de ceux-ci. Ces études, qui analysent les relations actuelles des habitants avec le patrimoine, donnent une épaisseur différente aux présentations de type technique et planimétrique des ensembles urbains, en enrichissant l'analyse et en apportant des renseignements très souvent insoupçonnés.

En plus de cette analyse de l'état actuel, il faut d'autre part être sensible aux constantes modifications que ces lieux et ensembles construits ont subies. Réaliser un travail qui permette d'évaluer la capacité de certains espaces à altérer leur morphologie de manière subtile au cours de l'histoire, tout en conservant leur valeur symbolique ou sociale, peut apporter des outils nécessaires à une nouvelle intervention. De ce point de vue, il est bon de recourir à un ensemble de sources non primaires en termes anthropologiques mais qui peuvent permettre d'ajuster la valeur culturelle de certains espaces dans des communautés ou des sociétés données. L'obtention, bien que diffuse, de renseignements allant dans ce sens permet une analyse temporelle et diachronique des rapports de la population avec l'ensemble construit. En plus du recours habituel aux archives documentaires et photographiques ou à la recherche de bibliographie historiographique, il vaudrait la peine ici de s'approcher de sources littéraires (romans, chroniques, annuaires) ou graphiques (illustrations, gravures) situées dans la périphérie du domaine d'étude du patrimoine architectural. On ne doit attendre de ces sources d'information aucune réponse concrète à un quelconque doute mais plutôt une vision plus large

Albert FUSTER

Architecte

Professeur à l'École technique supérieure de Dessin Elisava (Université Pompeu Fabra), Espagne



Des études récentes de type social aident à démontrer que certaines structures de rues traditionnelles développent la sociabilité ainsi que le sens communautaire.

et plus dynamique de la valeur des espaces et de leurs rapports avec la population qui les habite.

La valeur sociale et culturelle d'un ensemble patrimonial apparaîtra ainsi comme un attribut variable et d'intensité diverse. En outre, le lien constant et direct que les habitants nouent avec leur environnement peut faire rompre dans une certaine mesure la distinction canonique entre traditionnel et moderne que la décennie des années 1920 a tracée dans l'analyse du patrimoine architectural. Cette distinction, établie du point de vue unique de la technique, peut déformer ou simplifier les lectures de l'objet patrimonial. La complexité de la croissance de la vieille ville de Barcelone, Ciutat vella, du début du XVIII^e siècle à la fin du XX^e, par exemple, comporte un grand nombre d'éléments qui échappent à la stricte analyse technique et qui présentent une variété de réponses urbaines auxquelles on ne doit pas réagir avec un regard unique. Les modifications que le quartier avait subies avant même l'apparition des voitures ou du béton armé avaient été aussi intenses que celles qui se sont produites au XX^e siècle, et la



Bédouins à la région d'Apamea (Syrie)



Usage intensif de l'espace public sur la place Jraba à Kairouan (Tunis)



Marché permanent à Tunis (Tunisie)

morphologie qui en est résultée a été capable de les adopter, tout en préservant des éléments qui auraient pu perdre leur valeur initiale.

De ce même point de vue, les ensembles de maisons de ces villages côtiers du nord de Barcelone ont montré, jusqu'à présent, une grande capacité d'adaptation qui va bien au-delà de l'évolution technologique. Ainsi, la richesse des relations public / privé qu'offrent les divers espaces de transition qui vont de la façade sur la rue, la zone de l'entrée, l'intérieur proprement dit, jusqu'à la cour intérieure, l'eixida, ont été absorbés par des ensembles sociaux très divers. Des habitants aussi différents que les pêcheurs du XIXe siècle, les estivants bourgeois du début du XXe ou les membres des professions libérales liés à Barcelone pour des raisons de travail du début du XXIe divergent dans une grande mesure quant à leurs modèles et leurs rythmes de travail, leurs communications et leurs loisirs. Malgré tout cela, l'ensemble construit peut avoir altéré ou modifié ses valeurs symboliques et sociales mais il a pu aussi se maintenir comme structure urbaine encore valable de nos jours.

Se développant de manière parallèle mais divergente par rapport aux changements intrinsèquement architecturaux, la reconnaissance au long de l'histoire des valeurs sociales et anthropologiques apporte de nouvelles manières de voir le patrimoine qui peuvent permettre des conclusions plus nuancées. L'entretien de la population n'assure pas toujours la préservation physique du patrimoine, de la même manière que les modifications de l'usage ou le symbolisme d'un espace n'entraîne pas nécessairement son altération spatiale ou constructive.

Le conflit qui peut surgir dans le rapport entre valeur anthropologique, sociale et architecturale du patrimoine à partir des renseignements obtenus des sources mentionnées ci-dessus constituera toujours un élément positif pour l'étude. L'analyse diachronique apportera cette flexibilité dans l'analyse de l'ensemble patrimonial, et elle dotera d'une plus grande agilité la proposition d'intervention que l'on doit rechercher.

Les valeurs sociales et culturelles de l'habitat traditionnel

Yassine OUAGUENI

Architecte

Professeur à l'École Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme, Algérie

Quelle est la nature fondamentale de l'habitat dans le système socioculturel?

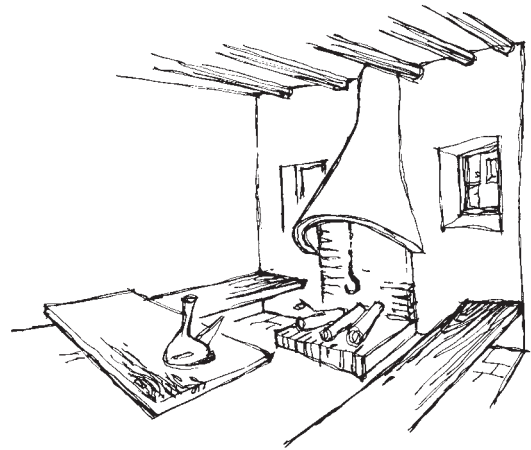
Cette question renvoie vers une explicitation plus large dans la mesure où l'on reconnaît à l'habitat sa nature culturelle et sociale. Ainsi, l'habitat, en tant que produit culturel au service d'un besoin social, découle d'une logique de production semblable à celle de tous les autres objets produits dans une même aire culturelle. Autrement dit, une culture, plus précisément une aire culturelle, procède d'une même « faculté » et emploie les mêmes mécanismes pour créer une réponse sociale et assumer les transformations successives dans le temps en vue d'en assurer l'adéquation à un monde en perpétuelle mutation.

Cette faculté est « conscience ». Elle peut assumer deux modes de comportement qui dépendent des conditions dans lesquelles se trouve une culture.

La conscience est critique quand elle est maintenue en éveil, car soumise à l'activité intellectuelle. Cette situation est propre à un moment particulier où une société se confronte à un nouveau problème ou à la nécessité de réviser la solution d'un problème¹ dont les données ont évolué.

En revanche, la conscience est spontanée quand une société est déjà outillée de réponses aux problèmes collectifs qui la préoccupent et tend à les reproduire sans se poser la question du pourquoi ni du comment. La réponse assume la forme d'un concept total, une sorte de norme partagée par l'ensemble de la collectivité et qui est produite spontanément à chaque moment où se manifeste l'exigence de satisfaire un besoin d'une quelconque nature (existentielle, spirituelle, etc.).

A titre d'exemple, le mariage est la « réponse » à un problème qui se pose à toute société. Il prend des formes spécifiques dans chaque culture. C'est une « œuvre-réponse » complexe, tel un organisme, qui comprend des rituels, des repas, des habillements, des danses et des manifestations diverses dont les formes et les contenus sont codifiés. Le moindre manquement au respect de l'une des composantes d'un fait aussi important que l'évènement du mariage conduit au mécontentement et à une critique sévère. Dans toutes les traditions, il est important pour les organisateurs de la fête d'attendre et de recevoir le point de vue critique des invités. Pour cela, chaque société a ses propres représentants attitrés de la « critique officielle » qui veillent au respect scrupuleux de la norme. En Algérie, ce sont les femmes, notamment les plus âgées, car elles sont les détentrices, les conservatrices et les dépositaires de la norme du « mariage ».



La forme de l'habitat est aussi un produit culturel qui détermine une manière de vivre en collectivité ainsi que des relations sociales et humaines.

Cette norme est en soi un projet mental latent. Dès que la décision de passer à l'œuvre est prise, tous les membres des familles concernées, dominées par la conscience spontanée, assument leurs rôles respectifs sans se fatiguer à organiser des réunions ou à dresser des plans minutieux pareils à ceux élaborés dans le cadre de manœuvres militaires.

Face à la mondialisation, les mariages tendent à s'homogénéiser aux dépens du mariage constituant la norme locale et que l'on qualifie de nos jours de « traditionnel ».

De cet exemple du mariage, en tant que produit culturel, il est aisé de comprendre pourquoi tous les objets et les manifestations de même nature dans une même aire culturelle sont semblables au point où il est permis d'en citer un produit quelconque d'une culture pour désigner tous les objets de sa famille. Autrement dit, il convient d'admettre que la réalité culturelle est de nature typologique. Cependant, le type, qui indique le produit culturel aussi bien matériel qu'immatériel codifié collectivement pour répondre à un besoin partagé, n'est pas une représentation schématique, mais bien la représentation conceptuelle de l'intégralité de l'objet-réponse dans l'esprit de celui qui s'apprête à le réaliser².

Le caractère lisible, cohérent et unitaire de l'habitat traditionnel

Partagé collectivement, le « type » se présente comme un entendement sur ce qu'il convient de faire. Il est l'objet à travers lequel est assurée la cohésion culturelle, et qui de fait garantit la cohésion, la cohérence et l'unité de la production culturelle.

C'est donc ce qui explique l'unité des villes anciennes. Les maisons appartiennent toutes à une même conception de maison. Les variations sont, dans un premier niveau, une adaptation sur le terrain d'exigences d'ordre pratique : la localisation dans la ville (centre, périphérie, etc.), la position dans le tissu (angle, rive, intérieur d'un îlot, etc.), la topographie (terrain plat, en pente). Dans un second niveau interviennent des considérations sociales (typo-sociologie : répartition du bâti par quartiers socialement définis) et économiques (hiérarchisation des composantes de la ville : répartition des quartiers par zones d'activités qui accentuent la spécialisation au fur et à mesure du développement).

A une échelle supérieure, la ville ou le village sont aussi des types, dans la mesure où ils constituent une forme de réponse à l'habiter, à un mode particulier d'entendre l'agglomération qui dans tous les cas tend à produire les qualités d'un véritable organisme. Preuve en est cette ressemblance des villages, des villes, des médinas, des ksour, qu'il est aisé de constater dans une même aire culturelle³.

Concernant l'architecture⁴, il est aisé de constater que les centres historiques, en tant que sièges par excellence de l'héritage du savoir-faire, révèlent à travers l'harmonie de l'ensemble du bâti l'existence d'une loi comportementale à laquelle adhère la majorité des édifices. Il s'agit, en effet, de la capacité de chaque édifice à affirmer par son architecture le souci de répondre individuellement en tout point de vue au besoin de l'usager et, surtout, de développer les aspects typomorphologiques nécessaires à la formation harmonieuse de l'agrégat des édifices voisins.

Cette condition associative offre l'une des garanties les plus importantes à la constitution du tissu urbain, dont la configuration renvoie explicitement et solidement à la nature organisationnelle de la société humaine.

Ainsi, le type bâti n'est jamais conçu dans l'absolu mais bien

comme partie intégrante d'un environnement physique duquel il ne peut être dissocié.

De nos jours, cette qualité se perd. L'acte architectural se fonde essentiellement sur la recherche à tout prix de l'émergence et de l'exubérance, et sur l'intention d'affirmer la distinction sous l'emprise des effets de la mode et, tout particulièrement, celle qui domine la production vestimentaire⁵.

Par le comportement combiné de l'hétérogénéité de leur architecture et du parti pris en faveur de la distinction, les nouveaux quartiers montrent plus l'image d'une réalité culturelle dominée par l'incertitude que les effets d'une œuvre esthétique se voulant de qualité par la diversification des formes. Toutes les dispositions prises en amont des projets urbains, ainsi que des opérations d'embellissement menées après-coup, n'ont pas réussi à redonner à ces ensembles le caractère spatial nécessaire à la consolidation de la vie sociale⁶. Car les règlements d'urbanisme actuels défendent plus l'idée des distances à entretenir entre les édifices qu'ils n'encouragent la recherche du moyen de rapprocher ces derniers pour former un agrégat capable de donner lieu à un tissu représentatif des aspirations profondes de la société⁷.

Les conséquences de cette option pour des formes urbaines de plus en plus éclatées aura des effets malheureux sur l'organisation sociale des quartiers, puis de la ville. Le quartier dans la ville historique, en tant que « petite ville » dans la « ville », car doté d'une certaine autonomie morphologique structurée (rue principale, centre, périphérie, etc.) est un territoire à l'intérieur duquel se réalise spontanément l'organisation hiérarchisée des groupes sociaux. Toutes les catégories d'âge ont chacune leur espace spécifique dans le quartier, et l'ensemble assume la configuration d'une sorte de maison dans laquelle les règles comportementales et les responsabilités sont scrupuleusement respectées⁸.

Comme aussi il est aisé de noter que le patrimoine bâti historique représente par le caractère unitaire de son langage (grammaire,



Activité commerciale à Fès (Maroc)



Kairouan (Tunisie)

lexique et syntaxe) le reflet d'une unité sociale. D'autre part, l'accessibilité à la compréhension de l'architecture et de l'urbanisme de la ville, ainsi que de son devenir, est assurée à tous les citoyens grâce à la lisibilité des formes et des fonctions.

Aujourd'hui, à l'inverse, les diverses sociétés des rives de la Méditerranée enregistrent depuis plus d'un siècle une production architecturale et un urbanisme libertins, sans ancrage dans la tradition locale, prétextant la recherche de nouveaux « modèles » dans le sillon de la modernisation, mais qui, en fait, traduisent un état de crise culturelle.

Ainsi, le patrimoine, par son état d'absolue cohérence langagière construit selon un processus phénoménologique similaire à la langue, devient de fait le repère concret, le lieu de référence d'une possible démarche qui rompe avec la déshérence langagière propre à notre époque, et que l'esprit de consommation ne cesse d'entretenir et d'imposer. Il s'agit d'une forme de pollution de l'environnement qui porte atteinte au bien-être : l'excès d'une pratique simultanée de langages différents dans un même organisme urbain mène inéluctablement vers le désordre, le chaos et la paralysie de la participation citoyenne aux affaires de la Cité. La critique la plus en vogue trouve intéressant ce visage « déconstruit » de la ville moderne et n'éprouve aucune gêne à comparer cette dernière aux tentatives de recherche pratiquées sur une œuvre picturale. Ici, l'exploration, la projection vers le futur pour le futur, la curiosité et l'essai sont considérés non plus comme des démarches méthodologiques, mais comme des résultats qui doivent se substituer à l'œuvre esthétiquement accomplie. Cet état de fait, qui tend à opposer la signification du « créateur » actuel à la traditionnelle conception de l'artiste⁹, ne peut s'expliquer que par la relégation forcée de la conscience spontanée vers l'oubli et l'instauration de l'incertitude propre à l'activité de la conscience critique.

L'habitat traditionnel, une référence et un cadre de ressourcement

Les différents rôles courants attribués à l'habitat traditionnel tendent à se résumer dans son rapport au développement économique local. L'attrait touristique et ses retombées économiques sur les divers secteurs d'activités, tels que l'hébergement, la restauration, la création d'emplois, etc., ainsi que sa capacité à fournir des locaux pour des activités commerciales et artisanales ou des logements, sont les « maîtres mots » des pouvoirs publics quand il s'agit de justifier des opérations à entreprendre pour la réhabilitation des quartiers historiques.

Le développement du discours en faveur de l'intérêt économique s'explique par le fait que la notion de « bien-être » présente dans le bâti traditionnel (que, d'ailleurs, toutes les sociétés recherchent) échappe à toute évaluation quantitative. Bien que certains « indicateurs » se référant à la « qualité de la vie » ont été élaborés, notamment à travers la normative régulant la production de nouvelles extensions, l'habitat traditionnel a du mal à s'accommoder de cette démarche quantitative systématique et globalisante. Comme aussi, la réalité de l'habitat traditionnel ne peut être cantonnée dans un rôle contraignant par rapport au champ ouvert de la planification.

La résistance au « changement » est la traduction paradoxale de la volonté tacite à maintenir en usage un habitat consensuel et à le préserver de toute substitution individualiste susceptible d'altérer à jamais sa qualité insaisissable par les chiffres. C'est dans ces termes, peu explicites, que la société moderne exprime la reconnaissance de valeurs typologiques, d'essence qualitative, et justifie la pratique de mesures de protection légale de l'habitat traditionnel. Et c'est également à travers le développement du tourisme local, qui ne cesse de gagner du terrain par rapport au



Alexandrie (Egpte)



Café à Damas (Syrie)

tourisme étranger, qu'il convient de reconnaître l'existence d'un nouveau besoin engendré par la pression déshumanisante quotidienne de l'environnement bâti moderne. Le séjour momentané dans un environnement bâti cohérent et façonné à l'échelle de l'homme (centre historique, villages, etc.) constitue un moyen de ressourcement au même titre qu'une virée de « dépaysement » dans une contrée dominée exclusivement par la nature (désert) ou la vie champêtre (parc culturel).

Le tourisme n'est en fait que l'effet d'un attrait dont les causes se confondent avec la recherche des valeurs du cadre bâti historique. Et la valeur majeure de l'habitat traditionnel n'est autre que la conformité des manifestations formelles et structurelles de celui-ci avec la nature propre de la société humaine.

¹ Il s'agit généralement de la recherche d'une réponse à un nouveau besoin induit par le contact avec une autre aire culturelle dominante (soit directement par une occupation physique soit par une influence à distance).

² La persistance du « type », en tant que réponse culturelle, se vérifie aussi chez les peuples obligés d'émigrer vers d'autres aires culturelles. L'exemple de la réalité cosmopolite de la ville de New York, qui se manifeste par la juxtaposition d'ensembles bâtis communautaires culturellement distincts, atteste de la volonté à préserver l'équilibre existentiel (sa propre culture) en se basant sur la conscience spontanée plutôt que d'encourager le « changement » à l'avantage, dans tous les cas, d'une autre culture voisine. Les discours sur l'intégration des populations maghrébines que développent de nombreux pays européens tendent parfois à ignorer cette phénoménologie humaine qui consiste à porter inéluctablement et en permanence sur soi l'héritage des solutions aux problèmes de la vie sans la moindre intention de s'en défaire. Il arrive à chacun de nous, par exemple, de désirer retrouver un restaurant dont les menus sont proches de notre culture.

³ Beaucoup d'exemples attestent de l'existence d'un concept d'agglomération. La vallée du M'zab renferme plusieurs ksour qui fascinent par l'identité qu'ils partagent aussi bien dans leurs dimensions, le choix du site et notamment des composantes architecturales. Ceci démontre qu'une agglomération ancienne impose un seuil à sa croissance urbaine, pour des raisons qui ne sont utiles d'évoquer ici, et opère par la fondation d'une réplique d'une autre agglomération qui tend à être produite dans les mêmes conditions que la première.

⁴ Ici nous adoptons le terme « bâti », plus précisément « bâti de base », pour indiquer la maison. En revanche le « bâti spécialisé » se rapporte à tout bâti qui recourre à la conscience spontanée par la mise à profit de l'ensemble des expériences acquises collectivement, mais qui introduit une part d'intentionnalité de la part de celui qui conçoit le produit. La critique architecturale traditionnelle a introduit les oppositions suivantes : architecture majeure et architecture mineure, architecture et architecture sans architecte. Cette distinction demeure valable dans notre exposé mais reconsidère le jugement de valeur. La primauté est accordée au bâti de base par son importance dans la constitution des tissus et de la ville et surtout, par son rôle dans la chronologie de formation de la ville. « Le bâti de base » est la condition qui préside à l'existence du « bâti spécialisé ». En témoigne la familiarité du savoir-faire qu'on peut relever dans une même aire culturelle entre l'architecture d'une simple maison et l'architecture d'une mosquée ou d'une église, ou bien d'un palais.

⁵ Il est utile de rappeler que la mode, en tant que manifestation caractérisant la société de consommation, n'a pas investi de façon égale tous les domaines de la production culturelle. A titre d'exemple, le domaine culinaire demeure relativement frileux au désir de vouloir remettre en cause le menu traditionnel par un autre, disons-le, incertain. La nature vitale du monde de la cuisine, qui accorde plus d'importance à la nature du produit à ingurgiter qu'à son apparence, se conjugue assez difficilement avec le jeu de la mode. L'ampleur des effets de la

mode sur la maison se situe entre ceux des domaines vestimentaires et du culinaire. D'un autre côté, ce qui marque le plus la société moderne est l'espace assez réduit réservé à la manifestation du type en raison du monopole attribué, souvent sans partage, à l'architecte. Désormais, aujourd'hui « on ne construit pas sa maison, on cherche une maison ».

⁶ De nos jours l'on parle plus de requalification que de réhabilitation quand il s'agit de corriger les incohérences urbaines enregistrées dans les ensembles résidentiels modernes.

⁷ Cette attitude des règlements d'urbanisme contemporain illustre la tendance des sociétés actuelles à renforcer inconsciemment le malaise social par l'encouragement à l'individualisme.

⁸ Le quartier est appelé « houma » dans les médinas. Il est malheureux de constater que la « houma », en sa qualité d'espace urbain et de son collectif de résidents, a disparu dans les grands ensembles urbains réalisés en Algérie depuis 1958 à nos jours. L'impossibilité de la société actuelle à pouvoir s'organiser à l'intérieur des grands ensembles résidentiels, malgré l'existence de « comités de quartiers » agréés par la loi relative à la vie associative, démontre l'influence de l'organisation spatiale d'un cadre bâti sur l'organisation de la société.

⁹ L'artiste dans toutes les sociétés traditionnelles est ce personnage doté d'un pouvoir particulier, qui a la capacité de traduire en termes clairs et accessibles à tous ce que toute la société ressent mais a du mal à exprimer. Que de fois la critique officielle a condamné de jeunes chanteurs, les jugeant inintéressants, mais qui se sont avérés par la suite de véritables interprètes des sentiments du grand public par le nombre important de disques vendus.

Outil 6
Reconnaissance des valeurs historiques





Outil 6

Reconnaissance des valeurs historiques

Le regard historique sur le territoire et la ville traditionnelle

Montserrat VILLAVERDE

Historienne de l'Art

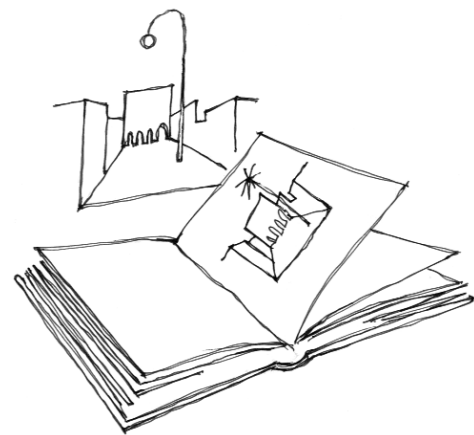
Professeur à l'Université Ramon Llull de Barcelone, Espagne

L'évolution d'un territoire, quel qu'il soit, est toujours complexe. Si ce territoire est la Méditerranée, les possibilités qui existent autour des différentes méthodologies utilisées dans les études sont infinies. En premier lieu, parce que notre objet d'étude est absolument physique, c'est en effet le reflet et la représentation des différentes civilisations et cultures qui ont influencé et configuré nos paysages. En deuxième lieu, parce que c'est la société qui est le personnage central de ce paysage et, par conséquent, qui fait aussi l'objet de l'étude, afin d'évaluer les transformations physiques. Enfin, en troisième lieu, parce que c'est le territoire en lui-même et son orographie qui conditionnent de manière décisive, comme l'a démontré Fernand Braudel, le développement de la population et, par conséquent, de son paysage.

Les réflexions, succinctes, exposées ci-dessous quant à l'évolution du territoire, davantage que proposer des méthodologies innovatrices quant à la nature des études historiques, veulent avoir une incidence sur la nécessité d'envisager un point de vue globalisateur sur celles-ci. Cette révision de la manière d'étudier la ville et son territoire renvoie au concept classique de *civitas*, dans lequel la ville et le territoire faisaient partie d'un ensemble unique. Et cet ensemble est le paysage. Il s'agit d'un paysage qui, au cours de ces deux derniers siècles, s'est transformé en termes absolus et qui a impliqué la fragmentation du territoire, créant des ségrégations qui vont bien au-delà des concepts spatiaux. Le centre et la périphérie seraient, sans le moindre doute, le résultat de l'oubli de cette définition classique du paysage, et c'est à elle que nous renvoyons pour nous éloigner des approches réductionnistes.

Sources pour l'étude de l'histoire urbaine

Parmi les différents types de sources documentaires dont nous disposons actuellement pour la réalisation des études historiques urbaines, ce sont probablement les sources documentaires graphiques ainsi que les descriptions effectuées par des voyageurs qui nous permettent, dans cet article, de développer une vision historique intégratrice de la ville et du territoire. Cela n'implique pas, cependant, que toutes les sources provenant des administrations publiques des différents empires et des gouvernements qui ont suivi ne constituent pas aussi des sources indispensables, qui doivent être utilisées dans n'importe quelle étude exhaustive d'une ville. Pour pouvoir expliquer les transformations de certaines villes sous la domination de l'Empire ottoman, par exemple, on devrait étudier et analyser la



De même que l'étude des cartes et la cartographie historique permettent de découvrir l'évolution physique de la structure de la ville et du paysage, les gravures, les descriptions et les textes des voyageurs permettent de comprendre les valeurs de l'espace traditionnel au travers de ceux qui les ont vécues au fil de l'histoire.

correspondance entre la capitale de l'Empire et les villes qui en dépendaient. En tenant compte de la richesse, de la variété et de la complexité des sources documentaires existantes, nous nous centrerons dans cet article sur les représentations graphiques ainsi que sur les descriptions sous forme de récit des voyageurs pour nous rapprocher d'une lecture intégratrice de la ville. Ces deux sources nous permettront, selon les cas, depuis des lectures précises jusqu'à des vues idéalisées de l'ensemble de la ville et du territoire.

Territoire, ville et paysage

Jusqu'au XIXe siècle, un bon nombre des villes méditerranéennes ont fait l'objet de cette description et de cette représentation. Ces deux types de source, bien qu'ils représentent le contenu de manière différente, ont en commun le fait d'interpréter la ville comme une globalité formée par un centre urbanisé dans un environnement naturel propre. Dans les représentations visuelles, par exemple, on montre habituellement un espace urbanisé très dense, presque toujours renfermé sur lui-même par une muraille, dans laquelle on fait ressortir les éléments architecturaux et urbanistiques les plus remarquables et les plus distinctifs de la ville –le contour des murailles, les mosquées et les minarets, les



6

Il est indispensable de ne pas tourner le dos au territoire et de rechercher de nouvelles voies qui permettront d'intégrer à nouveau la ville et le territoire.

Ville et territoire ont constitué au fil de l'histoire une même unité de paysage.

châteaux, les églises et les clochers-, mais aussi tous les éléments de son territoire immédiat qui le singularisent aussi par rapport aux autres.

On représente aussi les montagnes proches, la plaine qui s'ouvrait bien au-delà des murailles, le profil de la côte ou la rivière qui coulait dans les environs. Dans les sources littéraires aussi, on peut lire comment les descriptions sont centrées sur les bâtiments les plus significatifs et comment sont décrits les éléments de l'environnement physique. Les descriptions de l'environnement ont souvent une finalité politique, fiscale ou militaire, détaillant la présence de châteaux ou de tours de garde dans les montagnes proches, l'usage qui est fait de la plaine et des autres éléments se trouvant autour de la ville -s'agit-il d'un terrain fertile ? Y a-t-il des cultures ? La côte est-elle dangereuse ? La rivière qui coule au

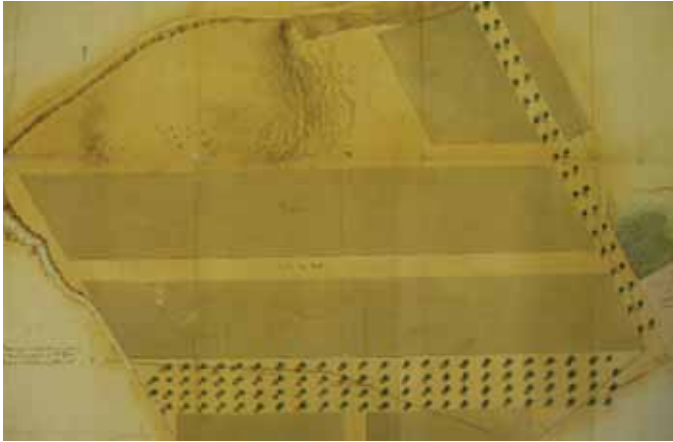
milieu de la ville est-elle navigable ? Et quelles sont les conditions de cette navigation ?

La ville emmurillée antique et médiévale, caractéristique de l'ensemble du domaine méditerranéen, est à l'origine du concept aujourd'hui si commenté et débattu de la ville compacte. Les murailles, évidemment, impliquent une concentration de la construction, et c'est l'une des raisons pour lesquelles toutes les vues de ces villes, à l'exclusion des éléments architecturaux et géographiques spécifiques de chacune d'entre elles, se ressemblent dans une certaine mesure. On peut être surpris, parfois, du contraste qui existe entre le traitement détaillé que l'on donne aux éléments architecturaux singuliers et celui qui est fait du reste des constructions urbaines. Celles-ci se confondent en une masse indifférenciée de constructions



De nombreux documents graphiques sur le territoire avaient des finalités militaires. De ce fait, les éléments du paysage, les accès à la ville, les fortifications, etc., étaient détaillés avec une grande précision.

Dans la représentation du territoire cohabitent la ville, en tant qu'espace construit très dense, dans laquelle se détachent les éléments architecturaux les plus remarquables, et son environnement le plus immédiat.



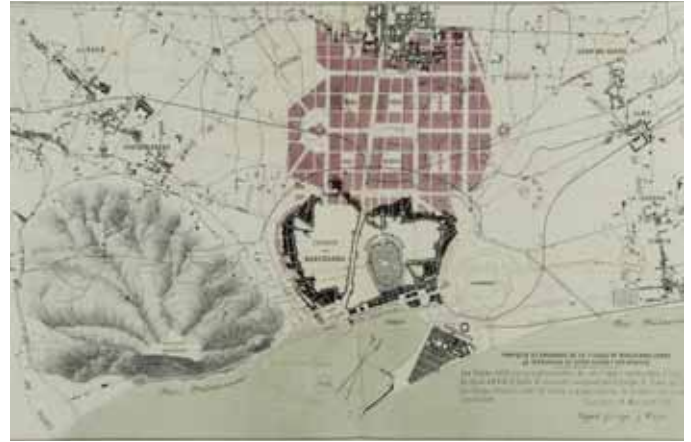
Analyser et délimiter les terrains fertiles et leur mode d'irrigation, ainsi que leur situation par rapport à l'espace urbanisé constituent autant de préoccupations constantes au cours de l'histoire.

homogènes, presque sériées, et relativement peu différentes d'une ville à l'autre. Dans tous les cas, les représentations graphiques et littéraires de l'époque moderne sont effectuées à partir d'un concept qui a été évident pendant des siècles et qui a absolument disparu de nos jours, après les processus de croissance urbaine qui se sont développés à partir du XIX^e siècle: la correspondance exacte, totalement intégrée, entre la ville et son territoire immédiat. Les constructions urbaines et l'environnement physique sont présentés comme indissociables et ils conçoivent ensemble pour chaque ville une unique et spécifique unité de paysage.

Cette correspondance entre ville et territoire développait l'ancienne distinction romaine entre *urbs* et *ager*, différenciation fonctionnelle des espaces au sein d'un unique ensemble



La disparition des fonctions productives de l'environnement, qui justifiaient le lien de la ville avec son territoire immédiat, entraîne une rapide urbanisation, qui fait aussi s'évanouir l'intégration entre *urbs* et *ager*.



Un bon relevé topographique, tel que celui qui a été utilisé comme base dans ce projet d'Ensanche pour la ville de Barcelone, en 1858, facilite la compréhension globale de la civitas et de sa transformation.

qu'était la civitas. Le prétendu binôme ville-campagne n'était pas envisagé avec l'antagonisme qu'il a eu plusieurs siècles plus tard, et les deux domaines, convenablement quadrillés et centuriés, étaient interprétés comme des espaces de la ville, tous les deux différents en tout cas de la *silva*, l'espace non urbanisé, non civilisé.

La ville méditerranéenne : processus de formation et de transformation

La formation et la croissance des domaines d'extension urbaine du XIX^e siècle ainsi que la création de réseaux productifs et d'échanges plus étendus et plus complexes, ont petit à petit fait disparaître



Les villes actuelles, complexes du double point de vue urbanistique et social, ne sont pas le résultat d'une *urbs* qui croit mais plutôt d'un *ager* en transformation.

l'intégration entre *urbs* et *ager*. Par ville, on entendait uniquement l'ancien centre emmurillé et le territoire, dépourvu de toute fonction productive, qui aurait permis de justifier le lien ancien et qui est devenu le territoire urbanisable. La continuité et la généralisation de cette dynamique de croissance tout au long du XXe siècle ainsi que la formation constante de nouveaux domaines urbanisables, plus récents dans le temps et éventuellement plus dispersés dans l'espace, ont fragmenté et ajouté une certaine complexité au réseau urbain, qui avait grossi en termes absolus.

La transformation vécue par les villes méditerranéennes au cours de ces deux derniers siècles est habituellement expliquée en termes historiques de type augmentatif : on dit de la ville, de toute ville méditerranéenne, qu'elle est le résultat d'un progressif et inévitable processus de croissance, depuis un *pomoerium* romain, un *incastellamentum* médiéval ou une *medina* islamique jusqu'à la formation de la grande métropole actuelle. La croissance en termes absolus est associée aux qualités positives telles que la prospérité économique. Or, cette version est utilisée en même temps comme explication, comme narration et comme légitimation de la ville même, et elle comporte un discours dans lequel la ville se convertit en sujet abstrait du discours historique et dans lequel le processus de sa croissance transcende absolument toute autre considération plus concrète.

Ce discours implique aussi la ségrégation historique et significative des différents quartiers, parce que le centre et la périphérie sont des concepts apparemment spatiaux mais qui ont de très puissantes connotations sociales et symboliques ou métaphoriques. Le centre a toujours la valeur et la légitimité que donne l'ancienneté, et on lui accorde une valeur ajoutée d'essentialité. La valeur sociale, historique ou symbolique de tout quartier perd de la force à mesure que la distance par rapport au centre augmente dans l'espace et dans le temps. Ces lieux topographiquement plus remarquables dans une gravure ancienne, après avoir perdu leur fonction génératrice d'un paysage, se convertissent de nos jours en autant d'icônes symboliques, presque des fétiches, qui fonctionnent comme de prétendus éléments d'identité collective dans une ville de plus en plus grande et complexe du triple point de vue urbanistique, social et culturel.

La ville actuellement : un *ager* en transformation

Cette interprétation historique devient peu pratique pour analyser la réalité urbaine actuelle parce qu'elle ne prend pas en considération le fait que l'histoire est, par-dessus tout, une méthode de découverte du présent, qui applique une perspective chronologique pour l'analyse de la réalité. Son application effective ne doit pas prendre en compte la ville-sujet, protagoniste d'un récit, mais la ville-objet, élément d'analyse découlant des multiples processus de transformation qui se sont développés au fil du temps. Elle étudie et

interprète la ville actuelle à partir de tous les éléments qui configurent l'intégrité de sa structure, la globalité de son paysage.

La connaissance historique dans cette perspective conceptuelle implique l'étude et la détermination des faits ainsi que des contextes qui expliquent la configuration actuelle de toute la ville ou de l'un de ses éléments, de ce qu'ont été leurs permanences ou leurs transformations, et des raisons qui l'expliquent ; et ce que ce soit dans un quartier ancien ou dans un quartier ouvrier. Dans les deux cas, la pertinence historique est la même ; et c'est dans cette perspective que nous pourrions revenir à une lecture de la ville de manière globale et intégratrice, comme on le faisait dans l'Antiquité. On pourrait ainsi intégrer dans ces études la globalité des phénomènes métropolitains contemporains. Tout ce qui existe dans une ville, ancienne ou moderne, implique la possibilité d'être étudié et, surtout, de pouvoir expliquer la complexité de sa transformation. En définitive, il faut avoir présent à l'esprit le fait que la ville actuelle n'est pas le produit d'une *urbs* qui croît sinon celui d'un *ager* qui se transforme.

La nécessité de comprendre le territoire d'un point de vue historique

Les études historiques doivent constituer l'un des outils de base à utiliser préalablement aux projets d'intervention dans le territoire. Leurs contenus doivent apporter des lectures facilitant la compréhension du/des paysage(s) méditerranéen(s) actuel(s). Dans chaque cas, l'objet spécifique de l'intervention déterminera les aspects à analyser et à approfondir. Et dans tous les cas, il sera indispensable d'étudier tous les agents impliqués dans la permanente transformation du paysage, que ce soit pour intervenir dans une rue, dans un quartier, dans une ville ou dans un territoire. Savoir pourquoi telle ou telle partie du territoire de la côte méditerranéenne a été construit au cours de ces quarante dernières années de manière alarmante est aussi important que de découvrir pourquoi au cours du XIVe siècle certaines villes ont commencé à réguler la typologie de leurs édifications au travers d'ordonnances de la construction. Comprendre le territoire dans une perspective historique permettra d'agir en lui en connaissance de cause et de planifier un avenir à la mesure de toute société, et répondant à ses besoins.

Histoire, espaces et société dans les médinas arabes

Mohamed KERROU
Sociologue
Université El Manar, Tunisie

Que nous disent les paradigmes de la Médina sur la spatialité, l'historicité et la société locale de cette entité urbaine qui se veut originale, spécifique et durable ?

Est-ce que nous ne sommes pas encore prisonniers d'une vision orientaliste façonnant l'imaginaire urbain des touristes – ces héritiers en masse des voyageurs occidentaux - mais également des « indigènes » nostalgiques de « la ville arabe » d'antan ?

Ces deux questions pourraient nous guider dans cette brève prospection-découverte des Médinas afin de cerner leur identité, morphologie et composition sociale ainsi que les continuités et les discontinuités qui les ont affectées à travers le temps.

Paradigmes de la ville et de l'urbain maghrébin

1. En cette année de célébration du 600^{ème} anniversaire du décès du savant maghrébin Ibn Khaldûn (1332-1406), la question se pose de savoir si le paradigme urbain qu'il avait agencé, en fonction de l'opposition entre civilisation citadine (*ʿUmrân hadharî*) et civilisation bédouine (*ʿUmrân badawî*), est toujours pertinent pour saisir les dynamiques sociales et spatiales des Médinas contemporaines.

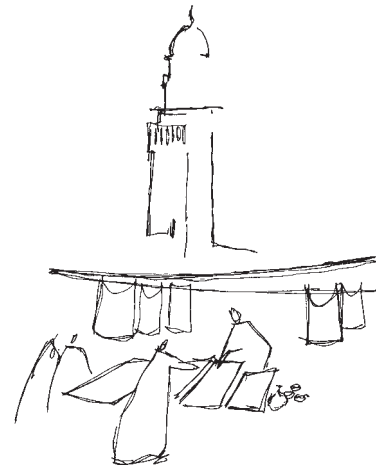
Pour Ibn Khaldûn, la notion de *ʿUmrân* qui signifie, étymologiquement, « peuplement, culture et prospérité » est le pivot de sa pensée qui est basée, comme il le dit lui-même au début de son célèbre ouvrage « La Muqaddima » (Prologomènes), sur une méthode originale et une science nouvelle désignée par le terme de « *ʿilm al-ʿUmrân al-basharî* ».

Cette science de la civilisation humaine ou des rassemblements humains (« *al-ijtimâʿ al-insânî* ») traite de la vie sauvage et de la vie civilisée, des antagonismes des clans et des différentes formes de domination, des techniques, des métiers et des savoirs, ainsi que des changements qui peuvent modifier la civilisation.

Or, le cadre privilégié de la civilisation (*ʿUmrân*) associée à la culture sédentaire est la ville (*al-madîna*) ou la cité (*misr*), siège de l'Etat (*dawla*) et du pouvoir (*mulk*), convoitée par les tribus habitant les périphéries (*dhawâhî*) et tendant vers la sédentarité urbaine (*istiqrâr/hadhâra*).

Quand elles sont fortement solidaires et dotées d'un esprit de corps (*ʿaçabiya*) façonné par les liens de sang et les alliances, les tribus aspirent à la conquête de l'Etat en vue de l'exercice de l'autorité politique. A ce titre, l'existence d'une force de contrainte (*wazîʿ*) est nécessaire à la survie et au maintien du *ʿUmrân*.

Certes, la civilisation bédouine est une phase originaire et



La mosquée est sans le moindre doute le centre de la ville islamique traditionnelle, autour de laquelle se situaient les souks qui constituaient, eux, le centre de la vie économique.

antérieure, axée sur l'agriculture et le pâturage qui draine un surplus modeste et un genre de vie simple. Les bédouins, nomades et sédentaires, sont moins dociles, plus courageux et plus résistants que les citadins. Néanmoins, les bédouins dits *ʿArab* – au sens de *ʿIrâb* – sont naturellement enclins à l'anarchie et à la destruction (*kharâb*) du *ʿUmrân*.

La civilisation bédouine est objectivement inférieure à la civilisation urbaine qui est convoitée par tous, en raison de la sécurité, de l'abondance et du bien-être (*taraf*) qu'elle assure à ses habitants. Le passage de la civilisation bédouine à la civilisation citadine - toutes les deux ne sont pas homogènes mais différenciées et hiérarchisées - correspond au développement de la civilisation et résulte de facteurs démographiques, économiques, politiques et idéologiques.

Les rapports entre bédouins et citadins sont des rapports qui sont à la fois complémentaires et conflictuels. Ils sont complémentaires dans la mesure où les bédouins ont besoin des villes pour le nécessaire et que les citadins ont besoin des bédouins pour le superflu. Ils sont conflictuels du fait que les citadins soumettent les bédouins grâce à leur force et supériorité qui sont proportionnelles à la force du pouvoir de l'Etat recourant à l'armée pour se protéger et assurer l'ordre.

Pour Ibn Khaldûn, disciple d'Aristote, le politique constitue la forme (*sûra*) pour la matière (*mâda*) qu'est la civilisation humaine, c'est-à-dire la figure (*shakl*) qui garantit son existence. Les deux structures sont inséparables et la défaillance de l'une retentit sur

l'autre même si la décadence provient, au fond, de l'Etat dont l'affaiblissement de la *Çaçabiya* entraîne l'étiollement progressif du *Çumrân*.

Voici l'essentiel d'une pensée ouverte, riche et foisonnante qui ne finit pas d'étonner les lecteurs et qui recèle des éléments clefs pour la compréhension des villes dans leurs interactions avec les campagnes environnantes.

Une telle conception se retrouve, en grande partie, dans les autres paradigmes de l'urbain maghrébin, à savoir le paradigme orientaliste et le paradigme berquien (de Jacques Berque).

2. Pour le Maghreb colonial, le portrait standard de la Médina a été dressé par Roger Letourneau, en continuité avec le débat sur l'identité de « la ville islamique » développé, à partir des années 1920, sur la base des travaux de William et Georges Marçais. Ces éminents orientalistes ont forgé l'idée d'une éthique citadine de l'Islam ainsi que du caractère religieux de la Médina, ville à structure radioconcentrique et dont l'archétype est Médine – la ville du Prophète Muhammad. Les frères Marçais distinguaient cette « ville islamique » de la ville européenne médiévale en référant essentiellement à l'inexistence d'une vie municipale autonome au sein de la Médina.

Pour Letourneau, les villes musulmanes qui ne doivent rien, au niveau de leur disposition, aux villes romaines présentent des constantes urbanistiques comme l'existence d'un noyau central composé de La Grande mosquée, de la maison du Gouvernement (*Dâr al-imâra*) et d'un ensemble de souks portant le nom de *Qaiçâriya*. La ville dite musulmane est également délimitée par une muraille continue qui sert de moyen de défense contre les assaillants venant de l'extérieur.

Entre cette muraille et le cœur de la ville s'étendent les différents quartiers d'habitation hiérarchisés en fonction du statut social et ethnique des habitants. Le plan général de la Médina est commandé par le centre et par les portes de l'enceinte. La ville apparaît comme une série de cellules juxtaposées et soudées les unes aux autres par des rues étroites et tortueuses. Aussi, le plan aérien donne-t-il à voir un tissu labyrinthe en contraste total avec les voies rectilignes instaurées par l'urbanisme romain.

En plus, la Médina se distingue par l'absence de bâtiments publics et de place centrale ainsi que par la faible densité urbaine. En raison de l'insécurité, elle ne se prolonge que rarement au dehors par des banlieues et des faubourgs. De la sorte, la ville musulmane dont la fonction est plus politique qu'économique apparaît, aux yeux des orientalistes, comme un îlot au milieu d'un environnement qu'elle n'arrive pas à vivifier et de populations rurales qu'elle ne parvient pas à soumettre.

Le néo-orientalisme s'est démarqué de cette vision systématique et n'en a retenu que certains éléments comme les souks qui seraient, selon Eugen Wirth, la seule spécificité de la « ville orientale » alors que l'historien André Raymond n'admet que



Photographie de la médina de Fes el Djedid (Maroc), avec la ville nouvelle en fond



Habitants de la médina de Fès (Maroc)



Boutique dans la médina de Kairouan (Tunisie)

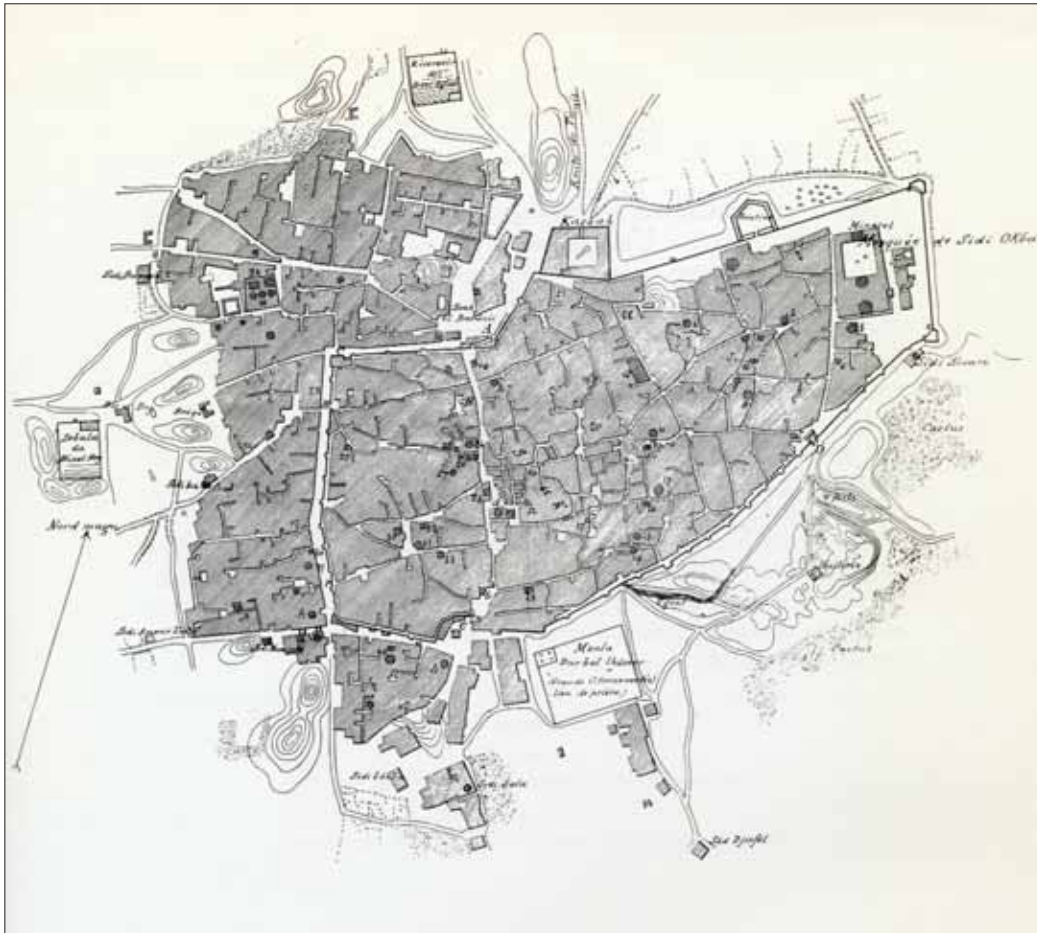
l'existence d'une « ville arabe » qui se caractérise, à l'époque ottomane, par la séparation nette entre un espace public à caractère religieux et commercial et un espace privé à caractère résidentiel.

3. Pour Jacques Berque, les villes maghrébines contemporaines sont structurées selon une trilogie urbaine spécifique : Médina/Villeneuve/Bidonvilles.

La Médina —ville « venue d'en haut »— a pour cœur la mosquée fondée sur le spirituel. La ville neuve, perçue comme une « ville d'en haut », est centrée sur la bourse et sur la spéculation. Elle est le produit des mutations technologiques induites par le capitalisme et l'industrialisation. Ici, domine le plan tourné vers l'avenir et là, l'urbanisme du signe fondé sur le passé. Or, la Médina se trouve de plus en plus débordée par la ville neuve qui s'y superpose en mordant dessus et en se relayant aux bidonvilles. Du coup, deux réalités symétriques se développent : l'une interne, celle des quartiers, et l'autre périphérique, celle des faubourgs

avec un rôle historique plus actif et plus véhément au Maghreb qu'en Europe. Malgré leur différence, les deux villes ont en commun une « réaction du spontané, du non-officiel contre la volonté communale ». L'on y retrouve une vie qui échappe à la règle car il y a, précise Berque, comme une hostilité et une tension entre la vie de la cité et celle des Kasbahs, gourbivilles et bidonvilles. Cette tension qui se greffe sur une succession de types, d'idées, de mœurs et de problèmes politiques entre la Médina, la ville neuve et les bidonvilles augurent de l'ouverture d'un nouveau cycle : celui de l'avènement des masses. Si le bidonville dénote de la ruée prolétarienne des immigrants ruraux vers les centres urbains, le faubourg résulte du trop-plein de la Médina ainsi que de l'exode rural.

Ce modèle de la cité islamique est, à l'instar de celui forgé par le paradigme orientaliste, de type radioconcentrique, avec un point focal constitué par la Grande mosquée, à partir de laquelle rayonnent des voies ramifiées en impasses abritant des demeures privées inviolables et séparées des rues marchandes. La Médina se



Plan de Kairouan (Tunisie) datant de 1881

réduit, d'une part, à l'ordre trifonctionnel basé sur le savoir, le négoce et l'artisanat et, d'autre part, à la combinaison entre le libéralisme économique et le rigorisme religieux.

Cependant, Berque se rend compte que ce modèle de la ville islamique est trop parfait pour qu'on puisse lui prêter une « adéquation historique », d'autant plus qu'il est rare qu'une Médina ait été fondée sur table rase ou que sa morphologie n'ait pas été modifiée à travers les siècles. C'est pour cette raison qu'il a, au milieu des années 1980, un modèle plus élaboré à partir de différenciations et de variations socio-historiques. Il y introduit ainsi la citadelle. L'ordre urbain musulman devint, sur le plan théorique, quadridimensionnel : Grande mosquée (*jamcâ*), citadelle (*qalca*), école (*madrassa*) et souk (*Qayçariya*).

L'originalité du modèle berquien tient surtout, comme le dit Oleg Grabar, à sa nature « sémiotique » axée sur le multi centrisme de la cité, la segmentation des quartiers, l'alternance entre ordre et désordre ainsi qu'entre morphologie et rhétorique, avec un rôle actif du peuple, du bruit et du temps.

En fait, le plus important dans le nouveau modèle berquien n'est pas tellement l'élément ajouté que les relations que ce modèle urbain permet de reconstituer à partir des logiques d'alternance et de complémentarité, entre les deux pôles structurants de la Médina à savoir la citadinité et la bédouinité, mais également à partir de la morphologie urbaine car la Médina n'apparaît plus sous la forme classique d'un rectangle, d'un cercle ou d'un carré, mais plutôt d'une « ellipse à plusieurs foyers ».

Espaces et sociétés urbaines des Médinas

Les trois paradigmes urbains dont nous venons de retracer les contours renseignent sur la réalité sociale complexe et historiquement mouvante des Médinas. En témoigne la spatialité qui évolue en fonction de l'époque et de l'environnement urbain ainsi que de la vocation de la ville et de ses transformations graduelles.

La force du paradigme khaldūnien est d'avoir non seulement pensé la relation entre la ville et le pouvoir de l'Etat mais également l'interaction incessante entre les citadins qui l'habitent et les bédouins qui y affluent et s'y installent. Il est vrai que l'image khaldūnienne (et musulmane) des bédouins est fort négative par suite des effets, réels et supposés, des désordres causés par ces « intrus » et, pour le Maghreb en particulier, en raison de l'invasion hilalienne (XI^e siècle) qui aurait été un point de rupture catastrophique dans l'histoire des villes et de la civilisation urbaine. A son tour, le mérite du paradigme orientaliste —français colonial, faudrait-il le préciser— est d'avoir mis en exergue la vitalité de l'espace urbain des Médinas au moment où s'amorçait le mouvement de sa dégradation et qu'apparaissaient les premières réglementations juridiques et municipales tendant à sa conservation.

La faille majeure de l'orientalisme —produit d'un Occident conquérant et dominateur— est d'avoir perçu la Médina à travers un prisme dichotomique (religieux/« laïque » ; public/privé ;



Activité commerciale dans la médina de Homs (Syrie)



Ombre et soleil dans la médina de Marrakech (Maroc)

ouvert/fermé) et faussement comparatif. Dévaloriser la Médina était solidaire d'une vision idéale et idéaliste de la ville européenne médiévale.

Or, il fallait plutôt penser la Médina dans un système de rapports de force entre cette entité urbaine différenciée et la ville coloniale imposée qui tentait de l'encercler et de l'étouffer progressivement. Loin de l'essentialisme et du fixisme orientaliste, force est de reconnaître aujourd'hui qu'il n'existe pas une « ville islamique » dans l'absolu mais plutôt des villes arabo-musulmanes différentes d'une époque à une autre et d'une région à une autre.

Mieux, à la même époque et dans la même région voire dans le même pays, les villes diffèrent selon la vocation et le type de fondation : « villes spontanées », « villes créées *ex nihilo* », « villes anciennes » et reproduites selon un modèle ancien, etc.

Car toute ville est mouvante et elle obéit à l'interaction du milieu, des hommes, de la volonté politique des pouvoirs publics et des initiatives des citoyens ou des citoyens. Le plan de la ville — Kairouan, Tunis, Fès, Cordoue, Tlemcen... — est fonction du site naturel et des moyens matériels et culturels mobilisés par ses habitants.

A ce titre, l'image négative d'une Médina labyrinthique où l'étranger (occidental) se perd est une représentation imaginaire qui ne correspond pas à la réalité locale où « l'indigène » imprime sa marque et trouve aisément ses repères. Une telle image est d'autant plus abusive que la dite ville est façonnée par toute une science de l'art de bâtir contenue dans les ouvrages de jurisprudence musulmane (*fiqh*) et reflétant, en théorie comme dans la pratique, des modes d'organisation sociale qui ont permis

à la vie urbaine de se constituer et de s'épanouir en terre d'Islam durant des siècles.

L'alternance de zones fermées et ouvertes est une donnée subtile de l'espace urbain de la Médina et il y a lieu de tenir compte de cette logique qui opère dans les espaces de sociabilité qu'étaient et demeurent les quartiers d'habitation mais également les quartiers de négoce et les quartiers de loisirs et de plaisirs attestés par les documents historiques exploités par l'érudite tunisien Hassan-Hosni Abdelwahab.

De fait, il est très difficile d'établir une distinction nette entre les espaces publics et les espaces privés comme le prouve l'existence de l'impasse ou du *finâ*, espace public et privé par excellence. Le souk qui est supposé être un espace public de négociations marchandes n'est-il pas également un espace de rencontres et de connaissances où se vendaient les esclaves et où se nouaient des relations privées entre les hommes et les familles ? De son côté, l'espace du quartier qui est censé être privé, n'est-il pas également un espace d'interconnaissance publique entre les hommes et, durant les festivités, entre les hommes et les femmes ? Sans parler du bain maure (*hammam*) qui est un lieu public où se mélangent les corps et se nouent, lors des bains strictement féminins, les choix de la mariée et les projets d'alliances matrimoniales.

En tout cas, les Médinas étaient loin d'être des espaces anarchiques et compartimentés mais, au contraire, des espaces urbains savamment organisés comme en témoignent l'existence séculaire de l'institution des habous, la force de l'écrit consigné par les *ʿadûls*, l'éminence du savoir des *ʿulamâ*, l'efficacité de la



La rue est commerce dans la médina de Tripoli (Liban).



Habitants du Caire islamique (Égypte)

police urbaine dirigée par le *Muhtassib* surveillant aussi bien les marchés que les mœurs confiées parfois à un *Mezouar*, l'efficacité administrative des cheikhs de quartiers et des amins des marchés, le système rationnel d'évacuation des eaux, le contrôle et l'entretien des bâtiments, la gestion des cimetières, etc.

Reste que nombre d'éléments dégagés par les paradigmes —orientaliste et berquien— sont pourvus d'un certain intérêt historique et sociologique qu'il importe de ne pas rejeter « avec l'eau de bain » mais d'intégrer dans le cadre d'une connaissance approfondie et sereine de ces espaces urbains.

Ainsi, la Grande mosquée est incontestablement l'épicentre de la Médina dont les souks environnants forment la zone économique. Associés aux nombreux lieux de dévotion et de savoir (*mesjeds*, *zaouïas*), ils constituent l'espace public de cette ville « traditionnelle » dont les quartiers d'habitation se prolongent, au-delà des remparts, par des faubourgs (*r'bat*s), lieux de résidence populaire et d'activités professionnelles.

Tout autour de la Médina et des faubourgs s'est constituée, dès le XIX^e siècle, la « ville neuve » ou « ville européenne » qui est, actuellement, de plus en plus déclassée par l'apparition de toute une gamme de quartiers modernes. Ces derniers constituent les nouveaux centres urbains alors que les banlieues sont de plus en plus grossies par une population croissante provenant des anciens centres-villes ainsi que de l'extérieur. L'exode rural est, en effet, un phénomène majeur du XX^e siècle et la citadinisation des ruraux et des bédouins est un processus continu à travers l'histoire du Maghreb.

Par ailleurs, la Médina n'est pas qu'une trame urbaine ou un espace physique mais également un lieu de vie dont il importe de connaître, pour le passé comme pour le présent, qui y habite et

qui s'en réclame, soit par la naissance, soit par l'adoption concédée par les voisins.

Ce sont, en réalité, des catégories diverses qui constituent la population urbaine dont l'hétérogénéité dépendait, dans le passé, du niveau de fortune, du rang, du statut et du prestige social et politique (*wajaha*). Ces facteurs étaient façonnés par la filiation et la descendance, le métier exercé et l'appartenance ethnique et spatiale. Au sommet de la hiérarchie sociale, il y avait les nobles (« *ashraf* ») et les notables (« *cayân* ») appartenant à l'aristocratie du pouvoir (« *makhzen* »), de l'argent (« *kasb* ») et du savoir (« *ilm* »). Ces privilégiés constituaient une élite (« *khâssa* ») qui se distinguait du commun du peuple (« *ammâ* », « *sawâd* » ...) dont la majeure partie exerçait dans les métiers (« *çanaï* ») —« nobles » ou « vils »—, distribués au sein d'un bazar composé de souks spécialisés par corporations (tisserands, parfumeurs, libraires, forgerons, menuisiers, peaussiers...) et contrôlés par une police urbaine.

Une autre distinction fondée sur le triple plan social, idéologique et spatial était celle opérant entre citadins de souche (« *beldiyya* »), gens du faubourg (« *rabtiyya* ») et étrangers (« *barraniya* »). Ces derniers provenaient de l'extérieur de la ville (« *barrâ* ») et se répartissaient entre les bédouins (« *badw* ») des tribus environnantes et les éléments provenant des contrées voisines (Tripolitains, Algériens et Marocains pour la Tunisie).

Sur le plan de la division confessionnelle et spatiale, la population urbaine de la Médina englobait les Musulmans (Arabes et assimilés, Berbères arabisés, Africains noirs assimilés...) et les « *dhimmi-s* », ces protégés juifs et chrétiens dont les quartiers (« *Hara* » en Tunisie et « *Mellah* » au Maroc pour les juifs) étaient situés à l'extérieur ou à la lisière de la Médina.



La casbah d'Alger entourée par le réseau routier de la ville moderne / Benévolo, Histoire de la ville

Cependant, il n'y avait pas de discrimination spatiale autre que celle intervenant entre les habitants de la ville intra-muros et des faubourgs situés extra-muros. Un peu partout, les maisons des riches côtoyaient les maisons des familles modestes au sein d'un espace domestique régi par les liens de parenté et également par les appartenances confrériques surplombées par l'appartenance à la communauté (« *umma* ») islamique.

A l'époque contemporaine (XIX^e et XX^e siècles), les Médinas ont été doublées de « villes européennes » dites « villes modernes » et d'une multitude de nouveaux quartiers où s'alternent les faubourgs pauvres et les banlieues aisées. Souvent, le quartier des riches est doublé d'un quartier pauvre qui fournit la main-d'œuvre nécessaire.

A partir de l'entre-deux-guerres (1917-1945), le phénomène majeur a été le départ d'une partie de la population citadine de la Médina vers la ville européenne ou la banlieue et parfois vers d'autres villes, notamment pour les Médinas de l'intérieur du pays comme Kairouan et Sfax en Tunisie, Fès et Marrakech au Maroc, Constantine et Tlemcen pour l'Algérie. Ces départs sont consécutifs à la décadence des métiers traditionnels de plus en plus concurrencés par les produits manufacturiers ainsi qu'à l'éclatement des structures familiales qui ont connu une transition lente du modèle élargi au modèle nucléaire.

Depuis lors et jusqu'à nos jours, seule une minorité de la population locale, composée de toutes les couches sociales, habite la Médina. Elle avoisine le 1/10^e de la population totale de la ville et ne constitue ainsi qu'une infime partie de la population urbaine totale.

La plupart des vieilles maisons de la Médina souffrent du manque d'entretien ou de l'abandon tantôt forcé, tantôt voulu. L'artisanat n'est plus ce qu'il était puisque le savoir-faire n'est plus assuré par les jeunes générations et que les produits de pacotille, à destination des touristes, envahissent désormais les étalages des boutiques, malgré le sursaut de quelques créateurs et les encouragements publics à ce secteur qui fait vivre des milliers de familles citadines et qui pourrait devenir rentable et compétitif.

Néanmoins, la Médina demeure un référent symbolique dans la mesure où elle offre à la fois un modèle urbanistique à méditer par les architectes et un espace attrayant pour les visiteurs provenant des autres parties de la ville ou de l'étranger. C'est là qu'ils viennent chercher le souvenir d'un passé grandiose mais à jamais perdu et une part de rêve dont la force dit la capacité de la Médina à s'adapter et à résister aux aléas du temps.

Malgré tout, la Médina constitue un laboratoire de réflexion et d'action pour le réaménagement des villes et de l'urbain. Il appartient, en fin de compte, aux politiques publiques et privées de sauvegarde et de conservation de ce patrimoine universel que sont les Médinas d'emprunter de nouvelles voies afin d'assurer une jonction entre le passé, le présent et le futur. Pour que vivent les Médinas !

Outil 7
Lecture biophysique du territoire





Outil 7
Lecture biophysique du territoire

La valeur du paysage

« Le paysage est un espace de la superficie terrestre. Intuitivement, nous savons que c'est un espace avec un certain degré de permanence, qui a son propre caractère distinctif, topographiquement et/ou culturellement et, surtout, que c'est un espace partagé par un groupe de personnes. »

John Brinckerhoff Jackson

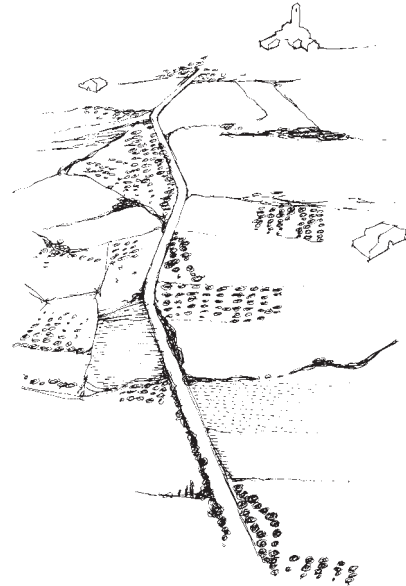
Cette brève définition du paysage contient des concepts qui constituent autant de clés pour comprendre son essence, quelque chose qui sera pour nous, si l'on parvient à le découvrir et à l'interpréter, d'une grande utilité au moment d'aborder quelque action que ce soit le concernant.

Le concept de permanence introduit une nouvelle échelle pour comprendre les paysages : l'échelle temporelle. En effet, le paysage, probablement du fait de la vitesse avec laquelle il a été transformé au cours du siècle dernier, a cessé d'offrir pour l'essentiel une vision esthétique pour présenter une autre perspective beaucoup plus organique.

Les facteurs physiques et culturels que mentionne la définition ne peuvent pas être compris si on ne les prend pas en compte dans une vision temporelle, c'est-à-dire pour connaître la dynamique des processus naturels qui ont eu lieu dans un paysage déterminé, ainsi que les différentes sociétés qui y ont vécu, qui l'ont travaillé et qui l'ont utilisé. L'histoire nous aide à comprendre un paysage dans son moment actuel, et elle nous instruit sur son futur. En d'autres termes, ceux de Rosa Barba, « le paysage est histoire vivante, il est espace dans le temps. »

La lecture biophysique ne peut pas être dissociée de la lecture culturelle. La topographie est à l'origine de bassins hydrographiques qui contiennent des vallées creusées par des rivières, ces rivières à leur tour sont sources de vie et, par conséquent, d'attraction pour les implantations humaines. Entre deux vallées proches les différences culturelles sont appréciables : elles sont le fruit des diverses relations qu'ont développées leurs sociétés par rapport aux paysages. La structure du sol, sa fertilité, la vitesse et la température du vent, le régime hydrique, le climat, les risques naturels, l'orographie, etc. sont autant de facteurs naturels qui ont une influence sur la culture des personnes habitant ces paysages, et celles-ci se voient obligées à s'établir et à agir d'une manière ou d'une autre avec eux. Réciproquement, la manière d'agir des personnes finit par conformer le paysage —mais rien n'est jamais définitif—. Ainsi, on peut tirer une double

Emilio RAMIRO
Géographe et Paysagiste, Espagne



L'analyse du paysage traditionnel doit reconnaître aussi bien l'ensemble des facteurs naturels que la dimension socioculturelle qui l'a configuré au fil de l'histoire. Les champs, les chemins d'accès, les systèmes de gestion de l'eau et l'implantation de la construction sont les quatre grands facteurs d'humanisation.

conclusion, d'un côté, que les sociétés et leurs rapports avec le paysage sont conditionnés par leurs variables physiques et, de l'autre, que les paysages sont le reflet vivant des sociétés qui les habitent.

Cette vision offre aussi la possibilité de s'appuyer sur la lecture géographique du territoire quand on a l'intention de délimiter les paysages culturels. Ce n'est pas par hasard si l'on parle, dans les différents caseríos de chaque vallée du Pays Basque, un dialecte différent de l'euskera ; la topographie conditionne la vitesse et l'accessibilité des relations entre les sociétés et, par conséquent, les flux culturels. L'homogénéité des diverses unités paysagères doit se trouver dans l'interrelation des facteurs biophysiques et culturels.

La transcendance de la lecture biophysique est supérieure à celle que nous lui donnons dans la civilisation occidentale qui s'est petit à petit séparée de la nature, tout au long du XX^e siècle, en dotant l'être humain d'un pouvoir maximum. Cependant, nous sommes entourés de l'ordre naturel et nous en faisons partie ; plus encore, nous devons oublier que nous sommes nature.

Il y a quelque chose de certain en ce qui concerne le déterminisme environnemental ou naturel qui conditionne l'humanité et les

êtres vivants en général —théorisé par Alexander Von Humboldt et Carl Ritter, les pères de la géographie moderne—, qui a été paradigmatique dans les sciences qui étudiaient le paysage au cours du XIX^e siècle, et qui a été ignoré par la suite du fait des besoins économiques du capitalisme. Lorsque l'on intervient sur le paysage, on doit comprendre l'ordre naturel et s'allier à lui ; si on ne le fait pas, si on l'ignore, on court alors le risque que les différents éléments du paysage nous le rappellent un jour ou l'autre, comme cela se produit malheureusement souvent.

Pour comprendre le paysage —pour connaître il faut comprendre—, la lecture biophysique est essentielle. Elle nous rapproche en effet des clés permettant l'accès à la compréhension des interventions du passé et de la manière dont doivent être celles du présent, quel que soit leur propos (exploitation, protection, construction, réhabilitation, restauration, etc.). Toutefois, comme nous l'avons dit auparavant, on ne doit pas analyser les éléments naturels sans trouver leur interrelation avec l'élément humain. L'analyse complète et appropriée du paysage doit être abordée sous un éclairage multidisciplinaire. Barragán considère que douze disciplines interviennent au moment d'entreprendre l'étude du paysage, il s'agit des spécialités suivantes : l'ingénierie, la physique, la chimie, la géologie, l'économie, l'écologie, la géographie, la sociologie, la biologie, le droit, l'histoire et l'urbanisme. Et cela ne veut pas dire que d'autres types de lecture et d'interprétation ne soient pas aussi valables ou qu'ils ne puissent pas apporter une vision différente, comme le cinéma, la peinture ou la littérature, entre autres.

Pour avoir une lecture intégrale du paysage, il faut connaître :

Les éléments naturels constitués par les caractéristiques géologiques et géomorphologiques qui conforment le relief (formes, hauteurs ou altitudes, pentes, versants, orientations, etc.) et le sol, ainsi que ses dynamiques.

Les caractéristiques hydrologiques, qu'elles soient souterraines ou superficielles, au travers des rivières, des sources, des affluents et des torrents, ainsi que leurs régimes hydriques, leurs débits, les sédimentations et les bassins d'inondation.

Les dynamiques météorologiques, les éléments atmosphériques et les conditions climatiques au travers des températures, et les précipitations ; ainsi que leurs effets. L'existence de possibles microclimats.

Les types, communautés et densités de végétation ; la flore, la faune et ses formes, aussi bien son habitat que ses formes de relations ; les mosaïques d'habitats. La connectivité biologique.

Les éléments culturels et leur dimension historique au travers des usages et des activités qui ont eu lieu sur le paysage ; les types d'implantation humaine, qu'elle soit résidentielle, industrielle, agricole, religieuse ou de tout autre type d'activité ; et les constructions humaines, depuis les formes de l'architecture au



Paysage à Jenin, Khirbit Al Sabien (Palestine). Archives photographiques Riwaq



Paysage de cultures à proximité de Fès (Maroc)



Paysage à Osuna, dans la campagne andalouse (Espagne)

travers du temps jusqu'aux constructions en rapport avec le facteur naturel (irrigation, canaux, murs, étages de culture, etc.) ; le patrimoine historique et archéologique.

Les limites territoriales externes (géographiques et administratives) et internes (structure parcellaire, etc.).

La mobilité au travers des réseaux de communications, depuis les autoroutes actuelles jusqu'aux réseaux de chemins vernaculaires ; l'accessibilité et la connectivité des différents lieux ; la fracturation occasionnée sur le paysage.

Les facteurs économiques locaux et régionaux très en rapport avec la mobilité et la localisation des noyaux aussi bien de population que de production.

Les éléments sociaux au travers de la structure démographique ; la cohésion et la problématique sociales ; le profil socioéconomique de ses habitants. Les relations sociales et les barrières créées. L'élément sensoriel au travers de l'influence du paysage dans la perception et la psychologie de ses habitants.

En plus des éléments mentionnés, il est d'une grande utilité de trouver de bonnes sources bibliographiques et statistiques, ainsi que d'user de la méthode directe, c'est-à-dire l'observation in situ ou l'enquête directe —il est sûr que plus d'un aura envisagé la même problématique paysagère—. Grâce à cette méthode, on peut trouver des aspects que l'on ignorait —mythologiques, identitaires, etc.— seulement connus de ceux qui habitent le paysage en question, ou d'autres qui ont été importants, qui ont

cessé de l'être et qui pourraient le redevenir. Le travail de terrain permettra en outre de déterminer la visibilité du paysage, ainsi que d'étudier les facteurs visuels qui le caractérisent : couleurs, lignes, formes, trames, textures, etc. Il faudra aussi tenir compte du fait que, davantage que la quantité d'information dont on pourra disposer, l'important est la manière de se mouvoir avec cette information.

Tous ces éléments devront être interprétés comme autant d'outils d'analyse du paysage, en les étudiant séparément et de manière synthétique étant donné qu'ils sont tous en rapport les uns avec les autres. Ce n'est qu'au travers de cette lecture synthétique que l'on pourra connaître le degré de cohésion et d'harmonie, ainsi que l'équilibre interne du paysage.

Lorsque nous analysons le paysage dans le but d'agir sur lui, l'analyse doit être effectuée de manière intentionnelle, c'est-à-dire en traitant l'information qui est réellement utile par rapport au projet postérieur. Par exemple, lorsque l'intention est la réhabilitation, l'analyse doit faire apparaître clairement les motifs qui expliquent les typologies de construction existant dans un paysage donné, et ces raisons doivent être trouvées par exemple dans l'étude détaillée de la géologie du lieu. D'autre part, l'analyse n'est pas utile si elle ne nous offre pas un diagnostic du paysage en question, des points forts à renforcer ou à maintenir et d'autres points, faibles ceux-là, problématiques ou dangereux, à éliminer, réduire ou simplement à ne pas provoquer avec l'intervention. L'analyse, finalement, doit nous donner les lignes ou les directives d'action pour développer le projet.

En revenant à la définition initiale du paysage donnée par Jackson, un dernier concept se situe au-dessus du reste : « [...] et, surtout, [...] c'est un espace partagé par un groupe de personnes. » Ces personnes se sont adaptées lentement, au long des siècles, à leurs lieux, à leur topographie, à leur climat, à leur sol, ainsi qu'aux autres personnes qui partagent ces mêmes lieux. Et tout cela se reflète dans les différents accents, dans les manières de s'habiller, dans la manière de célébrer les fêtes, dans l'odeur des saisons, dans la saveur du vin local, dans le son des cloches ou de leur propre musique traditionnelle. Toutes ces caractéristiques font partie de l'essence même du paysage et le dotent de singularité.

En résumé, la lecture biophysique du paysage non seulement nous donnera l'information nécessaire quant au substrat de vie, au milieu qui l'enveloppe et aux conditions auxquelles il est exposé, mais elle nous rapprochera, en outre, de ses habitants et de la connaissance de ceux-ci, de leur comportement, de leurs sentiments et de leur manière d'être et d'agir sur le paysage. Tous ces aspects cognitifs seront d'une importance vitale pour mener à bien quelque action que ce soit sur un paysage déterminé, étant donné que, finalement, ce sont ses habitants et l'âme propre du paysage qui vont la vivre.



Paysage à Santorini (Grèce)

Outil 8

Prise en considération des attentes des résidents





Outil 8

Prise en considération des attentes des résidents

Le diagnostic en tant que résultat d'un processus participatif

Dans un processus de réhabilitation, la connaissance du territoire n'est pas dissociable de la connaissance, des besoins, des carences et des attentes de sa population.

Les voies qui mènent à cette connaissance sont diverses, mais dans tous les cas il faudra nécessairement établir les canaux qui permettront d'avoir une interlocution directe avec les habitants impliqués.

Les processus de participation citoyenne n'en sont qu'à leurs débuts et, pour fonctionner, ils ont besoin de canaux d'interlocution soigneusement conçus et mis en service par la suite.

De toute évidence, ces processus sont directement liés au niveau de développement des administrations démocratiques et de la législation qui les régit. En effet, pour être réceptif à ces attentes de la population qui impliquent d'améliorer la qualité de vie, il faut avoir atteint un certain seuil de bien-être et de qualité, faute de quoi les objectifs souhaités seraient bien plus élémentaires.

Dans le cas général de la ville et de son urbanisme, en ce qui concerne les systèmes de dotation de terrain public (création et/ou récupération et réhabilitation d'espaces libres et d'équipements), le processus participatif pour connaître les attentes de la population est relativement simple : il suffit d'implanter les canaux de communication nécessaires pour diffuser les propositions et, cela fait, de recueillir en retour les opinions ainsi que les attentes que la diffusion de ces propositions aura suscitées.

Cela fait, les suggestions sont analysées et étudiées. Inéluctablement, il en ressort une plus grande proximité et une meilleure connaissance du territoire et des attentes de ses habitants. Cela donne lieu à une analyse qui finit toujours par laisser des traces dans le projet proposé.

Mais, dans le cas précis de la réhabilitation de tissus résidentiels, nous observons l'intervention d'un facteur singulier et décisif, qui complique énormément la procédure dès qu'il s'agit de connaître les attentes de la population et d'en tenir compte. Ce facteur, qui prend racine dans l'utilisation privée du sol, c'est la propriété privée et il a pour référence un cadre législatif tout à fait différent. Dans ce cas, le diagnostic initial part de la connaissance exhaustive du tissu et de sa population, mais en retenant toujours des critères généraux et des minimums qui permettront de développer ensuite des réponses et des mécanismes plus précis et plus appropriés.

En d'autres termes, les carences réelles et précises du tissu résidentiel (celui de la propriété privée) ne pourront être portées à notre connaissance que par les habitants. C'est pourquoi il est indispensable que les administrations compétentes les impliquent,

Carmen MARZO

Architecte

Chef de projets et de planification urbaine de ProEixample (Barcelone), Espagne



Dans le processus de réhabilitation, la connaissance du territoire ne peut jamais être séparée de la connaissance des nécessités et des attentes de ceux qui l'ont peuplé.

en instaurant les mécanismes et les relations nécessaires pour que cela ait lieu.

Par ailleurs, la réhabilitation de propriétés privées, dans le cadre législatif existant, ne peut qu'émaner pratiquement des particuliers qui les régissent.

Par conséquent, dans ce cadre de référence, la manière la plus directe d'encourager et de mener à bien la réhabilitation d'immeubles et de logements, avec le soutien des administrations compétentes, devra s'appuyer sur une politique d'aides et de subventions destinées aux particuliers, les seuls en réalité à pouvoir les mener à terme, conformément à la législation en vigueur.

L'Administration devra donc établir les conditions minimales requises sur l'habitabilité, la sécurité et la robustesse des immeubles et des logements. Il appartiendra aux particuliers de les remplir pour bénéficier des aides et des subventions mises en place.

Pour compléter le processus, l'Administration, en intervenant à travers les mécanismes de diffusion correspondants, devra faire en sorte que l'information touche tous les habitants potentiellement impliqués, en expliquant les responsabilités rattachées au statut de propriétaire, le contenu des aides, les formalités et les conditions à remplir pour en bénéficier et, ce qui est d'une vitale importance pour refermer le cercle, les mécanismes destinés à obtenir et à collecter l'information fournie par les particuliers, le tout en vue de connaître la situation réelle des immeubles et des logements pour pouvoir agir à l'avenir.



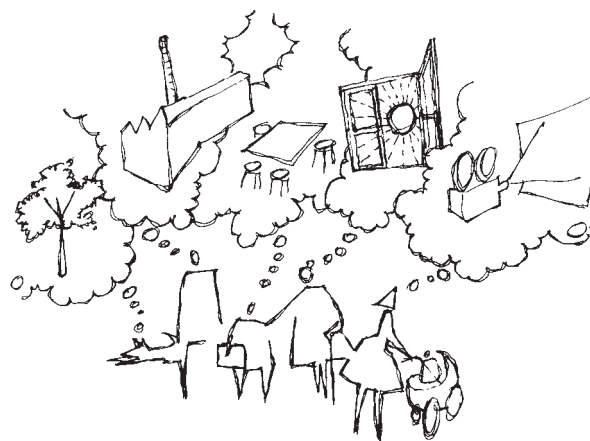
Échange entre techniciens et résidents à Marrakech (Maroc)

Ces mécanismes, qui sont parfois complexes, sont à concevoir pour chaque cas précis. En Catalogne par exemple, pour que les particuliers puissent bénéficier des aides existantes, le gouvernement exige de demander préalablement un test d'évaluation de l'état de l'immeuble (rapport fort approprié dans le cas des logements). Ce document d'évaluation, émis par des techniciens compétents, est financé par l'Administration et ne suppose donc aucun frais pour le propriétaire.

Dans ce cas, c'est l'instrument de diagnostic que nous cherchions dans la mesure où il nous fournit une information réelle et précise, fruit d'une interlocution finale, étrange mais nécessaire, entre l'Administration et les immeubles à ausculter. Le diagnostic permettra ensuite d'affronter une réhabilitation correcte et bien orientée, à partir de laquelle il sera possible d'élaborer et de mieux cerner les programmes de réhabilitation à venir.



'Béton, non merci'. Valencia (Espagne)



Pour mettre à jour les attentes des résidents d'un territoire, il est important de garantir que soient recueillies les observations d'un ensemble représentatif de ceux-ci.



Activité de sensibilisation de l'architecture traditionnelle à Nicosie (Chypre)

III. Stratégie





Outil 9
Les scénarios de futur





Outil 9
Les scénarios de futur

Le rôle actuel des centres historiques dans la ville d'aujourd'hui. Le cas du Caire islamique.

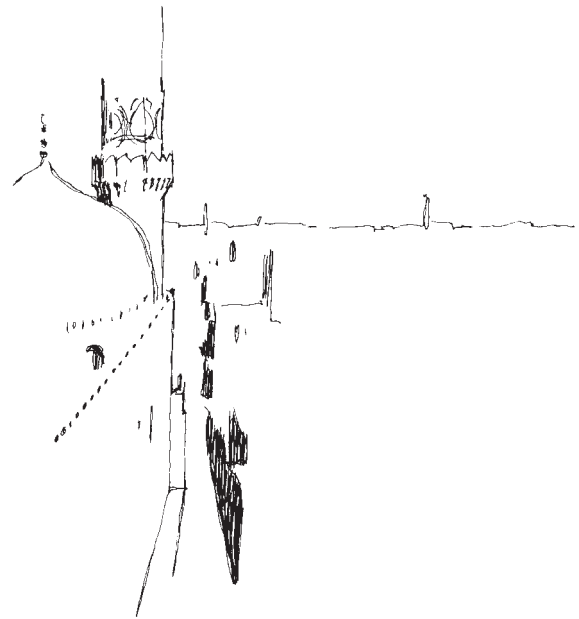
Dr. Mahmoud ISMAIL
Ingénieur-Architecte
Docteur en Urbanisme, Egypte

Introduction

Au début du XXI^e siècle, et près d'un siècle et demi après la fondation de la discipline "urbanisme" par l'architecte espagnol Ildefonso Cerdá¹, nous pouvons dire que nous sommes aujourd'hui bien informés sur la ville contemporaine, sur les mécanismes politiques et économiques qui l'ont produite et sur les techniques qui en déterminent les formes et les structures.

À l'égard de cette ville contemporaine avec son urbanisation diffuse, il y a deux discours opposés. D'un côté, on craint la disparition de toute spécificité identifiant une culture particulière ; de l'autre, on considère que la "mondialisation, loin d'être une simple dilatation universelle du procès de production industrielle occidentale, se fonde tout au contraire sur un mode de valorisation des spécificités de chaque région du monde²". Une des conséquences du premier discours a été dénommée par Françoise Choay comme "inflation patrimoniale³". Cette inflation patrimoniale provoque à l'heure actuelle des effets tels que l'élaboration constante de chartes internationales de conservation agissant sur toutes sortes d'héritage historique et l'intérêt croissant pour la restauration et la réhabilitation du patrimoine architectural et urbain. En l'absence de choix entre ces deux discours, la ville s'est vue artificiellement partagée en espaces voués d'une part au développement, et d'autre part au patrimoine. Utile à l'époque où il fallait combattre les ravages de la rénovation urbaine, cette politique, opposant les espaces du permis aux espaces de l'interdit, a préservé de nombreux noyaux historiques des villes, mais elle s'avère aujourd'hui inféconde, en l'absence de projet global intéressant toutes les catégories d'espaces.

En même temps, le patrimoine bâti est un héritage qui ne cesse de s'accroître par l'annexion permanente de nouveaux biens, par l'élargissement du cadre chronologique qui le constitue et celui des aires géographiques à l'intérieur desquelles ces biens s'inscrivent. De leur côté, les architectes invoquent le droit des artistes à la création. Ils veulent, comme leurs prédécesseurs, marquer l'espace urbain et ne pas être relégués hors les murs ou condamnés, dans les villes historiques, au pastiche. Ils rappellent qu'à travers le temps, les styles ont aussi coexisté, juxtaposés et articulés dans une même ville ou un même édifice : la séduction d'une ville comme Paris ou comme le centre historique du Caire leur vient de la diversité stylistique de leurs architectures et de leurs espaces. Les propriétaires, quant à eux, revendiquent le droit de disposer librement de leurs biens pour en tirer les plaisirs ou les



La valeur future et l'attrait des centres historiques, comme dans le cas du Caire, doivent s'appuyer sur le patrimoine qu'ils possèdent. Dans la métropole cairote, ce patrimoine renferme encore une énorme valeur symbolique pour ses habitants.

profits de leur choix. Les voix discordantes de ces opposants sont aussi puissantes que leur détermination. Chaque jour en apporte la preuve. Pourtant, les menaces permanentes qui pèsent sur le patrimoine n'empêchent pas un large consensus en faveur de sa conservation et de sa protection—principes qui sont officiellement défendus au nom des valeurs scientifiques, esthétiques, mémorielles, sociales, urbaines, dont ce patrimoine est porteur dans les sociétés industrielles avancées⁴. Nous constatons également l'attention grandissante portée aux problèmes du noyau historique des villes, ce qui reflète, avant même d'exprimer une exigence culturelle, l'anxiété de tous ceux qui, alarmés par les conditions d'aujourd'hui, cherchent dans le passé un remède pour l'avenir⁵.

Le centre historique du Caire

Nous allons discuter le rôle actuel des centres historiques des villes égyptiennes à travers l'exemple du Caire, aujourd'hui la plus grande ville du monde arabe et du continent africain, et qui est assez représentative du magma contemporain. En un demi-siècle

d'expansion, la métropole a absorbé bien des lieux chargés d'histoire. Ce qui reste de la ville ancienne ne représente plus guère qu'un pour cent de la surface urbanisée actuelle. En parlant du centre de la mégapole cairote, le terme de *wast al-balad* ("centre-ville") renvoie à un espace précis—la ville "moderne" du XIX^e siècle, fondée par le khédivé Ismail ; quant à la ville dite "ancienne", elle continue à être désignée par des termes aussi divers que ville "orientale", "islamique", "médiévale", "fatimide", "historique", "Vieux-Caire"—bien que cette appellation se réfère plutôt au quartier copte, *Masr al-Qadima*—ou "vieille ville". Quant au concept de "médi-na", remarque Mercedes Volait, il ne fait "pas—ou plus ? —partie du vocabulaire courant, alors qu'il est resté d'usage commun dans d'autres pays de la région"

Déclaré "patrimoine culturel de l'humanité" par l'UNESCO en 1979, Le Caire Islamique, le noyau historique de la ville du Caire, nommé récemment "Le Caire Historique", présente deux aspects exceptionnels. Le premier est qu'aucune ville dans le monde musulman ne possède la richesse architecturale de ses monuments, et dans le monde, seule Rome surpasse en variété, mais pas en nombre, cette richesse. Le second aspect est que, comme à Ispahan, Delhi ou Samarkand, les monuments du Caire rythment la ville. Ils servent de points focaux pour la perception et la prise de conscience de l'état de la ville et de son environnement urbain avant les changements physiques et sociaux du XIX^e siècle. Un écart considérable séparait les nouveaux lotissements de la deuxième moitié de ce XIX^e siècle, au plan aéré et aux faibles densités, et les parties les plus anciennes de la capitale, qui amorçaient au contraire une lente paupérisation, au moment même où s'inscrivait dans les institutions la conscience qu'elles formaient un patrimoine à préserver. La transformation des quartiers anciens "conformément aux exigences de l'hygiène et de la circulation" fut menée de façon systématique, mais dans la stricte application de l'urbanisme réglementaire mis en place avant 1882.

Le Caire Historique se compose de quartiers peuplés et fortement pollués. Les monuments historiques et le patrimoine urbain subissent tout autant que les habitants de ces quartiers les effets de la crise du logement, du manque d'espaces ouverts, de la densité de la circulation, de la carence d'égouts... Avec la construction du centre des affaires au cours de la deuxième moitié du XIX^e siècle, le centre historique a commencé à être vidé de ses habitants d'origine, surtout de la haute bourgeoisie, des chefs religieux et des dirigeants politiques. Dans les années 1950, presque toute la population appartenant à ces classes et la plupart de leurs logements ont été remplacés par des ateliers, de petites usines et de l'artisanat, en plus de l'arrivée de nombreux immigrants de la campagne.

Aujourd'hui, l'impression qui domine est celle de la misère, qu'aggrave la négligence des services publics dans ce Caire oublié. Des immeubles modernes, vite dégradés, remplacent les

constructions anciennes, prématurément usées par un entretien insuffisant et une occupation trop dense (fig. 1). Les activités traditionnelles qui avaient assuré l'équilibre de la ville ancienne (commerce et artisanat) déclinent ou ne subsistent, dans les environs du Khân al-Khalili, que comme une "réserve" pour les touristes. Ces quartiers centraux se "dédensifient", la population allant chercher ailleurs, dans le nord-est et le sud, des conditions d'inconfort moins critiques.

Interaction entre le Caire historique et la mégapole Cairote

La ville ancienne figure parmi les premiers espaces commerciaux de la ville. Bien sûr, les commerces de proximité y sont présents pour satisfaire les besoins des habitants, mais surtout, le commerce spécialisé y draine des flux de l'ensemble de la capitale. "Rien ne reste du grand commerce international qui faisait vivre le centre. [...] Pourtant, le site ancien du centre reste sans rival pour certains produits et certaines clientèles. Pour beaucoup de Cairotes et d'Égyptiens, au moins des classes populaires, l'axe Azbakiyya-Khân al-Khalili par la rue Mûski et la rue al-Azhar est un site phare du Caire, un repère fondamental."

La vieille ville a la quasi-exclusivité de l'artisanat destiné, entre autres, aux touristes, vendu sur place et diffusé sur l'ensemble du territoire égyptien. Elle est également spécialisée dans le



Figure 1. Le tissu urbain ancien, riche en monuments historiques, est envahi aujourd'hui par des constructions modernes en béton armé d'une qualité médiocre. (© Mahmoud ISMAIL)

commerce de la bijouterie et de l'orfèvrerie, du textile, des épices et du cuivre, de même que dans celui de nombreux et divers articles "rares" qui se trouvent moins aisément ailleurs. Que la fréquence de l'achat soit courante ou exceptionnelle, l'on se réfère à des quartiers ou des lieux précis pour l'acquisition d'une gamme de produits très étendue. Ainsi le textile, activité la plus importante et la plus dynamique du centre ancien, est aussi la plus concentrée avec environ 350 locaux regroupés autour de la partie médiane de la rue al-Azhar. Dans la partie occidentale de la ville ancienne sont rassemblés les produits "modernes-importés" de différente nature ; il y a, près de la place 'Ataba, une rue pour les machines à coudre et leurs accessoires, une rue pour les cadenas, serrures, etc. Dans le même secteur se trouvent les montres, le petit électroménager, la hi-fi ou la vidéo.



Figure 2. Groupements des activités sur la rue al-Muizz. (Fond de carte : plan des monuments islamiques du Caire, 1948). (© Mahmoud ISMAIL)

Rue Ahmad Mâhir, près de Bâb Zuwayla, se concentrent des graineteries, des marchands de parasols et de chaises pliantes, des boutiques d'accessoires de jardinage et des marbriers ; pendant le mois de Ramadan, c'est aussi là que sont vendues les lampes fabriquées à cette occasion. Hormis ce commerce temporaire, les autres produits sont essentiellement destinés à une clientèle extérieure à la ville ancienne.

La rue al-Muski, une des rues commerçantes les plus fréquentées et les plus animées du Caire, est l'espace du prêt-à-porter, de ses accessoires et du textile. Jean-Claude David relève le dynamisme et la particularité de cet axe : "C'est un souk généraliste sur le passage obligé vers les souks spécialisés ; il profite de leur attractivité et réciproquement.⁸⁰" On peut ainsi, rue du Mûski, s'équiper entièrement pour un mariage, que ce soit pour l'achat de la robe de mariée, des lustres, de la vaisselle, des cotillons ou des dragées (produits fabriqués sur place), et poursuivre jusqu'aux bijoutiers d'al-Sâgha.

Une analyse de l'axe principal du Caire Historique, la rue al-Muizz nous donne un exemple représentatif des activités dans ce centre ancien (fig. 2). Des groupes mineurs d'activités existent aussi le long de l'axe, tel que *wakala* al-Mirayat, localisé au sud de al-Ghuri et spécialisé dans les meubles et *wakala* Nafissa al Bayda (connu par *wakala* al Chama', bien connu pour sa production de cire de qualité). Néanmoins, ceux qui ont été considérés historiquement comme des marchés spécialisés, ou des marchés dans certaines parties de l'axe, sont maintenant en train de perdre leur identité commerciale. Originellement groupés dans une région, quelques activités sont maintenant éparpillées dans des emplacements différents. Les activités de services, tels que les cafés, les vendeurs de repas et les petits restaurants représentent une petite proportion du nombre total des magasins (2,7%). Ils fournissent un niveau pauvre de service et il est clair que beaucoup de services manquent. Les installations publiques représentent moins de 2% de toutes les activités en rez-de-chaussée le long de l'axe.

Un des traits les plus marquants de l'évolution récente du centre ancien est le développement des ateliers de petite industrie, dotés d'un équipement peu coûteux, employant quatre à cinq personnes pour la production de biens de consommation courante (chaussures à Bâb al-Cha'riyya, ustensiles d'aluminium à Gamâliyya)⁸¹. Cette petite industrie est nouvelle : elle s'est développée après 1980, en partie grâce aux revenus de l'émigration. Un quartier comme le Darb al-Asfar qui était traditionnellement voué à la résidence bourgeoise a été profondément touché par ce processus de manufacturisation. Cette transformation risque de bouleverser la vieille ville en raison des nuisances qu'elle implique (bruit, pollution) et en raison de la dégradation du bâti qui en résultera dans des zones historiques fragiles.

Dans la partie occidentale de la ville ancienne, à partir de la rue de Port Sa'id (sur l'emplacement du Khalig), un double processus de

modernisation (à partir de l'ouest) et de dégradation (venant de l'est) tend à créer une zone de transition où s'élabore une fusion entre les deux parties de la ville. Ces quartiers sont souvent des zones rénovées à la fin du XIX^e siècle et au début du XX^e siècle, qui deviennent de plus en plus populaires. De vétustes immeubles modernes y dominent et les débris de la ville ancienne y sont de plus en plus réduits. Plusieurs monuments restent, au milieu de leurs échafaudages, comme un témoignage de l'irréversible dégradation du Caire Historique¹⁰. La ville qui fut moderne à l'époque d'Ismâ'il et des débuts de la colonisation, à l'ouest de l'Azbakiyya et du palais 'Abdîn, se dégage progressivement des quartiers anciens. Dans ce secteur continuent à se concentrer les affaires et, plus au sud, la vie administrative, mais un mouvement d'émigration vers les quartiers ouest est sensible. Les immeubles portent parfois lourdement leur âge, constructions vétustes ou récentes, prématurément vieilles faute d'entretien.

Le taux rapide du développement de l'artisanat, des activités commerciales, de la fabrication et de la vente en gros a exercé sur le patrimoine culturel, le tissu urbain, les qualités de l'environnement et la circulation dans le Caire Historique, des effets nocifs et provoqué notamment une chute démographique dans certains *qism*, tels Gamâliyya, al-Darb al-Ahmar et Bab al-Sharia qui ont perdu jusqu'à 30% de leur population dans une

période de dix ans (1976-1986). L'expansion des activités commerciales et industrielles a entraîné l'abandon des bâtiments résidentiels récupérés pour des usages commerciaux qui, à leur tour, ont exercé une pression en vue de convertir de nouveaux immeubles résidentiels et des terrains vacants à des activités commerciales renforcées par la proximité du centre du Caire. Il n'est pas surprenant que ces mêmes *qism* possèdent le plus grand nombre de monuments, puisque les règlements gouvernementaux, tels que le décret du domaine des monuments, ont interdit la construction des bâtiments résidentiels au profit des usages de stockage et d'entrepôts¹¹.

Fortement dépendante de la morphologie urbaine, l'organisation fonctionnelle de l'espace reste encore marquée par la séparation des zones vouées à l'habitat, aux activités de production et au commerce, mais ces deux dernières fonctions débordent largement hors de leurs sites d'implantation originelle et investissent des lieux d'où elles étaient auparavant absentes. Ce phénomène de pénétration des fonds d'impasse et des *hâra*, traditionnellement réservés à l'habitat, modifie la hiérarchie fonctionnelle préexistante. Nous assistons à un redéploiement de la distribution des fonctions, la sectorisation s'estompe, tandis que l'imbrication prévaut à des échelles diverses. Le renouvellement du bâti modifie l'image et la fonction des espaces : des ateliers nouveaux s'installent, les quartiers sont ouverts aux "étrangers" qui viennent y vivre ou y travailler ; toutes ces composantes contribuent à modifier la perception des quartiers. Les modes de vie évoluent, des tendances et des modèles nouveaux se font jour dans les pratiques quotidiennes, dans les domaines de la vie sociale comme au sein de la cellule familiale¹².

Aujourd'hui, le Caire Historique est pauvrement greffé dans le centre-ville et les rues du secteur central du Caire. Les axes majeurs, comme la rue al-Azhar (fig. 3), facilitent les connexions est-ouest depuis et vers le Caire central. Les activités économiques et commerciales du Caire Historique ne sont pas intégrées et le caractère urbain qu'offre ce secteur n'est pas qualitativement compatible avec les besoins du Caire central. Le contexte dominant accable le Caire Historique avec les embouteillages de la circulation et la détérioration socioéconomique de son environnement. L'emplacement central de la ville ancienne encourage la spéculation foncière, en accroissant la transformation de l'usage du sol du résidentiel au commercial, et plus encore, en réduisant les avantages économiques de sa réserve en logements de mauvaise qualité, et en augmentant le prix des terrains. La mauvaise gestion économique de la ville historique contribue à affaiblir le sens civique des habitants et empêche un développement urbain approprié au contexte physique traditionnel. Les problèmes de circulation et de transport sont liés au réseau de routes qui traversent la zone d'étude ou passent à sa périphérie pour la connecter au Grand Caire.



Figure 3. La rue al-Azhar au sein du Caire Historique avec son intense circulation, soulagée par deux tunnels créés récemment pour absorber ce trafic de transit. (© Mahmoud ISMAIL)

Le Caire historique et la réhabilitation

En cinquante ans d'histoire, la réhabilitation des quartiers existants et anciens est devenue, en Europe occidentale comme dans d'autres pays développés du monde, un élément fondamental des politiques urbaines, en même temps qu'un champ notable d'innovation institutionnelle. En revanche, en Égypte, la réhabilitation urbaine reste un domaine encore rarissime par rapport à la construction neuve. Dans le Caire Historique, tel qu'il se présente aujourd'hui, avec un patrimoine architectural et urbain important et beaucoup d'éléments qui n'appartiennent pas à l'histoire ancienne, il y a place pour deux démarches combinées, la réhabilitation et la conservation urbaines. Vu le pourcentage important de terrains vacants, le tissu ancien se prête également à la nouvelle création architecturale pour le développement de la ville historique.

L'expérience occidentale en matière de réhabilitation urbaine donne à voir une certaine continuité dans la réflexion, basée sur la transmission des savoirs d'une période à l'autre. Les évolutions ont été progressives dans la manière d'approcher la question de la réhabilitation sans véritable rupture. Les problématiques comme les méthodes d'intervention se sont constamment élargies et enrichies en fonction de l'expérience concrète accumulée par les acteurs de terrain¹³. Ceci a donné naissance à des outils institutionnels et réglementaires ; à des aides et des mesures de financement ; et à la création d'un corps d'experts et d'entreprises spécialisés dans la réhabilitation. Ce constat d'accumulation des savoirs et de lente constitution d'une politique publique met en évidence le rôle déterminant des principes d'expérimentation et d'évaluation. En revanche, l'absence d'une politique publique et la rareté des opérations de réhabilitation et de conservation urbaines

dans le contexte égyptien, n'ont permis ni l'élaboration d'outils institutionnels adéquats à ce contexte ni la création d'entreprises spécialisées dans ces domaines.

En plus de cette rareté des projets de réhabilitation (seulement deux projets majeurs ont été réalisés au cours des trente dernières années (figures 4 et 5) et un projet est en cours de réalisation (fig.6)), une autre difficulté se présente lorsque cette réhabilitation se conjugue avec la conservation dans les espaces patrimoniaux. Cette difficulté résulte de la vision officielle des autorités de l'État. Le processus de la conservation du patrimoine en Égypte révèle le poids important de l'égyptologie et de l'archéologie. Les premières lois sont apparues pour protéger les antiquités pharaoniques et gréco-romaines, et malgré le fait que cette conservation ait touché les monuments islamiques et coptes ainsi que les quartiers historiques du Caire, la loi en vigueur porte toujours comme titre "la loi de protection des antiquités". Le mot "patrimoine" est absent au niveau juridique et il n'y a pas d'outils réglementaires pour la conservation urbaine à part le périmètre de protection limité autour de chaque monument classé. Les habitants sont quasi absents dans l'élaboration de toute opération de conservation/restauration. L'expropriation était toujours la solution pour sauver les monuments classés de la main des habitants et des utilisateurs, considérés comme un danger et une menace.

Cette vision officielle est encore la même de nos jours. Dans plusieurs articles récents de la presse égyptienne, nous retrouvons toujours le "souhait de l'État de bien conserver le Caire Historique pour être un "musée ouvert" pour les générations futures, les visiteurs et les touristes. Cent trente monuments historiques sont en cours de restauration et le Gouvernorat du Caire est en train d'améliorer et de remplacer l'infrastructure. Il s'occupera



Figure 4. Premier projet majeur : la réhabilitation de la ruelle al-Darb al-Asfar et la restauration de ses différents monuments. Sur la photo, nous voyons l'entrée de la ruelle à partir de la rue al-Muizz après réhabilitation. (© Mahmoud ISMAIL)



Figure 5. Deuxième projet majeur : la réhabilitation du quartier connu sous le nom de "Forum des religions" au Vieux-Caire. Sur la photo, nous voyons la réhabilitation des façades et des magasins dans le cadre du projet. (© Mahmoud ISMAIL)

également du déplacement des habitants de ce secteur et de certains magasins vers d'autres secteurs du Caire. Plusieurs musées seront inaugurés et ouverts au public¹⁴. Les habitants sont exclus et l'aspect muséographique prend le dessus.

Le marché urbain et immobilier du Caire historique au cœur de la mégapole Cairote

Rappelons en particulier le manque d'exploitation des ressources urbaines traditionnelles dans le marché touristique, menant à un manque à gagner en termes de recettes financières et économiques ; l'encouragement de la spéculation foncière sous l'effet des avantages de la localisation résultant de l'emplacement central ; le secteur informel de l'emploi et la réduction du marché de travail. Finalement, il y a l'effet négatif de la pauvreté urbaine et des bas revenus des résidents pour le marché au détail.

Le potentiel du tourisme n'est pas encore suffisamment exploité dans le Caire Historique. Parmi les 537 monuments officiellement classés, seuls 34 d'entre eux (environ 6,2%) sont ouverts à la visite touristique. Cette carence est principalement liée à la qualité médiocre des services et des espaces urbains. En dépit de la valeur substantielle des monuments et du tissu urbain, cette situation n'encourage pas les consommateurs (les touristes) et n'augmente ni le revenu financier (direct ou indirect) ni le profit des producteurs (le gouvernement et le secteur privé). Finalement, cette situation réduit les avantages économiques des classes pauvres locales. Actuellement, les seuls monuments bénéficiant de revenus financiers appropriés sont les musées et la citadelle qui présente une zone murée et bien conservée.

L'emplacement central du Caire Historique, au sein du Grand Caire, influence sa valeur foncière qui est devenue parmi les plus

élevées. Ces prix élevés encouragent des propriétaires à démolir leurs maisons peu avantageuses et à les vendre comme terrain à bâtir ou à construire des bâtiments commerciaux de six étages ou plus pour augmenter les profits financiers. Certaines parcelles vacantes faisant l'objet d'héritages restent longtemps inexploitées à la suite de désaccords entre héritiers. De plus, le fait que les parcelles vacantes ne soient pas taxées encourage la spéculation foncière.

La demande de main d'œuvre dans le Caire Historique diminue, tandis que l'offre augmente de façon continue. Les causes principales en sont l'absence de nouveaux investissements et la faible qualification de la main d'œuvre. Les investisseurs locaux, découragés par le manque de services sociaux, l'infrastructure pauvre et les embouteillages de circulation, ne montrent pas d'intérêt pour le Caire Historique puisque le gouvernement a désigné d'autres emplacements à l'intérieur ou à l'extérieur du Caire, assortis d'avantages fiscaux et de liberté commerciale, qui rapportent des recettes plus élevées.

Khan al-Khalili est le débouché principal du marché de l'artisanat traditionnel pour les touristes et les habitants locaux. Dans le passé, quand la production des marchandises nécessitait une main d'œuvre nombreuse, l'augmentation des producteurs induite par la demande n'affectait pas le prix de la production. La demande de main d'œuvre était souple et augmentait les offres d'emploi et les salaires. Aujourd'hui, dans le contexte d'un marché touristique instable et soumis aux défis que représente l'ouverture des marchés aux produits internationaux (dont certains sont des imitations fabriquées en Chine et moins chères que les objets artisanaux égyptiens), les producteurs sont forcés de vendre leurs produits aux commerçants à bas prix avec, pour conséquence, la réduction du nombre des employés et la diminution des salaires. Le haut pourcentage d'analphabétisme et le niveau éducatif assez bas qui caractérisent les résidents du Caire Historique orientent l'emploi principalement vers le secteur informel (ustensiles de cuisine en aluminium, en cuivre, artisanat manuel traditionnel, menuiserie et réparation des voitures). En dépit du fait que ce secteur offre des possibilités de travail pour la main d'œuvre résidente inexpérimentée ou faiblement qualifiée, son insécurité et sa vulnérabilité augmentent d'une façon continue, notamment en relation avec le marché touristique.

Valeur future et attractivité du Caire historique

La valeur future et l'attractivité du Caire Historique se fondent légitimement sur une multitude de ressources émanant de son patrimoine exceptionnel et de son rôle aux aspects multiples au sein de la mégapole cairote. "Lieu d'animation, d'échange, de rencontre, territoire du festif, des célébrations, du sacré, de l'histoire, du consensus ; centre aux référents multiples, la ville ancienne existe autant par ses réalités que par ses représentations¹⁵".



Figure 6. Troisième projet majeur en cours de réalisation : la réhabilitation du quartier al-Darb al-Ahmar entreprise par la fondation Aga Khan.

La ville ancienne présente toujours des aspects identitaire, religieux et culturel au sein de la mégapole, pour ses habitants ainsi que pour tous les Cairotes. Son patrimoine, omniprésent, façonne la représentation de l'espace ; les monuments qui le ponctuent, caractérisés par leur multitude et leur diversité, sont autant de signes, de repères et de référents identitaires. "Au Caire, le passé existe encore souvent à l'état brut. Selon les quartiers, il est encore tel quel, quotidien, fonctionnel et non décoratif—il commande encore une partie de l'espace urbain ; il est présent, visible ; parfois incongru, souvent scandaleux.¹⁶" La ville ancienne est toujours le lieu privilégié de l'expression des pratiques religieuses collectives, comme les *mawlid*¹⁷ qui peuvent accueillir chacun environ un million de personnes¹⁸. Si les Cairotes s'y rendent nombreux, les pèlerins viennent de toute l'Égypte¹⁹, essentiellement sous la bannière des diverses confréries soufies. Les espaces centraux de la ville ancienne sont à la fois lieux de tourisme, lieux d'affluence des provinciaux durant les *mawlid* et lieux de "communion" des Cairotes qui viennent, toutes classes sociales confondues, participer massivement aux veillées de Ramadan à al-Husayn, goûter une spécialité culinaire, une boisson, ou seulement l'animation. Cette apparente flânerie prend la forme d'un pèlerinage vers des espaces symboliques qui représentent la facette *balad*²⁰ de l'identité égyptienne, ou au moins cairote. Cette figuration de la ville ancienne fait de sa représentation un espace consensuel, celui des valeurs culturelles traditionnelles, autour desquelles la société toute entière peut se reconnaître et se retrouver. Les éléments qui symbolisent la vieille ville ont tellement d'attractivité que l'on cherche à les reproduire dans d'autres lieux. Ainsi, durant le mois de Ramadan, plusieurs grands hôtels aménagent des espaces baptisés de noms d'œuvres de Naguib Mahfouz, où sont constituées en décors des ruelles imaginaires de la ville ancienne (minarets et moucharabiehs, accessoires et figurants, charrettes de vendeurs ambulants, boutique d'artisanat, café oriental et restaurant où l'on pouvait consommer boissons et plats populaires du Ramadan), dans un cadre et une ambiance voulus *baladi*. Malgré ce pastiche et cette folklorisation dans un cadre plus confortable que celui de la ville ancienne, les Cairotes continuent toujours à affluer par milliers dans la vieille ville toutes les nuits du Ramadan, pour être dans l'ambiance authentique des lieux.

Nous avons évoqué le rôle économique et commercial de la vieille ville, avec ses activités artisanales uniques. Les environs des grandes mosquées et le Khân al-Khalili sont des espaces d'activités nobles, l'apprentissage y est réputé. Le Khân al-Khalili est le souk de référence en Égypte : il rassemble environ un millier de boutiques dont certaines ont des annexes dans les grands hôtels, les quartiers chics ou d'autres villes d'Égypte ; il est un lieu de passage obligé pour les touristes, dont les circuits sont en général limités à ses environs. Dans ce rôle commercial, centre-ville et vieille ville se complètent et composent un rythme central à deux

temps pour la ville du Caire. Nous insistons sur le fait de la complémentarité entre le centre historique et le centre-ville actuel d'Ismail (le patrimoine du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle), comme moyen d'affronter le défi de la création d'un marché immobilier pour la réhabilitation. C'est par le biais de ce patrimoine éclectique du centre-ville, évoquant une tradition perdue de cosmopolitisme multi-social et multiculturel, que l'on pourrait amorcer un mouvement de retour à la vieille ville.

Et pour la fin

Le cas du centre historique du Caire est partagé avec beaucoup d'autres villes en Égypte, entre autres Alexandrie et les villes du canal de Suez. Le patrimoine de ces centres historiques n'est pas un patrimoine figé, que l'on souhaiterait protéger, préserver des atteintes ou des agressions liées à la vie quotidienne qui s'y déroule. Il est totalement imprégné de la banalité d'un quotidien qui est lui-même l'expression de la continuité et constitue un facteur essentiel de la qualification patrimoniale : le patrimoine est aussi dans les pratiques sociales, les modes de vie et les comportements. Le caractère dynamique de ce patrimoine peut entraîner des divergences dans la manière de le percevoir, de l'interpréter et dans la façon d'agir sur lui pour les différents acteurs concernés, mais ce caractère est fortement enraciné et s'inscrit dans la continuité d'un processus de sédimentation et de sélection qui caractérise l'évolution de la ville arabo-musulmane dans le cadre d'une adaptation permanente aux besoins réels liés à la vie quotidienne et à la valeur d'usage. Cette valeur est très présente et elle ne peut être ignorée pour faire valoir uniquement des valeurs liées à l'aspect monumental du centre historique. Ceci nous permet de conclure que le principe fondamental de la conservation du patrimoine du Caire Historique devrait être la préservation de l'activité, de la valeur d'usage, à travers des processus d'adaptation. C'est ainsi que l'ancienneté pourra ne pas être seulement un élément de nostalgie, mais également constituer une valeur en adéquation avec les pratiques et les besoins actuels.

¹ CERDÁ, Ildelfonso. La Théorie générale de l'urbanisation, présentée, traduite et adaptée par Antonio Lopez de Aberasturi. Paris : Seuil, 1979.

² BAUDOUIN, T. "La dimension immatérielle du patrimoine de la ville dans le processus de mondialisation", p. 86, in : Patrimoine urbain et modernité, actes de la journée organisée par le laboratoire Théories des Mutations Urbaines (I.F.U.), 7 novembre 1995. Champs-sur-Marne : I.F.U., 1996.

³ CHOAY, Françoise. L'allégorie du patrimoine. Paris : Seuil, 1992, 278 p.

⁴ Ibid., p. 13 et 14.

⁵ CERVELLATI Pier Luigi, SCANNAVINI Roberto, DE ANGELIS Carlo. La nuova cultura

delle città. Milano : Arnoldo Mondadori editore S.p.A., 1977, trad. Fr. TEMPIA E. et PETITA A. La nouvelle culture urbaine, Bologne face à son patrimoine. Paris : Seuil (coll. Espacements), 1981, 188 p.

- ⁶ VOLAIT Mercedes, "Composition de la forme urbaine du Caire", Égypte. Recompositions, Peuples méditerranéens n° 41-42, 1988.
- ⁷ DAVID J.-C., "Centralités anciennes et actuelles dans Al-Qāhira", in : Établissements de rapport au Caire aux époques mamelouke, ottomane et contemporaine. Le Caire : IFAO, 1997.
- ⁸ Ibid.
- ⁹ MEYER, Günter. "Manufacturing in old quarters of Central Cairo", pp. 75-90, in : Material on city centres in the Arab world, Fascicule bilingue de recherche n° 19, Centre d'études et de recherches URBAMA. Tours : Université de Tours et CNRS, 1988.
- ¹⁰ RAYMOND, André. Le Caire. Paris : éditions Fayard, 1993, p. 362.
- ¹¹ AMMAR L., CHARARA M. et MADOEUF A., "Éléments pour une typologie des implantations contemporaines", in : Établissements de rapport au Caire aux époques mamelouke, ottomane et contemporaine, IFAO, Le Caire.
- ¹² DEPAULE J.-C., "Le Caire : emplois du temps, emplois de l'espace", Maghreb-Machrek, n° 127, La Documentation française, Paris, 1990.
- ¹³ FORET Catherine et PORCHET Françoise. La réhabilitation urbaine. Paris : Centre de Documentation de l'Urbanisme, Ministère de l'Équipement, 2001, p. 8.
- ¹⁴ MAGUED Amany et EL-SIOUFY Ahmed, "Le retour du sourire au visage du Caire fatimide", Horus, 23ème année, n° 1, janvier-mars 2005, pp. 67-77 (article en arabe, notre traduction).
- ¹⁵ MADOEUF, Anna. Op. cit., p. 117.
- ¹⁶ BENARD, Marie-Claude, "Impression et surimpression urbaines", Egypte/Monde arabe, n° 5, 1er trimestre 1991, Le Caire, CEDEJ, p. 15.
- ¹⁷ Fêtes de l'anniversaire des saints, du Prophète ou des membres de sa famille (ahl al-bayt).
- ¹⁸ Chiffres donnés par le quotidien al-Ahrām en 1994.
- ¹⁹ À l'occasion de la fête d'al-Husayn, le train est gratuit pour les pèlerins.
- ²⁰ Baladi signifie littéralement "du pays", mais le concept renvoie à ce qui est égyptien, "traditionnel" et "populaire". Cf. AL-MESSIRI NADIM S., Ibn al-balad, a Concept of Egyptian Identity, Leyde, Brill, 1978.

Le rôle actuel des centres historiques dans la ville d'aujourd'hui. Le cas algérien.

Yassine OUAGUENI

Architecte

Professeur à l'École Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme, Algérie

1. Introduction

La prise en charge de l'architecture traditionnelle dans les programmes de développement locaux implique de nos jours l'élaboration d'une stratégie qui, bien que constituant un outil technique rassembleur des efforts multisectoriels, ne peut s'empêcher de reposer sur des convictions culturelles établies sur un socle largement partagé à tous les niveaux des acteurs impliqués directement ou indirectement dans le devenir du patrimoine bâti historique.

La place qu'occupe la modeste et discrète maison traditionnelle dans la culture contemporaine, autrement dit sa valeur consacrée collectivement, demeure le moteur par lequel toute planification future conditionne sa réussite.

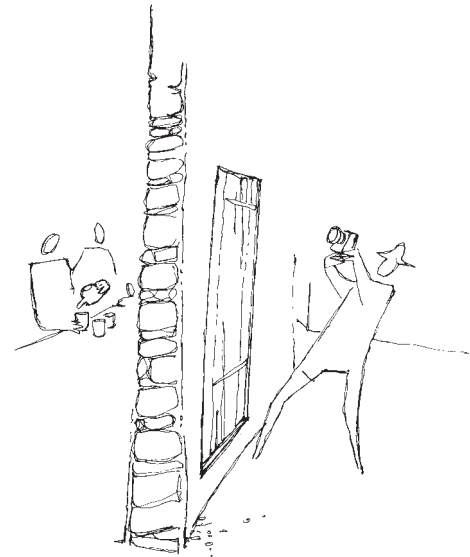
Il paraît donc évident qu'échafauder, ou tout simplement tracer une stratégie en faveur de la réhabilitation de l'architecture traditionnelle dans une aire aussi importante que la Méditerranée, bien que celle-ci présente dans son cadre bâti historique un héritage relativement homogène, paraît ardue (mais pas impossible !), au vu des décalages sociaux, politiques et économiques introduits dès le 19^{ème} siècle par la colonisation. Car cette histoire contemporaine, partagée dans des rôles extrêmes de dominant et dominé, ne manquera pas d'influer de façon très hétérogène sur le rapport que chaque pays riverain entretient avec son propre patrimoine architectural traditionnel.

2. L'évolution de la place de l'architecture traditionnelle en Algérie après une génération

L'état et les conditions¹ différentes dans lesquelles se trouvent les centres historiques méditerranéens ne peuvent que donner lieu à des diagnostics différents dont le traitement pour une meilleure réhabilitation ne manquera pas de prodiguer des démarches méthodologiques différentes, du moins variées, mais qui, dans tous les cas, rechercheront toutes le même objectif.

Afin de mieux cerner quelques aspects importants de la problématique de réhabilitation de l'architecture traditionnelle en Méditerranée, il convient de parcourir brièvement l'histoire récente du devenir des centres historiques en Europe et en Algérie.

Après plus d'un siècle consacré à la défense exclusive de l'architecture monumentale et du « paysage pittoresque », l'après Deuxième Guerre mondiale a introduit officiellement le débat sur le devenir des grands ensembles historiques urbains et ruraux.



Deux visions opposées quant à l'avenir de la Casbah s'affrontent à Alger : celle qui a des motivations strictement touristiques, et celle qui place au centre de ses préoccupations les habitants du centre historique.

Ainsi, en plein essor économique et devant un environnement bâti historique meurtri par les bombardements, l'Europe donnait lieu à deux courants de pensée qui marqueront l'ensemble des continents.

D'un côté, les adeptes d'une vision nouvelle qui veut rompre avec la tradition, et de l'autre, les continuateurs du culte romantique rassurés par les prédictions nietzschiennes qui cultivent le doute sur l'idée de « progrès ».

Cependant, les actions concrètes menées dans le cadre de la reconstruction sur les centres historiques prendront des formes différentes qui s'appuient sur des arguments opposés. La réalité du terrain mettra en confrontation les investisseurs économiques attirés par la disponibilité des assiettes foncières résultant des effondrements causés par les bombardements et les « nationalistes » engagés à remettre en l'état ce que l'ennemi a juré de rayer de la carte.

Devant ce sentiment de défi et l'ampleur des dégâts causés par la guerre, la théorie en vigueur de la « restauration scientifique » s'effritait. La ville de Varsovie, reconstruite à l'identique sur les ruines de la ville ancienne, est un exemple emblématique de la

crise culturelle qui a dominé l'après guerre et dont la justesse trouvera sa reconnaissance aujourd'hui par son classement sur la liste du patrimoine mondial.

Alors que l'Europe s'organisait pour dresser des plans de reconstruction et s'activait pour mettre sur pied des instruments pour la mise en valeur de ses centres historiques, les villes algériennes soumises au joug de la colonisation faisaient l'objet de plans de démolition de ses médinas, du moins de ses parties les plus significatives sur le plan urbain.

N'étaient épargnés de cette destruction planifiée que les établissements humains situés en dehors du réseau appartenant au système d'occupation du territoire imposé par la colonisation. C'est bien dans ces derniers endroits que la tradition du faire le bâti et de l'entretenir ont été conservés tant bien que mal. Les conditions de la ségrégation sociale, entre l'occupant et le colonisé, pratiquée aussi bien à l'échelle de la ville que du territoire, n'a pas produit seulement des frustrations et des soulèvements populaires, mais a contribué sans le vouloir à conserver l'authenticité des pratiques constructives, notamment dans les zones reculées des Hauts Plateaux et du Sahara.

Dans les villes, l'impact de l'occupation était progressif et en permanence de nature brutale. Le côtoiement des populations étrangères et autochtones était assimilable à un apartheid qui, après la levée du joug de la colonisation, s'avérait déterminant dans le comportement psychologique des citoyens. La réappropriation des villes et du territoire national s'est plutôt traduite par la tentative de récupération des aspects formels rayonnant à partir de l'Europe, plus que par la réelle réconciliation avec l'héritage traditionnel. Ainsi, sous l'effet de l'éblouissement, le mimétisme opéré par à-coups de « copier-coller » finira par n'avoir d'égard qu'envers les apparences (forme) étrangères, souvent sans regard à l'essentiel (contenu). C'est dans cette logique de l'après guerre d'indépendance de l'Algérie, dominé par le mythe du progrès, que le cadre bâti traditionnel subira le délaissement et perdra du coup son caractère naturellement référentiel dans la construction de nouveaux quartiers.

En somme, il n'est jamais suffisant de souligner que les effets pervers de l'après colonisation ont considérablement contribué au processus, entamé brutalement au cours de la colonisation, de mise à l'écart du patrimoine bâti historique, notamment des modestes architectures qui constituent les tissus de base des noyaux anciens, enserrés aujourd'hui à l'intérieur des villes contemporaines.

Aujourd'hui, après une génération, alors que le « mur de Berlin » de Berlin a été démantelé, le « mur de Berlin » de la conscience algérienne, érigé autour de son patrimoine culturel, s'effrite en continuation, dans un contexte de crise culturelle sous le poids de la conviction grandissante en faveur de l'authenticité. Ainsi, autrefois objet de folklore et de formalisme inconsistant, le patrimoine culturel, qu'il soit matériel ou immatériel, occupe de nos jours une place fondamentale dans la vie existentielle.

Ce nouveau contexte culturel, que le politique a su piloter positivement à travers l'inscription récente de la dimension patrimoniale dans l'ensemble de ses programmes de développement à l'actif de nombreux secteurs, ouvre la voie certes à tous les acteurs potentiels (organismes publics et privés, société civile, etc.) à même de contribuer à la réhabilitation de l'architecture traditionnelle, mais introduit inévitablement des malentendus malheureux qui conduisent souvent à des dysfonctionnements dont les conséquences auront des effets sur la qualité, les enveloppes de financement et les délais de réalisation.

3. Les rôles des centres historiques, le cas de la Casbah

Pour des raisons certainement pratiques, il est de coutume de rechercher à renfermer dans un terme, préférablement au singulier, une réalité complexe, notamment celle des centres historiques. Le rôle des centres historiques est en fait un ensemble d'aspects très divers qui relèvent de la complexité qui caractérise notre époque et pour laquelle, d'ailleurs, en guise de réponse, les pouvoirs publics sont organisés en divers ministères chargés chacun d'une problématique spécifique. Ainsi, le traitement à travers les programmes des différents ministères de la question des centres historiques, qu'il n'est point incorrect d'assimiler à une part significative de la réalité d'un pays, peut donner lieu à un diagnostic crédible de l'état des lieux, et surtout aux perspectives du cadre bâti traditionnel dans le développement local.

Actuellement, en Algérie, est mené un débat important sur la Casbah d'Alger. Un appareil de textes, de lois et de règlements apporte les éclairages et les orientations nécessaires en vue d'une prise en charge effective du patrimoine bâti traditionnel. L'attention



Activité commerciale dans la Casbah d'Alger (Algérie)

particulière qui est accordée à la Casbah d'Alger n'est pas forcément redevable à son classement sur la liste du patrimoine mondial, mais plutôt à l'engouement survenu de façon naturelle avec une nouvelle génération n'ayant pas connu la colonisation.

« Sauver » la Casbah par des interventions est le credo. Cependant nombreuses sont les questions sur ce que la Casbah pourrait apporter pour améliorer le bien-être des habitants de la ville et de ses visiteurs. Le dilemme est parfois net et se résume à deux tendances opposées. La première voudrait « façonner » la Casbah sur la base de motivations purement touristiques. En revanche, la deuxième, soutenue par le Ministère de la culture et les responsables des pouvoirs publics locaux, tend à développer une vision qui mettrait au centre des préoccupations l'habitant de la Casbah. Par ailleurs, cette dernière tendance ne veut pas limiter le rôle de la Casbah à un simple quartier intégré fonctionnellement à la ville d'aujourd'hui, au même titre qu'un quartier de la périphérie urbaine ne vivant que pour soi.

Il s'agit certainement de considérer et de valoriser l'attrait touristique et son corollaire, la création d'emplois dans la Casbah d'Alger, mais il est aussi important de faire du noyau historique une référence positive et opératoire, capable de contribuer à donner un sens aux nouvelles extensions urbaines. Pourquoi et Comment ?

Les centres historiques méditerranéens constituent le dernier bastion de résistance à l'invasion de plus en plus grandissante du langage architectural nordique basé, autrefois sur l'usage du bois et du torchis, aujourd'hui sur l'acier et le verre². Cette architecture d'importation, qui domine le sens attribué à la modernité dans les ouvrages exceptionnels, tend à prendre pied dans l'architecture des maisons, l'architecture modeste à travers laquelle se manifeste une autre dimension des villes méditerranéennes anciennes : le tissu urbain.



Office de protection de la vallée du M'zat (OPVM) (Algérie)

A ce titre, de toute évidence la médina cesse de devenir l'enjeu uniquement du ministère chargé de la culture, ou du tourisme, ou encore de l'emploi, mais doit impliquer le ministère de l'habitat, non pas pour intervenir sur le centre historique en sa qualité de parc de logements à entretenir, mais comme force suggestive capable d'orienter la définition des contenus qualitatifs des instruments d'urbanisme destinés à la gestion de la croissance urbaine.

C'est dans ce contexte, dominé par un débat riche en propositions et par quelques études et réalisations, que la médina d'El Djazair, en sa qualité de projet pilote devant servir d'expérience exemplaire pour la réhabilitation de nombreuses médinas et ksour d'Algérie, sert la construction en cours d'une stratégie globale de réhabilitation des centres historiques qui implique l'ensemble des secteurs. Dans cet esprit, les nombreuses servitudes d'ordre architectural (restriction à une catégorie de matériaux et à des systèmes constructifs spécifiques, etc.), urbanistique (interdiction du remembrement parcellaire, etc.), ou sécuritaire (normes parasismiques, etc.), perdent leur caractère coercitif pour servir de guide³ devant permettre la conservation de l'héritage historique, d'une part, et garantir la cohérence et l'unité dans la production du cadre bâti contemporain, d'autre part. C'est à travers ce dernier point que le pari de notre époque prend une signification réelle, car le développement urbain n'est durable que s'il trouve un ancrage dans la continuité historique.

¹ A titre d'exemple, au Maroc les centres historiques en général sont vécus intensément dans la continuité de la tradition. Ceci résulte du fait que la colonisation du Maroc s'est faite sous un régime de protectorat. En revanche, l'Algérie, qui a subi une occupation coloniale physique et étendue, a vu ses centres historiques drastiquement amputés des parties vitales et remplacés par des architectures importées. Par ailleurs, l'Europe, après avoir négligé et altéré ses centres historiques sous la pulsion de la « révolution industrielle », découvre leurs multiples valeurs (spirituelles, économiques, etc.) tout en mettant à leur profit les acquis de la technologie moderne. L'expérience européenne semble s'imposer comme le modèle de référence pour l'ensemble des pays riverains de la Méditerranée.

² Cfr. OUAGUENI Yassine, « La transformation moderne du Maghreb. Altération et résistance du bâti en Algérie face à l'internationalisation du langage architectural », in : Quaderni ICAR/4, Architettura moderna mediterranea, Editions Mario Adda, Bari (Italie), 2003.

³ Les orientations données par les services de Ministère de la culture, à la suite de la présentation de projet de reconstruction des lots de terrains vides résultant de l'effondrement de bâtisses dans la Casbah d'Alger, sont axées sur la nécessité d'adopter les matériaux traditionnels (briques pleines en terre cuite, pierre, mortiers à base de chaux, etc.) dans un système de murs porteurs, de façon à conserver le même langage organique qui caractérise la Casbah. Est en cours la codification des solutions techniques jugées conformes à la continuité traditionnelle qui sera élaborée sous la forme d'un manuel de restauration. Par ailleurs, les études typologiques menées pendant plusieurs décennies sur la Casbah d'Alger serviront de base à l'élaboration d'un cahier d'orientations urbanistiques que les règlements d'urbanisme préciseront selon les cas, dans la planification de nouveaux quartiers.

Les opportunités de l'architecture traditionnelle dans le monde rural. Expériences à Chypre

Irene HADJISAVVA-ADAM
Architecte et urbaniste
Département de la Planification urbaine et du Logement,
Ministère de l'Intérieur, Chypre

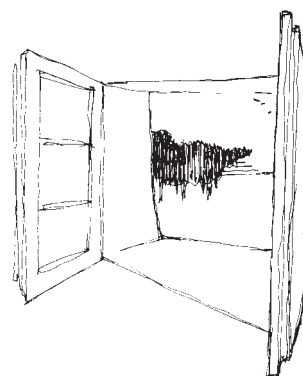
Le monde a été témoin d'un vaste mouvement d'urbanisation, qui a mené à une concentration massive de la population dans les villes alors que la campagne, dans de nombreuses zones, a été vidée de sa population. En conséquence, il y a aujourd'hui un profond déséquilibre entre les zones urbaines et rurales en termes de chiffres de population, et par conséquent en termes de possibilités économiques, sociales et culturelles.

Le contexte rural à Chypre

Le monde rural n'a pas un aspect homogène en ce qui concerne la concentration de la population ainsi que les tendances économiques, sociales et environnementales de son développement.

À Chypre, il y a deux tendances qui se développent, conformément à l'accessibilité des implantations et à leurs interconnexions avec les zones urbaines. Dans les cas où les villages sont situés à une proximité relative des villes, ou près d'une autoroute reliant deux villes, ils sont témoins d'une augmentation de leur population. Les systèmes de communications améliorés et la reconnaissance d'une meilleure qualité de vie dans les zones rurales, combinés avec l'augmentation de la valeur des propriétés dans les conurbations urbaines, ont mené de nombreuses jeunes familles à choisir de s'installer dans ces zones. Cette tendance apporte de la vie ainsi que des opportunités sociales et économiques dans les villages, même si la plupart des habitants travaillent dans les villes. D'autre part, cependant, le développement de zones résidentielles autour des cœurs historiques entraîne la dégradation de l'environnement du fait de l'extension de l'agglomération urbaine et des infrastructures nécessaires. Les cœurs historiques des agglomérations semblent suffoquer à cause de ces nouveaux développements alors que leurs bâtiments traditionnels demeurent souvent abandonnés et négligés après la mort de leurs propriétaires.

Complètement à l'opposé, il y a les implantations qui sont situées loin, et tout particulièrement sur les plus hautes parties des montagnes. De nombreux villages chypriotes sont virtuellement morts à cause de l'exode de la plus grande partie de leur population qui a commencé après la Deuxième Guerre mondiale. Durant des décennies, ils ont ainsi perdu leurs éléments les plus actifs, c'est-à-dire les jeunes hommes et femmes, à l'exception de ceux qui se considéraient eux-mêmes trop âgés pour partir et qui demeuraient sur place. À l'origine, c'était l'appauvrissement dû au



L'agrotourisme est depuis quelques temps une alternative possible pour le patrimoine rural traditionnel, comme dans le cas de Chypre.

passage de l'économie de l'agriculture à l'industrie qui attirait les gens dans les villes comme force de travail. La ville offre aussi des emplois plus prestigieux et plus rentables pour les jeunes des deux sexes. En outre, un degré élevé d'instruction de la jeunesse à Chypre a laissé les jeunes professionnels sans autre choix que celui de quitter leurs villages. Un exode rural massif, vers les villes ou l'étranger, a mené au déclin ou, pour le moins, à la stagnation des zones affectées. La chute des chiffres de population s'est poursuivie régulièrement et a engendré un certain nombre de problèmes tels que l'abandon des bâtiments, l'effondrement de ceux-ci, l'absence de services, etc.

Il est cependant vrai que plus l'implantation est abandonnée, mieux l'architecture y est préservée, sans interventions ni altérations, et plus l'authenticité est elle aussi préservée. Par exemple, le village de Phikardou, déclaré monument antique, est de nos jours un magnifique petit village, bien préservé mais sans population. Or, le développement durable du monde rural ne peut pas être obtenu en créant des villages-musées, mais seulement en assurant la continuité de la vie des implantations, qui doivent être considérées comme des organismes vivants plutôt que comme des sommes de structures construites et d'espaces ouverts.

Les villages des régions semi-montagneuses se situent entre les deux tendances. Leur accessibilité relative, leur climat relativement doux et les possibilités d'agriculture qu'ils offrent ont participé à retenir une partie de leur population. Dans certains cas, ils ont même attiré un nombre considérable de retraités, aussi bien de l'île que de l'étranger. Un certain nombre de villages dans la région de Paphos sont en effet devenus des lieux de retraite de citoyens

européens, choisis pour leur climat ainsi que pour le pittoresque de leur décor. Cette modification de la population, d'une part, affecte la cohésion sociale ainsi que le modèle traditionnel des relations sociales dans le village mais, d'autre part, elle permet de régénérer le village, au moins pendant certaines parties de l'année. La population du monde rural a des revenus faibles de manière générale. Les activités économiques rurales sont de fait considérablement dépendantes des flux financiers dont les personnes vivant dans les zones urbaines sont à l'origine. Les coûts élevés nécessaires pour la réhabilitation d'un bâtiment traditionnel rendent pratiquement impossible pour les habitants âgés la restauration de leurs maisons pour s'assurer une meilleure qualité de vie. En conséquence, l'investissement requis provient pour l'essentiel des revenus de la ville. On constate ainsi que les bâtiments traditionnels sont réhabilités pour devenir des maisons de vacances destinées aux familles urbaines, et plus rarement pour devenir les résidences permanentes de personnes plus nombreuses, ou encore qu'ils permettent l'installation de services pour l'industrie du tourisme, tels que de petits hôtels, des restaurants ou des cafétérias.

L'industrie touristique

Avec le passage de l'économie de l'industrie à celle des services, un nouveau chapitre semble s'ouvrir pour le monde rural, lui offrant de nouvelles possibilités pour la régénération. Le tourisme est en même temps un marché de produits en hausse et un créateur d'emplois. Au cours de ces dernières années, le développement du tourisme a été considéré comme une panacée pour l'activité économique et une composante-clé de la régénération.

On considère en effet que le tourisme contribue au développement durable et respectueux de l'environnement du monde rural en

créant et en maintenant des emplois soit dans l'industrie du tourisme directement (par exemple dans les petits hôtels ou les unités d'agrotourisme) soit indirectement (dans les restaurants, les boutiques, etc.). En conséquence, d'autres négoce dans le cadre de l'économie locale devraient pouvoir se développer pour faciliter l'industrie du tourisme. Même les revenus de l'agriculture devraient pouvoir bénéficier du développement du tourisme, étant donné que les activités rurales peuvent être incluses en tant qu'attractions touristiques. Plus encore, le développement du tourisme devrait contribuer à l'infrastructure économique et sociale en attirant des services locaux qui intéresseront aussi bien les visiteurs que les résidents.

L'industrie du tourisme peut aussi contribuer aux coûts de conservation de l'architecture traditionnelle, soit directement par la conversion de bâtiments traditionnels en unités touristiques, soit indirectement par leur conversion par les autorités locales en restaurants ou même en musées et ou centres culturels.

À Chypre, le programme de développement du tourisme, l'Agrotourism Programme comme on l'appelle ici, a été mis en place vers la fin des années 1980 par l'organisation du tourisme à Chypre (Cyprus Tourism Organisation - CTO). Pendant sa première phase, qui a duré jusqu'en 1996, une centaine de projets dans toutes les zones rurales de l'île ont été entrepris avec des subventions de la CTO. Ils comprenaient pour l'essentiel des places de village, des centres communautaires ainsi que de petits musées. Les premières unités ont vu le jour en 1996.

Depuis 1996, la CTO a entrepris des projets sélectionnés orientés vers l'infrastructure et l'organisation ainsi que l'amélioration des unités touristiques, au travers de l'Agrotourism Company, récemment créée. Les stratégies pour le développement du tourisme dans les zones rurales comprennent des actions telles que l'éducation et la formation des acteurs impliqués, la préservation et la promotion des traditions, des coutumes et de la



Vue de Kakopetria (Chypre)

gastronomie, le développement de sentiers, etc. Aujourd'hui, il y a quatre-vingt quatre unités de logement dans des maisons traditionnelles sur l'ensemble de l'île. L'étape suivante du développement de l'agrotourisme et, en conséquence, du processus de régénération des implantations traditionnelles est le programme d'agrotourisme financé par les fonds structurels de l'Union européenne (à hauteur de 37 %) et par le fonds national (pour les 63 % restants) qui couvre la période 2004-2006. Le programme comprend la création de PME en rapport avec les activités économiques liées à l'agrotourisme, telles que des unités de logement, de petits hôtels, des restaurants, des ateliers, etc. Dans la première phase du programme, quarante-cinq applications ont été approuvées pour le même nombre de bâtiments traditionnels sur l'ensemble de l'île. L'investissement total est de 7 500 000 livres chypriotes (12 750 000 euros) dont 2 850 000 (4 845 000 euros) seront apportés par les fonds structurels de l'Union européenne. Dans la deuxième phase, soixante nouveaux projets devraient être approuvés.

Étude de cas : Kakopetria

Kakopetria est un village de montagne très populaire parmi les Chypriotes. Le village en lui-même abrite un cœur historique plutôt compact avec une remarquable architecture bien préservée, alors que ses développements modernes consistent en des



Habitants de Kakopetria (Chypre)

bâtiments plutôt sans intérêt. Il s'agit d'une agglomération vivante avec une population de deux mille habitants. Son climat agréable et la proximité de la forêt attirent un nombre considérable de visiteurs, aux alentours de dix mille pendant la période d'été.

L'entreprise Kouspes a commencé son activité en 1995. Aujourd'hui, elle a réhabilité vingt maisons traditionnelles dans le cœur ancien de Kakopetria, les convertissant en deux restaurants, un centre culturel avec une cafétéria ainsi que plusieurs unités de logement. L'entreprise emploie quinze personnes dans le secteur touristique et cinq autres personnes dans le secteur de la construction. Elle envisage de réhabiliter encore vingt autres bâtiments qui sont en sa possession au cours des années qui viennent.

Paysage culturel

L'image du monde rural ne peut être complète si l'on n'ajoute le paysage culturel. Les terrasses en pierres sèches que l'on trouve dans de nombreuses régions de Chypre constituent un exceptionnel témoignage de la tradition culturelle du travail de la vigne et de l'activité vinicole, qui est étroitement liée à la civilisation des villages producteurs de vin. Elles constituent aussi un exemple, qui sort de l'ordinaire, d'un ensemble technologique faisant un usage de la terre durable et respectueux de l'environnement. Elles forment en outre un paysage reflétant les réponses qui ont été apportées aux changements de technologies dans le contexte d'une relation se développant entre l'homme et les éléments naturels.

Les terrasses ont un double rôle, puisqu'elles permettent d'une part d'obtenir de manière adéquate des étendues de terre spacieuses et relativement planes, nécessaires à la culture de la vigne, et que d'autre part, elles retiennent le précieux sol et le protègent des glissements de terrain causés par les fortes pluies. Les constructions de pierres sèches et le dramatique paysage qu'elles créent constituent l'expression physique de l'usage traditionnel de la terre, le résultat du génie humain, du travail difficile et spécialisé de générations d'agriculteurs. Or, leur existence dépend réellement de l'usage de la terre. Que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur de l'implantation, leur état actuel de préservation ainsi que leur potentiel pour une future préservation dépendent dans une grande mesure de l'usage actuel et à venir qui est fait de la terre dont elles sont partie intégrante. Les menaces qui les guettent sont nombreuses :

- ▶ Abandon et dégradation qui s'ensuit, du fait de la désertion des cultures résultant de modifications socio-économiques plus vastes;
- ▶ Destruction due aux moyens contemporains de culture de la terre;
- ▶ Altération due à l'introduction de nouvelles techniques et de nouveaux matériaux dans la construction ; et

- ▶ Altération du paysage due aux nouveaux développements et à la croissance tentaculaire.
- ▶ Sous la pression des facteurs mentionnés ci-dessus, le paysage culturel mais aussi le caractère des implantations traditionnelles est irréversiblement altéré. Le témoignage historique de même que les possibilités de développement durable et respectueux de l'environnement semblent bien être, dans de nombreuses zones, dans un cul-de-sac les menant à l'extinction.

Étude de cas : Lefkara

Lefkara est, pour de nombreuses personnes, synonyme de sa fameuse dentelle et de la pierre. Ce sont en effet les symboles de cette agglomération, sa culture initiale de même que sa valeur commerciale. Mais Lefkara est plus que cela : c'est un lieu de coexistence des différents mondes, le monde traditionnel et le monde multiculturel ; une localité d'agriculteurs, d'artisans et de négociants.

Le village conserve encore les caractéristiques de son architecture particulière et de sa planification urbaine, conformément à la période au cours de laquelle il a été développé. On pense que la plus ancienne partie de Lefkara, son cœur, date du Moyen Âge. L'agglomération qui s'est développée autour de lui, densément construite avec un modèle continu de construction et un grand nombre de ruelles étroites, labyrinthiques et souvent en cul-de-sac, s'est formée sur la base des profondes inclinaisons du terrain et des idées médiévales quant à la planification urbaine.

Le passage vers le négoce et un nouveau style de vie a radicalement altéré l'aspect de la petite ville. Les rues du centre ont été transformées et elles sont passées d'un simple moyen d'accès aux bâtiments à des lieux d'activité commerciale et d'interaction sociale, et c'est ainsi que les principaux axes

commerciaux ont été formés. Les bâtiments vernaculaires existants ont été transformés en un nouveau style par l'addition de nouveaux étages, d'ailes ou de nouvelles caractéristiques morphologiques, et les nouveaux immeubles ont été construits sur la base des prototypes urbains.

La crise économique de 1929 a entraîné l'émigration d'une grande partie de la population. L'invasion turque en 1974 et l'urbanisation qui s'est ensuivie ont accentué par la suite la dépopulation, laissant désertes et en déclin matériel de grandes parties des cœurs historiques. La nouvelle réalité socio-économique a bouleversé les coutumes, les attitudes et les activités. L'agriculture a été désertée, la dentelle est un peu passée de mode et de nouvelles possibilités d'emploi ont dû être créées pour maintenir une communauté vivante et active. Malgré tout cela, Lefkara est aujourd'hui l'une des plus importantes villes historiques de Chypre, et elle le doit à son patrimoine architectural et culturel riche et bien préservé. Depuis ces dernières décennies, Lefkara dépend beaucoup du tourisme, attiré ici par l'architecture traditionnelle bien préservée ainsi que par l'artisanat de la dentelle et de l'argent, qui ont rendu la ville célèbre dans l'île et même à l'étranger. La restauration et la correcte préservation du patrimoine architectural sont par conséquent inévitablement liées à l'avenir de l'agglomération, étant donné qu'elles font la promotion du développement durable et respectueux de l'environnement et de l'activité économique, et qu'elles entraînent un revirement de tendance quant à la dépopulation et à l'abandon.



Plan pour Lefkara (Chypre)



Rue de la ville de Lefkara (Chypre)

Toutefois, la pression du nouveau développement sur la périphérie de l'agglomération a apporté un autre ensemble de problèmes : d'une part, les problèmes en rapport avec l'impact environnemental dans les alentours et, d'autre part, la dégradation du modèle urbain historique du cœur de la ville. La dégradation de l'environnement construit est causée par l'abandon des bâtiments, du fait de l'émigration et de l'urbanisation, de l'âge des structures, du prix élevé de la restauration et de l'adaptation des vieilles typologies aux standards modernes. Plus encore, la voirie inadéquate –pour l'usage du véhicule privé– et le manque de places de stationnement font du centre historique un lieu plutôt peu attrayant pour la population active et les commerçants.

Pour répondre aux besoins contemporains, l'agglomération s'est par la suite étendue dans sa périphérie. Mais, contrairement à la croissance précédente de l'implantation, la manière contemporaine de croître ne présente pas de continuité organique avec l'implantation traditionnelle. La parcellarisation non réfléchie des pentes de la colline pour permettre le développement d'un centre commercial et de ses dépendances ainsi que la construction de résidences aux nouveaux standards, a mené à une dégradation de l'environnement naturel. Les nouvelles parcelles ainsi que la voirie nécessaire ont profondément blessé les collines environnantes, altérant de manière irréversible le paysage. La relation entre l'agglomération en elle-même et la nature, d'une part, et les implantations proches, d'autre part, est en plus menacée par le développement dispersé.

Ces aspects externes - à première vue - de la périphérie ont un effet négatif sur la préservation de l'implantation traditionnelle, ou de son cœur historique. Par exemple, le commerce a été la première source de revenus durant les dernières décennies et il a joué un rôle essentiel dans la formation du tissu urbain de Lefkara. Mais le départ des activités commerciales vers la périphérie a entraîné l'abandon des usages traditionnels dans le centre

historique et le besoin de nouveaux usages dans les immeubles de typologie à usage mixte dans les axes commerciaux. Parallèlement, l'abandon supplémentaire d'unités de logement traditionnelles dans le cœur, conjointement à un certain nombre d'interventions peu réussies sur les bâtiments traditionnels, ont entraîné une dégradation de plus du cœur de la ville.

Un autre problème essentiel est la construction de nouveaux immeubles qui ne sont pas en harmonie avec le caractère architectural des implantations : il peut s'agir de mauvaises reproductions des formes du passé ou de constructions totalement étrangères, aussi bien en volume qu'en qualité de l'espace.

Toutefois, en dehors de ces problèmes, Lefkara offre de considérables possibilités pour un développement durable et respectueux de l'environnement du fait de sa position géographique centrale sur l'île et des facilités d'accès par rapport au réseau routier national, de son patrimoine architectural remarquable et considérablement préservé, de l'artisanat traditionnel de la dentelle et de l'argent, ainsi que du caractère unique du paysage et de l'environnement.

Le patrimoine architectural est le symbole de Lefkara, dans la conscience aussi bien des résidents que des Chypriotes en général. La préservation de ce patrimoine est donc le principal axe de la planification de la région. Le Département de la Planification urbaine et du Logement cherche à répondre à ces problèmes grâce à des politiques de *préservation intégrée dans le cadre fourni par la législation* telle que le plan local de Lefkara. Ce plan local offre le cadre nécessaire au développement et promeut la durabilité en combinant le développement économique et la préservation du patrimoine ; il fournit aussi un cadre permettant le contrôle du développement. Lefkara a aussi bénéficié de travaux publics en partie subventionnés par le gouvernement. Leur but était l'amélioration de l'infrastructure de l'agglomération et du bien-être de la population, ce qui doit contribuer à la régénération de la ville.



Paysage rural à Chypre



Restaurant à Kakopetria (Chypre)

Outil 10
Critères de réflexion pour une réhabilitation durable





Outil 10

Critères de réflexion pour une réhabilitation durable

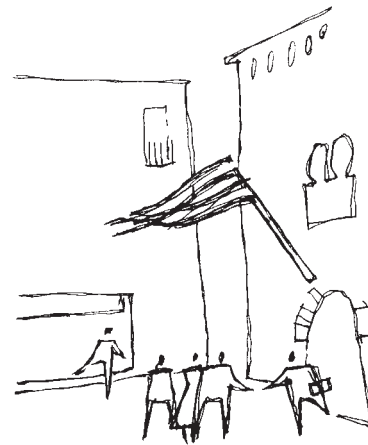
Quelques points essentiels de réflexion stratégique

René GUERIN
Architecte et urbaniste
École d'Avignon, France

Dans le domaine de la réhabilitation urbaine, l'élaboration d'une stratégie d'action nécessite un esprit d'ouverture vers la société et ses perspectives pour assurer la durabilité du projet, ainsi que vers l'environnement spatial de l'opération et vers les acteurs sociaux et économiques qu'il convient de consulter en amont. Cette démarche ouverte amène à considérer trois points stratégiques du projet que sont le long terme, la subsidiarité d'échelles et la synergie entre intérêts public et privé.

Assurer la durabilité du projet à long terme

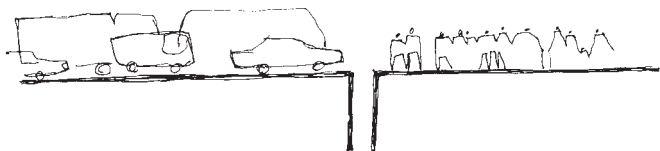
Les villages et les villes de la Méditerranée possèdent une charge historique de plusieurs siècles, voire de quelques millénaires. Au fil du temps, les constructions se sont développées autour de leur noyau originel, tandis que les plus anciennes et les moins adaptées ont été progressivement modernisées ou remplacées : ainsi l'agglomération traditionnelle s'est constituée dans une certaine continuité, le temps ayant assimilé les pièces ajoutées sans rupture brutale. La réhabilitation d'un immeuble, d'un îlot ou de tout un quartier s'inscrit à priori dans ce lent processus de renouvellement urbain, garant de sa durabilité. A différentes époques, certaines opérations de réhabilitation de quartier ont toutefois provoqué une rupture sociale et physique, s'écartant ainsi du principe de continuité urbaine. Pour ancrer le projet dans l'existant et le futur, il est donc nécessaire d'ouvrir la réflexion vers la société civile, dans une démarche rétrospective et prospective. Au-delà de la connaissance théorique de l'histoire du quartier ou du village, il convient de perpétuer la mémoire du lieu par le témoignage des anciens habitants et des associations locales, afin de nourrir le projet dans sa dimension immatérielle, et d'apporter un éclairage particulier sur certaines traces physiques du passé, qu'il s'agira de conserver et de valoriser. La mise en perspective du projet à long terme, indissociable de son contexte historique, nécessite la consultation en amont des représentants du monde politique, associatif et parfois religieux, ainsi que d'un large spectre de la société locale. Les élus locaux ou les pouvoirs publics doivent exprimer leur vision par rapport au rôle qu'ils entendent voir jouer au site concerné, au sein du dispositif territorial. Toutefois, dans l'intérêt de la durabilité du projet, il y a lieu de discerner ce qui relève d'une stratégie politique de court terme (à l'échéance du mandat électif), de ce qui s'inscrit réellement dans un objectif d'intérêt général à long terme. Un accord politique de principe sur la stratégie du projet permet de limiter le risque de blocage de l'opération.



Si les interventions de réhabilitation ne sont pas librement acceptées par l'ensemble de la société, il n'est pas possible de garantir le succès à long terme de la réhabilitation ; en effet, dans le cas contraire, on laisse les portes ouvertes au conflit et au désaccord.

Le milieu associatif est souvent extrêmement riche par sa diversité et ses ressources humaines, tout particulièrement dans les quartiers traditionnels, supports d'une vie sociale intense. Les associations peuvent être directement concernées par le projet en tant qu'usagères actuelles ou futures, ou simplement riveraines. Dans ce cas, leur point de vue relatif au projet revêt une certaine légitimité, à condition que l'intérêt particulier de ses membres ne prime pas sur l'intérêt général que le projet voudrait servir. Certaines associations à vocation spécifique peuvent être d'une aide précieuse à l'élaboration d'une stratégie, par l'éclairage particulier sur différents sujets ou par l'expression de besoins relatifs à la vie sociale, l'éducation, la culture, les loisirs, l'environnement, la santé ou la sécurité.

Au-delà des faits et perspectives soulignés par les représentants du monde scientifique et éducatif, il est opportun de connaître les tendances exprimées par les différents milieux professionnels. Les responsables économiques, tels que les représentants de chambres professionnelles, les chefs d'entreprise, les commerçants ou les artisans, peuvent apporter leur connaissance stratégique sur l'évolution des activités, des marchés, des emplois, ainsi que sur le potentiel et les handicaps du site concerné par le projet. Toutefois, avec l'accélération de l'évolution des modes de production et des



Il est important de considérer les dynamiques du territoire dans lequel s'insère la zone d'intervention afin d'être conscients de la manière dont nos décisions peuvent entrer en contradiction ou modifier les stratégies envisagées à d'autres échelles. Ainsi, par exemple, la décision de rendre piétonne une zone concrète a des conséquences sur la mobilité du territoire dans lequel elle s'insère.



Perugia, Italie

modèles économiques accompagnant la globalisation, il convient d'être prudent quant à la durabilité des concepts à adopter dans la stratégie de réhabilitation.

Si la participation citoyenne ne peut être envisagée qu'au stade de la définition du plan d'action, la stratégie doit être guidée en amont par les choix et les attentes des différentes populations, afin de mieux appréhender les différents modes de vie futurs, que le projet de réhabilitation devra satisfaire. L'adéquation du projet aux divers usages futurs implique une grande flexibilité de la programmation, où les infrastructures lourdes seront limitées, afin de faciliter la mutation des fonctions et l'évolutivité des espaces.

10



Palma de Mallorca, Espagne

Considérer différentes échelles territoriales

La stratégie de réhabilitation urbaine ne peut se limiter au village ou au quartier, mais doit englober les problématiques et enjeux de territoires plus vastes, tout en respectant la cohérence nécessaire entre les différents objectifs fixés à chaque niveau géographique. L'échelle pertinente du cadre de réflexion stratégique se définit en fonction des impacts prévisibles du projet.

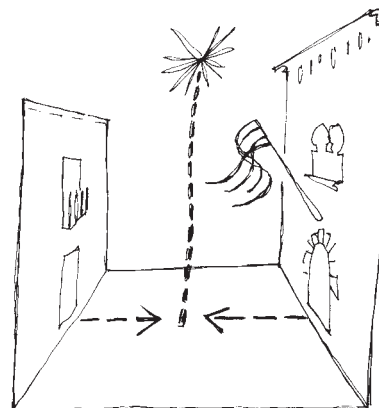
La programmation de logements s'établit en fonction d'un équilibre social à rechercher, ou selon la loi du marché : dans un cas comme dans l'autre, l'analyse de la situation s'effectue sur l'ensemble du bassin de vie, c'est-à-dire à l'échelle de l'agglomération. Selon le même principe, la création ou l'aménagement de locaux d'activités ou de commerces nécessite une étude de marché qui tienne compte de l'appareil économique et commercial du bassin de vie, afin de corriger d'éventuels déséquilibres ou de ne pas perturber une situation stabilisée. L'impact du projet sur les déplacements,



Marrakech, Maroc

enfin, est à considérer avec la plus grande attention : les flux piétons et motorisés générés par l'opération future doivent être estimés, ce qui peut amener à projeter l'élargissement de voies, l'implantation d'un parc à vélos ou la restructuration du réseau de transports en commun dans le quartier concerné, dans un quartier voisin ou en tout autre point de l'agglomération.

Une stratégie d'action basée sur une subsidiarité d'échelles spatiales nécessite donc que soient identifiés les différents acteurs, ainsi que leurs compétences respectives sur les différents territoires intégrés à la réflexion.



Il est important de trouver un équilibre entre les intérêts publics et les intérêts privés, l'initiative publique étant celle qui fait en sorte que l'initiative privée investisse dans le processus de réhabilitation, sans que cette intervention nécessaire ne conditionne l'obtention des objectifs librement accordés par la collectivité.

Créer des synergies par un partenariat public-privé

Dans les villages et les centres anciens des villes, l'essentiel du parc immobilier est privé, même si ces lieux concentrent une bonne part des équipements et édifices publics. Ainsi, les acteurs privés sont presque toujours impliqués dans les actions de réhabilitation d'initiative publique, intérêt privé et intérêt général étant convergents. La réussite d'une stratégie de réhabilitation nécessite un partenariat entre acteurs publics et privés basé sur une définition explicite et partagée des objectifs généraux, des résultats attendus, des règles et des engagements de chacun (soutien financier et contreparties exigées).

Un projet de réhabilitation urbaine est initié par la puissance publique quand le marché immobilier est insuffisamment dynamique, ou à l'inverse, quand celui-ci exerce une forte pression qui menace les équilibres économiques et sociaux.

Quand la dynamique immobilière est faible, la puissance publique peut, sans avoir recours à l'acquisition foncière, inciter la réhabilitation privée par des subventions aux propriétaires ; quand l'objectif social prime, les aides peuvent être majorées ou réservées aux personnes à faibles revenus ou aux bailleurs de logements à loyer modéré.

Dans les cas extrêmes où l'investissement est insuffisant pour enrayer l'abandon du bâti et la dégradation générale du quartier, il appartient à la puissance publique de relayer l'initiative privée défaillante en procédant à l'acquisition des immeubles, par préemption ou expropriation. Pour éviter tout risque de rupture sociale, il convient de maintenir sur place les activités et la population, essentiellement constituée de locataires. La maîtrise foncière étant assurée par la collectivité publique, cette dernière peut assurer elle-même ou confier la réhabilitation immobilière, suivant un cahier des charges, à un ou plusieurs opérateurs sociaux ou privés, en fonction des objectifs stratégiques retenus. La maîtrise foncière offre ainsi aux pouvoirs publics la possibilité de définir la nature des logements, des activités et des commerces, avec une relative indépendance vis-à-vis de la loi du marché.

Dans un contexte de spéculation immobilière, la puissance publique peut avoir recours à des instruments de régulation du

marché, tels que l'action foncière, l'application de règles d'urbanisme, ou l'instauration de taxes destinées à la création de logements sociaux ou d'équipements publics.

Des formules originales et efficaces peuvent être adoptées pour le pilotage ou la gestion d'opérations, mais aussi pour l'investissement en réhabilitation urbaine. Quand les pouvoirs publics affichent des objectifs d'intérêt général nécessitant des moyens financiers que celle-ci n'a pas capacité à mobiliser, le recours à un opérateur peut être opportun. Qu'il s'agisse d'une société d'économie mixte ou d'une société privée, l'opérateur n'intervient que dans une perspective de valorisation à terme du capital investi. Ainsi, émerge une véritable synergie entre partenaires publics et privés, autour d'une convergence d'intérêts à long terme.

La stratégie d'intervention sur les quartiers anciens, qui se sont patiemment constitués au fil des siècles, doit s'appuyer sur différentes échelles temporelles. Ces différents termes sont naturellement croisés avec les différentes échelles spatiales intégrées à la réflexion : les stratégies d'aménagement du territoire à l'échelle d'une région ou d'une agglomération s'inscrivent dans un horizon certainement plus lointain que la stricte programmation urbaine. Le partenariat entre intervenants publics et acteurs privés s'établit autour d'objectifs durables partagés. Enfin, la vision à long terme nécessaire à la pérennité du projet demeure remplie d'incertitudes, face à l'évolution croissante de nos sociétés. La dimension intuitive apparaît essentielle dans la démarche : c'est là où réside tout l'intérêt de la réflexion stratégique.

La réhabilitation comprise comme un processus multidimensionnel

Agni PETRIDOU
Architecte et urbaniste
Ville de Nicosie, Chypre

La population de la région méditerranéenne vit pour l'essentiel dans des zones urbaines, et les centres historiques de nos villes contiennent une partie significative des meilleurs exemples du patrimoine architectural mondial.

En dépit de leur importance, nombre de ces environnements historiques vivent toujours une crise urbaine spatiale ainsi que sociale et économique découlant, dans certains cas, de revenus insuffisants, de crises politiques et de sous-développement, et, dans d'autres cas, d'un passage trop rapide des processus industriels aux économies basées sur les services et les nouvelles technologies, qui a affecté de nombreux pays et redessiné l'environnement des zones urbaines.

Quelles que soient les causes, les caractéristiques de ces crises urbaines comprennent les conditions de logement insatisfaisantes, les déficiences des services publics, une dégradation physique, la perte de la population, le vieillissement de la population restante, la concentration des minorités ethniques, la perte de l'activité économique ainsi que des problèmes de marginalisation et de chômage.

Le besoin émergent de traiter ces problèmes complexes, auxquels les plus grandes villes devaient faire face, a entraîné divers pays européens et méditerranéens à expérimenter différentes interventions au cours de ces dernières décennies.

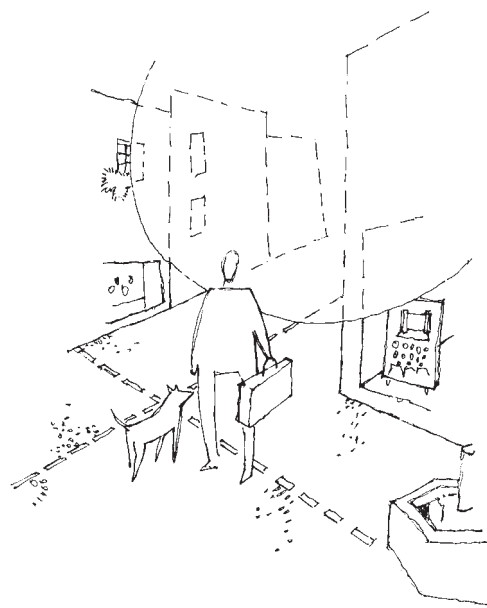
Les efforts initiaux effectués dans les années 1980 tendaient à combattre les problèmes urbains des centres historiques en mettant l'accent, soit uniquement sur l'aspect physique, soit sur l'aspect économique. Cette politique a été critiquée en ceci qu'elle échouait à renverser les processus de déclin, car elle visait trop étroitement des projets ad hoc sans aucune vision stratégique globale. Les priorités des communautés locales étaient peu prises en considération.

Dans les années 1990, les interdépendances qui existaient entre les aspects physiques, économiques, sociaux et environnementaux de la crise urbaine ont été reconnus.

Planning pour le changement

Trois facteurs principaux ont émergé récemment, qui changent la manière de penser à propos des villes :

- ▶ La technologie de l'information et les réseaux connectant les gens du niveau local au niveau mondial ;
- ▶ La prise de conscience de l'impact que la consommation des



L'un des facteurs-clé du succès est la conscience claire que la réhabilitation ne doit pas se centrer uniquement sur des interventions sur le cadre physique, sinon que celles-ci doivent être complétées avec des actions sociales, économiques et environnementales. À quoi cela nous servirait-il d'avoir de beaux immeubles si personne ne devait les habiter ?

ressources naturelles peut avoir sur la planète, et de l'importance du développement durable et respectueux de l'environnement ;

- ▶ Les modèles de vie changeants reflétant l'augmentation des attentes et le développement des choix de nouveaux styles de vie.

Ces lignes de changement à la fois nouveaux et puissants transforment nos villes, et tout dépend de notre capacité à les diriger, car ce sont eux qui affecteront l'avenir des zones urbaines. Actuellement, les thèmes qui ont émergé, en termes de régénération couronnée de succès des villes historiques, comprennent les conditions nécessaires suivantes :

L'approche globale

La reconnaissance du fait que les centres historiques font partie intégrante des villes, implique qu'une approche globale envers

leur régénération doit être considérée dans le cadre d'une vision stratégique des plus grandes zones urbaines et de la région, comme étant un tout.

L'action intégrée

La nécessité d'aborder les aspects de la crise urbaine comme étant reliés entre eux d'une manière holistique, en adoptant une approche de régénération globale, comprend non seulement les aspects physiques et économiques, mais aussi les thèmes sociaux de la sécurité, de l'emploi, des services sociaux, de la santé, de la formation, etc.

La promotion de la forme urbaine compacte

La ville compacte à usages mixtes, qui favorise la marche, le cyclisme et le transport public, est la forme urbaine la plus durable et la plus respectueuse de l'environnement. Cette forme urbaine met l'accent sur la valeur de la proximité du lieu de travail, des commerces et des services de base au niveau social, éducatif et des loisirs. Elle donne aussi la priorité à la présence d'espaces publics afin que les habitants puissent se rencontrer et interagir entre eux, apprendre les uns des autres et participer à la diversité de la vie urbaine.

La création de la puissance économique

Les villes ont besoin de développer des identités économiques claires promouvant des négoce spécialisés afin de les rendre compétitives dans le cadre d'un marché mondial.

Les mécanismes permettant d'atteindre une régénération innovante

Il y a un besoin de définition des instruments légaux appropriés, des mécanismes de mise en œuvre innovants, ainsi que des structures institutionnelles appropriées comprenant différentes formes de partenariat.

La mise en place de partenariats entre le public, le privé, le volontariat et le communautaire mène à une régénération effective dans la mesure où les problèmes sont envisagés d'une manière intégrée ; par ailleurs, celle-ci assure la coopération entre toutes les parties prenantes et la coexistence de différentes spécialités ; enfin, elle augmente l'efficacité.

L'investissement dans la recherche de la confiance apportée au gouvernement urbain et dans le soutien public au gouvernement local

Les autorités locales doivent avoir le pouvoir de jouer un rôle vital dans le processus de régénération. Ce sont en effet les représentants élus des communautés locales, qui connaissent les circonstances particulières de leur territoire et qui offrent l'occasion d'agir comme catalyseurs et de réunir d'autres partenaires, comprenant les associations de logement, les groupes communautaires et le secteur privé.

La participation publique

L'implication de la communauté locale dans les initiatives de régénération, que ce soit directement dans des partenariats ou plus généralement dans la participation au travers de différents niveaux de projets de développement, promeut la démocratie locale et offre des avantages durables après la fin des programmes de régénération visés.

Le cas de Nicosie

Bien qu'il existe de bonnes pratiques couramment acceptées dans les domaines de la régénération pour chaque cas spécifique, il est nécessaire d'identifier les facteurs locaux causant la crise urbaine, afin de comprendre les besoins locaux et la définition de plus larges options avant la mise en œuvre de toute action concrète.

Le développement d'une nouvelle approche pour une régénération réussie des centres historiques est une épreuve pour les professionnels dans des circonstances normales. Aborder après un conflit la régénération dans une ville qui fait face à une partition physique telle que Nicosie pose un défi encore plus grand.

Ce défi implique une négociation entre les parties, afin d'obtenir une coopération technique pour reconstruire l'infrastructure physique, revitaliser les zones en déclin, destiner les ressources locales et externes aux besoins réels des habitants, construire en commun les institutions agréées, etc.

Nicosie : planification pour une ville divisée

En 1978, les représentants des deux communautés se sont mis d'accord pour préparer un plan directeur pour la ville, commun et flexible, capable de répondre aux problèmes de planification en ce



Nicosie (Chypre)

qui concernait la situation du moment et, en même temps, adaptable au cas où les circonstances politiques permettraient le redéveloppement de la ville comme une seule entité.

La régénération du centre de la ville, de ses possibilités locales et régionales futures, et du rôle potentiel que cette zone peut assumer dans le cas de la réunification était intégrée dans le cadre métropolitain.

Une attention toute particulière était accordée à la ville intra-muros, qui constitue un patrimoine commun à toutes les communautés de Nicosie, et qui était par conséquent considérée par l'équipe comme la partie la plus précieuse de la ville.

L'urbanisation de Nicosie dans un premier temps, puis sa division, ont entraîné comme résultat logique une spirale de déclin de la ville intra-muros, provoquant à son tour une baisse de la population, une plus grande concentration des problèmes sociaux, la perte des activités de commerce et des emplois, des usages et des flux inappropriés de migrants encouragés par les bas loyers, un nombre élevé de propriétés vacantes, l'absence de l'investissement privé et la détérioration des qualités environnementales de la ville.

Ces tendances ont révélé la forte relation qui existait entre les aspects environnementaux, sociaux et économiques, et elles ont mené à la prise de conscience qu'une politique de préservation et de réhabilitation pour le centre historique devait être considérée comme un processus multidimensionnel incorporant les objectifs suivants :

- ▶ Des objectifs sociaux, en rapport avec la réhabilitation des vieux quartiers résidentiels, le développement de la communauté et l'augmentation de la population ;
- ▶ Des objectifs économiques, ayant pour but la revitalisation du cœur commercial et l'augmentation des possibilités d'emploi ;
- ▶ Des objectifs en matière d'architecture, concernant la

restauration et la réutilisation de monuments isolés et de groupes de bâtiments ayant des qualités architecturales et environnementales significatives. Cet objectif a de multiples avantages, étant donné qu'il préserve le patrimoine culturel de la ville tout en élevant le potentiel du centre historique à attirer des fonctions contemporaines ;

- ▶ Des objectifs de planification pour la distribution équilibrée des zones à usages mixtes et de la densité de développement, de telle manière qu'elles soient en harmonie avec l'échelle et le caractère du centre historique. L'amélioration de la circulation automobile basée sur des schémas de zones piétonnes, ainsi que sur un système de boucles à sens unique afin d'éviter une circulation excessive.

Les objectifs élaborés par le plan directeur de Nicosie (NMP) pour le centre historique sont mis en place au travers d'une combinaison d'actions, des dispositions du plan local et des incitations économiques offertes aux propriétaires privés par le gouvernement, ainsi que par des projets d'investissement public. Au cours de ces quinze dernières années, une série de projets bi-communaux ont été mis en œuvre dans des zones sélectionnées des deux côtés du centre historique. L'Agence étasunienne pour le développement international (USAID) et l'Union européenne ont apporté les fonds pour ces projets au travers du programme de développement des Nations unies (UNDP).

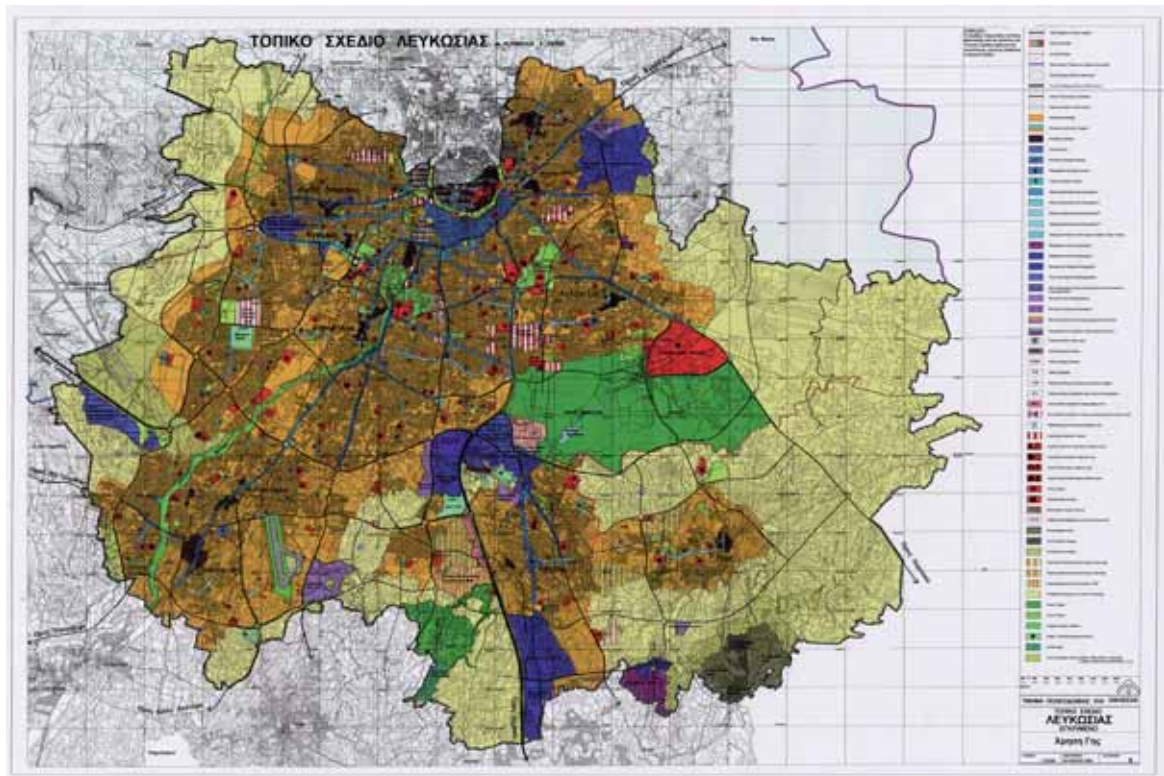
Dans la plupart de ces projets, l'accent a été mis sur la réhabilitation des logements, puisque l'on considère que la réhabilitation ne peut être assurée par un processus à long terme que si elle prend en compte la revitalisation sociale, impliquant comme base la revitalisation de la structure de la population, qui est la condition préalable à toute conservation physique durable. Évidemment, le logement en lui-même ne fait pas le quartier. Les quartiers doivent comporter un mélange d'activités, qui fonctionnent en renforcement de l'intégration sociale et de la vie civique. Faire cela signifie concentrer un ensemble de services publics et d'usages commerciaux dans le quartier, et optimiser la réutilisation des bâtiments traditionnels existants. Ce sont des éléments importants et ils peuvent être préservés et adaptés pour le logement ou d'autres usages essentiels.

Par conséquent, les premiers projets d'investissement jumelés qui ont été mis en œuvre à Nicosie étaient les programmes de réhabilitation des logements de Chrysaliniotissa et Arab Ahmed, respectivement de chaque côté de la zone tampon.

L'objectif global de ces deux projets était d'augmenter le nombre d'unités de logement disponibles, et la mise en place de services communautaires afin d'attirer de nouveaux résidents. Les deux zones étaient caractérisées par une valeur architecturale hors du commun et le mauvais état de conservation de leurs immeubles, la faible proportion d'occupants propriétaires, les faibles revenus des locataires comme des propriétaires, le manque de services



Nicosie (Chypre)



Carte d'usages du plan de Nicosie (Chypre)

communautaires, l'absence de résidents actifs économiquement, et une proportion élevée de résidents âgés. Tous les renseignements indiquaient qu'il n'y avait aucune possibilité pour l'initiative privée de prendre en charge la conservation et la revitalisation de cette zone.

Suite à cela, dans le projet Chrysaliniotissa, tous les bâtiments abandonnés et délabrés ainsi que les terrains à bâtir ont été acquis par le secteur public. Après la restauration de vingt-sept maisons traditionnelles et la construction de quinze maisons neuves sur des terrains à bâtir vides, les nouvelles unités ont été allouées avec des contrats de location à long terme à des jeunes couples avec enfants souhaitant y vivre de manière permanente. La priorité a été donnée aux familles des précédents propriétaires, ainsi qu'aux personnes en rapport avec le voisinage. La mise à disposition de services pour la communauté tels qu'un jardin d'enfants, des ateliers d'artisans, une résidence pour étudiants, et l'amélioration d'un espace ouvert public ont été par la suite ajoutés à l'environnement résidentiel.

Le fort effet de démonstration du projet a petit à petit stimulé l'intérêt et les investissements privés dans la restauration de nombreux bâtiments classés de la zone, qui sont occupés par leurs propriétaires.

Le projet de rendre piéton l'axe commercial et le centre historique a permis la réhabilitation et l'amélioration environnementale de la

zone commerçante, de même qu'il lui a permis d'entrer petit à petit en compétition avec les nouveaux centres commerciaux de la ville moderne.

D'autres projets d'investissement prioritaires ont mis l'accent sur la restauration et la réutilisation de monuments historiques, alors que d'autres encore consistaient en la restauration de façades délabrées de bâtiments, l'amélioration des infrastructures, le dallage d'espaces ouverts publics.

Grâce à ces interventions, on espère restaurer le tissu urbain, enrichir l'environnement historique, attirer de nouveaux résidents et l'activité économique, ainsi que stimuler l'initiative privée pour investir dans la vieille ville.

Ces projets, en plus d'améliorer l'environnement vivant de Nicosie, permettront de préserver le potentiel du centre historique et son importance dans la future intégration fonctionnelle de la ville.

Outil 11
Objectifs prioritaires de la réhabilitation





Outil 11

Objectifs prioritaires de la réhabilitation

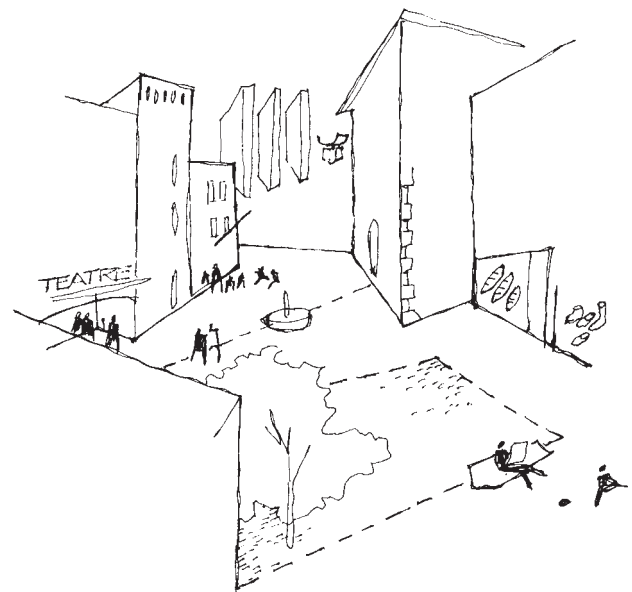
Le pari de la durabilité : bien au-delà des variables environnementales

Kyriakos KOUNDOUROS et Irene HADJISAVVA-ADAM
Architectes
Département de la Planification urbaine et du Logement,
Ministère de l'Intérieur, Chypre

Les villes, en tant que centres universels de l'emploi, du commerce et de l'échange des biens et des services, sont ouvertes aux migrations de masse ainsi qu'aux flux financiers. Leur rapide croissance au cours de ce dernier siècle (tout particulièrement sous la forme du développement de la périphérie) et leur configuration spatiale émergente comme résultat des bouleversements physiques, fonctionnels et démographiques ont mené à la désintégration des cœurs civiques préétablis et à l'abandon des plus anciennes parties résidentielles, commerciales et industrielles des villes et des zones portuaires. Les effets négatifs de ce phénomène ont été particulièrement ressentis dans la région méditerranéenne, où la valeur intrinsèque des noyaux intérieurs des villes fait aussi apparaître des thèmes associés à la nécessité de protéger leur tissu historique.

Les villes contemporaines présentent souvent d'extrêmes concentrations d'affluence et de pauvreté. Occupant territorialement des lieux stigmatisés dans les parties historiques des villes, certains groupes désavantagés sont spatialement séparés, fonctionnellement et socialement déconnectés de la prospérité économique qui prévaut, du fait qu'ils sont incapables de suivre les rythmes dominants de la ville, résidant dans des espaces urbains où ils sont doublement marginalisés, pour des raisons de classe sociale et pour des raisons d'exclusion raciale.

Dans de nombreux pays européens, les stratégies de régénération urbaine se concentraient, à l'origine, sur la transformation physique de l'environnement construit et sur l'amélioration de la qualité environnementale. Ces stratégies ont été dominées, à un stade ultérieur, par l'accent qui a été mis sur les critères de marché, apparus comme la conséquence directe de la modification des impératifs idéologiques avec la montée de l'État néolibéral. Bien que ces initiatives aient recherché la création d'emplois dans les quartiers pauvres, prétendant apporter des bénéfices « dérivés » pour ceux qui vivaient dans et à proximité des zones concernées, il n'y a eu aucune preuve de tels effets, et les habitants des quartiers pauvres des plus grandes conurbations n'avaient pas la formation adéquate pour s'assurer un emploi ou un avenir dans ces schémas, alors que –dans de nombreux cas– ils étaient même chassés de certaines de ces zones redéveloppées. Des politiques dépendant fortement de la transformation physique ont souvent fait apparaître des questions fondamentales en ce qui concerne les relations entre les intérêts des secteurs public et privé, et elles ont subi les pires critiques pour leurs conséquences distributionnelles. En effet, de telles stratégies ont tendance à ignorer les facteurs locaux ainsi que la nécessité de parvenir à un équilibre approprié



La ville méditerranéenne traditionnelle, par sa structure compacte, facilite la proximité des services et réduit la mobilité, apportant de facto une meilleure adaptation aux conditions de durabilité et de respect de l'environnement qu'exige l'urbanisme actuel.

entre les thèmes économiques, sociaux et environnementaux en rapport avec des localités spécifiques. En fait, l'histoire de la politique urbaine contemporaine a été marquée par des efforts –délibérés ou non– pour considérer des groupes spécifiques ou marginalisés de certaines parties de la ville comme responsables d'un environnement en désordre ou en déclin. De telles politiques ont invariablement négligé le lien crucial qui existe entre les buts environnementaux, sociaux et économiques de la régénération des quartiers pauvres. Le réhabilitation durable et respectueuse de l'environnement requiert une approche plus intégrée, qui répond de la même manière aux aspects sociaux, économiques et environnementaux de la privation.

De nombreuses initiatives de réhabilitation, imposées tout particulièrement pendant ces quelques dernières décennies, ont échoué à démontrer des améliorations durables, étant donné qu'elles restreignaient le rôle des communautés locales dans les processus et les procédures de régénération, davantage qu'elles ne leur donnaient le pouvoir de prendre de plus en plus possession de leur propre environnement local. En revanche, une vision holistique de la régénération, qui répondrait aux causes complexes

de la privation, et pas seulement à ses symptômes, implique une approche intégrée, globale et stratégique ayant pour but de réduire les différents aspects du multiple désavantage subi dans les quartiers pauvres. Une telle vision exige le développement d'approches de type « vers le haut » plutôt que « vers le bas », dans lesquelles le secteur public fonctionne comme un catalyseur plutôt que comme un joueur essentiel ou un fournisseur, alors que des secteurs et des associations privés et bénévoles, de même que des groupes communautaires, prennent un rôle plus actif dans le mécanisme de partenariat.

Jusqu'à présent, la plupart des tentatives pour « soigner les maladies » des quartiers pauvres ont été marquées par la réflexion à court terme et par le manque de stratégie (mettant l'accent sur le retour maximum de projets ou de sites particuliers), la fragmentation de l'effort et la faiblesse de l'investissement des économies et des communautés locales. Comme Turok (1992) l'observe, trois des plus importantes zones tout particulièrement ignorées par les initiatives de construction basées sur la propriété sont des thèmes de ressources humaines, tels que l'éducation et la formation (et en conséquence les effets sur les revenus et les perspectives d'emploi), la compétitivité sous-jacente de la construction (y compris sa technologie, sa productivité et sa capacité d'innovation), et l'investissement dans l'infrastructure essentielle de base (telle que les transports et les communications).

La régénération urbaine durable et respectueuse de l'environnement requiert une approche globale et intégrée qui répond aux dynamiques complexes des zones urbaines et s'étend bien au-delà de la rénovation urbaine et de la réhabilitation du tissu construit.

Tout d'abord, il doit y avoir une vision et un engagement à long terme, à la poursuite d'un bénéfice économique durable, de telle manière que des niveaux élevés et stables de croissance

économique et d'emploi puissent être créés et maintenus. Les initiatives devraient avoir pour but de créer et de soutenir une économie plus localisée en encourageant l'achat local et l'emploi local. Des programmes éducatifs et de formation pourraient aider les habitants locaux (plus particulièrement les jeunes) à augmenter leur propre capacité à l'emploi et à leur assurer une meilleure place sur le marché du travail, alors que les schémas de soutien aux petites entreprises pourraient assurer qu'une plus grande portion de revenus générés de manière interne et d'économies serait remise en circulation dans la zone concernée. L'engagement de soutenir l'économie locale doit commencer dès les stades initiaux du processus de réhabilitation / régénération, en ayant recours au travail local, aux fournisseurs locaux ainsi qu'aux sous-traitants locaux dans les schémas de construction et les chaînes d'approvisionnement.

Une régénération durable et respectueuse de l'environnement doit anticiper les problèmes complexes économiques, sociaux et physiques à mesure qu'ils se présentent et avant qu'ils ne deviennent trop graves pour être abordés. En conséquence, la flexibilité et la capacité à s'adapter aux circonstances changeantes et à répondre aux nouveaux défis constituent une condition sine qua non de toute stratégie couronnée de succès. Ce qui est important à reconnaître, c'est qu'alors que de grandes entreprises ont une plus grande capacité pour le développement, les entreprises petites et locales peuvent avoir une plus grande



Vue du centre densément peuplé d'Alep (Syrie)



Rue à Tunis (Tunisie)

flexibilité, une plus grande adaptabilité et une plus grande capacité de réponse.

La politique de planification a un rôle essentiel à jouer dans la régénération durable. Elle devrait rechercher l'assurance que le développement est concentré au sein des centres urbains existants, de telle manière que la pression pour le développement périphérique, parallèlement au besoin de voyager, puisse être réduit. La priorité doit être donnée à l'apport de, et l'investissement dans, l'infrastructure publique, et tout particulièrement du transport public. En tant que mesure parallèle, un usage plus efficace de la terre devrait être promu en développant les terrains vacants, en maximisant la réutilisation des terrains préalablement développés ainsi que les bâtiments existants, en augmentant les densités résidentielles et en réduisant la surface de terre utilisée pour la voirie et les zones de stationnement dans les zones urbaines. Un mélange d'usages et d'espaces ouverts publics, intégrés de manière appropriée avec une infrastructure de transport public, pourrait assurer que la population locale (tout particulièrement ceux qui ont une mobilité et des revenus limités) ait un bon accès à un ensemble de services et de possibilités d'emploi.

Les stratégies cohérentes reconnaissent l'interdépendance des mesures économiques, sociales et environnementales ainsi que le danger de les utiliser de manière isolée. Des aspects tels que le logement, la santé, le transport, l'emploi, l'éducation, la formation, les améliorations environnementales, la réduction des délits et une bonne conception sont étroitement liés. Des politiques et des programmes doivent être formulés de telle manière qu'ils pourront avoir une issue équilibrée en obtenant une croissance économique durable et respectueuse de l'environnement, s'attaquant à l'exclusion sociale, accentuant (plutôt que supprimant) la diversité, et améliorant la qualité de la vie urbaine. Des actions ainsi que des

politiques devraient apporter des occasions pour tous les résidents urbains de donner leur plein potentiel, indépendamment de leur sexe, de leur âge ou de leur handicap.

Une approche intégrée de la régénération durable fait usage des mécanismes de partenariat dans lesquels tous les acteurs et les parties prenantes ont une occasion et un intérêt à s'impliquer dans le processus, étant donné que l'échelle et la complexité des interventions à large échelle requiert la concentration de tous les savoirs, de l'expertise et des ressources disponibles. Les agences du secteur public doivent travailler en société ; non seulement de manière interne (c'est-à-dire au travers d'une coordination interdépartementale menée avec succès), mais aussi en réunissant d'autres partenaires, y compris le secteur privé, les groupes communautaires et bénévoles, les associations et les organisations locales. Une approche de partenariat peut aider à assurer une plus large confiance et gagner un consensus pour les stratégies résultantes. Donner le pouvoir à la communauté améliore la durabilité sociale, et renforce le sens de l'appartenance locale dans le schéma mis en place, parallèlement aux autres bénéfices qui peuvent naître.

Il devrait certainement y avoir un cadre d'habilitation institutionnel et légal, de telle manière que les droits et les responsabilités puissent être situés et assignés à chacun des acteurs, non seulement pendant la conception et l'exécution de la stratégie, mais aussi pour la gestion et l'entretien à long terme, le soin et les réparations des zones régénérées. Une telle perspective requiert un cadre efficace de gestion urbaine, pour la préparation et la mise en place du programme et de son fonctionnement à long terme. Plus encore, la performance doit être constamment revue grâce à une remise à jour, une amélioration et un monitoring systématiques par rapport aux indicateurs de performance développés localement, de telle manière que toute action



Quartier réhabilité à Thessalonique (Grèce)



Vue de Jaffa (Israël)

ultérieure puisse répondre avec succès aux nouveaux thèmes et possibilités, ainsi qu'aux nouvelles demandes.

Tout effort de réhabilitation requiert, par-dessus tout, une ferme volonté politique et un véritable engagement, non seulement pour apporter (ou assurer) les fonds et les ressources nécessaires, mais aussi pour introduire des programmes et des mécanismes proactifs de regroupement de terrains pour faciliter le développement. Il est aussi crucial que le gouvernement central reconnaisse le besoin de fournir un cadre institutionnel fort aux niveaux régional et local, ayant la capacité de gérer, avec efficacité et flexibilité, le financement et l'allocation des ressources, et donc de répondre à de nouveaux défis ainsi qu'aux changements de priorités.

Les initiatives de réhabilitation ont beaucoup mis l'accent, à ce jour, sur les aspects physiques des problèmes vécus par les résidents des zones en déclin. Les stratégies visant l'esthétique qui n'ont pour but que la préservation du tissu de la ville historique, en ravalant les façades et en revêtant les allées de pavés traditionnels, ont fait la preuve de leur manque de vision à long terme et de leur définition trop étroite, parce qu'elles ont ignoré les facteurs locaux ainsi que la nécessité d'une certaine sensibilité vis-à-vis des spécificités sociales, politiques, environnementales et économiques des localités. De nombreuses expériences urbaines récentes parmi les plus importantes ont échoué pour avoir sous-estimé le besoin de prendre en compte la spatialité de la ville. L'élément d'imagination géographique est crucial dans de nombreuses tentatives de comprendre les villes. Leur croissance inégale au cours de ces dernières décennies demande que nous considérions la complexité de ces organismes d'une manière plus holistique afin de pouvoir apporter les réponses, les remèdes ainsi que les interventions nécessaires. Ce qui est fondamental, c'est une compréhension spatiale minutieuse de la ville, mais aussi une volonté politique ainsi que des ressources pour transformer le potentiel de croissance, de mixité, de différence, et de désordre en une interaction positive et une intensité créative plutôt qu'en désespoir, inégalité et conflit.

Références

Allen, J. et Massey, D. (éds) (1995), *Geographical Worlds*, Oxford University Press, Oxford

Allen, J., Massey, D., et Pryke, M. (Éds) (1999), *Unsettling Cities*, Routledge, Londres

Amin, A. et Thrift, N. (2002), *Cities – Reimagining the Urban*, Polity Press, Cambridge

Barton, H. (Éd.) (2002), *Sustainable Communities – The Potential for Eco-Neighbourhoods*, Earthscan Publications Ltd, Londres

Brook, C. et Pain, K. (Éds) (1999) *City Themes*, Milton Keynes, The Open University

Castells, M. (1996), *The Rise of the Network City*, Blackwell, Oxford, in Pile, S., Brook, C. et Mooney, G. (Éds) (1999), *Unruly Cities?*, Routledge, Londres

Cochrane, A. (1999), « Just another failed urban experiment? The legacy of the Urban Development Corporations » in Imrie, R. et Thomas, H. (Éds) *British Urban Policy: An Evaluation of the Urban Development Corporations*, SAGE Publications, Londres

Couch, C., Fraser, C. et Percy, S. (Éds) (2003), *Urban Regeneration in Europe [Real Estate Issues]*, Blackwell Science Ltd (Blackwell Publishing Company), Oxford

Cullingworth, B. (Éd.) (1999), *British Planning: 50 Years of Urban and Regional Policy*, The Athlone Press, New Jersey

Hall, P. et Pfeiffer, U. (2002), *Urban Future 21: A Global Agenda for Twenty-First Century Cities*, SPON Press, Londres

Imrie, R. et Thomas, H. (Éds), *British Urban Policy: An Evaluation of the Urban Development Corporations*, SAGE Publications, Londres

Massey, D., Allen, J. et Pile, S. (Éds) (1999), *City Worlds*, Routledge, Londres

Bureau du Premier Ministre adjoint (2001), *Creating Sustainable Communities: Our Towns and Cities: The Future – Full Report*, ODPM, Londres [http://www.odpm.gov.uk/stellent/groups/odpm_urbanpolicy/documents/page/odpm_-_urbp]

Pile, S., Brook, C. et Mooney, G. (Éds) (1999), *Unruly Cities?* Routledge, Londres

Programme d'actions prioritaires / Centre d'activités régionales (2003), *Workshop on Urban Regeneration in the Mediterranean Region – Synthesis Report on Urban Regeneration*, Split, PAP/URBMAN/03/SR.1

Ravetz, J. (2000), *City Region 2020 – Integrated Planning for a Sustainable Environment*, Earthscan Publications Ltd, Londres

Register, R. (2002), *Ecocities – Building Cities in Balance with Nature*, Berkeley Hills Books, Berkeley, Californie

Rogers, R. (1997), *Cities for a Small Planet*, Faber and Faber, Londres

Rogers, R. et Power, A. (2000), *Cities for a Small Country*, Faber and Faber, Londres

Tewdwr-Jones M. (Éd.) (1996), *British Planning Policy in Transition*, UCL Press, Londres

Thornley, A. (1996), « Planning Policy and the Market » in Tewdwr-Jones, M. (Éd.) *British Planning Policy in Transition*, UCL Press, Londres

Trumbic, Ivica (Programme environnemental des Nations unies / Plan d'action méditerranéen – Programme d'actions prioritaires / Centre d'activités régionales) (2005) *Urban Regeneration in the Mediterranean Coastal Cities – Proceedings of the 14th Biennial Coastal Zone Conference*, Nouvelle Orléans, Louisiane

Turok, I. (1992), « Property-led urban regeneration: panacea or placebo? » in *Environment and Planning A*, vol. 24

UK Sustainable Development Commission (2002), *Vision for sustainable regeneration: environment & poverty – the missing link*, <http://www.sd-commission.gov.uk/pubs/regeneration02/>

La cohésion sociale : objectif et outil de la réhabilitation

Filipe Mario LOPES
Architecte
Ex-directeur du Bureau de Réhabilitation
urbaine de Lisbonne, Portugal

Cohésion Sociale

La cohésion Sociale est la résultante de forces qui lient les différents éléments d'une communauté. Quand la cohésion sociale existe, ces liens engendrent une harmonie malgré les disparités réelles.

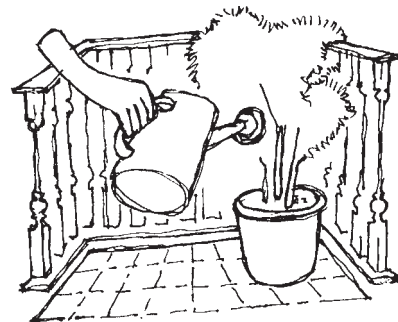
La cohésion sociale peut être plus ou moins forte, et couvre des réalités très diverses en fonction de l'échelle des communautés: au niveau mondial la cohésion sociale donne lieu aux mouvements de solidarité internationaux. Elle existe aux niveaux, national, régional et local. Dans tous les cas ce qui relie l'individu à une communauté c'est un sentiment d'appartenance, qui peut être positif, ou négatif s'il y a un rejet de la communauté par l'individu, ou de l'individu par la communauté.

Forces de Cohésion au niveau local

La cohésion sociale locale (quartiers de villes, villages ou territoire) se construit sur des valeurs communes :

- ▶ Tous les éléments qui créent une identité : patrimoine majeur et mineur, culture locale, traditions, chants, fêtes, coutumes, artisanat.
- ▶ Tous les réseaux d'entraide, de solidarité, de connaissances.
- ▶ Tous les intérêts communs : équipements disponibles, organisations de la vie collective, associations diverses.

Par contre la cohésion sociale diminue avec l'absence d'estime envers le quartier et ses habitants, avec des intérêts contradictoires ou divergents, des rivalités, des situations de privilège, ou des écarts dus à la pauvreté, ou à l'exclusion sociale. Une communauté locale est formée de situations très diverses - eu égard aux groupes et aux personnes qui la composent - ce qui est une richesse sociale à entretenir et à maintenir, mais qui peut amener des tensions. L'objectif n'est pas l'uniformité : les différentes générations, les différentes strates sociales, etc..., se rencontrent. Pour que la cohésion existe il faut donc de la compréhension, de la tolérance, mais aussi des liens, des objectifs communs, des éléments d'identité, et des projets communs, surtout tendant à lutter contre la pauvreté et l'exclusion, pour réduire les écarts. Ce qui fait la cohésion sociale entre les individus d'une communauté c'est la conscience que malgré des besoins et intérêts divers, il y a des liens et des intérêts communs qui justifient cette cohésion.



L'un des objectifs du processus est le développement de la cohésion sociale et, pour ce faire, il est important qu'il se convertisse en projet partagé par les habitants, dans lequel l'amélioration et l'embellissement de l'environnement construit développe le sentiment d'appartenance au territoire.

Réhabilitation et Cohésion Sociale

La réhabilitation, ayant pour objectif d'améliorer les conditions de vie des vieux quartiers anciens et des villages en intervenant sur le bâti mais aussi sur l'organisation sociale, économique, environnementale et spatiale de ces communautés, doit forcément établir les programmes d'intervention, en les confrontant à des critères qui permettent d'évaluer leurs effets sur la cohésion sociale. En fait, il est évident que les objectifs affichés de la Réhabilitation se croisent avec la substance de la cohésion sociale qui en devient un objectif majeur et global, tout en étant, en même temps, un instrument.

En effet certaines options de réhabilitation peuvent ne pas bénéficier à certains membres de la communauté, qui les accepteront néanmoins, et d'autant plus facilement que la cohésion sera plus forte.

Face au critère de la cohésion sociale, la réflexion stratégique sur les scénarios d'intervention va vérifier s'ils ne créent pas de tensions au sein de la communauté, et s'ils ne contiennent pas

d'éléments de division sociale. Au contraire ce critère devra permettre d'évaluer si ces scénarios peuvent renforcer l'identité, faire fonctionner les réseaux, ou développer les intérêts communs. Il ne s'agit pas de décisions prises par une majorité. Il faut s'assurer que la décision n'ira pas nuire à la cohésion sociale. Si ce sont des décisions négociées, qui ne provoquent pas d'oppositions féroces et qui sont bien expliquées, elles seront bien tolérées.

Nous rejoignons ici la justification politique de l'intervention dont la nécessité ne vient pas uniquement de la volonté de préservation du bâti traditionnel, mais de l'objectif de l'amélioration des conditions de vie de la population, qui exige une flexibilité des stratégies de conservation et qui sont à l'origine du terme de «réhabilitation» par différenciation de celui de «restauration». La justification politique du processus de réhabilitation, par la résolution de nombreuses problématiques, a de nombreux points communs avec les exigences de la cohésion sociale: dans la perspective sociale de lutter contre la pauvreté et l'exclusion, d'éviter la désertification, les ghettos, la périphérisation, de même que dans les perspectives urbanistique, économique, environnementale et patrimoniale qui, par l'amélioration des conditions de vie, renforceront la cohésion sociale.

Dans le but de concrétiser par des exemples, dans la réhabilitation des vieux quartiers de Lisbonne, qui a été déclenchée par les revendications des habitants de ces maisons dégradées, toutes les interventions ont été orientées sur ce patrimoine, évitant les interventions sur l'espace public. Néanmoins des travaux de restauration de l'Eglise Saint Antoine et du Château de Lisbonne ont pu être entrepris sans créer de tensions parce que ces monuments ont une force de cohésion de ces quartiers comme éléments essentiels de leur identité. Saint Antoine étant un saint populaire, né en ces lieux, et le Château étant lui le symbole de l'origine de la Ville. En plus, pour le Château, l'intervention

prévoyait la réhabilitation de tous les logements contenus à l'intérieur de l'enceinte.

Les choix des scénarios doivent prévoir, plus qu'une simple participation, une véritable intervention des habitants, qui est essentielle pour que - dans l'amélioration de l'habitat, par exemple, où les besoins sont plus nombreux que les possibilités d'interventions immédiates - il soit possible d'établir des ordres de priorité, et que les habitants acceptent d'attendre, face à des cas qui leur sont démontrés comme étant plus urgents au vu des situations vécues.

La cohésion sociale exige donc une priorité aux besoins les plus profonds et les plus urgents. Elle s'exprime dans les solidarités qui forment dans les quartiers anciens de véritables réseaux qu'il faut veiller à ne pas détruire: liens de voisinage, d'entraide, qu'on ne sait pas reconstruire.

Le cohabitation de diverses situations sociales est essentielle pour éliminer les barrières entre personnes / classes sociales / classes d'âges.

Dans ce sens les quartiers anciens et les villages traditionnels sont d'une grande richesse morphologique qui favorise les contacts entre habitants à l'inverse des cloisonnements fréquents issus de l'urbanisme contemporain. La cohésion sociale se renforce par la tolérance vis-à-vis des «autres», et par la reconnaissance que, dans la communauté, tous sont également importants parce que nécessaires : ce qui mène à aider les plus pauvres, les plus vieux, les plus marginalisés.

Il faut avoir présent à l'esprit dans les choix des interventions à mener, les filtres de la cohésion sociale rendent l'action plus aisée et, en renforçant la cohésion, facilitent l'avenir. C'est parce que les options ne sont généralement pas assez rapprochées de cette notion, que les échecs s'accumulent, les luttes s'organisent et les communautés s'effritent.



« Un clou, une brique, une tuile... » Affiche stimulant la population afin qu'elle s'implique dans la réhabilitation à Yörük (Turquie)



Jeunes sur une nouvelle place du centre de Barcelone (Espagne)

De l'évaluation du patrimoine traditionnel : le cas de la Grèce

Nikos KALOGIROU et Alkmini PAKKA

Architectes

Professeurs à l'École d'Architecture de Thessalonique, Grèce

Un diagnostic intégré de l'état actuel de conservation du patrimoine traditionnel du pays devrait formuler des critères pour l'intervention conformément au caractère des sites et des bâtiments, à leurs contextes et à leurs menaces potentielles.

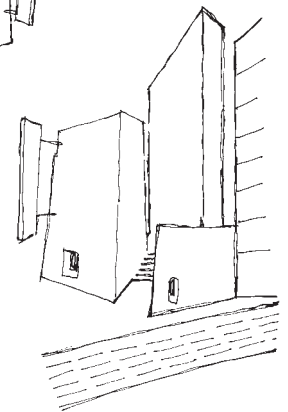
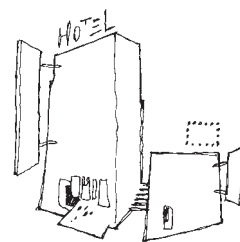
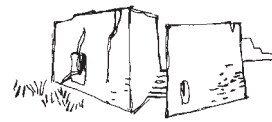
En termes de patrimoine traditionnel urbain, comme nous l'avons mentionné par ailleurs, il y a peu de centres urbains bien préservés de nos jours en Grèce. Les études à l'échelle urbaine devraient mettre l'accent aussi bien sur les valeurs sociales et culturelles, que sur les valeurs architecturales et paysagères devant être conservées. Des projets remarquables en Grèce, même dans des cas où ils ont été couronnés de succès quant à la conservation des qualités du paysage urbain (tels que Plaka à Athènes ou Ladadika à Thessalonique), n'ont jamais réussi à préserver la population ainsi que les fonctions locales initiales. Ils ont en effet complètement altéré les usages existants de l'espace bâti, créant des zones d'habitat ou des zones commerciales ou de loisirs, ou augmentant les prix de l'immobilier au point de déplacer la majorité des résidents d'origine.

En ce qui concerne les bâtiments classés dans un contexte urbain, il y a une forte pression pour une surexploitation des édifices. Dans de nombreux cas, cela conduit à des interventions (construction d'étages additionnels, préservation exclusive des façades pour des raisons de conservation du paysage de la rue, etc.) altérant l'identité architecturale et typologique essentielle des bâtiments concernés, et les critères pour faire face à de telles caractéristiques sont tout à fait ambigus (voir les fig. 20, 21 et 22).

L'aspect le plus critique en termes de formulation de critères concerne ceux qui sont en rapport avec la conservation et le développement des implantations traditionnelles existantes bien préservées. Il y a trois catégories principales distinctes en fonction de leur état actuel :

- Ceux qui sont sous la pression du développement touristique ;
- Ceux qui sont abandonnés, menacés par le manque d'entretien
- Ceux dans lesquels des interventions incompatibles sont en train de les priver petit à petit de leur caractère.

Il est important de formuler des critères ainsi que des politiques pour ces trois groupes. Les ensembles bâtis traditionnels devraient être vus, en tout cas, comme des ensembles organiques devant être conservés, conjointement à leur paysage et à leur contexte naturels. Seuls des développements n'altérant pas l'équilibre existant entre l'espace naturel et l'espace construit ne devraient y être autorisés.



La mise en valeur patrimoniale est seulement l'un des objectifs de la réhabilitation. En Grèce, comme dans la majorité des pays méditerranéens, on trouve trois types de menace « patrimoniale » : l'abandon, la pression du développement touristique et la transformation accélérée du caractère traditionnel des implantations.

En effet, ces ensembles peuvent être l'expression la plus persistante de la culture locale ainsi que de la tradition. Rechercher les valeurs à préserver aiderait à intégrer de nouveaux usages ainsi que de nouveaux propriétaires, plutôt que de conserver des espaces construits statiques.

L'action et les critères devraient être formulés en prenant en considération des points tels que :

Les matériaux locaux et les techniques de construction locales devraient être étudiés non seulement pour leur aspect morphologique potentiel, mais aussi en tant que matériaux abondants in situ ou techniques effectivement durables et respectueuses de l'environnement. On devrait ainsi envisager leur éventuelle application dans les structures contemporaines combinées avec les techniques modernes. Les nouvelles

constructions dans les zones de conservation sont aujourd'hui réalisées en utilisant des matériaux et des techniques standard conventionnels, qui sont utilisés partout ailleurs dans le pays, et en ne prêtant attention qu'à l'imitation des caractéristiques morphologiques des formes traditionnelles.

Des études typologiques et paysagères devraient mettre l'accent sur les valeurs culturelles, sociales et comportementales devant être conservées conjointement aux éléments architecturaux et conceptuels.

Des études de l'architecture vernaculaire devraient aussi prendre en compte la possibilité de permettre l'insertion de nouvelles formes architecturales dans les zones de conservation, au travers d'une réinterprétation créative de la tradition existante. Au-delà des solutions de pastiche, nous devrions mettre l'accent sur les méthodes de développement pour permettre une attitude davantage pluraliste, basée sur une compréhension globale des caractéristiques environnementales, écologiques, sociales et

architecturales de l'espace construit traditionnel, ayant pour but un usage dynamique des connaissances acquises par leur étude. Le développement de critères pour atteindre cet objectif est critique pour le développement à venir de tous les ensembles bâtis traditionnels.

La préservation de la structure sociale d'un lieu devrait être une priorité des projets de conservation à l'échelle urbaine.

Enfin, le développement de critères pour orienter les changements, tout particulièrement dans les ensembles bâtis qui sont sous la pression du développement touristique, est très important. En Grèce, aujourd'hui, l'uniformité de la construction imposée par un code de la construction uniforme menace les zones rurales, étant donné que les centres urbains ont été complètement débordés. Le développement de critères locaux, ainsi que le blocage de l'application de ce code de la construction, constituent une priorité pour contrôler la construction dans les zones de conservation potentielle de l'architecture traditionnelle.



Interventions d'ajout dans des centres historiques de villes grecques.

Le pari d'un tourisme durable. L'expérience de la Turquie

Can BINAN et Demet BINAN
Architectes
Université technique Yildiz (Istanbul), Turquie

Le tourisme constitue une opportunité très importante pour la réhabilitation de l'architecture traditionnelle. En Turquie comme dans le monde entier, le développement des modes de tourisme alternatifs au tourisme de masse a émergé durant la dernière décennie. En outre, la Turquie a identifié le besoin d'élargir les flux du tourisme à l'ensemble du pays, et à étendre la saison touristique sur l'année calendaire entière.

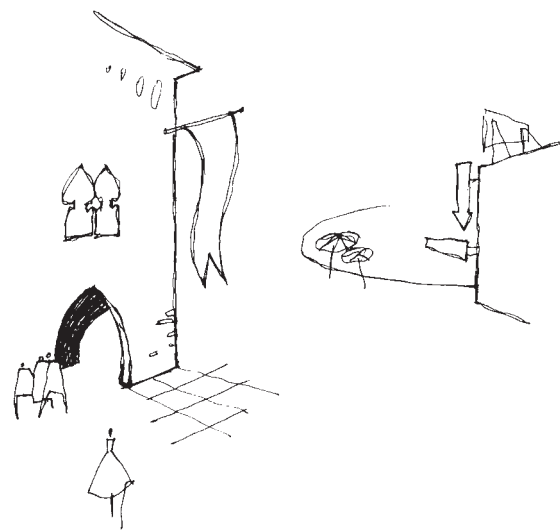
Le tourisme peut aussi préserver des valeurs culturelles menacées en soutenant des manifestations culturelles locales et en préservant les artisanats traditionnels. Mais le tourisme génère des problèmes eux-mêmes bien connus. Les activités touristiques nécessitent des évaluations de l'impact sur l'environnement et la mise au point de procédures pour minimiser ces impacts. Pour des localités au budget et aux moyens humains limités, le tourisme peut monopoliser ces rares ressources et détourner les dirigeants de leur responsabilité de protection.

Le changement des modes de vie des populations locales représente un de ces impacts négatifs. La réhabilitation du bâti traditionnel nécessite moins de précautions que la conservation des valeurs sociales et culturelles, étant la source de cet environnement physique traditionnel. Modes de vie et de productions locales devenus des décors animés ne sont absolument pas le but du développement durable et de la réhabilitation d'édifices traditionnels.

Un deuxième risque réside dans la vente du bâti traditionnel, pour des raisons économiques, à de nouveaux propriétaires venant des métropoles proches avec le but de posséder une maison de campagne pour échapper au chaos de la grande ville. Cette gentrification a le même impact que le tourisme incontrôlé. Malgré le bon sens de ces nouveaux propriétaires, un changement de l'aspect traditionnel s'opère.

Le tourisme culturel face au tourisme de masse constitue une orientation et un objectif importants pour la réhabilitation du patrimoine traditionnel. L'impact négatif du tourisme de masse peut être minimisé par une évolution du tourisme vers des formes alternatives telles que le tourisme culturel, écologique, rural etc. De ce point de vue, la Charte internationale du Tourisme culturel de l'ICOMOS de 1999 est importante. Les objectifs et les principes généraux déterminent le tourisme durable du point de vue patrimonial.

En Turquie, la classification du patrimoine urbain traditionnel est assurée par la loi n°2863, mais cette classification demeura passive jusqu'à ces dernières années ; la loi et les municipalités contrôlent la qualité d'une réhabilitation engagée, mais l'initiative d'intervenir sur



Le tourisme culturel, ou tourisme durable, doit être une alternative au tourisme de masse, dont la pression a eu un impact tout à fait négatif sur le patrimoine traditionnel de la Méditerranée.

le bâti se dégrader ou de le réhabiliter. Après la réforme législative de 2004, des opportunités pour la réhabilitation du patrimoine traditionnel sont apparues; toutefois, ce processus prendra du temps.

Le bâti traditionnel a peu de chance de conserver son aspect traditionnel, même en répondant aux exigences du tourisme de masse. Par exemple, dans l'ancienne ville intra-muros d'Antalya, nous pouvons voir plusieurs exemplaires de ces hôtels-pensions. Une partie importante de ces bâtiments sont reconstruits en conservant seulement l'aspect des façades, pour pouvoir faire des transformations nécessaires à l'intérieur (Ph.1); il existe aussi des exemplaires réhabilités en conservant l'aspect et les matériaux traditionnels (Ph. 2).

Dans les petits centres, villes et villages de la périphérie, la réhabilitation est beaucoup plus réussie. Les touristes fuyant le tourisme de masse au profit d'itinéraires et de modes de tourisme alternatifs, ainsi que les immigrants fuyant le chaos des grandes villes "modernes", n'ont pas eu beaucoup de temps pour découvrir les villages traditionnels de la région méditerranéenne, comme Bergama, Şirince, Doğanbey, Datça, Safranbolu, Mudurnu, etc.



1



2



3

Dans ces petites villes ou villages, le tourisme est généralement en progression. Ces communes des régions touristiques ont pris conscience durant ces dernières décennies, qu'elles doivent conserver et réhabiliter leur patrimoine traditionnel, et garantir sa pérennité pour bénéficier de ce tourisme. Malgré la diversité des approches d'intervention, une part importante du bâti traditionnel est réhabilitée et transformée en pensions, hôtels et restaurants, tout en conservant leur caractère traditionnel.

A nord-ouest de l'Anatolie, se trouve Bergama, petite ville traditionnelle encore vivante, qui possède un patrimoine archéologique important. Quelques maisons sont réhabilitées et transformées en pension, quelques autres en restaurant, et deux ou trois maisons sont achetées et réhabilitées en résidences secondaires par des étrangers voulant vivre durant l'été à Bergama (Ph. 3 ,4 et 5) (Fig. 1: Ancienne place du Marché à Bergama avec quelques maisons réhabilitées) .

Au sud, au sommet des monts Taurus, le petit village de İbradi, où le tourisme est encore en phase de développement, certaines maisons sont réhabilitées et converties en pensions (Ph. 6).

Au sud-ouest, au bout de la péninsule de Hisarönü, se trouve l'ancien village de Datca, où débute la réhabilitation du patrimoine traditionnel. Un excellent exemple peut être cité, comme le konak de Mehmet Ali ağa. (Ph. 7 et 8)

En conclusion, nous pouvons dire que la réhabilitation du bâti traditionnel pour le tourisme est assez répandue dans les régions méditerranéennes de Turquie. En outre, ce phénomène a créé un marché qui répond aux besoins du tourisme culturel et alternatif. Depuis 1995, l'édition de guides de Turquie ne mentionnant que des petits hôtels (80% sont des maisons traditionnelles réhabilitées) le démontre clairement (Ph. 9). Mais les résultats ne sont pas toujours satisfaisants du point de vue des techniques adaptées à la réhabilitation. En outre, la transformation de ces bâtiments traditionnels comporte un risque de changement de leurs propriétaires, ainsi qu'une gentrification de la ville ou du quartier traditionnel. Un contrôle des mutations avec un plan de gestion est important pour ces petites villes ou ces villages, sinon le départ de la population traditionnelle conduira à la disparition des modes de vie et de production traditionnels, avec pour conséquence future des centre-ville où n'existeraient que des décors sans âme.

¹ http://www.international.icomos.org/charters/tourism_f.htm



4



7



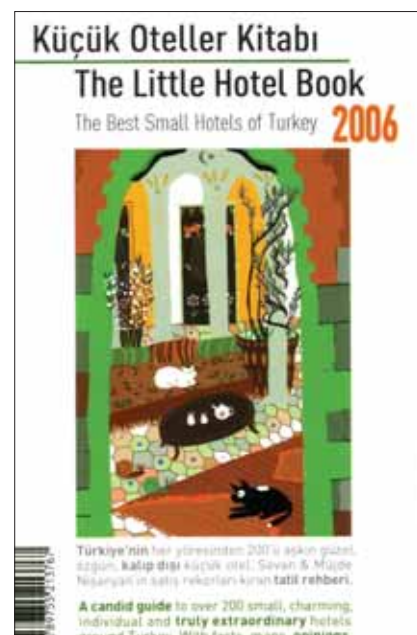
5



8



6



9





Outil 12

Le Plan d'Action intégral

Les outils pour l'action de revitalisation des centres historiques

Josep ARMENGOL
Architecte et Urbaniste
Gérant de FORUM S.A. de Manresa, Espagne

On peut distinguer trois catégories d'instruments nécessaires pour l'intervention dans les zones urbaines consolidées :

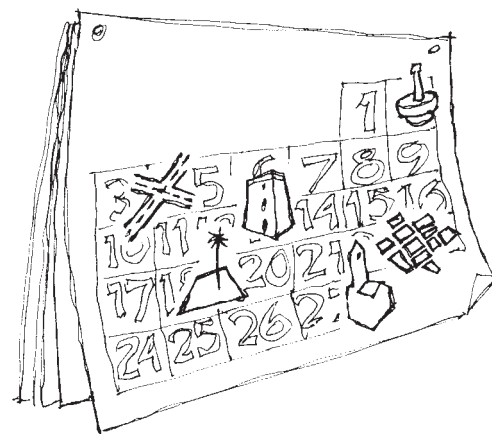
- ▶ Les outils de planification, qui permettent de définir les objectifs et qui légitiment les interventions à entreprendre ;
- ▶ Les outils de gestion, qui permettent d'agir en exécutant les interventions légitimées par les outils précédents ;
- ▶ Les outils de suivi et de participation, qui garantissent le correct développement et l'obtention des objectifs envisagés.

1. Les outils de planification

Un diagnostic détaillé, permettant, d'une part, de comprendre la situation à changer dans toute sa complexité et toute son intégrité et, d'autre part, d'établir une classification des causes qui ont entraîné pour chacun des quartiers de notre contexte culturel sa situation d'abandon ou de détérioration, est indispensable pour pouvoir concevoir et planifier les actions, ainsi que les stratégies qu'il faudra mettre en oeuvre pour sa réhabilitation. En d'autres termes, pour sortir de la situation de dépression ou d'autodestruction dans laquelle se trouvent de nombreux secteurs urbains consolidés, il est indispensable de connaître les causes de cette situation ainsi que le détail des différentes réalités plus ou moins apparentes.

Outre qu'ils se doivent d'apporter une réponse aux besoins mis en lumière par le diagnostic, les outils de planification doivent être mis en oeuvre conformément à deux principes coordinateurs : le principe d'intégralité et le principe d'échelle. Le principe d'intégralité est un principe de coordination horizontale ou transversale qui garantit le traitement conjoint et cohérent de tous les domaines sectoriels dans lesquels il faudra intervenir, directement ou indirectement, dans le cadre du processus de réhabilitation pour s'imposer avec succès à la situation de départ. Il s'agit d'intégrer en un tout et de traiter transversalement les approches territoriales, physiques et structurelles avec les approches démographiques, sociales et économiques.

Le principe d'échelle, quant à lui, est un principe de coordination verticale qui, d'une part, assure l'articulation et l'intégration correctes des actions spécifiques pour intervenir dans un secteur circonscrit –celui du quartier–, tout en répondant à une stratégie urbaine de rang supérieur –au minimum de niveau communal–, servant ainsi l'idée globale de ville ; d'autre part, ce même principe doit aussi garantir que toutes les actions d'aspect naturel qui sont



L'outil fondamental de la planification est le plan intégral de réhabilitation, qui regroupe l'ensemble des actions sectorielles ainsi que leurs programmations respectives.

développées à un niveau moindre –bâtiments, services, programmes, etc.– aient un sens non seulement en elles-mêmes, mais aussi dans la mesure où elles pourront répondre à cette même idée globale.

Pour nous recentrer plus concrètement sur les outils de planification de la réhabilitation, il est important de différencier divers niveaux d'instruments de planification dont la majorité, étant donné qu'ils visent à légitimer des interventions à développer, se caractérisent par leur nature juridique. Par conséquent, leur concrétisation dépend beaucoup de la nature des réglementations juridiques qui régulent l'activité urbanistique dans chaque contexte particulier. Nous faisons référence ici à des niveaux d'instruments qui vont de la réglementation avec laquelle sont mis en place les outils et les modèles génériques d'intervention, au déploiement de toutes les catégories et outils de planification urbaine avec lesquels sont concrétisées les actions spécifiques destinées, pour l'essentiel, à légitimer la transformation physique de la ville.

La réglementation juridique est constituée pour l'essentiel de textes officiels : lois, décrets, règlements, arrêtés municipaux, etc. Concernant les innombrables outils de planification, considérés comme des normes ou qui en ont le statut, ceux-ci vont du plan directeur de niveau supra-communal et de la planification urbaine

générale à la concrétisation de détail qu'offrent d'autres outils tels que les projets urbains eux-mêmes, tout en passant par les plans urbains annexes tels que les plans spéciaux de renouvellement ou les études de détail.

Malgré les possibilités que semble offrir ce déploiement normatif relatif à la planification de la réhabilitation urbaine, dans la majorité des cas les objectifs en cette matière ont été difficiles à atteindre ou bien n'ont même pas pu être atteints. Et cela parce que, bien que la législation urbanistique de la majorité des pays de l'arc méditerranéen européen prévoient des outils de planification, la réglementation elle-même oublie et ne prend pas en compte les instruments de gestion spécifiques pour agir sur les espaces urbains consolidés. Dans tous les cas, à ce niveau, il ne s'agit que de souligner l'importance fondamentale qu'il y a à penser en même temps les outils de planification et ceux de gestion, et de pouvoir les instrumenter de manière coordonnée. Ce n'est que de cette façon que l'on évitera cette inadéquation qui peut arriver, finalement, à rendre impossible le développement prévu pour la réhabilitation urbaine.

L'importance des outils de planification réside surtout dans ceux qui déterminent la forme et l'échelle des interventions, ainsi que dans le degré de substitution par rapport au degré de réhabilitation qui, conformément à la « valeur d'option », est nécessaire pour le processus de revitalisation promu. Ainsi, et compte tenu du fait qu'en principe l'initiative de ces procédures revient au secteur public, il est normal que ce soit au travers des outils de planification que la forme détermine le niveau d'implication de l'initiative privée dans l'ensemble du processus.

Bien au-delà des outils de planification de base juridique qui, comme nous venons de le voir, ont une incidence principalement sur les actions qui comportent la modification de la réalité physique préexistante, il y a d'autres outils de nature différente, et qui cependant ne sont pas moins importants. Nous faisons référence ici aux instruments à caractère social ou d'aide directe aux personnes, comme par exemple les plans de promotion de l'activité économique ou les plans de promotion des services sociaux.

L'objectif des plans de promotion de l'activité économique doit s'appuyer sur l'introduction d'une nouvelle activité dans le quartier, tout en maintenant les commerces ainsi que les services qui, malgré la concurrence, ont réussi à y survivre. En effet, les processus de dégradation des quartiers entraînent habituellement une fermeture progressive des commerces ainsi que des services, raison pour laquelle l'introduction de nouvelles activités dans ces secteurs conjointement à la possibilité de création d'emplois que ceux-ci offrent aux résidents, constitue habituellement une stratégie fondamentale pour leur revitalisation. Les plans de promotion de l'activité économique, en tant qu'éléments concrets de la planification, peuvent comprendre des aspects divers, qui vont des programmes de formation et de développement de

l'emploi, jusqu'à des programmes d'orientation et de dynamisation commerciale, en passant par des programmes d'implantation d'activités stratégiques, ou, par exemple, des programmes de promotion touristique.

Dans un autre ordre de choses, les quartiers dégradés concentrent souvent une problématique sociale spécifique. Parfois cette problématique découle du processus d'évolution lui-même, mais parfois aussi c'est cette problématique qui se manifeste dans l'ensemble de la ville, avec des différences qui ne sont pas



Le plan d'action doit prévoir la création d'un bureau ou d'un organe de gestion de la réhabilitation. Panneau du bureau de la Selva del Camp en Catalogne (Espagne)



Les outils de planification doivent recueillir l'ensemble des interventions dans l'espace libre. Gonoscodina en Sardaigne (Italie)

seulement en termes quantitatifs ou d'intensité. Pour faire face à cette problématique sociale spécifique, les secteurs dégradés ont besoin d'une planification des politiques sociales au travers de plans de promotion des services sociaux qui, comme tous les autres outils de planification, doivent former un ensemble cohérent avec la planification des projets d'action sociale conçus au niveau de la ville.

De ce point de vue, les programmes spécifiques destinés aux personnes âgées, les programmes d'accueil et d'intégration des immigrants, les programmes destinés à l'enfance et à l'adolescence ainsi que les programmes de lutte contre l'exclusion sociale constituent des exemples concrets, parmi d'autres, de contenus que peuvent intégrer les plans de promotion des services sociaux pour la planification des politiques sociales.

Enfin, en tant qu'outils de planification de l'action de revitalisation, il faut remarquer le rôle-clé des plans intégraux de revitalisation. Ces plans constituent l'outil essentiel de planification qui regroupe et coordonne transversalement les différentes actions sectorielles ainsi que leurs programmations. Les plans intégraux de revitalisation sont l'outil qui garantit que, d'une part, tous les problèmes seront pris en compte dans le processus de revitalisation tout en configurant une stratégie conjointe et, d'autre part, que celle-ci s'inscrira dans un processus de développement global à l'échelle de la ville ou du territoire. En d'autres termes, on peut affirmer que les plans intégraux sont le principal garant des principes d'intégralité et d'échelle.

Enfin, comme nous le verrons plus bas, l'importance des plans intégraux de revitalisation réside non seulement dans le fait qu'ils constituent l'outil de planification fondamental dans les processus de rénovation urbaine, mais aussi qu'ils sont un outil de gestion, de suivi et de participation.

2. Les outils de gestion

Les réglementations juridiques des pays de notre contexte culturel s'appuient principalement sur des instruments destinés à accompagner la croissance des villes, et non leur rénovation. De cette manière, ces instruments ont favorisé les modèles de développement urbain extensifs, modèles non durables tant pour des raisons environnementales que pour leurs aspects économiques et sociaux. Du point de vue de l'environnement, ce sont des modèles à proscrire non seulement du fait de la consommation foncière indifférenciée implicite, mais aussi en raison du modèle de mobilité qu'ils impliquent. Socialement, ces modèles ne sont pas durables, du fait de la ségrégation sociale de l'espace urbain qu'ils entraînent.

De fait, c'est ce type d'instruments ainsi que le manque d'outils spécifiques pour favoriser l'entretien et le recyclage de la ville consolidée qui ont mené à l'abandon progressif et, par conséquent, à la généralisation du processus de dégradation subi aujourd'hui par de nombreux quartiers.

D'où l'importance que nous voulons donner à la réglementation juridique, qui permet notamment de légitimer les instruments de gestion. Parallèlement, et avec tout ce que nous venons d'exposer, il serait opportun de réviser notre réglementation juridique, et notamment la législation de l'urbanisme. Celle-ci doit en effet être adaptée ou modifiée afin de rendre viable l'exécution des plans de revitalisation des secteurs urbains consolidés. Et c'est là un défi que doivent relever la plupart des pays de notre contexte culturel, même si certains d'entre eux sont plus avancés que d'autres sur ce point.

De ce point de vue, un relativement bon exemple est celui de la France qui est, depuis longtemps, en avance. Ce pays présente,



Bâtiment universitaire à côté d'une nouvelle place au centre de Barcelone.
Adrià Goula.

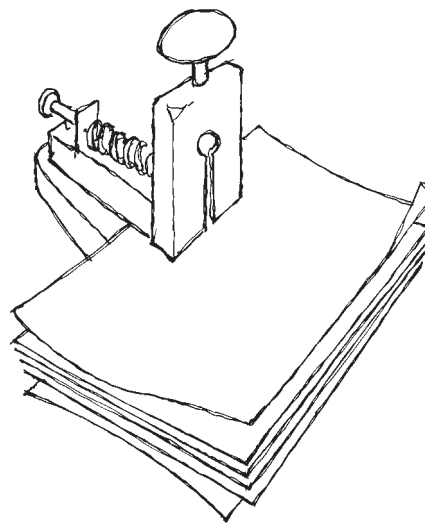
en effet, de multiples exemples d'instruments légaux destinés à l'amélioration de la gestion de la revitalisation des quartiers dégradés. Le droit au tâtonnement, les compétences des préfets pour décréter inhabitables les logements qui ne remplissent pas des conditions minimums et, parallèlement, un vaste éventail de zones délimitables en fonction de différents critères d'intervention, avec des instruments spécifiques de gestion et une règle –zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, périmètres de restauration immobilière, secteurs sauvegardés, etc.– ne sont que quelques-uns des instruments de gestion qui ont peu à peu rendu viable et effective en France l'intervention pour la revitalisation de la ville consolidée.

Au cours de ces dernières années, certains de ces outils d'intervention ont été mis en œuvre en Catalogne. Concrètement, en 2004, ont été approuvés, dans la limite des compétences que le statut d'autonomie accorde au gouvernement du Parlement de la Catalogne, différents textes légaux qui mettent en place, pour la première fois, des instruments de gestion spécifiques pour intervenir dans les zones urbaines consolidées :

- ▶ La loi 2/2004 du 4 juin, portant sur l'amélioration des quartiers, des zones urbaines et des villes qui requièrent une attention spéciale ; et le décret 369/2004 du 7 septembre qui la met en œuvre ;
- ▶ La loi 10/2004 du 24 décembre, de modification de la loi 2/2002 du 14 mars, portant sur l'urbanisme ;
- ▶ Le décret 454/2004 du 14 décembre, de mise en œuvre du plan pour le droit au logement 2004-2007, modifié et remis à jour par la suite par le décret 244/2005 du 8 novembre ;
- ▶ Le décret 455/2004, du 14 décembre, de régulation du plan de réhabilitation des logements en Catalogne.

Avant même ces mesures, la législation catalane de l'urbanisme prévoyait déjà certains outils de gestion valables pour l'intervention dans les zones urbaines consolidées ; malheureusement, on n'a su profiter de ces outils qu'en de rares occasions.. La constitution d'un patrimoine foncier communal, la liste des terrains faisant l'objet d'une obligation d'intervention, les unités d'intervention urbaine, le système d'intervention par expropriation, etc. en sont quelques exemples. Toutefois, la grande limite de ces outils est que, parmi ceux-ci, aucun n'offrait la viabilité financière de ces interventions et, par conséquent, ils ne pouvaient pas être développés davantage au-delà du déficit que l'administration publique était capable ou disposée à assumer.

Avec ce déploiement législatif, la gestion urbaine orientée vers la réhabilitation se dote d'instruments inédits jusqu'à présent, tels que la possibilité de délimiter des domaines de tâtonnement, ou la possibilité de décréter des ordres d'exécution de travaux pour résorber les logements n'ayant pas un niveau minimum d'habitabilité, légitimant, à cette fin, l'intervention subsidiaire de

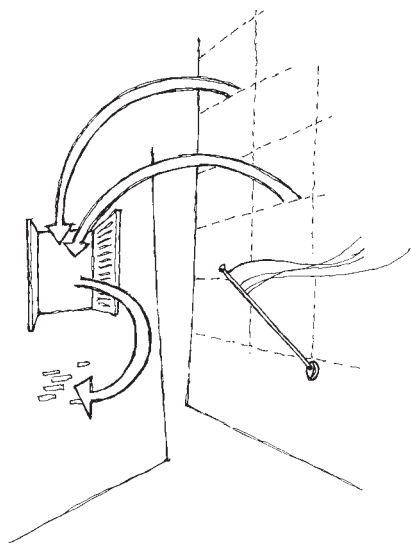


Il est important de disposer d'un organe de gestion unique, ayant des compétences variées, afin de promouvoir et de coordonner l'ensemble des actions nécessaires pour un développement correct du processus de réhabilitation.

l'administration. Mais, surtout, et c'est le plus important, des outils effectifs de financement sont créés. Certains de ces outils sont des financements directs, comme ceux que l'on peut obtenir au travers de la loi portant sur l'amélioration des quartiers et des zones urbaines qui requièrent une attention spéciale, ou à partir du système d'aides à la réhabilitation des logements et immeubles de logements visée par le décret 455/05. Les autres outils de financement sont indirects, comme le versement des plus-values, à partir de la cession obligatoire, d'une partie du profit immobilier issu du développement de ces secteurs de rénovation.

Sans sortir du domaine de l'urbanisme, poursuivant avec les outils de gestion, et sans oublier que le pilotage de ces processus de revitalisation urbaine doit absolument être assuré par l'administration publique, il faut souligner l'importance et la nécessité d'impliquer l'initiative privée dans le processus.

De fait, le succès du processus de réhabilitation ne pourra être assuré tant que l'initiative privée n'y participera pas de la même manière qu'elle participe tout naturellement au processus de construction du reste de la ville. Pour cette raison même, il est important, d'entrée de jeu, que l'administration publique établisse des conventions avec tous les agents privés qui peuvent être amenés à jouer un rôle dans ces processus. Des conventions sont nécessaires, par exemple, avec les principales compagnies de services (électricité, eau, gaz, télécommunications, etc.) ; des conventions avec les organisations professionnelles, notamment du secteur technique (architecture, architecture technique, ingénierie, etc.) ; des conventions avec des entreprises privées telles que les fabricants de matériaux pour la réhabilitation ; et,



Afin d'impliquer l'initiative privée dans le processus, un autre outil très important est le système d'aides à la réhabilitation, aussi bien en termes de subventions que d'exemptions fiscales.

surtout, c'est une évidence, des conventions avec les organismes financiers. Enfin, il est important de se souvenir que la convention, en tant qu'outil de gestion ou d'exécution de la réhabilitation, doit aussi permettre d'engager les propriétaires et les promoteurs dans le développement d'interventions concrètes de renouvellement urbain.

Afin d'encourager l'initiative privée dans le processus de revitalisation urbaine, un autre outil très important est le système d'aides à la réhabilitation. Sa constitution à partir de la somme des aides de différentes natures a fait la preuve de son caractère vital pour développer l'intérêt des investisseurs privés. Il s'agit de mettre à la portée des propriétaires et des promoteurs un ensemble de ressources qui leur offre en même temps un conseil technique et une aide économique, afin de minimiser l'effort supplémentaire que signifie le fait d'opter pour un processus de réhabilitation dans des zones dégradées, plutôt que d'opter pour la construction neuve dans des zones d'extension urbaine, où tout est plus facile, plus sûr et plus prévisible.

Toujours au sujet de la réglementation juridique en tant qu'outil de gestion de l'action de réhabilitation, il faut signaler l'importance de tout un ensemble de textes sectoriels. Il y a, en effet, un cadre normatif qui, développé et appliqué de manière intentionnelle, permet de se doter d'instruments qui peuvent avoir une incidence très directe et très positive sur les processus de normalisation des zones dégradées et qui, mal utilisé ou simplement mal connu, peut entraîner ces zones dans l'abandon définitif. Nous faisons ici référence à des domaines sectoriels tels que les domaines fiscal, civil, du logement ou de la construction en général.

L'un des domaines sectoriels auquel nous faisons référence est celui de la fiscalité. Il faut rappeler la charge fiscale élevée qui grève en général l'ensemble des interventions urbaines, indépendamment de savoir si elles sont développées sur une assiette foncière consolidée ou si elles s'inscrivent dans l'extension de la ville. L'expérience de pays tels que la France est sûrement un bon exemple d'utilisation de cet outil de gestion. En France, en effet, la charge fiscale peut être nettement réduite, avec des réductions ou des exemptions de taxes, afin d'inciter l'initiative privée à investir dans les secteurs sauvegardés et les périmètres de restauration immobilière..

La législation en matière de locations urbaines ou de régime de la propriété horizontale, ainsi que toute la législation qui régle les interventions relatives à la construction ou à la protection du patrimoine historique et architectural, sont d'autres exemples d'instruments légaux au service de la gestion de la réhabilitation urbaine.

Quand nous parlons des outils de planification, nous avons fait référence à la nécessité de pilotage de l'administration publique qui prend l'initiative du processus de réhabilitation urbaine, et tout spécialement au niveau de l'administration locale. Ainsi, le pilotage doit être attribué à l'administration elle-même quand il s'agira de promouvoir le développement et la coordination de tous les outils de gestion et, parallèlement, au moment de coordonner les différents agents intervenant.

Comme on a pu le comprendre au travers de cet exposé, les différents modèles de gestion pour l'intervention dans les zones urbaines dégradées se formalisent juridiquement en fonction du système d'organisation administrative de chaque lieu. Toutefois, malgré les différences que l'on peut constater ici et là dans les expériences connues, toutes ont eu besoin de s'appuyer sur un organisme de gestion unique, à compétences multiples, afin de promouvoir et de coordonner l'ensemble des interventions nécessaires au bon développement du processus de réhabilitation. Cet organisme se constitue comme l'outil de gestion fondamental pour garantir un bon développement de ce processus. Toujours lié à l'administration, agissant en tant que tel et en son nom, cet organisme peut prendre des formes juridiques différentes : entreprises commerciales à capital public, instituts publics, consortiums, services ad hoc, etc.

3. Les outils de suivi et de participation

La troisième et dernière famille d'instruments pour l'action de réhabilitation est constituée par les outils de suivi et de participation.

Un programme de réhabilitation intégral, développé en marge de la population directement ou indirectement affectée, prétendant avancer sans participation des habitants, sera un échec assuré.

Pour garantir le succès de ces processus, il est indispensable de développer des mécanismes de participation, comptant aussi bien sur le travail d'équipes pluridisciplinaires que, et surtout, sur l'opinion et le soutien de la société civile, tant au moment de la prise de décisions que durant tout le processus.

Il y existe de nombreux modèles de participation qui se sont développés au gré des bouleversements économiques, sociaux et culturels qui ont transformé notre société. Avec la participation, on donne aux habitants, que ce soit à titre individuel ou à titre collectif, un rôle essentiel dans le processus de réhabilitation de leur quartier. C'est-à-dire qu'il s'agit de faire en sorte que les personnes les plus directement affectées par ces processus aient la possibilité de décider quant à la construction de leur propre avenir. Avec la participation, on ne prétend pas seulement faire connaître aux habitants les actions prévues pour la réhabilitation de leur quartier, mais on vise à présenter quelque chose de plus complexe. La finalité de la participation doit être en premier lieu de parvenir à ce que chaque communauté prenne conscience de ses propres problèmes communs, ainsi que des ressources réelles et des potentiels dont elle peut disposer pour les résoudre. En second lieu, la participation doit promouvoir la capacité d'organisation collective au moment d'affronter les problèmes et la capacité de travailler à les résoudre.

Il y a de nombreuses manières d'inviter à participer aux processus de réhabilitation urbaine ; depuis les plus élémentaires comme une exposition publique des projets, jusqu'à des formules plus complexes telles que les plans de développement communautaire, en passant par la participation directe des habitants concernés à des débats publics, ainsi qu'aux organes de planification, de gestion et de suivi du processus.

Les outils de participation les plus clairs sont ceux qui partent de

la réalité la plus immédiate des personnes affectées par les processus de réhabilitation urbaine, qui partagent un environnement déterminé (une rue, un quartier, etc.), un ensemble de problèmes et de défis pour les dépasser, et qui partagent aussi des ressources humaines, culturelles et économiques déterminées. Ceci est la base des plans de développement communautaire, avec lesquels on veut faciliter un dialogue constructif entre les différentes personnes et les différents groupes de personnes qui constituent la communauté. Parallèlement, il s'agit aussi de développer leur capacité d'organisation collective.

Bien au-delà de la participation, et sans abandonner les outils de suivi dans les processus de réhabilitation urbaine, deux autres types d'instruments sont aussi nécessaires, afin de garantir une coordination adéquate des différents agents impliqués, une meilleure utilisation des ressources et un développement correct des plans de réhabilitation, ainsi que la révision de leurs contenus. Ces instruments sont :

- ▶ les organes de suivi,
- ▶ le système d'indicateurs.

Avec la création d'organes spécifiques, avec la représentation et la participation de tous les agents impliqués –les différentes administrations publiques, les opérateurs privés, les habitants, les commerçants, les divers organismes, etc.–, on garantit un suivi correct du développement de toutes les actions programmées. Nous faisons ici référence aux organismes tels que les commissions de coordination technique et politique, le comité de pilotage du plan, les réunions d'organismes, les conseils territoriaux des quartiers et, bien évidemment, le conseil directeur ou l'organe



La discussion pluridisciplinaire est importante au moment de définir les objectifs ainsi que les actions du plan. Bureau de réhabilitation de Ghardaia (Algérie)



L'élaboration du plan d'action doit disposer de la participation de tous les agents du territoire.

d'administration de l'organisme gestionnaire unique à compétences multiples auquel nous faisons référence dans le chapitre précédent.

L'autre outil fondamental pour garantir le suivi correct du développement du programme d'intervention est le système d'indicateurs. Celui-ci permet, grâce à sa mise à jour périodique, l'évaluation ainsi que le contrôle du niveau d'avancement de la réhabilitation, en fonction des objectifs fixés dans le plan d'action au début du processus. La mise en place d'un système d'indicateurs dote le processus de réhabilitation d'un outil qui permet le monitoring du programme d'objectifs en référence aux actions réalisées et à l'évolution différentielle d'une zone ou d'un territoire déterminé par rapport à son contexte immédiat.

La condition qu'il faut exiger du système d'indicateurs est que celui-ci ne doit pas être complexe. De fait, les indicateurs doivent être facilement mesurables, et facilement compréhensibles par tout le monde. Ainsi, nous ne traitons pas uniquement d'indicateurs mais d'un système d'indicateurs, c'est-à-dire un ensemble structuré d'indicateurs qui permette une évaluation et une interprétation globale. De cette manière, le système d'indicateurs peut mener à la création de valeurs comprenant divers indicateurs.

Enfin, ces indicateurs doivent pouvoir être mesurés avec une périodicité leur permettant d'être interprétables et utiles pour les organes de prise de décisions. Le système d'indicateurs doit permettre de contrôler les actions programmées et de connaître l'évolution du niveau d'obtention des résultats, mais doit aussi permettre la mise en place de mesures correctrices pour optimiser les résultats des plans, des programmes et des projets qui sont développés dans le cadre du processus de réhabilitation urbaine.

Pour que le système d'indicateurs soit effectif, il doit couvrir tous les domaines d'intervention, en tenant compte de leurs

dimensions physiques, sociales et économiques.

Les indicateurs constituent des outils de suivi du plan, mais peuvent être aussi des éléments de dialogue et de communication, en ce sens qu'ils peuvent être utilisés comme outils au service d'une politique d'information et de sensibilisation.

En résumé, nous avons vu trois familles d'outils pour l'intervention dans la réhabilitation urbaine qui, en marge des différences historiques, culturelles, ou d'échelle de chaque contexte territorial, permettront de planifier, d'exécuter et de valider les processus de renouvellement urbain. Ainsi, ces outils, dûment systématisés, permettront d'agir sur l'ensemble des secteurs urbains dégradés, devenus obsolètes ou abandonnés, pour y déployer de nouveaux concepts émergents, et pertinents au plan territorial, et faire de ces secteurs des scènes vivantes et actives au sein de la ville contemporaine.



Le plan d'action doit aussi recueillir les initiatives destinées à promouvoir l'attention du patrimoine et sa réhabilitation.

Évaluation et choix des interventions dans les environnements traditionnels. Le cas de Nicosie

Eleni PETROPOULOU
Architecte
Plan maître de Nicosie, Chypre

Dans le cadre de l'effort de réhabilitation, que ce soit pour un centre ville historique ou pour le cœur traditionnel d'un village, le choix des interventions est –ou devrait être– le résultat d'un long processus, prenant en compte un certain nombre de facteurs quant à l'espace et à l'économie, à une large échelle, au-delà de l'environnement immédiat d'un bâtiment donné.

Ce processus consiste en une série d'étapes, chacune d'entre elles ayant sa propre importance, permettant d'apporter une base concrète pour la mise en œuvre de n'importe quel projet avec succès. Les facteurs qui doivent être considérés sont en général sociaux, économiques et culturels, et ils doivent être analysés à travers une méthode suivant les étapes de base de l'analyse-synthèse-action. L'analyse de tous ces facteurs et de toutes ces données, cibles de l'interprétation de la base de la structure sociale et de l'économie du secteur d'étude, comprend une analyse de la population, une étude de l'usage des sols, une étude économique ainsi que l'identification des problèmes et des perspectives du binôme économie et société.

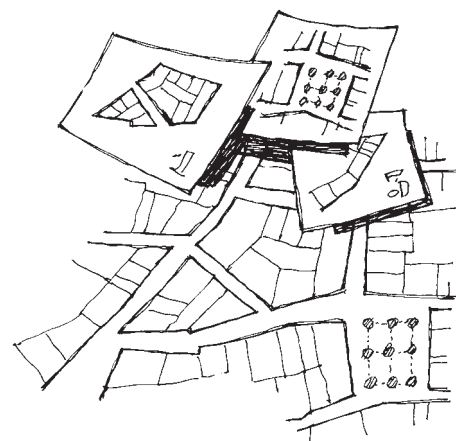
Elle comprend aussi –ou devrait comprendre– des études concernant la qualité du patrimoine architectural situé dans le secteur d'étude, l'analyse et l'évaluation du parc de bâtiments existant, leurs problèmes liés au déclin social et économique, et leurs perspectives de développement.

Grâce à cette analyse, une stratégie générale sera développée, dans le cadre d'une stratégie de régénération globale pour le centre ville historique ou pour le cœur traditionnel du village. Cette stratégie exposera les politiques ainsi que les mesures d'intervention dans le secteur d'étude, et celle-ci spécifiera certaines zones de développement ainsi que certains projets prioritaires.

Dans ce processus de planification, le patrimoine culturel est considéré comme étant l'un des aspects essentiels pour la constitution de politiques et de stratégies destinées à la réhabilitation du secteur d'étude.

Suite à l'identification des zones de développement spécial et des projets prioritaires, le choix de certains projets reposera davantage sur des facteurs spécifiques, qui sont en rapport avec la disponibilité d'un bâtiment donné et sa capacité à être restauré, afin d'accueillir certains usages concrets. Il est très important d'intégrer un grand nombre de facteurs dans chaque choix afin de répondre aux objectifs principaux de l'intervention.

Dans le cadre de l'effort de réhabilitation, il est important, en outre, que le projet choisi réponde à l'objectif principal de la restauration et de la conservation d'une partie du patrimoine



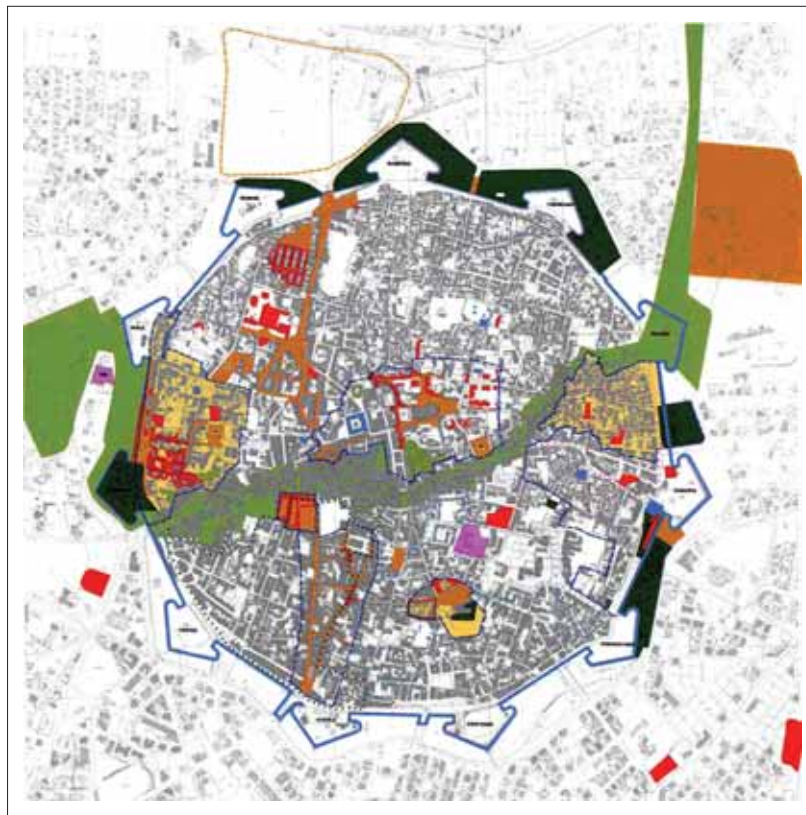
Le plan maître pour Nicosie exposait dans le détail les interventions ainsi que les projets à réaliser dans le centre historique de la ville afin de le remettre en valeur, tout en mettant en œuvre des priorités d'action.

architectural dans la zone d'étude. Parallèlement, le projet devrait promouvoir certains usages apportant à la communauté locale des services, ou amener de tels usages à renforcer la base économique de la zone.

En conséquence, le projet devrait servir les segments les plus vulnérables de la population, en prenant pour cible le renforcement de leur position sociale et économique dans la société.



Rue de Nicosie



Plan des opérations prévues dans le plan maître de Nicosie / NMP

Enfin, et ce n'est pas le moins important, le projet devrait évidemment apporter un bénéfice à l'investisseur, afin de constituer un exemple positif que d'autres pourraient suivre.

Dans le cas de la ville de Nicosie, qui est divisée depuis 1974, la stratégie globale de régénération a été constituée sur la base d'un effort des deux parties, de 1976 à 1980. Le résultat concret de cet effort a été un document –le plan maître de Nicosie– qui détermine des politiques générales pour la réhabilitation du centre historique de la ville réunifiée.

Ce document constitue toujours la base de tous les efforts pour l'intervention, soit commune soit pour chaque côté, dans la ville coupée par un mur. Tous les projets mis en place dans le cadre des centres historiques sont des projets que le plan maître de Nicosie identifie comme prioritaires. Le secteur public –autorités locales, gouvernement central– respecte en général les priorités déterminées par le plan maître pour le centre historique et met en œuvre des projets qui promeuvent l'effort de réhabilitation de la ville coupée en deux et en déclin. Parallèlement, des politiques ainsi que des encouragements pour les immeubles classés participent aux efforts du secteur privé, quant à l'investissement dans le centre historique pour la restauration d'importants bâtiments.

Un grand nombre de projets spéciaux ont été mis en place par

l'équipe du plan maître –en coopération avec les deux communautés– de 1989 à nos jours, en mettant l'accent sur la restructuration de la zone centrale de la ville, sur la réhabilitation et sur la rénovation d'importantes zones du centre historique, sur l'amélioration de la circulation et des transports, ainsi que sur des améliorations quant au paysage, à la forme urbaine et au design urbain.

Près d'une centaine de projets des deux côtés sont répertoriés comme autant de projets du plan maître de Nicosie, financés soit par des fonds locaux soit par des organisations étrangères engagées dans la contribution à la revitalisation de Nicosie dans son ensemble.

Parallèlement, ces projets ayant un impact sur l'environnement bâti et sur l'économie du secteur d'étude, ils contribuent à tous les efforts du secteur privé pour l'investissement dans ce secteur.

Enfin, il est important que le secteur public mette en œuvre des projets apportant à la communauté sociale des services et des infrastructures, afin de faciliter tous les projets du secteur privé, pour lequel les critères les plus importants sont économiques.

Outil 13
Définition des instruments juridiques et de planification





Outil 13

Définition des instruments juridiques et de planification

Vers un plan urbanistique de réhabilitation intégrale. Stratégies pour l'intervention dans espaces bâtis traditionnels

Oriol CUSIDÓ
Architecte
taller 9s arquitectes, Barcelone, Espagne

0. Introduction

Le présent document a pour but d'expliquer de manière synthétique l'élaboration ainsi que le contenu d'un plan urbanistique (ci-dessous désigné PU) ayant pour objet la réhabilitation et la revitalisation d'une zone de construction traditionnelle. Parallèlement, nous prétendons faire une série de recommandations sur la base desquelles il sera possible de structurer le PU, en considérant cependant dans tous les cas que ces perspectives méthodologiques ne sont pas présentées comme des modèles rigides, mais plutôt comme des considérations de type général, comme des schémas de base devant aider et s'adapter dans une plus ou moins grande mesure à chaque contexte local, et devant constituer un programme type permettant de structurer le PU à développer.

Il faut aussi signaler que le présent schéma de PU est envisagé pour l'essentiel pour l'intervention de réhabilitation dans les centres historiques et les noyaux ruraux, sans s'étendre à l'intervention au niveau territorial. Celle-ci requiert, en effet, du fait de sa complexité et de ses particularités, un traitement spécifique différent de celui qui est présenté ici, bien que de nombreuses considérations qui sont envisagées dans ce document lui soient aussi applicables.

1. Antécédents du plan urbanistique

Avant le développement de la phase de proposition du PU, il est important d'avoir élaboré un bon document de synthèse de tous les travaux et études réalisés au cours de la phase d'analyse. Il doit s'agir d'un document résumé qui reconnaisse les points forts ainsi que les dysfonctions du territoire à partir de la synthèse de l'ensemble des études réalisées préalablement.

Ces études préalables ne devraient pas être seulement de caractère urbanistique et architectural (structure du territoire, superposition historique de tissus, interventions urbanistiques précédentes, activités actuelles, typologies de construction et de résidence, etc.), mais elles devraient aussi envisager, comme nous l'avons exposé antérieurement, toutes les études de type social (études démographiques, valeurs anthropologiques, etc.), économique (dynamiques immobilières, structure productive, etc.) et environnemental (risques, flux énergétiques, etc.) qui pourraient avoir des implications dans la configuration physique de l'enclave. Il est évident que la structure d'un territoire n'est pas

conditionnée seulement par des aspects formels mais que les variables sociales, économiques et environnementales sont, sans le moindre doute, déterminantes.

La synthèse du diagnostic ainsi que l'ensemble des plans qui doivent l'illustrer constitueront la partie initiale du PU, c'est-à-dire la partie informative à partir de laquelle sera développée la partie de propositions du plan.

2. Objectif et outils du plan

2.1. Objectif

Le PU est l'instrument qui propose la stratégie de transformation et de modification de la structure physique de l'enclave traditionnelle, afin de l'adapter aux conditions d'accessibilité, de fonctionnalité, d'habitabilité, de qualité environnementale, etc. correspondant aux besoins actuels et qui, d'autre part, met en place les modèles réglementaires pour l'adéquation de l'intervention des agents publics et privés, afin que celle-ci se produise conformément à la stratégie d'action, et de la manière la plus cohérente possible avec les valeurs historiques et patrimoniales de l'enclave traditionnelle.

2.2. Contenu du plan urbanistique

Le document du PU comportera un ensemble de documents de différents types, que nous appellerons *outils*, qui seront nécessaires pour mener à terme le processus de réhabilitation urbanistique de l'enclave traditionnelle de manière régulée et cohérente.

- 1 Un **mémoire**, qui décrira la situation du moment et qui justifiera la nécessité d'agir ainsi que les interventions de différents types à mener à terme.
- 2 Un **ensemble de plans** à différentes échelles (plans par thème, plans de synthèse, etc.) qui illustreront, d'un côté, l'état du moment du territoire et, d'un autre côté, les caractéristiques urbanistiques et stratégiques que le PU doit définir.
- 3 Une série d'**instruments légaux** pour réguler les interventions, dont la figure principale est la réglementation du plan, mais qu'il est souhaitable de compléter avec la mise en place de quelques instruments complémentaires tels que : un catalogue des éléments d'intérêt patrimonial, une réglementation paysagère, un manuel de réhabilitation, etc.
- 4 Une **étude économique-financière** des interventions à mener à terme, parallèlement à un ensemble de **programmes** devant

être développés pendant la mise en œuvre du PU, qui seront présentés de manière ordonnée et, dans la mesure du possible, avec une prévision des instruments opérationnels (mécanismes de gestion et éléments correspondants).

Tous les documents du PU que nous venons de mentionner n'ont pas nécessairement une valeur ni une validité juridique. De fait, la régulation légale de la construction demeure limitée aux instruments légaux et aux plans qui leur sont liés, qui ne constituent pas non plus habituellement la totalité des plans faisant partie du PU.

2.2.1. Mémoire

Le document de mémoire devra être structuré pour l'essentiel autour de trois blocs principaux : une justification de la nécessité de l'intervention ; une description détaillée de l'état du moment et des conclusions du diagnostic ; et une justification des interventions proposées dans les différents domaines d'action. En annexe, on inclura toutes les études ainsi que la totalité de l'information graphique et écrite qui aura été compilée et élaborée.

2.2.2. Plans

Les plans serviront à représenter sur la cartographie du territoire aussi bien les résultats de l'analyse effectuée que les propositions du PU. Ainsi, dans l'ensemble des plans du PU seront recueillis aussi bien les plans de synthèse développés au cours de la phase de diagnostic (ceux que l'on appelle aussi les plans d'information) que les plans de propositions, qui décrivent les propositions ainsi que les conditions de la planification.

Plans d'information

Dans la documentation du PU, on intégrera aussi bien les plans de synthèse développés au cours de la phase de diagnostic que les plans de propositions. En effet, les premiers sont importants au

moment d'explicitier et d'exposer les décisions et, très souvent, ils comprennent et sont étroitement liés aux plans de propositions. De fait, une manière de synthétiser une réalité consiste à prendre parti pour une proposition d'action déterminée, en explicitant certaines problématiques concrètes davantage que d'autres.

Plans de propositions

Dans le présent document, nous proposons une série de plans de type générique et général, qui devraient être complétés par des propositions plus spécifiques en accord avec la réalité de chaque intervention. Le cadre minimum des plans de propositions possibles ayant un caractère contraignant pourrait être le suivant :

- PL 1 Plan de synthèse du PU
- PL 2 Plan de visualisation finale du territoire
- PL 3 Plan de protection paysagère
- PL 4 Plan des infrastructures de mobilité
- PL 5 Plan des interventions dans l'espace non bâti
- PL 6 Plan de zonage de la réhabilitation résidentielle
- PL 7 Plan des paramètres de construction
- PL 8 Plan des valeurs patrimoniales
- PL 9 Plan des équipements et des immeubles ou des terrains affectés aux services
- PL 10 Plan des usages
- PL 11 Plan des réseaux d'infrastructures
- PL 12 Plan de synthèse des programmes d'intervention

Indépendamment des plans spécifiques des différentes lignes stratégiques d'action, on devra réaliser deux plans qui synthétiseront le contenu du PU : tout d'abord, un **plan de synthèse du PU (PL 1)**, dans lequel seront mentionnées de manière conventionnelle toutes les interventions, les règlements et les protections (d'intervention dans l'espace libre, d'équipements, d'infrastructures, de valeurs patrimoniales, etc.) ; ensuite un **plan**



L'absence d'alternative a ruiné de nombreux villages de l'intérieur de la Turquie.



Vue d'Arnavutkoy (Turquie)

de visualisation finale du territoire (PL 2), dans lequel sera représenté de manière claire et réaliste l'état final du territoire après l'ensemble des opérations. Alors que le premier plan est un document normatif, le second plan devra permettre de visualiser le résultat après le processus de réhabilitation, raison pour laquelle il est important d'utiliser des ressources graphiques ainsi qu'un critère de représentation, afin que le résultat soit clairement visible et que l'on ait un maximum d'informations. À part ces plans de base, il est possible de réaliser d'autres plans pour expliquer les thèmes généraux de développement du PU, tels que le **plan de synthèse des programmes d'action (PL 12)**, qui représentera les programmes définis sur le territoire ; ce dernier plan pourra éventuellement être accompagné d'un autre plan qui expliquera les phases de l'exécution, par exemple.

Enfin, il faut insister sur le fait qu'il est intéressant de développer la cartographie des propositions à l'aide d'un système informatique de type SIG (système d'information géographique), afin d'être en mesure d'adapter les plans aux modifications ou variations possibles qui pourraient être introduites dans le PU au cours de sa mise en œuvre.

2.2.3. Instruments légaux

Les instruments légaux doivent ordonner et normaliser l'activité de réhabilitation. On pourra distinguer trois types de documents légaux – les **textes réglementaires**, les **fiches normatives** et les **manuels** – sans considérer la majorité des plans cités ci-dessus auxquels ils font référence et auxquels ils sont liés.

Parmi les textes réglementaires, il faut signaler avant tout le texte de la **Réglementation du PU (D 1)**, qui est le document légal le plus important et qui coordonne les autres textes légaux, qui lui sont complémentaires. De fait, traditionnellement, de nombreux plans ont fonctionné avec un seul et unique texte réglementaire, plus ou moins complet et détaillé selon les cas. Cependant, nous pensons que, pour normaliser de manière optimum la

réhabilitation d'une enclave traditionnelle, dans laquelle il y a de nombreuses variables à prendre en compte, il est important de disposer, au moins, de deux textes complémentaires à la réglementation de base, tels que le **Catalogue (D 4)** et la **Réglementation paysagère (D 7)**. Ces textes légaux complémentaires peuvent eux aussi être plus ou moins longs et précis quant à leur définition et leur portée. Sans une réglementation de base, un inventaire minimal de protection des éléments bâtis et une certaine réglementation paysagère, il sera difficile de garantir une planification minimum du processus de réhabilitation.

Les fiches normatives (D 2. **Fiches des secteurs de réhabilitation intégrée** et D 6. **Fiches des secteurs d'intérêt patrimonial**) complètent et améliorent le contenu réglementaire du PU, en l'enrichissant, étant donné qu'elles ne peuvent être développées qu'à partir d'une meilleure étude et d'une plus grande connaissance du territoire. Les manuels (D 3. **Manuel des transformations typologiques** et D 6. **Manuel de réhabilitation**), qui répondent à un degré de plus dans l'analyse du territoire, servent à compléter un cadre réglementaire cohérent avec la réalité du territoire à réhabiliter. Jusqu'à présent, les manuels ont été présentés comme de simples instruments d'appui, sans capacité normative, et seulement destinés à conseiller et à recommander des solutions.

Toutes les normes décrites font partie du cadre normatif du PU et ne doivent pas être comprises comme des éléments indépendants, mais plutôt comme des documents partiels devant être mis en rapport entre eux, en se complétant et se complétant, en étant cohérents les uns avec les autres, et en faisant des références croisées, de telle manière qu'ils constitueront un unique corpus légal avec des critères et des objectifs de réhabilitation communs. Enfin, il est important d'ajouter qu'il faut penser les réglementations comme étant des éléments ouverts et flexibles, en rien invariables et fermés, de même que l'inventaire ou les



Moulay Idriss (Maroc)



Les gens qui habitent les vieilles pierres ne sont pas moins importants que celles-ci. Jérusalem

fiches qui peuvent être modifiés au fil du temps pour s'adapter aux nouvelles demandes et aux nouvelles conditions.

2.2.4. Programmes et instruments opérationnels

Les programmes ont pour objectif d'organiser et d'ordonner la mise en place de l'ensemble des opérations prévues par le PU et qui doivent être menées à terme. Les programmes seront développés conformément aux différents domaines ou lignes d'intervention : infrastructures, espace libre, interventions d'amélioration de la résidence, etc.

En général, tous les Programmes de Développement d'Interventions (PD) détailleront les aspects suivants :

- 1 **Liste des interventions**, en spécifiant la superficie de l'intervention, le maître d'ouvrage, le système d'intervention prévu ainsi qu'une évaluation provisoire du coût.
- 2 **Phases d'exécution** des différentes interventions.
- 3 Simulation du **financement prévu**, c'est-à-dire la manière dont seront financées les opérations ; et, en cas d'opérations publiques, les organismes et institutions qui s'impliqueront dans leur développement.

Indépendamment de l'évaluation conjointe et de l'explicitation des mécanismes de financement du PU, il est souhaitable, pour la mise en œuvre et le suivi de l'ensemble des programmes, que l'on ait prévu et défini dans le PU la création d'un **organe de gestion** spécifique. Cet organe gestionnaire se chargera en même temps de coordonner et de faire un chronogramme d'ensemble pour l'application de tous les programmes d'intervention urbanistique, en tenant compte du fait que les uns dépendent des autres.

3. Structuration méthodologique du plan

Nous proposons de structurer le PU en une série de lignes stratégiques, dans lesquelles sera centrée la réflexion et seront organisés les travaux, et à partir desquelles sera développée l'élaboration des documents de propositions, aussi bien les plans de synthèse (P), que les différents documents normatifs (D), ou les programmes et propositions de projet (PA, PB, etc.). Ces lignes d'action, qui se présentent de manière séparée pour rendre plus souple et ordonner la proposition de PU, répondent à des objectifs ainsi qu'à une ligne argumentaire nécessairement communs entre

⁽¹⁾ Bien que dans le présent cadre fasse partie d'une ligne stratégique concrète, dans laquelle il joue un rôle crucial, la Réglementation du PU recueille et coordonne l'ensemble des textes et des documents de type légal du PU.

⁽²⁾ Les manuels n'ont pas, habituellement, de caractère contraignant au niveau légal. Toutefois, il serait souhaitable qu'ils puissent en avoir un, tout en insistant sur le fait qu'il est important qu'ils ne doivent pas être des éléments inflexibles et définitifs.

eux, et s'intègrent de manière synthétique et « entrelacée » dans la réglementation et dans l'ensemble des documents.

Les lignes stratégiques proposées recueillent des objectifs d'action qui peuvent être plus ou moins communs dans les territoires traditionnels méditerranéens bien que, comme il est évident et d'ailleurs souhaitable, ils ne doivent pas être considérés comme une proposition totalement généralisable et dogmatique, mais plutôt comme un modèle d'aide au développement d'un plan plus adapté aux spécificités et possibilités de chaque contexte local.

Shéma de lignes stratégiques, normes et programmes

A Rapport de l'enclave avec son environnement

PA Programme territoriale de mise en valeur paysagère

B Accessibilité et gestion de la mobilité

PB Programme de mesures d'amélioration de la mobilité

C Mise en valeur de la structure du territoire traditionnel

PC Programme et directives d'intervention dans l'espace libre

D Réactivation du tissu résidentiel

D1 Réglementation du PU ⁽¹⁾

D2 Secteurs de réhabilitation intégrée (fiches spécifiques)

D3 Manuel pour les transformations typologiques ⁽²⁾

PD1 Programme de développement des secteurs de réhabilitation intégrée

PD2 Programme de développement de la réhabilitation privée (Bureau)

E Préservation du patrimoine bâti

D4 Inventaire des constructions et ensembles bâtis ayant une valeur patrimoniale (Catalogue)

D5 Secteurs d'intérêt patrimonial (fiches spécifiques)

D6 Manuel de réhabilitation ⁽²⁾

F Qualité paysagère de l'enclave traditionnelle

D7 Réglementation du paysage et protection visuelle

PF Programme pour l'amélioration paysagère (Agence)

G Planification de fonctions

PG Programme de développement des équipements

H Amélioration des infrastructures

PH Programme d'amélioration et de développement des infrastructures

A Rapport de l'enclave avec son environnement

Description

Il est important, tout particulièrement dans les noyaux isolés, que le PU mette en place des mécanismes pour protéger l'image de l'enclave en tant qu'élément culturel et historique à préserver et à respecter, en protégeant les aspects visuels et en étudiant la localisation des croissances et infrastructures possibles.

Il ne s'agit pas d'améliorer l'image de l'enclave d'un point de vue scénographique, mais de rendre l'ensemble digne d'intérêt pour renforcer ses valeurs et améliorer sa perception et, en conséquence, créer une conscience de communauté et développer l'amour du territoire et de ses valeurs. L'attention portée au paysage cherche aussi à rendre visible la valeur d'une enclave traditionnelle pour renforcer son attrait, en pensant à des activités tertiaires et touristiques.

Objectifs

- Protection de l'aspect extérieur. Tout particulièrement dans les noyaux isolés, il faut faire attention à l'image construite, topographique, naturelle, etc. de l'enclave, en mettant en place des niveaux de protection de son environnement et en définissant les zones où la croissance urbaine et les infrastructures doivent prendre en compte la présence du patrimoine comme référence.
- Prévision de mécanismes de correction et de canalisation des problématiques existantes, comme peuvent l'être, par exemple, l'existence d'infrastructures (éléments aériens tendus ou autres), de clôture, etc. qui affectent la perception de l'ensemble.

Plans de propositions

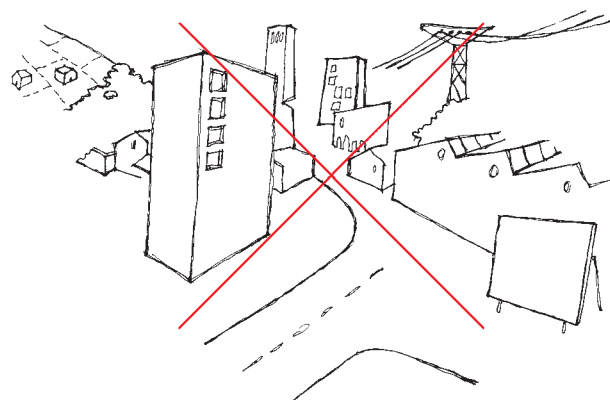
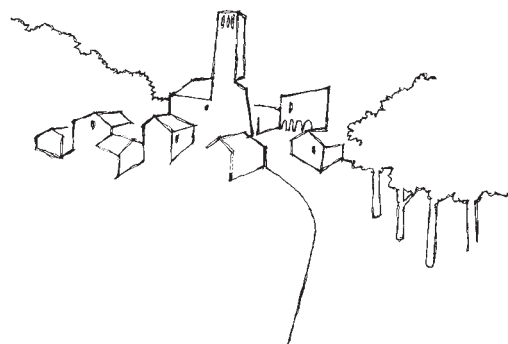
PL 3. Plan de protection paysagère

Échelle territoriale. Situation du noyau bâti et de son environnement immédiat, en signalant les éléments naturels, la structuration du territoire (chemins, champs, etc.) et les infrastructures et voies d'approche, dans lesquelles seront dessinées les zones de protection visuelles, dans lesquels seront prises des mesures correctrices et des normes de protection.

Programmes à développer

PA. Programme territorial de mise en valeur paysagère

Un programme d'application des mesures correctrices sera développé pour améliorer l'intégration paysagère de l'enclave, avec un chronogramme de développement et une prévision des coûts. La gestion du programme sera menée à terme par le Bureau



Dans les noyaux isolés, il est important de mettre en place des mécanismes pour protéger l'image de l'enclave, en contrôlant l'implantation des nouveaux développements et des nouvelles infrastructures.



Castelsardo (Sardaigne, Italie)

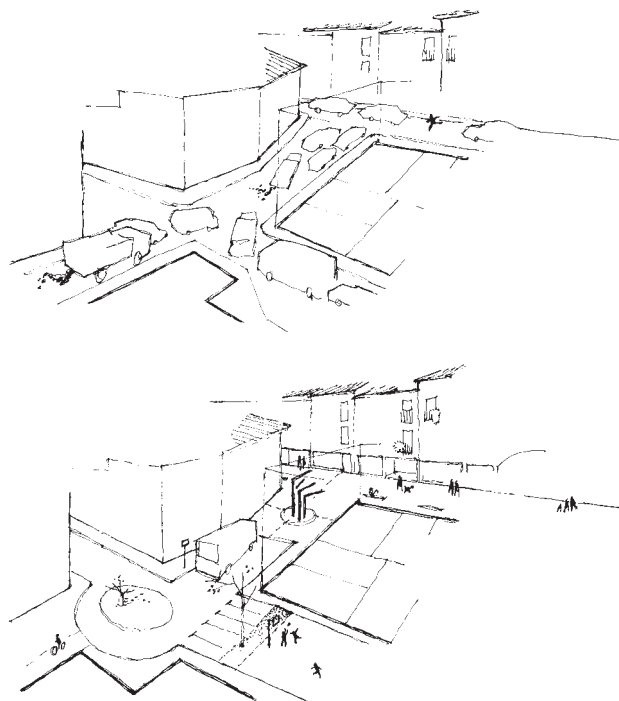
B Accessibilité et gestion de la mobilité

Description

Le contrôle de l'accès de la circulation automobile et l'amélioration du système de mobilité intérieure peuvent entraîner de nombreux avantages quant à la qualité environnementale et de vie dans un environnement bâti qui souffre des conséquences de ne pas avoir été conçu pour répondre aux besoins de flexibilité et d'accès actuels. Les interventions dans ce domaine devront donner la priorité aux résidents et aux services publics, ainsi qu'au fonctionnement des activités commerciales.

Objectifs

- ▶ Réduction et restriction de l'accès de la circulation automobile, facteur qui affecte l'image harmonieuse des tissus historiques.
- ▶ Minimisation des points d'accès et des voies de circulation pour les automobiles, en évitant les parcours qui traversent le noyau et en générant des boucles (entrée-sortie) d'accès limité, facteur qui permet d'optimiser l'accès et de limiter la circulation non nécessaire. Il faut être cependant en mesure de garantir l'accès des véhicules de service et d'urgence.
- ▶ Création de zones spécifiques et de parcours contrôlés aux points d'accès facile, y compris avec des limitations horaires, afin de satisfaire les besoins des livraisons (chargement et déchargement) pour les activités économiques et les autres activités logistiques et de fonctionnement de base, comme par exemple le ramassage des ordures.
- ▶ Prévion de points et de zones de stationnement, principalement périmétraux et ponctuels à l'intérieur, pour éviter la présence indiscriminée de véhicules dans la zone historique. Le stationnement et l'accessibilité des résidents stables seront priorisés dans les stationnements intérieurs, par exemple au moyen de systèmes de plaques identificatrices.
- ▶ Dotation de zones de stationnement avec limitation du temps dans les zones de densité commerciale, afin de permettre l'optimisation de l'accès et du stationnement.
- ▶ Priorisation de la circulation piétonne, soit en la rendant exclusive, soit en donnant la priorité aux piétons dans la majorité des rues, places et parcours, afin d'améliorer la qualité environnementale de l'espace bâti.
- ▶ Optimisation de l'accès aux transports publics, en situant les arrêts aux points stratégiques et en concevant des systèmes de transport collectif plus adaptés pour les connexions internes.
- ▶ Opérations ponctuelles d'amélioration de tracé (élargissement ponctuel de rues, réalignement, etc.) afin d'optimiser l'accès des véhicules et la protection du piéton. Ces opérations seront pour l'essentiel ponctuelles, comme des interventions minimales d'acupuncture, afin d'éviter les points conflictuels du fait de leur étroitesse, d'une visibilité difficile, etc. On n'envisagera jamais d'élargissement sans raison.



L'amélioration du système de mobilité intérieure, en renforçant la piétonisation ainsi que le transport collectif, peut entraîner de nombreux avantages pour la qualité de la vie dans un environnement construit qui n'a pas été conçu pour les voitures.



Voitures à Alexandrie (Égypte)

Plans de propositions

PL 4. Plan d'infrastructures de mobilité

Plan du territoire ou du noyau qui comprend les propositions de mobilité du PU. Dans ce plan, on signalera la typologie des différentes voies (d'usage exclusif pour les piétons, de priorité, etc.), les parcours ainsi que les accès pour les véhicules, l'emplacement des stationnements (intérieurs, périmétraux et à rotation), des zones de livraison, etc., avec indication des opérations ponctuelles d'amélioration du tracé.

Programmes à développer

PB. Programme de mesures d'amélioration de la mobilité

Un programme d'application des améliorations détaillées de tracé ainsi que de construction des stationnements publics prévus sera élaboré dans le cadre du PU. Ce programme sera complété par un chronogramme de développement et une prévision du coût des opérations. La gestion du programme sera menée à terme par le Bureau du Plan. L'initiative et le financement seront publics, bien que l'on pourra, pour les parkings, développer des formules mixtes public-privé. Pour les actions d'amélioration de tracé qui affecteront des parcelles privées, il faudra prévoir des mécanismes de compensation conformément à ce que la loi urbanistique envisage dans chaque pays.

C Mise en valeur de la structure du territoire traditionnel

Description

Le PU devra assumer le fait que la valeur patrimoniale des enclaves traditionnelles ne concerne pas seulement les monuments, mais aussi l'ensemble bâti et, au sein de l'environnement bâti, non seulement les bâtiments mais aussi les espaces non bâtis et la nature qui, en tant qu'espaces « négatifs » de la construction, finissent par être des éléments cruciaux dans la définition d'une configuration urbaine ou paysagère déterminée. Le PU devra envisager l'intervention urbanistique en fonction de la compréhension du tissu en lui-même, en prenant en considération tous les éléments mineurs qui le constituent et en reconnaissant la valeur de l'espace non bâti comme élément d'articulation de l'espace construit.

Objectifs

- ▶ Régénérer l'espace libre comme élément revitalisant de la trame bâtie, élément crucial pour qualifier la fonction résidentielle, améliorer les activités, renforcer l'interrelation entre espace public et espace privé, etc. bien au-delà de l'usage exclusif pour la circulation automobile ou le tourisme.
- ▶ Prêter une attention spécifique à chaque type d'espace: place, jardin, ruelle ou impasse, limite construit-espace naturel, promenade, espace non constructible, etc. appartenant au public ou au privé, en facilitant et en développant des projets spécifiques pour leur qualification architecturale, sociale et environnementale.
- ▶ Générer nouvel espace libre, si cela est nécessaire pour des raisons de surdensité, avec des opérations ponctuelles, dans des zones de haute densité et en parallèle avec des opérations d'amélioration de la qualité environnementale d'un secteur résidentiel. L'ouverture d'espaces proposée devra être cohérente avec les caractéristiques morphologiques du tissu et ne pas apparaître comme un vide traumatique et discordant dans la lecture spatiale de l'ensemble.

Plans de propositions

PL 5. Plan d'interventions dans l'espace non bâti

Plan de visualisation avec les différentes catégories d'intervention dans l'espace libre et les nouveaux espaces libres proposés (projets intégraux, interventions de piétonisation, projets de ré-urbanisation, opérations ponctuelles de reverdissement, etc.), et en fonction de la catégorie des différents espaces.

Programmes à développer

PC. Programme et directives d'intervention dans l'espace libre

Programme comportant la prévision des interventions sur l'espace libre : liste des projets à réaliser, chronogramme de développement des interventions et prévision des coûts et du financement. Très souvent, ils sont associés à des opérations concernant la résidence. La gestion de l'intervention sera réalisée par le Bureau du Plan. Le programme peut incorporer des directives quant à l'intervention dans l'espace libre, complémentaires des directives établies dans la réglementation paysagère. Ces directives ne doivent pas être excessivement contraignantes pour la liberté de conception de chaque projet.



Le plan doit envisager l'intervention urbanistique à partir de la compréhension du tissu en lui-même, en prenant en considération tous les éléments mineurs qui le constituent et en reconnaissant la valeur de l'espace non bâti comme élément d'articulation de l'espace construit.



Rue à Hébron (Palestine)

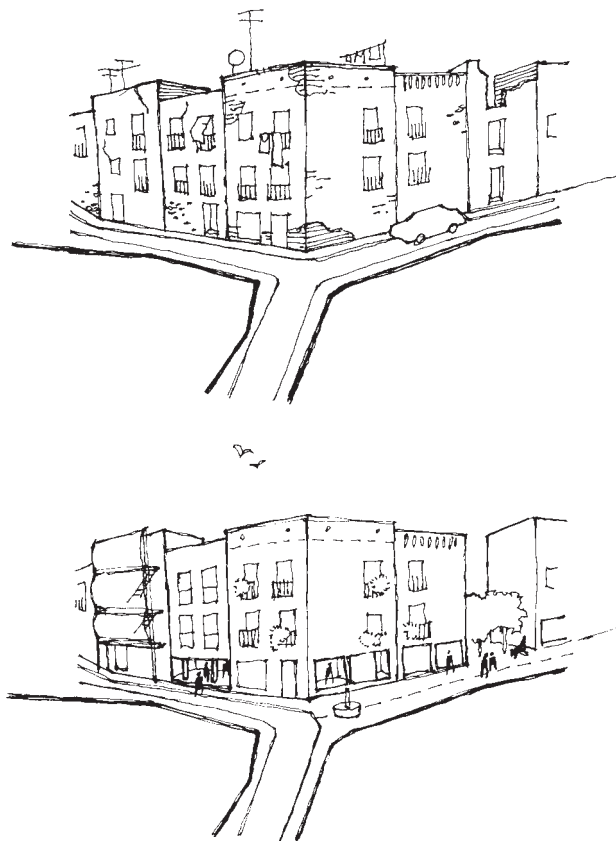
D Réactivation du tissu résidentiel

Description

C'est sans le moindre doute le point fondamental de l'intervention, car celui-ci a une incidence directe sur l'amélioration de la qualité de vie de la population et sur la requalification et la mise en adéquation d'une grande partie du tissu patrimonial dans les enclaves traditionnelles. Il ne s'agit pas, par conséquent, de la seule perte possible de bâtiments et d'un patrimoine intéressant, mais de maintenir « en vie » des tissus historiques.

Objectifs

- ▶ Comprendre l'intervention sur la qualité de la résidence à partir de l'intervention sur le tissu dans lequel elle est insérée. Pour ce faire, il est très souvent nécessaire de détruire partiellement ou totalement des bâtiments, de substituer et d'améliorer l'espace libre, par exemple, pour améliorer les conditions environnementales des unités résidentielles.
- ▶ Identifier les différentes nécessités et intensités de réhabilitation dans le territoire à partir des renseignements obtenus par l'analyse effectuée au cours de la période de diagnostic, en prenant en considération ce qui conditionne l'intérêt patrimonial ainsi que les tensions urbanistiques existantes. Il est important de définir différentes zones de réhabilitation, depuis les opérations au niveau de la parcelle ou du bâtiment individuel, jusqu'à des zones de réhabilitation prioritaires.
- Zones d'intervention intégrée dans des secteurs de réhabilitation préférentiels, d'initiative publique ou privée. Elles impliquent l'intervention sur un secteur de construction de manière importante, y compris des opérations de démolition et de substitution, d'intervention sur l'espace libre, etc. Ceci peut être plus facile à développer dans des zones ayant un bâti de peu d'intérêt patrimonial individuel ou un degré élevé d'abandon.
- Zones de réhabilitation intense. Dans des zones ayant un intérêt patrimonial ou monumental, on intervient sur la construction et sur l'espace libre, avec des initiatives publiques, portant en général sur la propriété privée.
- Zones de réhabilitation et de substitution. Pour des opérations de réhabilitation qui comprennent la substitution de constructions : initiative publique sur la construction privée, à partir d'un consensus entre les deux.
- Zones de réhabilitation. Zones donnant des signes de détérioration ou d'abandon. Réhabilitation de la construction à partir de l'initiative privée avec des aides publiques.
- ▶ Détecter les secteurs de réhabilitation préférentiels et proposer des projets intégraux d'intervention. Il s'agit dans ce cas des secteurs dans lesquels la qualité environnementale, les tensions urbanistiques, l'état de dégradation, les risques pour la sécurité des résidents, etc. sont plus particulièrement préoccupants et urgents à résoudre. La promotion de projets unitaires intégraux dans des zones d'attention prioritaire du territoire est importante, pour ne pas dériver seulement vers la gestion de la responsabilité du processus de réhabilitation. Le projet peut s'attaquer à des problématiques, et les résoudre, chose qui serait très difficile de garantir dans la seule perspective de la gestion.
- ▶ Développer la réhabilitation de la construction se trouvant dans un état acceptable et offrant des possibilités d'adaptation aux conditions exigibles actuelles d'habitabilité et de qualité environnementale, sans pour autant qu'elle ait un grand intérêt patrimonial. La réhabilitation donnera la priorité à la récupération des valeurs résidentielles, au détriment d'autres activités qui ne seraient pas en adéquation avec la structure de l'immeuble.
- ▶ Proposer la substitution des bâtiments les plus endommagés ou même irrécupérables afin de garantir la qualité résidentielle ainsi que l'offre d'une certaine diversité typologique.
- ▶ Définir les paramètres de constructibilité (hauteur, profondeur, etc.) qui doivent conditionner l'activité de réhabilitation ou de construction dans le secteur. Ces conditions seront motivées par une lecture attentive de la réalité du secteur et elles devront avoir comme objectif une lecture homogène et ordonnée du secteur. C'est pour cela, par exemple, qu'il n'est pas souhaitable, dans la définition des hauteurs, de les mettre exclusivement en rapport avec la largeur des rues ; il faudrait plutôt se centrer sur la reconnaissance des caractéristiques propres des diverses zones du secteur, étant donné que la dépendance unique avec le premier paramètre peut provoquer des distorsions de la forme traditionnelle.



L'intervention sur le parc de logements n'a pas seulement pour but d'éviter l'éventuelle perte de certains immeubles ainsi que d'un patrimoine intéressant, elle vise notamment à maintenir « en vie » les enclaves traditionnelles.

- ▶ Incorporer dans les projets de réhabilitation et de modification typologique des concepts de durabilité et de respect de l'environnement, en récupérant dans la mesure du possible des techniques et des solutions traditionnelles (de ventilation naturelle, de contrôle de l'ensoleillement, etc.).

Plans

PL 6. Plan de zonage de la réhabilitation résidentielle

Plan dans lequel seront localisées les différentes zones de la réhabilitation : zones d'intervention depuis la parcelle, zones d'opérations intégrales, zones de réhabilitation intense, etc.

PL 7. Plan de paramètres de constructibilité

Plan détaillé dans lequel seront spécifiés dans le secteur (par propriété, par parcelle, par îlot, etc.) les paramètres de constructibilité qui le conditionnent, depuis les hauteurs jusqu'aux profondeurs. Il s'agit d'un plan qui sera très lié au texte de la réglementation générale.

Documents réglementaires

D 1. Réglementation générale de réhabilitation

Le PU incorporera une réglementation spécifique, devant obligatoirement être appliquée pour les opérations de réhabilitation qui seront menées à terme dans le domaine de l'application du PU. Parallèlement, le PU détaillera toutes les caractéristiques que devront remplir les constructions ainsi que les opérations de réhabilitation/construction. La réglementation définira des caractéristiques structurelles, formelles et techniques à remplir, définies conformément aux caractéristiques spécifiques de la construction traditionnelle du territoire, et selon la situation de l'élément à réhabiliter et son évaluation patrimoniale. La réglementation détaillera aussi les conditions nécessaires de la procédure administrative que devront remplir les différents niveaux d'intervention (depuis le simple entretien jusqu'à des opérations de restructuration urbanistique).

D 2. Secteurs de réhabilitation intégrée

Description des secteurs de réhabilitation intégrée au moyen de fiches comportant l'explication des projets unitaires d'intervention. Dans chaque fiche, on signalera au moyen d'un plan détaillé les constructions à conserver et à réhabiliter, celles qui seront à démolir et à substituer, les opérations de modification (réduction de hauteurs, aération partielle du tissu, etc.), ainsi que les opérations d'amélioration ou de modification de l'espace public et les propositions de création d'équipements collectifs. On spécifiera aussi la maîtrise d'ouvrage des bâtiments affectés et l'on évaluera le coût de l'opération. Dans ces opérations, le schéma de modifications typologiques proposé par le PU sera d'application prioritaire.

D 3. Manuel pour les transformations typologiques

Schéma d'orientation, qui pourra être normatif, pour les interventions de réhabilitation sur des parcelles et des constructions qui ne se trouvent pas dans les secteurs d'intervention intégrale. À partir de l'étude typologique réalisée au cours de la phase d'analyse, on rédigera un document établissant des propositions de modification et de transformation des différents types et modèles d'unité résidentielle détectés, afin de pouvoir les adapter aux nouvelles conditions d'habitabilité et d'en améliorer le fonctionnement environnemental (ventilation croisée, ensoleillement des pièces, etc.). Pour certains types, trop petits par exemple, on pourra envisager le regroupement d'unités comme possibilité de modification, pour faciliter leur adaptation aux critères minimaux d'habitabilité.

Programmes à développer

PD 1. Programme de développement des secteurs de réhabilitation intégrée

Chronogramme de développement des interventions intégrales sur la résidence détaillées dans les fiches analogues. Ce seront des opérations dans lesquelles conflueront les interventions sur le bâti avec des actions sur l'espace libre et les équipements collectifs. La gestion des opérations sera dirigée par le Bureau du Plan.

PD 2. Programme de développement de la réhabilitation privée

Programme spécifique pour promouvoir la réhabilitation de la construction privée non incluse dans les secteurs de réhabilitation intégrée. Il sera géré par le Bureau du Plan et inclura des mécanismes (subventions et/ou exonérations fiscales) pour encourager sa mise en œuvre. Le Bureau offrira aussi une aide technique et administrative.



Intérieur de maison à Baalbeck (Liban)

E Préservation du patrimoine bâti

Description

À partir de l'analyse des valeurs patrimoniales et architecturales de tout l'ensemble bâti réalisée au cours de la phase d'analyse, il est nécessaire que le PU les considère, les ordonne et les réglemente, afin que les opérations de réhabilitation soient respectueuses et adéquates aux conditions patrimoniales qui seront considérées comme remarquables.

Objectifs

- ▶ Identifier les éléments du territoire ayant un intérêt patrimonial et établir des degrés de protection afin de conditionner l'action de réhabilitation.
- ▶ Reconnaître l'intérêt patrimonial, non seulement dans les aspects de composition et de formes de l'architecture, mais aussi dans d'autres aspects tels que les systèmes constructifs, les typologies ainsi que les espaces intérieurs caractéristiques de l'architecture traditionnelle du lieu.
- ▶ Identifier non seulement la valeur patrimoniale des bâtiments à titre individuel, mais reconnaître aussi la valeur d'ensembles de bâtiments et de zones ayant une image relativement homogène et caractéristique, et dans lesquels il est nécessaire de maintenir l'équilibre et la cohérence d'ensemble ; et ceci, non seulement du fait de leur intérêt architectural, mais aussi de leur intérêt environnemental, naturel, historique, etc. singulier et différent d'autres zones du territoire.
- ▶ Délimiter des secteurs d'intérêt patrimonial élevé pour regrouper toutes les constructions qui réunissent des caractéristiques plus ou moins analogues, qu'il convient de conserver et de respecter (uniformité typologique, traitement stylistique, période historique, etc.). Les secteurs pourront être conditionnés par divers degrés de protection.
- ▶ Reconnaître la valeur patrimoniale des éléments mineurs ou des constructions auxiliaires qui conforment le paysage traditionnel, tels que les puits, les cabanes, les fontaines, etc.
- ▶ Mettre en place une classification des différents types de patrimoine bâti, en les classant dans un catalogue qui aille bien au-delà des catégories traditionnelles de monument et de bâtiment particulier.
- ▶ Comprendre les monuments ainsi que les éléments singuliers du territoire comme étant des parties d'un tout, avec lequel ils doivent s'articuler et ne pas se montrer comme des éléments isolés ; en bref, des monuments qui doivent être plus utilisés que contemplés.

Plans

PL 8. Plan de valeurs patrimoniales

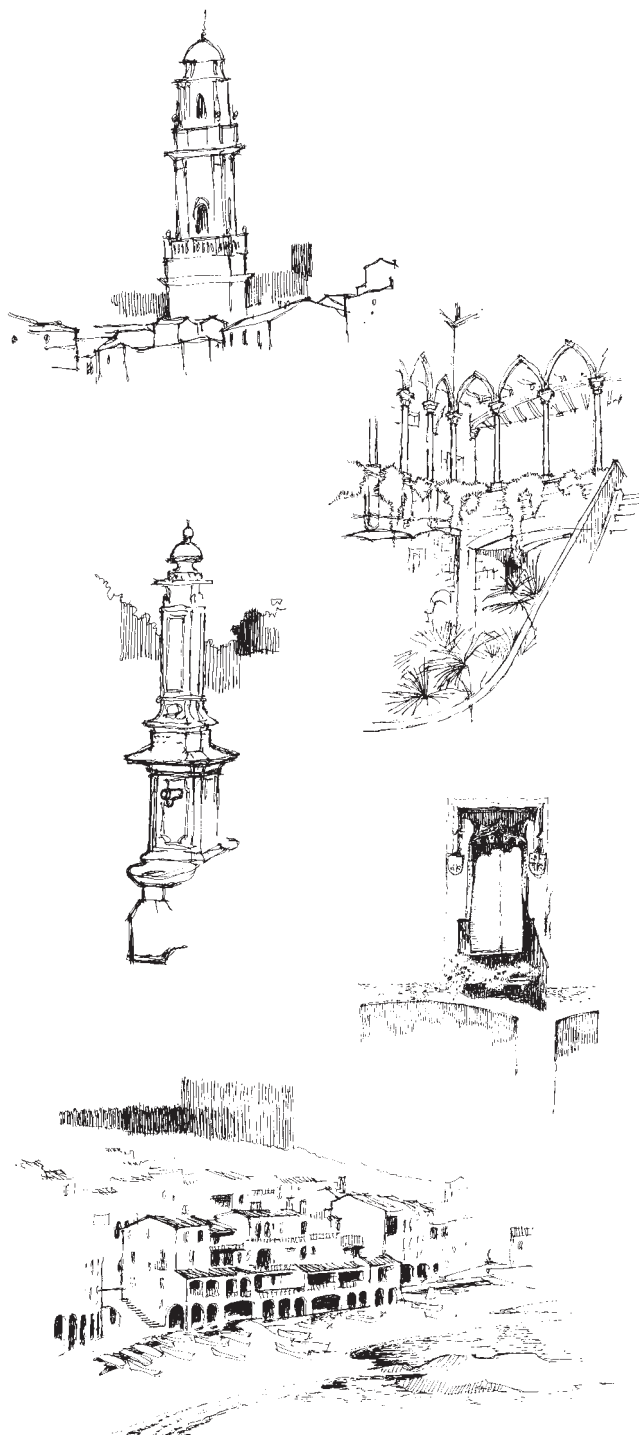
Les différents secteurs d'intérêt patrimonial du territoire seront identifiés et les monuments, bâtiments inventoriés, ensembles d'intérêt patrimonial du territoire, etc. seront représentés graphiquement. Le niveau de protection ou de possibilité de réhabilitation sera conditionné par l'appartenance d'un bâtiment à l'inventaire et à un secteur de réhabilitation déterminé.

Programmes à développer

D 4. Inventaire de bâtiments et d'ensembles bâtis.

On trouvera ci-dessous une classification possible des bâtiments dans l'inventaire.

- Monuments (M). Les édifices remarquables par leurs caractéristiques singulières, par leur histoire ou par leur usage, qui font partie habituellement de ce que l'on appelle le patrimoine historico-artistique (églises, mosquées, châteaux, etc.).
- Les bâtiments ayant une valeur patrimoniale élevée (E). Les immeubles singuliers qui ne sont pas susceptibles d'être des monuments du fait de leur usage résidentiel ou civil, par exemple, et qui présentent cependant un intérêt patrimonial dans leur totalité, un intérêt du fait de leurs qualités formelles, de leur singularité typologique, de leur système constructif, etc.
- Les bâtiments ayant des éléments patrimoniaux (L). Les bâtiments qui ne sont pas remarquables dans leur totalité mais qui le sont pour un facteur donné, que ce soit leurs qualités formelles, leur système constructif, ou un quelconque élément singulier (un balcon, une grille, un escalier, etc.).
- Les bâtiments faisant partie d'un ensemble construit (C). Les bâtiments qui font partie d'un ensemble construit ayant une certaine homogénéité ou qui



Le catalogue doit envisager diverses catégories patrimoniales : les monuments, les bâtiments singuliers, les éléments singuliers, les éléments auxiliaires, et les ensembles construits.

constituent un espace d'intérêt historique ou anthropologique d'un point de vue traditionnel (lavoir, marché, rue à arcades, etc.). Ils peuvent ne pas avoir une valeur énorme à titre individuel mais ils sont insérés dans un ensemble qui en a une.

- Les éléments d'intérêt mineur et auxiliaire (A). Les constructions auxiliaires et autres éléments construits mineurs (fontaines, puits, lavoirs, cabanes, etc.) qui constituent un témoignage d'une manière de vivre historique et, dans leur ensemble, l'image du paysage traditionnel.

D 5. Fiches des secteurs d'intérêt patrimonial élevé

Une liste de tous les secteurs d'intérêt patrimonial identifiés sera élaborée et chaque secteur devra avoir une fiche descriptive. Les fiches délimiteront avec exactitude les différentes zones d'intérêt patrimonial, en définissant leurs caractéristiques et en établissant des objectifs de réhabilitation, ainsi que des conditions spécifiques de construction, qui seront complémentaires des réglementations générales, en aucun cas substitutives, et dans lesquelles seront définis des critères concernant les matériaux, les modifications de la forme, etc.

D 6. Manuel de réhabilitation

Le PU comprendra un manuel afin de guider les interventions de réhabilitation, prenant en considération les matériaux et les systèmes constructifs traditionnels. On établira des solutions spécifiques pour des problématiques caractéristiques, conformément aux valeurs patrimoniales existantes dans le parc immobilier du secteur.



Taüll (Catalogne, Espagne)

F Qualité paysagère de l'enclave traditionnelle

Description

Le paysage est l'ensemble des éléments non seulement naturels (tels que la végétation, l'hydrographie, l'orographie, etc.) mais aussi culturels, publics ou privés, permanents ou temporaires, qui constituent l'image et la perception d'un territoire, d'un village ou d'une ville.

Dans une enclave traditionnelle le paysage est un élément important à prendre en compte, étant donné que c'est un facteur déterminant dans la définition de ses valeurs patrimoniales. Sa mise en valeur et sa préservation doivent être un point particulier de l'intervention de réhabilitation. Il ne s'agit pas d'améliorer l'image du territoire ou de la ville du point de vue scénographique, mais de rendre l'ensemble plus digne d'intérêt en renforçant ses valeurs et en améliorant sa perception.

La politique de paysage doit être complémentaire, jamais substitutive ou unique, dans le cadre global de la réhabilitation. En effet, pour être effective, comme nous l'avons expliqué, elle requiert une intervention elle aussi effective dans d'autres domaines : résidence, fonctions, mobilité, etc.

Il ne s'agit pas seulement de « ravalier des façades », mais de réguler et de favoriser un ensemble d'interventions ayant comme objectif un paysage ordonné, beau et harmonieux, qui donne une identité et une signification à un espace indifférencié du point de vue urbanistique. L'emplacement d'une antenne ou de la publicité d'un commerce, la banque de la place, etc. sont autant d'éléments qui finissent par configurer l'image d'un espace, le paysage d'un centre historique.

Objectifs

- ▶ Exposer les directives de l'intervention afin de promouvoir l'attention portée au paysage et élaborer une réglementation spécifique pour garantir sa signification et son renforcement.
- ▶ Élaborer un instrument juridique de réglementation et de contrôle, qui garantisse que les interventions privées ayant une incidence sur le paysage du secteur et l'image du village ou du centre historique se produiront de manière ordonnée et cohérente par rapport au modèle souhaité. Cet instrument doit être une réglementation ayant une conception intégrée et recueillant des réglementations habituellement de type partiel (de publicité, d'installation d'antennes, de sécurité des parements extérieurs, d'éclairage, etc.).
- ▶ Reconnaître le rôle de leader de l'initiative publique dans les politiques de paysage. L'initiative publique devra développer des politiques stratégiques qui développeront à leur tour les demandes des habitants; et ces demandes s'alimenteront quant à elles de l'amélioration du paysage ainsi que du renforcement de l'orgueil des habitants.
- ▶ Réguler la création d'une « Agence du paysage » se consacrant à la protection et à l'amélioration des valeurs paysagères de l'enclave.

Programmes d'intervention

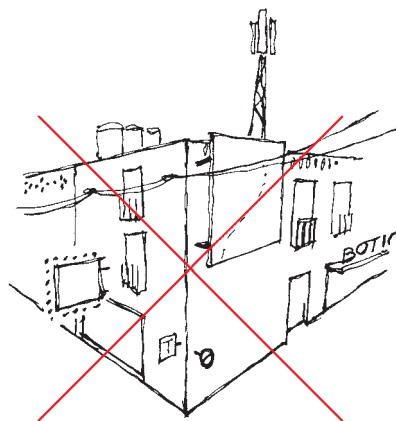
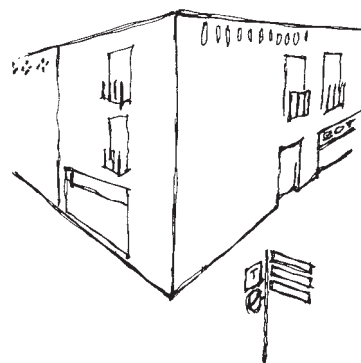
D 7. Réglementation du paysage et de la protection visuelle

Réglementation qui régule tous les aspects et activités ayant une incidence sur la perception du paysage. Celle-ci devra réguler aussi bien les qualités de la construction (code des couleurs, des textures, etc.) que la mise en place d'éléments superposés et auxiliaires (installations, publicités commerciales, clôtures, etc.). De la même manière, elle déterminera certains critères pour la normalisation des éléments de l'espace libre (pavements, mobilier urbain, etc.). La réglementation pourra répondre à des critères de zonage, critères qui devront être cohérents dans tous les cas avec ceux qui auront été définis dans les fiches des secteurs d'intérêt patrimonial correspondantes.

Programmes à développer

PF. Programme pour l'amélioration paysagère (Agence)

Le programme définira la création d'une agence spécifique pour la promotion, ainsi que le suivi des interventions privées affectant le paysage et la gestion de la réglementation spécifique. Celui-ci offrira un support technique pour la réalisation d'opérations spécifiques d'amélioration du paysage et promouvra les interventions ainsi que les actions pour développer l'entretien et la mise en valeur du paysage.



Il ne s'agit pas d'améliorer l'image du territoire et de la ville d'un point de vue scénographique mais de dignifier l'ensemble pour renforcer ses valeurs et améliorer sa perception.



Les publicités cachent l'architecture. Louxor (Égypte)

G Planification de fonctions

Description

Ce point devra avoir une incidence sur la régulation et la localisation des fonctions du secteur, en faisant la différence entre les activités de type local et les activités ou usages de type général ou extraterritorial.

Dans un cas comme dans l'autre, l'intervention devra avoir une incidence sur le renforcement des activités qui contribueront au maintien de l'enclave traditionnelle en tant qu'espace vivant. D'un côté, la présence d'activités de proximité devra être garantie et, de l'autre, il faudra renforcer le développement ainsi que la mise en œuvre d'activités de polarité territoriale ou de caractère général, en considérant toujours leur compatibilité et leur juste équilibre avec l'usage résidentiel, qui devra être prépondérant. Les activités ou équipements locaux ou de proximité qui devront être répartis de manière relativement homogène seront ceux qui sont en relation directe avec la résidence et lui offrent un service (commerces quotidiens, établissements d'enseignement, équipements sociaux, etc.) et ceux, également nécessaires, qui ont un caractère territorial n'offrant pas un service spécifique au résident mais qui, du fait de leur vocation culturelle, administrative, etc., ont un rôle à plus grande échelle, et servent à dynamiser le secteur et à améliorer son caractère attractif.

Objectifs

- ▶ Réutiliser les bâtiments vacants ainsi que les espaces monumentaux, en les mobilisant pour le développement d'équipements singuliers de caractère général, afin d'augmenter l'attractivité du secteur. Il est important de savoir que ces opérations finissent par conditionner et modifier les activités qui sont générées dans le tissu proche dans lequel elles s'implantent.
- ▶ Introduire et développer de nouvelles activités de commerce et de services (culturels, tertiaires, administratifs, etc.) complémentaires des activités traditionnelles.
- ▶ Concrétiser et ajuster les implantations ainsi que l'emplacement des immeubles ou des terrains affectés aux services de caractère extra-local, étant donné que leur trop forte présence peut dériver en une excessive tertiarisation et/ou touristisation du territoire, impliquant une réduction de la qualité de vie des habitants ainsi qu'une incompatibilité fonctionnelle avec l'usage résidentiel. Toutefois, il n'est pas inutile de renforcer la localisation des zones tertiaires dans des sites ayant peu de résidences.
- ▶ Étudier l'ordre des immeubles ou des terrains affectés aux services du secteur, en garantissant la présence d'un réseau homogène de services de base (enseignement, culture, services sociaux, etc.) situés à une distance raisonnable de tous les points de résidence. Affecter davantage d'immeubles ou de terrains aux services dans les zones de plus grande densité résidentielle. Sans ces services, les conditions de vie ainsi que les mécanismes de relation et de citoyenneté sont difficiles, et rendent encore plus compliquées la récupération ainsi que la vitalité du territoire.

Plans

PL 9. Plan de propositions d'équipements et services

Plan du territoire signalant l'emplacement des différents équipements collectifs par groupes d'activités (culturelles, administratives, ludo-récréatives, d'enseignement, sanitaires, etc.) en distinguant ceux qui ont une vocation plus locale de ceux qui sont planifiés à l'échelle territoriale, en signalant spécifiquement ceux qui ont été créés récemment afin de compléter le système existant.

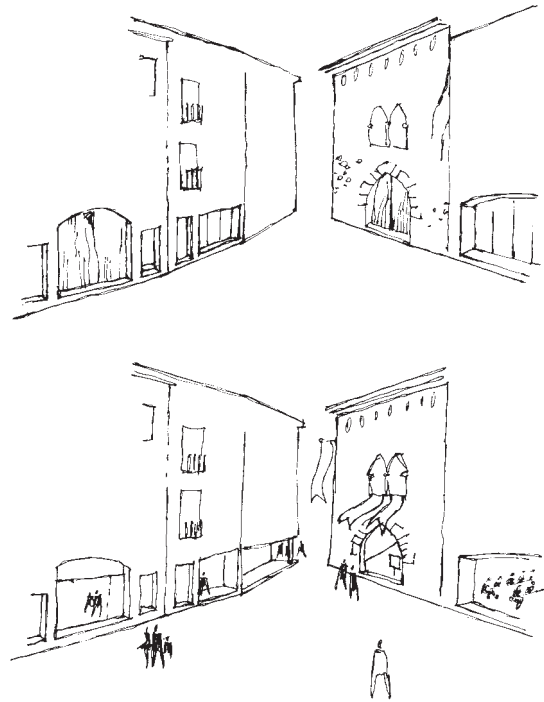
PL 10. Plans d'usages

Plan destiné à détailler les usages admissibles dans les différentes zones du territoire, en faisant tout particulièrement attention à l'activité commerciale ainsi qu'aux autres activités (agricoles, industrielles, artisanales, tertiaires-bureaux, tertiaires-tourisme, etc.), en partant de l'optimisation du plan de diagnostic. Bien qu'il soit nécessaire de disposer de plans généraux pour indiquer les grandes zones d'activités, il est aussi souhaitable de développer des plans relativement détaillés et à petite échelle. Dans ces plans, on signalera les zones dans lesquelles doit être renforcée l'activité commerciale de proximité, on délimitera les zones de développement tertiaire, etc. En général, il est souhaitable de ne pas trop déterminer des zones concrètes mais plutôt de permettre un usage général du secteur, avec des limitations quant à la densité des activités spécifiques et en évitant les zones de spécialisation ou de mono-activité.

Programmes d'interventions

PG. Programme de développement d'équipements

Programme de développement des équipements prévus dans le PU, faisant une prévision des coûts et définissant la gestion du processus.



L'intervention doit avoir une incidence sur le renforcement des activités qui contribuent à maintenir l'enclave traditionnelle comme un territoire plein de vitalité.



Un bazar à Tripoli (Liban)

H Amélioration des infrastructures

Description

Le PU doit avoir une incidence sur l'amélioration des infrastructures du secteur (alimentation en électricité, réseau de tout-à-l'égout, gestion de l'adduction d'eau, ramassage des ordures, etc.) afin d'adapter le secteur aux nécessités actuelles. On ne peut pas envisager la réhabilitation du tissu résidentiel sans intervenir en parallèle sur le réseau d'infrastructures de base du secteur.

Objectifs

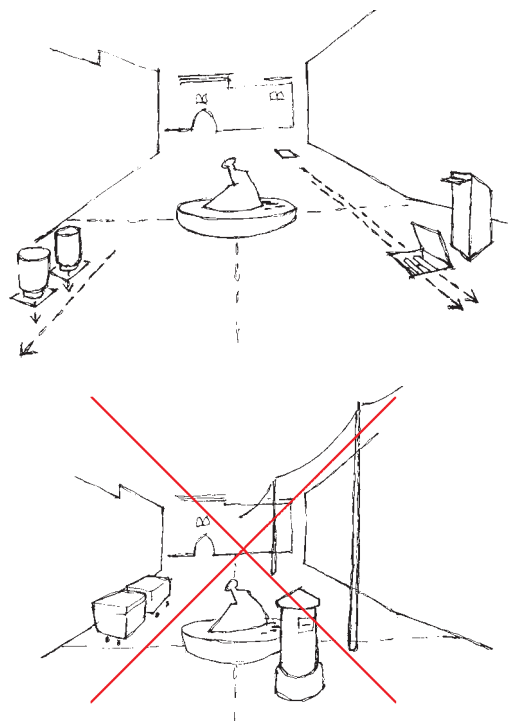
- ▶ Garantir que la totalité du parc immobilier soit en connexion avec / ou ait un accès à l'ensemble des infrastructures de base afin de pouvoir fonctionner de manière optimale: alimentation électrique, adduction d'eau potable, réseau de tout-à-l'égout, ramassage des ordures, etc.
- ▶ Profiter de l'intervention dans l'espace public pour développer l'implantation du réseau d'infrastructures, qui devra être développé en galeries intégrées et devra être facilement accessible pour son entretien.
- ▶ Envisager le développement du réseau d'infrastructures de manière cohérente avec les caractéristiques de l'espace traditionnel, sans que sa mise en place ne modifie l'image harmonieuse de l'ensemble (élimination des réseaux électriques aériens, élimination des réservoirs d'eau, etc.). Faire particulièrement attention à l'étude et à l'optimisation du réseau de ramassage des ordures, étant donné que celui-ci peut affecter de manière significative l'image de l'environnement.
- ▶ Mettre en oeuvre des politiques destinées à l'amélioration de l'efficacité des réseaux d'infrastructures, en appliquant dans la mesure du possible des politiques durables et respectueuses de l'environnement (application de systèmes de production locale d'énergie, optimisation du cycle de l'eau, etc.).

Plans

PL 11. Plan d'amélioration et de développement des infrastructures
Plan du secteur avec le réseau d'infrastructures existant et le nouveau réseau proposé.

Programmes d'interventions

PH. Programme d'amélioration et de développement des infrastructures
Programme pour le développement des infrastructures prévues dans le PU avec une prévision des coûts et de l'exécution. Le financement sera public et il sera géré par le Bureau du Plan. Le plan des infrastructures devra être coordonné pour certains aspects avec celui de la mise en adéquation et de l'intervention dans les espaces libres.



On ne peut pas envisager la réhabilitation du tissu résidentiel sans intervenir en parallèle dans le réseau d'infrastructures de base du territoire, en les améliorant et en les intégrant dans la mesure du possible dans le paysage traditionnel.



Les lampadaires peuvent être les personnages principaux de l'espace urbain. Kairouan (Tunisie)

Schéma pour l'élaboration d'une réglementation Définition du texte normatif central du Plan de Réhabilitation

Introduction

Nous offrons ci-dessous un schéma d'orientation réglementation, le texte légal de base du plan urbain (PU), que nous présentons structuré en six titres et divers chapitres. Il s'agit d'un schéma qui a pour but de présenter un modèle clair et synthétique de l'ensemble des aspects à envisager, ainsi que de réguler en partie l'ordonnance de réhabilitation, afin que celle-ci constitue un outil utile et efficace pour l'organisation des interventions sur la dimension physique de l'espace bâti traditionnel.

La proposition de réglementation qui est présentée dans le présent document, comme dans le cas du plan exposé, est un schéma d'orientation générique qui devra être adapté aux conditions et aux particularités légales, sociales, économiques, etc. de chaque région. Celle-ci offre une approche idéale, répondant à une planification ambitieuse (qui définit des zones de réhabilitation, des secteurs patrimoniaux, etc.), bien que dans nombre de nos pays, certains dispositifs et propositions soient encore difficiles à mettre en oeuvre de nos jours. Le schéma présenté n'impose ni rigidité ni inflexibilité, ni un nombre et une disposition des chapitres et des articles déterminés, ni de normes ; quant aux propositions exposées, ce schéma pourra être simplifié en fonction des possibilités de développement de chaque territoire, pour s'adapter à chaque contexte local.

Comme dans le cas du plan, la réglementation décrite est centrée pour l'essentiel sur la régulation de la réhabilitation des centres historiques urbains et des noyaux bâtis ruraux, en laissant en marge l'échelle territoriale, du fait de sa complexité et de sa spécificité en matière de réglementation, bien qu'il y soit fait référence dans certains points.



Deux finitions distinctes de façade pour une même typologie de construction. Senterada (Catalogne, Espagne)



La forme et les matériaux de la couverture sont sans le moindre doute déterminants dans la configuration de l'image de l'ensemble traditionnel. Ragusa (Sicile, Italie)



Les opérations d'addition de nouveaux volumes ne peuvent pas finir par être une charge pour le bâtiment préexistant. Deir Estia (Palestine)

Schéma pour le texte légal**TITRE PRÉLIMINAIRE / DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les dispositions de caractère général de la réglementation sont identifiées dans le titre préliminaire. En outre, sont spécifiés de manière claire dans ce titre l'objectif et le domaine d'application de celle-ci, ainsi que les mécanismes d'interprétation, de mise à jour du cadre normatif présenté, ainsi que du cadre de compétence.

Art. 1.**Définition et objectif**

1. Les normes présentes dans cet article font partie du Plan de Réhabilitation intégrale d'un secteur déterminé.
2. L'objectif de la réglementation est de réguler les interventions de réhabilitation qui seront menées à terme dans le secteur du bâti traditionnel dans laquelle sera développé le plan. L'ordonnance a aussi pour but de réguler toutes les interventions au niveau de la construction, aussi bien de la part des agents publics que des agents privés, quels que soient leur finalité et leur usage, qui seront menées dans la zone considérée ; ceci afin de garantir que ces interventions seront en adéquation avec les conditions d'aménagement physique envisagé par le plan et, par conséquent, qu'elles s'adapteront de manière cohérente à la structure physique de l'espace bâti traditionnel que l'on cherche à valoriser.

Art. 2.**Domaine territorial d'application**

La zone d'application, c'est-à-dire l'espace physique sur lequel la réglementation est applicable, sur lequel seront réalisés les aménagements dont ces normes découlent, devra être définie avec précision, qu'il s'agisse d'un noyau historique urbain, d'un noyau bâti rural ou d'un espace déterminé.

Art. 3.**Contenu**

Le Plan urbain de Réhabilitation est composé de :

- ▶ Un mémoire informatif et justificatif ;
- ▶ Des plans d'information et de propositions d'aménagement ;
- ▶ La présente réglementation ainsi que les autres documents normatifs complémentaires qui seront développés dans chaque cas ;
- ▶ Une étude économique et financière.

Art. 4.**Interprétation**

Il est souhaitable d'ajouter un point dans lequel on spécifiera que, en cas de doute quant à l'interprétation de la réglementation, prévaudra celle qui sera la plus favorable à l'intérêt général.

Art. 5.**Mise à jour**

Dans le cas d'une mise à jour, particulièrement sensible, il sera souhaitable de prévoir un certain degré de flexibilité, afin de pouvoir assurer l'adaptation aux modifications sociales et techniques qui pourront apparaître pendant l'application de la réglementation. Si la réglementation ne laisse pas de porte ouverte à sa modification, elle peut contrarier à long terme le succès du processus.

Art. 6.**Compétence**

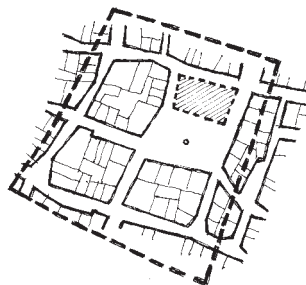
Il faudra définir le ou les organisme(s) ou institution(s) (État, collectivités territoriales, etc.) qui sera/seront compétent(e)(s) en matière d'exécution du présent plan, conformément aux lois d'urbanisme de chaque pays.

TITRE PREMIER / DÉFINITIONS GÉNÉRALES

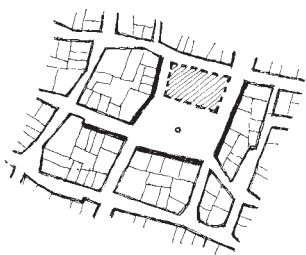
Il s'agit dans ce titre d'identifier les différentes situations, au niveau de la protection, dans lesquelles on pourra trouver un terrain relevant du présent plan, de concrétiser les modalités ainsi que les possibilités d'intervention, et de définir les usages qui y seront autorisés.

CHAPITRE 1. RÉGIMES DE PROTECTION**Art. 7.****Situation des terrains**

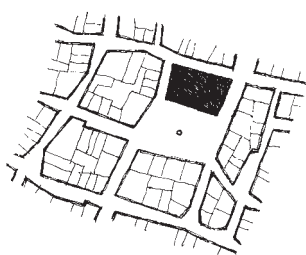
1. Conformément à la ligne argumentaire exposée plus tôt dans le plan, on pourra définir quatre situations dans lesquelles peut se trouver une construction ou un terrain :
 - a/ Terrain situé dans une Zone de Réhabilitation ou d'intervention d'initiative publique spécifiée par la planification ;



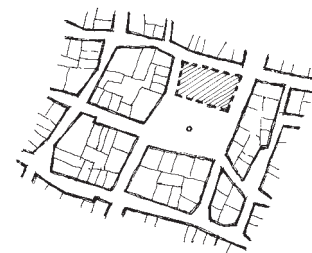
- b/ Terrain non situé dans une des Zones de réhabilitation décrites, mais appartenant à un Secteur d'Intérêt Patrimonial ;



- c/ Terrain non situé dans une Zone de Réhabilitation ni dans un Secteur d'Intérêt Patrimonial, mais ayant une valeur patrimoniale individuelle et, par conséquent, inclus dans l'Inventaire ;



- d/ Terrain n'ayant pas de valeur patrimoniale spécifique, ni au niveau individuel (Inventaire) ni parce qu'il ferait partie d'un secteur de grand intérêt patrimonial, ou qui est non bâti.



2. Les Zones de Réhabilitation intégrée que délimite le PU sont des zones opérationnelles dans lesquelles il est prévu d'effectuer des interventions intégrées d'initiative publique, et qu'il est souhaitable de définir dans les fiches correspondantes (voir les documents D 2 du PU proposé) ; dans ces zones sont définies les caractéristiques et les prescriptions à respecter, sans préjudice de celles qui sont établies dans la présente norme de manière générale pour la construction traditionnelle du secteur. Ces zones seront indiquées et définies au niveau cartographique dans les plans qui constituent le PU (PL 6 du schéma proposé).
3. Les Secteurs d'Intérêt Patrimonial que délimite le PU sont des ensembles de bâtiments et d'espaces non bâtis, ayant leurs valeurs spécifiques, et qui sont définis dans les fiches correspondantes (Voir le document D 5 du PU proposé).
4. Les bâtiments présentant un intérêt patrimonial individuel qui, conformément à ce que nous avons expliqué plus tôt, seront classés dans les catégories suivantes : Monuments (M), Bâtiments ayant une valeur patrimoniale élevée (E), Bâtiments ayant des éléments patrimoniaux (L), Bâtiments d'un ensemble construit (C) et Éléments mineurs et auxiliaires d'intérêt (A). Les interventions sur ces bâtiments seront soumises aux conditions spécifiques de leur régime de protection, sans préjudice de celles qui seront établies du fait de leur appartenance à un Secteur d'Intérêt Patrimonial le cas échéant.
5. On entendra qu'un bâtiment n'a pas de valeur patrimoniale spécifique quand celui-ci n'appartient à aucune des catégories mentionnées ci-dessus. Les interventions dans ces bâtiments devront respecter les conditions établies dans le Titre III, où sont décrites les caractéristiques de l'architecture traditionnelle du lieu.

Art. 8.**Inventaire des bâtiments et ensembles bâtis ayant une valeur patrimoniale**

1. L'Inventaire des bâtiments et ensembles bâtis ayant une valeur patrimoniale définira les bâtiments présentant un intérêt patrimonial. Il s'agit d'un document qui fait partie du PU dont il est inséparable. En dépit du fait que, habituellement, seuls sont inclus dans cet inventaire les monuments et les bâtiments singuliers présentant un certain intérêt, nous pensons qu'il est nécessaire de l'étendre aux catégories mentionnées précédemment.
2. Il ne sera pas nécessaire de modifier le PU pour faire varier la composition de l'inventaire. On devra cependant prévoir l'intégration de nouveaux éléments.
3. Les Secteurs d'Intérêt Patrimonial seront définis par l'existence d'ensembles de bâtiments et d'espaces non bâtis, étroitement liés, ayant des caractéristiques similaires et dont l'intérêt mérite une protection. Dans le développement du PU, l'autorité compétente

élaborera des programmes d'interventions intégrées des différents Secteurs d'Intérêt Patrimonial, en veillant à harmoniser la protection de leurs valeurs spécifiques avec le développement des fonctions résidentielles et des activités économiques compatibles.

4. Une carte situera tous les éléments protégés par le présent plan, aussi bien au niveau des bâtiments qu'au niveau des espaces et des éléments complémentaires (voir PL 8 du PU proposé).

Art. 9.

Zones de protection de l'environnement du secteur bâti traditionnel

1. Un point spécifique sera établi pour traiter de la protection des abords du secteur et du paysage environnant. On considérera les noyaux bâtis traditionnels comme des unités, tant pour ce qui concerne leur hauteur que pour leurs limites, en acceptant leur extension proportionnée ; les nouvelles implantations bâties seront traitées comme des unités indépendantes à harmoniser avec les noyaux bâtis traditionnels dans un contexte paysager général. On devra définir différentes zones relatives à la localisation des implantations, avec différents degrés de protection (zones de protection, zones de conservation, etc.). Cette information sera recueillie dans un plan de synthèse (PL 3 du PU schéma proposé).
3. L'objectif de la protection consistera à réguler l'impact des constructions, des installations, des infrastructures, etc. qui seront réalisées en périphérie ou à proximité du secteur bâti historique, afin de conforter l'image traditionnelle de l'ensemble. En particulier, il s'agira de réglementer la position, la forme (volume, hauteur, etc.) ainsi que les matériaux des nouvelles constructions (industrielles, résidentielles, etc.) afin que celles-ci s'harmonisent avec l'ensemble, ou éventuellement, de les interdire.
4. En général, on tiendra compte du fait que la nouvelle construction ne deviendra jamais un fait paysager marquant ; celle-ci ne perturbera pas les vues et les perspectives d'éléments patrimoniaux (bastions, châteaux, mosquées, etc.) qui font traditionnellement partie de l'équilibre paysager.
5. Les éléments naturels de valeur (bois, ravins, ruisseaux, haies etc.) devront être conservés, la nouvelle construction ne devra pas limiter leur perspective.
6. Dans les voies d'approche, on pourra établir des couloirs panoramiques, en atténuant l'impact visuel par dissimulation (éléments végétaux, etc.), ou en éliminant de manière progressive les éléments qui font obstacle à la vision culturelle historique du secteur bâti traditionnel (câbles extérieurs, etc.). Lorsque l'implantation de ces éléments perturbateurs sera nécessaire, on effectuera les études détaillées relatives à leur emplacement, afin de ne pas altérer le caractère du paysage, en prenant tout particulièrement soin de leur liaison avec la construction.
7. Parallèlement à la protection des perspectives, on devra traiter de la définition du paysage traditionnel, en favorisant la plantation de végétaux autochtones, en interdisant les terrassements importants, etc.

CHAPITRE 2. MODALITÉS D'INTERVENTION

Art. 10.

Types d'intervention

1. Les possibilités d'intervention sur l'espace bâti et sur l'architecture traditionnelle sont multiples et de portées diverses : elles peuvent aller d'une simple opération d'entretien à une opération de

démolition et de construction d'un nouveau bâtiment. Il faudra que la réglementation envisage toutes les possibilités d'intervention et fixe la procédure administrative nécessaire pour mener celles-ci à terme, afin de garantir leur cohérence et leur compatibilité avec ce qui est établi dans les domaines de l'aménagement et des ordonnances.

2. La liste ci-dessous présente une proposition de quatre grands groupes d'intervention physique sur l'espace bâti, classés du plus petit au plus grand impact sur le cadre existant.

ENTRETIEN

CONSERVATION

Lorsque l'objectif de l'intervention est de maintenir le bâtiment dans des conditions d'entretien correctes, sans altérer sa structure ni sa distribution, ni occuper ou modifier ses valeurs constructives ou formelles.

RÉHABILITATION LÉGÈRE

CONSOLIDATION

Lorsque l'objectif est de consolider, renforcer ou substituer des éléments dégradés afin de garantir la stabilité de la construction et/ou empêcher sa dégradation, tout en conservant ses conditions d'usage, avec de possibles altérations mineures de sa structure et de sa distribution.

RESTAURATION

Lorsque l'objectif est la restitution du bâtiment ou d'une partie de celui-ci dans son état original, y compris en réalisant des travaux de consolidation ou de démolition partielle. Préservation architecturale et archéologique.

AMÉLIORATION

Lorsque l'objectif est d'améliorer les conditions d'habitabilité d'un bâtiment ou d'une partie de celui-ci, grâce à la redistribution des espaces intérieurs et/ou la substitution ou la modernisation des installations, en conservant les caractéristiques morphologiques mais en modifiant les caractéristiques d'usage.

RÉHABILITATION LOURDE

RESTRUCTURATION PARTIELLE

Lorsque l'objectif est d'intervenir dans les éléments structureaux, et par conséquent de modifier leur morphologie, en affectant partiellement le bâtiment.

RESTRUCTURATION INTÉGRALE

Lorsque l'objectif est d'intervenir dans les éléments structureaux, et par conséquent de modifier leur morphologie, en affectant l'ensemble du bâtiment, avec des démolitions importantes, sans parvenir cependant à atteindre la démolition totale de l'intérieur de celui-ci.

NOUVELLE CONSTRUCTION ET DÉCONSTRUCTION

ADDITION

Lorsque l'objectif est d'augmenter la surface bâtie, par addition d'étages ou par augmentation de l'emprise au sol (volumes annexes, modification de patios, etc.) des constructions existantes.

SUBSTITUTION DE LA CONSTRUCTION

Lorsque l'objectif est la démolition d'une construction ou d'une partie de celle-ci et sa substitution par une nouvelle construction.

NOUVELLE CONSTRUCTION

Lorsque l'objectif est la construction sur du terrain non bâti.

DÉCONSTRUCTION

Lorsque l'on envisage la démolition totale ou partielle de la construction existante.

3. Pour chaque type d'intervention, il sera nécessaire de suivre une procédure administrative déterminée et d'élaborer un projet spécifique que la présente ordonnance devra définir.

Art. 11.

Interventions possibles selon le niveau de protection

1. Toutes les modalités d'intervention exposées dans l'article précédent ne seront pas nécessairement autorisées pour toutes les constructions, et le niveau d'intervention dépendra de leur niveau de protection patrimoniale.
2. Pour les bâtiments classés Monument et Bâtiment de haut intérêt patrimonial (voir le chapitre 1), les interventions devront se limiter à des opérations d'entretien et de réhabilitation légère, rendant possibles la reconstruction de corps de bâtiment en mauvais état ou détruits (dans tous les cas en accréditant leur existence), ou la démolition de corps et d'éléments ajoutés qui dénaturent leur intégrité, dans tous les cas où elle sera compatible avec la conservation intégrale de leur morphologie. Pour ces catégories, parallèlement à la restauration des systèmes constructifs traditionnels, on devra permettre des interventions de construction avec des systèmes actuels qui supposent une amélioration du confort du bâtiment, dans tous les cas où elles ne dénatureront pas leurs valeurs patrimoniales.
3. Dans les interventions dans des Bâtiments ayant des éléments d'intérêt, les opérations de réhabilitation nécessaires seront autorisées, dans tous les cas où seront conservés les éléments pour lesquels les bâtiments ont été inventoriés, sans que ces éléments n'acquiescent un rôle marginal ou anecdotique, et où sera maintenue une cohérence entre toutes les parties du bâtiment.
4. Les bâtiments nouvellement construits devront s'adapter à l'image de l'ensemble bâti traditionnel de la ville ou de l'espace dans lequel ils se situent ; cette condition ne devra pas être en contradiction avec une expression architecturale contemporaine. Pour garantir cette relation minimum avec le site, les nouvelles constructions devront suivre les règles établies dans le Titre troisième / Caractéristiques de la construction traditionnelle de la présente ordonnance.

CHAPITRE 3. USAGES DE L'ESPACE BÂTI

Les usages auxquels peut être destiné un espace bâti, un bâtiment une ou une partie de celui-ci, seront définis par la planification, que ce soit la planification générale ou celle que cette ordonnance développe ; il serait souhaitable que cette dernière puisse adapter les dispositions des plans généraux aux spécificités et aux dynamiques historiques, sociales et économiques de l'espace bâti traditionnel.

Art. 12.

Considérations générales relatives aux usages

1. L'ordonnance devra déterminer si les usages sont compatibles avec l'espace considéré, en

- réglementant les usages recommandés, tolérés et interdits. En général, on devra permettre tous les usages compatibles avec la conservation des bâtiments, conformément au régime de protection qui leur sera applicable, aux modalités d'intervention admises et aux caractéristiques patrimoniales (typologiques, stylistiques, etc.) qui devront être protégées en fonction du lieu où sera situé l'édifice.
2. Dans les noyaux bâtis ruraux, où le caractère ne dépend pas uniquement du patrimoine bâti, mais aussi des activités complémentaires qui y sont développées, ces dernières devront aussi être réglementées avec attention.
 3. On entendra par usages recommandés ceux qu'il serait souhaitable de développer ou de protéger, étant donné que, du fait de leurs caractéristiques particulières d'adéquation et de tradition, ceux-ci renforcent le caractère rural des noyaux bâtis. Compte tenu du fait que, très souvent, ces usages recommandés peuvent entrer en contradiction avec les tendances dominantes, ils devront être promus et couverts par des mesures telles que des réductions d'impôt, des exemptions de taxes sur les autorisations, des subventions aux travaux, etc.
 4. On considérera comme usages tolérés ceux qui, sans avoir besoin d'une protection ou d'une promotion, seront parfaitement compatibles avec le caractère des noyaux bâtis ruraux ou des quartiers anciens, même si dans certains cas ils devront être limités ou régulés.
 5. En général, on interdira les usages et activités qui ne seront pas compatibles avec ceux qui sont recommandés et tolérés dans chacune des situations considérées et dans tous les cas, logiquement, les usages et activités classés comme gênants, insalubres, nocifs ou dangereux.
 6. Dans les bâtiments déclarés de haut intérêt patrimonial, tout changement d'usage devra être autorisé par les autorités compétentes en matière de protection du patrimoine.

Art. 13.

Zonage des usages

1. Bien au-delà de ces considérations générales, les plans urbains (PL 10 du schéma de PU proposé) devront spécifier les usages qui seront possibles dans chaque zone. On devra définir les critères de densité, de proximité, etc. pour les usages commerciaux et touristiques, afin d'éviter les zones d'excessive spécialisation et de garantir leur compatibilité avec l'usage résidentiel.
2. *Zones à vocation résidentielle dominante*
On devra définir comme telles les zones qui ont traditionnellement cette vocation. Dans ces zones, l'usage résidentiel devra être prioritaire et recommandé, étant donné qu'il contribue de manière décisive à doter le secteur bâti traditionnel des valeurs qui lui sont caractéristiques. Dans ces zones, on permettra simultanément et de manière réglementée (densité, etc.) d'autres usages, comme par exemple les services à la résidence, les petits commerces liés ou non au logement, les activités professionnelles, les hôtels, les exploitations agricoles ou les autres activités productives en rapport avec la résidence, etc.
On devra distinguer résidence permanente et résidence secondaire, ce premier usage étant toujours recommandé sans limitation, étant donné qu'un excès de résidences secondaires peut condamner la durabilité et le respect de l'environnement du secteur bâti traditionnel. Dans tous les cas, les résidences secondaires devront s'adapter au contexte traditionnel.

3. Zones commerciales ou d'activités

Les zones commerciales ou d'activités (ateliers, artisanat, etc.) sont celles qui, même si elles ont un caractère résidentiel, disposent d'un potentiel d'activité, présentent ou ont présenté un degré élevé d'activité. L'enjeu de l'existence de ces zones est de garantir la fonction de centralité des centres historiques ou de polarité de certains noyaux bâtis ruraux. Ces zones auront aussi, à priori, la qualification de « recommandé ».

Dans ces zones, on permettra l'usage résidentiel ainsi que les usages commerciaux, tertiaires, touristiques, administratifs, etc. avec une plus grande densité que dans les zones à prédominance résidentielle ; dans tous les cas cependant, on évitera de porter préjudice à l'usage résidentiel existant.

L'usage commercial devra être localisé de préférence dans les rez-de-chaussée, tout en soignant la qualité des façades.

4. Zones affectées aux services et équipements collectifs

Les zones vouées aux équipements collectifs devront aussi faire l'objet d'usages recommandés ; celles-ci comprendront les terrains, les bâtiments ainsi que les installations destinés à des services collectifs, qu'ils soient publics ou privés, et seront souvent installés dans des bâtiments d'intérêt patrimonial.

Seront considérées comme étant des usages tolérés, les affectations aux équipements publics ou semi-publics qui apportent un service à la population du secteur et offrent un rayonnement plus vaste

5. Système d'infrastructures

Les infrastructures (routes, installations électriques ou hydrauliques, etc.) devront être précisément définies par la planification (développement, limites, affectations, etc.) ; elles seront développées conformément aux critères de protection paysagère et patrimoniale exposés précédemment.

6. Systèmes d'espaces non bâtis

Il s'agit des espaces non constructibles, à l'exception de cas spécifiques nécessaires au bon fonctionnement des équipements et des services. En milieu rural, ces espaces seront hiérarchisés selon les degrés de protection et d'intérêt paysager. En milieu rural, on pourra considérer les terrains agricoles comme faisant partie du système d'espaces non bâtis, ou comme un système spécifique différent des systèmes à caractère paysager et naturel.

7. Usages productifs et industriels

Il faudra être prudent quand il s'agira de réglementer les usages productifs, qui devront être ceux propres à l'activité artisanale ou agricole, aux petites industries de transformation, aux petits ateliers de fabrication, etc. en rapport avec le bâti traditionnel, mais permettant parallèlement l'installation de nouvelles activités productives capables de générer une valeur ajoutée au territoire.

Les activités agricoles à l'intérieur des noyaux bâtis et dans des bâtiments spécifiques constitueront un usage toléré dans tous les cas où ils ne produiront pas de gêne pour les habitants, et tout particulièrement dans les cas d'installations d'élevage, à condition qu'ils offrent des garanties suffisantes de salubrité.

Seront aussi tolérés les magasins ainsi que les commerces situés dans des bâtiments spécifiques dans tous les cas où leur activité sera compatible avec l'usage résidentiel et en rapport avec les usages

productifs propres de la population (coopératives de consommateurs, entrepôts agricoles, remises de machines, etc.).

TITRE DEUXIÈME / RÉGULATION DES INTERVENTIONS

Le présent titre a pour objectif de définir tous les aspects administratifs qui devront être considérés pour mener à bien une intervention sur le cadre physique d'un espace bâti. En dépit du fait que les aspects à concrétiser et à réglementer pourront être très divers, et plus ou moins complexes, conformément au cadre normatif et à la réalité administrative de chaque pays, il sera souhaitable de définir et d'exiger une réglementation minimum pour l'intervention sur l'espace bâti traditionnel.

CHAPITRE 1. PROCÉDURE ADMINISTRATIVE POUR LA DEMANDE D'AUTORISATION

Toute intervention sur la construction en secteur bâti traditionnel dans le cadre des quatre modalités d'intervention décrites devra être sujette à une demande d'autorisation, de manière à ce que l'administration compétente ou l'organe auquel elle délèguera ses pouvoirs puisse contrôler que ce qui sera mené à terme sera réalisé conformément aux objectifs établis par la planification et, par conséquent, de manière cohérente avec le contexte du secteur bâti traditionnel.

Art. 14.

Types de procédure

1. Les opérations d'entretien ordinaire et de conservation de la construction devront être facilitées, en minimisant les démarches à réaliser pour les mener à bien.
2. D'autre part, pour d'autres types d'intervention sur la construction, la procédure administrative à suivre devra varier conformément aux trois paramètres suivants :
 - a/ L'emplacement du terrain et l'appartenance ou non de celui-ci à une zone de réhabilitation ;
 - b/ L'évaluation patrimoniale du bâtiment ;
 - c/ Le type d'intervention à réaliser, dans le cadre des quatre modalités prévues.
3. Ces trois paramètres devront déterminer la procédure administrative à suivre pour pouvoir exécuter la réhabilitation ou la construction.

Art. 15.

Demande de permis d'intervention

1. Avant d'intervenir, on devra toujours manifester à l'autorité compétente la volonté de réaliser une intervention. Cette volonté sera exprimée par la demande de permis d'intervention.
2. Dans la demande de permis d'intervention, on décrira de manière adéquate l'intervention proposée, en précisant la localité d'intervention qui aura été choisie. La demande comportera une documentation minimum que l'ordonnance même devra définir (voir le point suivant).
3. L'autorité compétente, normalement au travers des services spécifiques composés de techniciens compétents, devra vérifier que la modalité d'intervention décrite soit conforme aux critères fixés dans la réglementation et avant tout, vérifier que celle-ci s'adapte au régime de protection de la construction dans le domaine où l'on aura choisi d'agir.

4. Si la demande s'adapte au contexte de l'espace bâti considéré, on devra accorder le permis pour son exécution, en donnant des délais pour la réalisation et la fin des travaux. Dans le cas contraire, on établira un rapport justifiant le refus de la demande, en donnant un délai pour résoudre les déficiences détectées ou simplement en annulant la possibilité d'exécution.

Art. 16.

Documentation nécessaire pour la demande de permis d'intervention

1. Indépendamment de la documentation prévue par la législation de chaque pays et des spécificités de chaque contexte local qui pourront être introduites dans la présente réglementation, il sera souhaitable que soit exigée au minimum dans la demande de permis d'intervention l'information mentionnée ci-dessous :

Documentation de caractère général

- ▶ La situation cadastrale ou un document attestant de la propriété de l'immeuble sur lequel on doit intervenir.
- ▶ Un projet d'intervention, qui devra comprendre au minimum :
 - ▶ Un plan d'implantation et de situation (de préférence à l'échelle 1:500e), dans lequel l'intervention sera mise en rapport avec les voies et les éléments notables du secteur qui permettront une localisation aisée. Dans les interventions en milieu rural (de préférence à l'échelle 1:2000e), il sera souhaitable de demander un plan présentant graphiquement et à l'échelle le lieu de l'intervention par rapport à l'agglomération la plus proche.
 - ▶ Un texte 'mémoire' lequel explique l'intervention, qui comprendra au minimum :
 - Un compte rendu historique, constructif et archéologique de la formation et des valeurs préexistant dans la construction.
 - Une description et une justification de l'opération à réaliser, avec la précision et la portée suffisantes pour permettre d'évaluer le caractère idoine de la demande de permis d'intervention. Indépendamment de la description des caractéristiques de l'intervention et de l'usage du lieu prévu, on justifiera de manière claire l'adéquation des travaux aux orientations de la planification et de la présente réglementation.

Plans de l'intervention à réaliser :

- ▶ Descriptif graphique de l'état de la construction au moment de la demande (à une échelle minimum de 1:100e pour la construction).
 - ▶ Descriptif de l'intervention, qui seront parfaitement compréhensibles (à une échelle minimum de 1:100e), représentant les plans au sol, les coupes ainsi que les élévations pour une description claire de l'intervention à mener. On portera une attention toute particulière à expliquer la relation existant entre l'état actuel et l'état projeté, ainsi que la relation de la partie concernée par les travaux avec le reste du bâtiment et/ou des bâtiments voisins, ou encore avec l'espace environnant.
- Dans les cas où cela sera nécessaire, le mémoire d'intervention mentionné ci-dessus comprendra aussi une étude archéologique.

2. L'ordonnance devra spécifier s'il est nécessaire d'effectuer un contrôle archéologique de toutes les opérations ou s'il faut seulement joindre une étude

archéologique dans certains cas spécifiques, du fait de la situation ou de la nature juridique du terrain où se trouve la construction sur laquelle il est prévu d'intervenir.

3. Toute intervention de réalisation d'infrastructures, de pose de câbles, de reforestation, d'urbanisation, de découpage foncier ou de remembrement, d'implantation d'activités, etc. devra présenter une étude d'impact auprès de l'organisme compétent. Dans cette étude, on devra justifier l'impact environnemental que l'intervention aura sur l'espace bâti environnant ou le territoire.

Art. 17.

Commission technique

Dans certains espaces bâtis, du fait de leur intérêt patrimonial élevé, et si cela est viable économiquement et juridiquement, il sera souhaitable de réunir une commission technique spécifique qui sera constituée de techniciens formés en architecture et en patrimoine. Cette commission se chargera de contrôler les projets de travaux affectant le patrimoine et accordera, par délégation de l'organe supérieur compétent, les autorisations d'intervention sur un type particulier de patrimoine. La commission veillera surtout au caractère idoine des interventions de construction ainsi qu'à leur adaptation et à leur cohérence avec l'ensemble traditionnel, en favorisant l'enrichissement typologique de ce dernier compte tenu des propositions contemporaines. Enfin, cette commission devra se réunir de manière régulière et conformément à ce qui sera indiqué dans l'ordonnance.

CHAPITRE 2. INFORMATION SUR L'URBANISME

Art. 18.

Consultations

1. Toute personne aura droit à ce que l'autorité l'informe par écrit du régime d'urbanisme applicable à toute propriété immobilière incluse dans le présent plan, dans la limite d'un délai fixé.
2. Toute personne pourra consulter les caractéristiques ainsi que les conditions des interventions qui pourront être réalisées dans une propriété immobilière déterminée avant la demande de permis d'intervention.

TITRE TROISIÈME / CARACTÉRISTIQUES DE LA CONSTRUCTION TRADITIONNELLE

Les interventions de réhabilitation ou de modification d'une construction dans un espace bâti traditionnel ou celles portant sur une nouvelle construction devront respecter les caractéristiques établies dans le présent chapitre afin que celles-ci soient cohérentes et s'intègrent de manière harmonieuse à l'ensemble bâti traditionnel.

CHAPITRE 1. À PROPOS DES PARAMÈTRES TYPOLOGIQUES ET VOLUMÉTRIQUES DE LA CONSTRUCTION

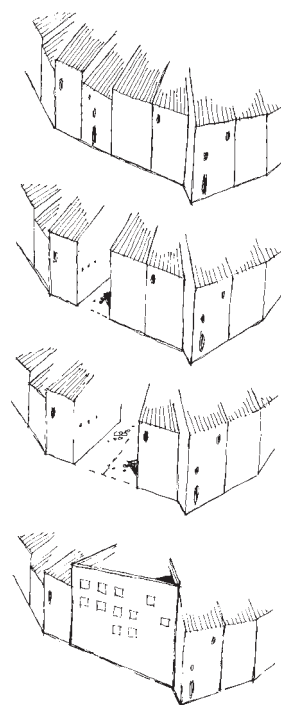
Art. 19.

Parcelle, unité foncière ou terrain

1. Bien que le terme de terrain soit plus utilisé que celui de parcelle dans les zones à urbaniser et que l'on parle davantage de parcelle dans des contextes plus urbains, nous utiliserons le terme

d'unité foncière pour désigner la superficie du terrain, bâti ou non, délimité comme une unité de bien immobilier avec un ou plusieurs propriétaires, habituellement enregistré légalement comme tel.

2. La parcelle devra être la base informative, fonctionnelle et structurelle de tout plan et l'ensemble de celle-ci devra être présentée graphiquement dans les documents de planification. La forme et la configuration des parcelles finiront par définir la forme et le caractère traditionnel d'un tissu ou d'un espace déterminé. Dans un même espace, diverses structures parcellaires pourront se mêler et se combiner. C'est pour cette raison qu'il sera important que l'ordonnance reconnaisse et considère ces unités physiques afin qu'elles ne dérivent pas (par agrégation, ségrégation, etc.) vers des structures complètement étrangères au tissu traditionnel.
3. On devra fixer, dans chaque cas, les conditions que devront remplir les unités foncières pour être constructibles, et réglementer leur taille minimum et maximum, leurs fronts minimums, les mécanismes de ségrégation et d'agrégation de celles-ci, ainsi que tout ce qui sera nécessaire pour leur définition typologique en fonction de chaque tissu, en tenant compte des formes traditionnelles et en respectant dans la mesure du possible les caractéristiques et les densités de la trame propre au lieu.



Une définition erronée des paramètres régulant la taille, les fronts minimums ainsi que les mécanismes de ségrégation et d'agrégation des parcelles, prenant peu en compte les caractéristiques du tissu traditionnel ainsi que les densités propres de la trame, peut altérer l'image de l'ensemble.

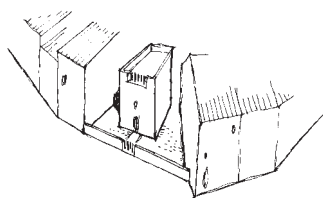
Art. 20.

Typologie des constructions et insertion dans le paysage

- 1 On devra fixer le type de construction (isolée, en ordre continu, etc.) qui pourra être développé dans le domaine réglementé, conformément aux

caractéristiques de la construction traditionnelle et à la manière dont ces types de construction se mettront en rapport et s'imbriqueront pour conforter le tissu traditionnel.

2. Comme il est possible de rencontrer différents types de construction dans un même secteur, cette réglementation pourra être établie par zone ou par parcelle. Il sera nécessaire d'effectuer une analyse détaillée du secteur afin d'identifier les différentes configurations typologiques de la construction pour les inclure dans la réglementation et permettre de répondre aux spécificités propres au tissu traditionnel.
3. De manière générale, chaque type de construction sera défini par des différences relatives aux paramètres qui seront exposés de manière générale dans le présent titre, et qui seront présents dans les plans du PU pour chaque parcelle (PL 7).

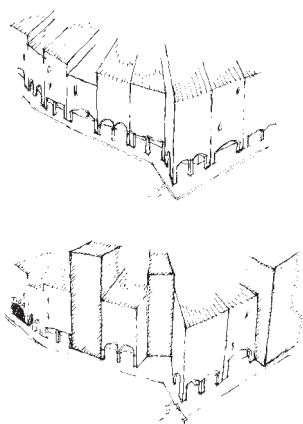


La réglementation doit concrétiser les typologies de construction qui doivent être développées dans l'enclave traditionnelle, et ce afin de conserver les spécificités propres du territoire traditionnel et de faire en sorte que la nouvelle construction soit cohérente avec le reste de l'enclave.

Art. 21.

Occupation et constructibilité

1. On devra fixer la constructibilité de chaque unité foncière afin que la densité de la trame soit homogène dans tout l'ensemble bâti. En général, dans des contextes urbains, le nombre d'étages ainsi que le taux d'occupation de l'unité foncière définissent déjà cette densité ; mais dans des contextes ruraux, ces deux coefficients sont importants pour équilibrer la densité construite par rapport à l'espace libre conformément aux caractéristiques du paysage traditionnel.
2. On entendra par coefficient de constructibilité la surface de plancher constructible dans une unité foncière par rapport à la surface totale de celle-ci. Dans des contextes urbains, ce sera le résultat de la multiplication de la surface bâtie que l'on pourra occuper (en décomptant les patios, les jardins, etc.) par le nombre de niveaux. L'ordonnance fixera un coefficient pour chaque unité foncière.
3. On devra fixer un taux d'occupation de l'unité foncière, qui correspondra à la surface pouvant être occupée par la construction par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Ce paramètre dépendra dans une grande mesure du type de construction de chaque lieu ainsi que de l'usage des bâtiments ; il existe en effet des taux d'occupation de 100 % dans des situations urbaines et des taux d'occupation minimum dans des situations de construction isolée liée à une exploitation d'élevage, par exemple. De toute manière, l'ordonnance devra fixer des limites dans chaque cas, en ayant pour objectif le confortement de l'occupation existante.

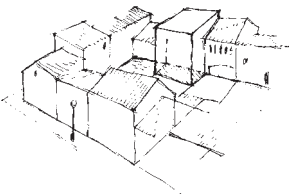
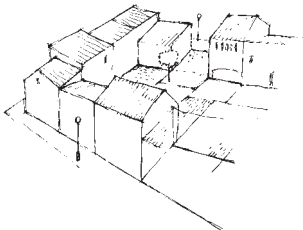


Dans les noyaux urbains et ruraux, la réglementation doit fixer l'alignement des voies afin que la construction nouvelle ne modifie pas la structure de la rue traditionnelle.

Art. 22.

Alignements et séparations

1. Dans certains tissus urbains, on devra fixer les alignements (lignes définissant les limites des constructions par rapport aux espaces non bâtis intérieurs –intérieurs de parcelle, par exemple– et extérieurs) afin que la construction s'adapte à la configuration physique du secteur bâti traditionnel. La construction ne devra pas dépasser ces alignements pour ne pas modifier la structure de la rue traditionnelle, à l'exception des corps en saillie, des balcons, des tribunes, etc. que cette même ordonnance réglera.
2. Les alignements, qui seront fixés par les plans normatifs du PU, s'adapteront aux spécificités des constructions du lieu, et il sera parfois nécessaire de ne fixer la continuité qu'au niveau du rez-de-chaussée ou de réglementer certains reculs et ruptures au niveau des étages supérieurs.
3. Dans les zones de construction isolée, on devra définir les distances entre les constructions, ou entre les constructions elles-mêmes et les limites des unités foncières.

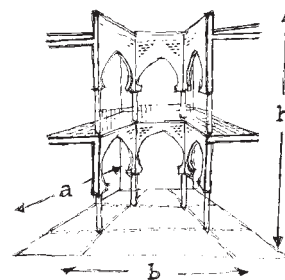


Dans les noyaux compacts, la profondeur constructible de la parcelle est un paramètre à réguler afin de maintenir le rapport propre de l'enclave traditionnelle entre construction et espace libre intérieur dans les pâtés de maisons et les ensembles construits.

Art. 23.

Patios, jardins et autres éléments typologiques

1. Dans certains secteurs bâtis traditionnels, les cours (intérieures, arrières, en cœur d'îlot, etc.), les jardins ou d'autres éléments typologiques particuliers, seront importants en tant qu'éléments structurants de la typologie de la construction traditionnelle. Dans ces cas-là, et afin de conserver la cohérence ainsi que la trame de l'ensemble construit, l'ordonnance devra les prendre en compte et concrétiser leurs caractéristiques morphologiques quant à leurs dimensions, leurs proportions, leurs hauteurs, leur relation avec les corps bâtis, etc. afin de conserver l'unité du lieu.



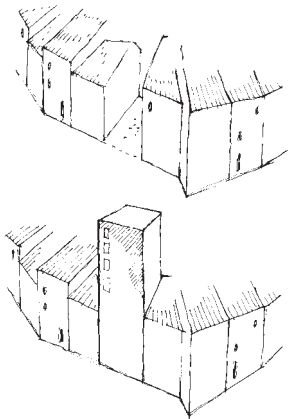
Dans les enclaves dans lesquelles la cour intérieure est un élément configurateur de la typologie, l'ordonnance doit réguler sa forme.

Art. 24.

Hauteur et étages

1. L'ordonnance devra définir le nombre maximum d'étages que pourra avoir une construction dans une unité foncière déterminée, ainsi que la hauteur maximum que pourra atteindre la construction.
2. En général, la réglementation des hauteurs devra répondre à une analyse attentive de la morphologie de l'ensemble bâti, afin de maintenir son profil et son harmonie. Bien que cette réglementation soit établie en mettant en rapport la construction et la largeur de la voie (plus la largeur est importante, plus grande peut être la hauteur), il sera souhaitable de préciser les limites quant aux étages et aux hauteurs en fonction de la zone et des ensembles bâtis traditionnels (un îlot, un front de rue, etc.), en considérant par exemple la hauteur moyenne. Une réglementation par rue et en fonction de sa largeur pourrait mener à une certaine altération du caractère du secteur et générer l'apparition de murs aveugles, ainsi que d'autres éléments jusqu'alors inexistantes. Cette réglementation devra être exprimée de manière claire dans les plans du PU.
3. L'ordonnance devra définir les limites minimum et maximum de cette hauteur. En général, on peut entendre par hauteur de la construction la distance qui existera entre le niveau du sol actuel et le niveau de l'égout ou le niveau de faitage de la toiture (en cas de toiture en pente). Cette différence de niveau est calculée verticalement en tout point du bâtiment. Il sera nécessaire de définir les possibilités de modification du terrain naturel, surtout dans les zones de construction diffuse.
4. La hauteur maximum établie comprendra tous les volumes construits. À partir de cette hauteur, seuls pourront dépasser les installations qui, pour des raisons techniques ou de fonctionnement, nécessitent ce dépassement (cheminées, pigeonniers, réservoirs d'eau, antennes collectives, etc.). Dans tous les cas, on devra minimiser leur

- impact par une intégration correcte dans le paysage.
5. Il sera aussi nécessaire de réglementer les hauteurs minimales libres des différents niveaux (rez-de-chaussée, étages) en tenant compte des caractéristiques de la construction traditionnelle. Un excès de hauteur du rez-de-chaussée, par exemple, pourrait obliger à modifier de manière

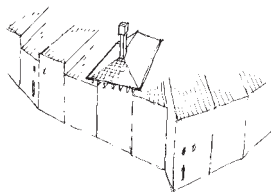


La régulation des hauteurs doit répondre à une lecture attentive des hauteurs moyennes qui existent dans l'ensemble des constructions proches.

Art. 25.

Toiture

1. Le type de toiture que devra avoir la construction située dans le périmètre du PU sera défini conformément aux caractéristiques de la construction du lieu, c'est-à-dire qu'il sera précisé si sont autorisées les toitures en pente (et dans l'affirmative avec quelle pente maximum et/ou minimum) ou les toitures plates ou en terrasse, ou encore les deux solutions indistinctement ou simultanément, et dans ce dernier cas avec quels systèmes de combinaison.
2. Les types de constructions étrangères à la tradition locale ne seront autorisés que dans des cas exceptionnels, après justification architecturale et technique.
2. Dans tous les cas, on définira les conditions que ces éléments devront remplir en ce qui concerne les finitions de couverture (matériaux, couleurs, etc.), les débords, les mansardes, les auvents (saillies maximales par rapport à la largeur de la rue, par exemple), les souches de cheminée, etc.
3. On concrétisera les interdictions ou bien on élaborera des recommandations pour l'emplacement des installations (antennes, réservoirs, etc.) de façon à ce qu'ils altèrent le moins possible l'harmonie du bâti et du paysage traditionnel.

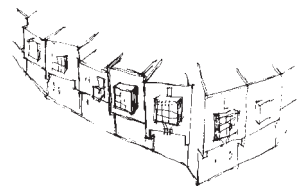
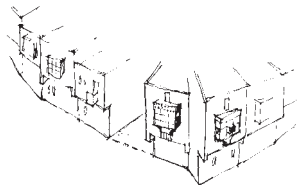


La réglementation doit déterminer des paramètres adéquats afin que la forme de la couverture des constructions neuves n'entre pas en conflit avec celles qui sont propres de la construction locale.

Art. 26.

Corps en saillie

1. On considérera comme corps en saillie les éléments qui dépassent du plan vertical de façade, tels que les balcons, les tribunes, les miradors, etc., dont ils constituent une partie fonctionnelle.
2. En règle générale, on ne devra pas permettre de nouveaux corps en saillie, à l'exception des cas où leur existence ferait partie de la typologie traditionnelle. En général, on réglementera leur présence, leur importance, leur séparation, ainsi que les distances entre les éléments, le type d'enveloppe, les balustrades, etc. afin qu'ils s'adaptent à l'image des modèles propres à la zone, en interdisant, par exemple, les corps fermés en saillie là où ils n'appartiennent pas à la construction traditionnelle.
3. La réglementation non seulement admettra la construction de corps en saillie mais, dans certains cas, elle obligera leur réalisation dans les architectures nouvelles qui s'intégreront dans des ensembles (places, rues, quartiers, etc.) dans lesquels ces ouvrages correspondent à la construction traditionnelle.



Les corps en saillie doivent être permis dans les lieux où leur existence fait partie de la typologie traditionnelle.

CHAPITRE 2. À PROPOS DES CARACTÈRES DE COMPOSITION ET DE FORME

Art. 27.

Façades

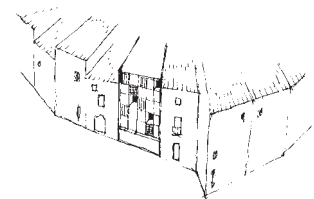
1. Composition

La réglementation établira des dispositifs minimums pour définir les ouvertures ainsi que l'emplacement des baies dans les façades, conformément aux caractéristiques de la construction traditionnelle de la zone. Celle-ci déterminera, quand cela sera possible, sans toutefois conditionner à l'excès les possibilités de création architecturale, des modèles pour leur mise en place (rythme, rapport vides/pleins, etc.), leurs dimensions et leurs proportions, etc., tout en réglementant la présence d'éléments tels que les balcons, les miradors, les tribunes, les linteaux, etc., ainsi que celle d'éléments complémentaires tels que les contrevents, les persiennes, les portes, les portails, etc. En ce qui concerne les balcons, les tribunes, etc., leur configuration sera réglementée en amont par les limitations de configuration volumétrique.

Étant donné que la réglementation de la composition et des vides peut parfois entrer en

contradiction avec les exigences du logement actuel ou des nouveaux usages, on suivra dans tous les cas le critère du respect des proportions verticales et non horizontales, de manière à ce que les pleins dominent sur les vides. Ainsi, il faudra réglementer tout en tenant compte du fait que cette réglementation ne devra pas accroître la difficulté d'adaptation du nouveau logement aux conditions du moment.

On devra aussi définir l'aspect des menuiseries, ainsi que les types d'intervention qui seront autorisées pour substituer au bois d'autres matériaux, et ceci toujours en accord avec des critères de composition et de couleur déterminés.

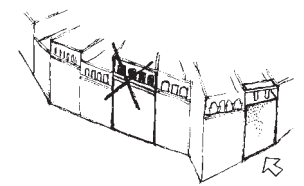
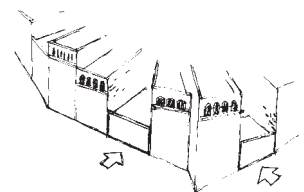


La réglementation doit garantir le fait que la construction neuve n'apparaisse pas comme un élément discordant par rapport à la construction préexistante, en évitant de trop conditionner les possibilités du projet architectural.

2. Matériaux, couleurs et textures

On devra définir les matériaux avec lesquels seront réalisées et/ou finies les façades : les matériaux avec lesquels celles-ci seront bâties (brique, maçonnerie, paille, etc.), de quelle manière (tailles, appareils, etc.) et comment celles-ci devront être finies (placages, enduits, chaux, etc.), en spécifiant la gamme de couleurs et de tons, les types de pierre, les textures, etc.

Les nouvelles interventions devront respecter la coloration traditionnelle. Pour ce faire, on devra élaborer un plan de coloration dans lequel seront aussi définies les couleurs des différents éléments de la façade (éléments métalliques, contrevents, persiennes, portes, portails etc.) et leurs possibles combinaisons.



Dans les nouveaux corps qui sont ajoutés aux bâtiments préexistants, on ne doit pas rechercher l'imitation stylistique sinon l'intégration avec l'environnement construit à partir du langage contemporain.

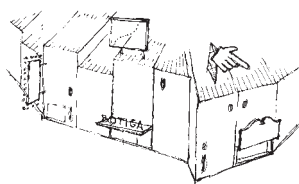
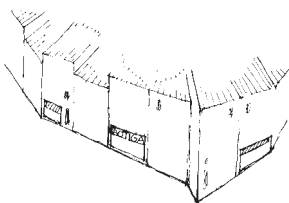
3. *Motifs décoratifs et couronnements*

Si nécessaire, on réglementera, afin de donner une unité à l'ensemble construit traditionnel et en raison de leur importance, la présence de corniches, de lignes d'imposte, de saillies ainsi que d'autres éléments décoratifs. En général, pour les nouvelles constructions, les motifs décoratifs des façades devront avoir une présence modérée, simple, donnant la priorité aux interprétations contemporaines par rapport à l'imitation de motifs existants. En général, on interdira toute reproduction ou imitation d'un bâtiment ancien, sauf lorsqu'il s'agit de remise à neuf, de transfert de façades, etc.

4. *Éléments superposés*

On considérera comme éléments superposés les éléments indépendants de la construction proprement dite, tels que les stores, les marquises, les jardinières, les éléments de devanture commerciale en placage, les enseignes, etc. Il sera souhaitable de réglementer leur emplacement, leurs dimensions, leurs matériaux, etc., afin qu'ils ne dénaturent pas les qualités du bâtiment lui-même et l'harmonie de l'ensemble bâti. Ces règles pourront être développées de manière complémentaire dans une réglementation du paysage urbain (voir D 7 dans le schéma du plan proposé).

En règle générale, l'agencement publicitaire des établissements commerciaux (vitrines, verrières, enseignes, etc.) devra être développé dans les limites de l'espace intérieur des baies du rez-de-chaussée, en laissant libres et sans superposition d'autres matériaux propres à la façade, tels que les piédroits entre les ouvertures, les linteaux ou les arcs. On interdira les marquises ainsi que les stores de couleurs violentes et de dimensions disproportionnées, ainsi que la mise en place d'un trop grand nombre d'enseignes et de panneaux publicitaires. Pour les éléments peints, on emploiera des couleurs de gammes en accord avec les contextes des diverses ambiances.



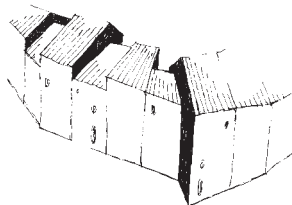
Les enseignes ainsi que les panneaux publicitaires doivent être intégrés dans la façade sans excentricité et sans dénaturer ni cacher ses caractéristiques originales..

Art. 28.

Murs voisins

1. Dans le cas de certaines constructions traditionnelles en milieu urbain, les murs voisins communes à plusieurs immeubles constituent un élément important à considérer et à réglementer, étant donné qu'une profusion d'éléments de différentes hauteurs provoque très souvent une modification sensible de l'aspect de la façade, qui a un impact important sur l'image de l'édifice et de l'ensemble bâti.

2. On réglementera afin que les murs voisins communes à plusieurs immeubles avec les mêmes critères et les mêmes traitements que les autres façades (couleurs, textures, etc.).



Dans certaines enclaves, où la typologie constructive impose des murs aveugles, l'ordonnance doit garantir que ceux-ci ne seront pas abandonnés mais traités comme des façades.

Art. 29.

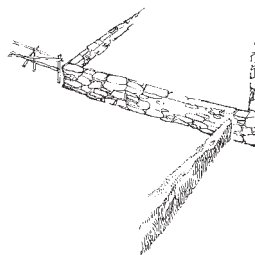
Typologie et intérieur des logements

1. L'intervention sur la construction devra absolument satisfaire les conditions du programme fonctionnel qui lui est assigné dans le cas d'un logement, et répondre aux conditions d'habitabilité actuelles.
2. L'ordonnance devra prendre en considération les caractéristiques typologiques ainsi que les schémas de distribution de la construction traditionnelle : en effet, ceux-ci répondent habituellement à une manière de vivre et d'habiter ancestrale, ainsi qu'à un schéma de relations déterminé entre vie intérieure et environnement. Grâce à une bonne analyse du territoire préalable à l'élaboration de l'ordonnance, on pourra identifier la diversité ainsi que la structuration des types traditionnels (schémas de distribution, éléments de relation intérieur/extérieur, usages des étages, caractère privé des espaces, relation et connexion entre les pièces principales et secondaires, emplacement des patios et des escaliers, etc.) et, ce qui est intéressant, protéger ces derniers en tant qu'éléments d'expression patrimoniale.
3. La réglementation devra envisager la diversité typologique exprimée dans la construction traditionnelle et normaliser ou faire des recommandations dans la mesure du possible afin que, sans grande modification, ces formes traditionnelles puissent recevoir de nouveaux usages et de nouvelles formes de vie. Ces recommandations ou normes pourront être recueillies dans un document parallèle à la réglementation, comme pourrait l'être un manuel de réhabilitation (voir D 6 dans le schéma de PU proposé).

Art. 30.

Clôtures de terrain

Pour la construction diffuse, on définira les hauteurs, la configuration ainsi que les matériaux avec lesquels pourront être édifiées les clôtures de terrain, afin de conserver une unité d'ensemble.



Dans le territoire traditionnel, les clôtures de parcelles sont des éléments qui définissent le paysage traditionnel, et il est donc important de réguler leur forme et leurs matériaux.

CHAPITRE 3. À PROPOS DES SYSTÈMES CONSTRUCTIFS ET TECHNIQUES

Art. 31.

Installations techniques

1. L'ordonnance devra faire en sorte que tous les logements disposent des installations techniques et services minimums exigibles, tels que l'alimentation en eau, l'évacuation des eaux usées, la fourniture d'énergie électrique et le ramassage des ordures. La mise en place de ces installations devra être intégrée dans l'ensemble bâti de manière cohérente et sans causer de dégradation excessive de l'image du lieu.
2. On définira l'adduction minimum d'eau potable, en entendant par eau potable celle qui remplit les conditions de salubrité établies par la législation.
3. Tous les logements devront pouvoir être reliés au réseau public d'assainissement, les organismes locaux devant faciliter l'installation de toilettes dans les logements qui n'en disposent pas encore. Le débit du branchement au réseau d'évacuation des eaux usées sera suffisamment important. Dans le cas où l'évacuation ne serait pas faite dans des collecteurs publics, on devra prévoir un système d'épuration correspondant.
4. Les lignes électriques pour l'usage domestique seront de préférence souterraines et, dans le cas où, pour des raisons justifiées, elles ne pourraient pas l'être, on tentera de limiter leur impact visuel.
5. On devra prévoir un système de ramassage des ordures intégré à l'organisation du service public correspondant.

Art. 32.

Construction

1. Indépendamment des considérations esthétiques que devront remplir les matériaux de façade et de couverture mentionnées dans le chapitre 3 du présent titre, tout matériau employé en nouvelle construction ou en réhabilitation devra remplir les conditions de qualité et d'adéquation techniques exigibles par chaque réglementation locale.
2. Le manuel de réhabilitation devra recueillir l'ensemble des solutions constructives traditionnelles afin que celles-ci soient prises en compte dans les projets de réhabilitation, en faisant tout particulièrement attention aux solutions particulières ayant un grand intérêt patrimonial du fait de leur spécificité.
3. Les matériaux des enveloppes des constructions devront assurer une haute résistance et une grande inertie thermiques, ainsi qu'une bonne étanchéité à l'humidité, conformément aux spécificités climatiques de chaque lieu. En général, dans les travaux de réhabilitation et dans les cas répondant aux normes, on admettra la mise en place de solutions techniques actuelles pour l'amélioration de l'isolation des enveloppes, l'étanchéité des couvertures, etc., dans tous les cas où celles-ci seront compatibles et n'entreront pas en contradiction avec les systèmes traditionnels.
4. Les matériaux et systèmes constructifs intérieurs (cloisons, plafonds, etc.) devront aussi remplir les conditions d'isolation acoustique adéquates, et tout particulièrement dans le cas des séparations entre différents logements. Dans les cas où une

amélioration serait nécessaire, on devra adopter des solutions compatibles avec les systèmes traditionnels.

Art. 33.

Confort

1. En général, la conception, ainsi que les matériaux des nouvelles constructions et ceux des réparations et des consolidations des anciennes constructions devront, indépendamment de tout autre type de considération, assurer un bon comportement climatique qui permettra de se rapprocher des conditions de confort, et visera à obtenir une économie d'énergie adéquate pour chaque contexte climatique.

2. Ensoleillement

La situation de la construction par rapport au rayonnement solaire devra être prise en compte du fait de son importance fondamentale pour atteindre un équilibre climatique apportant un confort optimum pour un coût énergétique minimum. Par conséquent, notamment dans les nouvelles constructions, cette situation devra être compatible avec les règles de composition de la façade.

La réglementation devra définir une surface d'ensoleillement minimum en fonction de l'usage des pièces, en prescrivant des surfaces cohérentes avec les caractéristiques de la construction traditionnelle.

3. Ventilation

Tout logement devra remplir des conditions de ventilation adéquates d'un point de vue hygiénique. La réglementation devra définir les ouvertures minimales afin de garantir cette ventilation en fonction de l'usage de chaque pièce (chambre à coucher, cuisine, etc.).

On développera la ventilation croisée pour réduire l'utilisation des systèmes de ventilation et de climatisation artificiels. Dans ce but, il sera permis de modifier les types traditionnels en accord avec les possibilités de transformation prescrites par les manuels de réhabilitation élaborés à partir de l'analyse fine des types existants dans chaque secteur bâti.

4. Isolation thermique et acoustique

Toute construction remplira les conditions d'isolation thermique et acoustique (extérieure et intérieure) établies par chaque réglementation locale et ébauchées précédemment. Il serait souhaitable de préciser le calcul de celles-ci dans le projet d'intervention.

Art. 34.

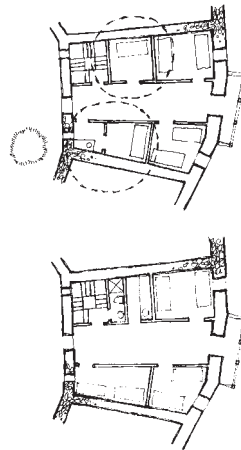
Habitabilité

1. Les projets de réhabilitation et de construction devront satisfaire, logiquement, les conditions d'habitabilité établies dans la législation de chaque pays quant aux conditions sanitaires et hygiéniques de l'habitat, et de manière générique ce qui est énuméré dans les points mentionnés précédemment (ensoleillement, ventilation, installations, isolation et étanchéité, etc.). Les projets devront comporter un programme minimum pour le logement, dans lequel seront spécifiés les superficies et les hauteurs ou les volumes des espaces habitables.

2. Comme énoncé précédemment, pour améliorer l'habitabilité du bâti, des modifications typologiques de la construction existante seront autorisées.

3. Dans les constructions ayant un nombre déterminé d'étages ou de logements, on exigera l'installation d'un ascenseur, aussi bien dans les projets de nouvelle construction que dans ceux de

réhabilitation intégrale. Dans ce dernier cas, bien que l'installation d'un système d'élevation apporte une amélioration incontestable de la construction traditionnelle, on devra garantir que cette installation soit techniquement faisable, et que celle-ci n'altère pas de manière irréversible les caractéristiques patrimoniales du bâtiment concerné.



Avec de petites modifications, les typologies de logement traditionnelles peuvent être adaptées aux nouvelles conditions d'habitabilité et de confort.

TITRE QUATRIÈME / ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

CHAPITRE 1. ÉQUIPEMENTS

Art. 35.

Définition et types

1. Le PU définira les terrains destinés aux équipements et services pour la collectivité.
2. En général, et à l'exception des cas de réutilisation d'une construction existante, recommandable dans de nombreux cas pour son caractère public et représentatif, les équipements pourront se développer comme autant de pièces singulières au sein de l'ensemble bâti, et adopter des formes architecturales considérées comme adéquates et d'expression contemporaine, afin d'enrichir l'ensemble. De cette manière, ces équipements pourront mieux répondre à leurs nécessités fonctionnelles. Ainsi, les indications exprimées dans le titre précédent auront un caractère indicatif. Cependant, le projet devra justifier suffisamment l'option architecturale choisie et être validé par la commission technique du PU.
3. L'ordonnance définira les usages envisagés par les divers équipements et services collectifs (religieux, culturels, sociaux, administratifs, éducatifs, etc.). Ils seront clairement répertoriés dans les plans du PU (plan PL 9 du schéma de plan proposé).

Art. 36.

Modification des usages et activités complémentaires

1. Pour l'accueil de nouvelles activités ou la modification des activités et leur distribution intérieure dans les bâtiments existants destinés à des équipements collectifs, on exigera l'élaboration

d'un projet de réhabilitation intégral correspondant à un programme directeur de l'ensemble des installations, qui comprendra les usages et activités à développer, les travaux de restructuration ou d'extension nécessaires, ainsi que les densités d'occupation prévues.

2. On renforcera les équipements collectifs à caractère social ou à vocation de loisirs conformément aux prévisions du PU, en privilégiant leur installation en rez-de-chaussée, et en permettant des usages complémentaires, tels que l'activité commerciale.

CHAPITRE 2. SERVICES

Art. 37.

Distribution des marchandises

Afin de limiter la distribution des marchandises au porte à porte de manière non ordonnée, il sera souhaitable d'établir des points de distribution des marchandises. Ces points seront répertoriés dans les plans du PU, et leur objet sera le stockage des produits de consommation avant leur distribution, d'une part, ainsi que des produits rejetés ou renvoyés, avant leur collecte, d'autre part.

Art. 38.

Ramassage des ordures

1. L'autorité compétente établira le système de ramassage des ordures le plus adapté au secteur urbain ou à l'accessibilité du secteur, en signalant les points de ramassage, la forme des dépôts ainsi que les horaires.
2. L'accumulation de tout type d'ordures ou de déchets sur la voie publique sera explicitement interdite.

TITRE CINQUIÈME / INFRASTRUCTURES DE MOBILITÉ ET ESPACES NON BÂTIS

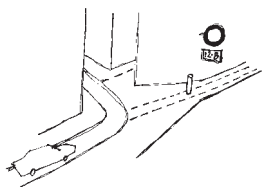
CHAPITRE 1. VOIES PUBLIQUES

Art. 39.

Types de voie

1. Le système de voirie comprendra les installations ainsi que les espaces réservés au tracé des voies exclusivement consacrées à l'usage public. Le PU devra ordonner les voies par type et par usage. Les voies devront toujours avoir un caractère public, avec les limitations d'usage que les autorités compétentes détermineront dans chaque cas pour garantir la fonctionnalité et la sécurité. Un plan devra synthétiser cette information (PL 4 du plan schéma proposé).
2. Dans des contextes urbains et les centres historiques, ces voies devront être de préférence piétonnes, et l'on pourra établir différents degrés de piétonisation : des rues où les véhicules sont totalement interdits, des voies à usage partagé avec priorité aux piétons, des rues à vocation piétonne préférentielle.
3. En milieu rural, on devra différencier les routes (de liaison, d'accès aux villages, etc.) des pistes forestières et des chemins ruraux locaux. La planification devra définir la situation, les dimensions et les affectations de chaque type de voie, etc., ainsi que les éléments arborés et jardinés qui les accompagneront, en considérant en premier

lieu les conditions de qualité environnementale et de protection des secteurs bâtis, aussi bien quant à leur développement qu'à leur tracé. De la même manière, on accordera une attention particulière à l'entretien des chemins ruraux ainsi qu'à leur relation avec le tissu bâti et les constructions annexes traditionnelles (moulins, fontaines, lavoirs, greniers, pigeonniers, oratoires, etc.).



Dans des contextes urbains, les voies devront être de préférence piétonnières, tout en mettant en place différents degrés de piétonisation.

Art. 40.

Profils en long et en travers

Les profils en long et en travers des voies seront adaptés à la topographie naturelle du terrain, et la réglementation devra définir des pentes maximales en fonction de l'usage de chaque voie.

Art. 41.

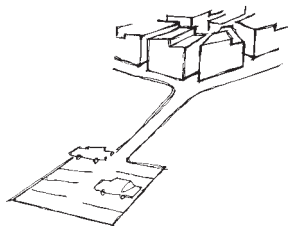
Ordonnance de circulation

L'autorité compétente devra approuver une ordonnance spéciale quant à la circulation des véhicules, soumise aux critères établis dans le présent plan, ordonnant l'usage des voies par les véhicules, la gestion des marchandises, le stationnement, etc.

Art. 42.

Stationnement et transport public

1. Dans les centres historiques, pour conjuguer les nécessités inhérentes à leur vocation résidentielle avec les caractéristiques spécifiques du tissu, il faudra prévoir des zones de stationnement collectif. Pour leur emplacement, de préférence périmétral, on considérera leur accessibilité ainsi que leur connexion avec l'ensemble des voies intérieures.
2. On promouvra l'usage du transport public dans les zones urbaines régulées par le présent plan.



Dans les centres historiques, pour conjuguer les besoins des résidents avec le respect des caractéristiques du tissu historique, des zones de stationnement spécifiques seront habilitées, de préférence à leur périmètre.

CHAPITRE 2. ESPACES LIBRES

Art. 43.

Espaces libres

1. On considérera comme espaces libres les terrains non constructibles afin de conserver les caractéristiques du tissu ou le paysage historique.

2. Les espaces libres sont publics ou privés. En milieu urbain, les places, les placettes, les jardins ainsi que les autres espaces publics non constructibles seront considérés comme des espaces libres publics. En milieu rural, les espaces publics libres pourront être des ensembles forestiers, des zones hydrographiques, des terrains cultivables, etc. Un plan de synthèse (PL 5 du schéma de PU) synthétisera cette information sous forme graphique.

Art. 44.

Conditions d'usage

1. Les espaces libres sont en général réglementés par la législation spécifique à chaque domaine (forestier, hydraulique, etc.) qui détermine leurs conditions d'usage. En général, on maintiendra leur fonction agricole afin de conserver le caractère traditionnel du paysage.
2. En milieu urbain, l'usage de l'espace libre devra être fondamentalement piéton, qui est le plus compatible avec le tissu traditionnel, même si la part de l'espace affectée à la circulation des véhicules devra être suffisamment différenciée. La circulation et le stationnement des véhicules seront limités au strict nécessaire, conformément à la réglementation approuvée par l'autorité compétente.
3. Les activités qui se dérouleront dans les espaces libres publics, ainsi que le mobilier correspondant seront considérés comme non pérennes.
4. Les installations privées autorisées dans les espaces libres publics, telles que les kiosques, les stands commerciaux ou autres, devront disposer d'une autorisation ou d'une concession d'usage privé de l'espace public. Ces installations devront respecter dans tous les cas les valeurs paysagères et urbaines de leur environnement.
5. La pose de câbles électriques ou téléphoniques devra être souterraine. Les câbles aériens existants seront progressivement déposés, les postes et éléments adossés aux façades pour ce type d'installations seront progressivement résorbés.

Art. 45.

Traitement des sols, trottoirs et mobilier urbain

1. Dans les espaces libres publics, les ouvrages techniques et le mobilier qui conforteront l'identité et la singularité de l'espace bâti traditionnel seront prioritaires. Ce point pourra être développé en détail dans une réglementation du paysage urbain.
2. Les projets de requalification, d'aménagement paysager, etc., devront être en rapport avec le caractère et le cadre du lieu, où l'on combinera fonctionnalité et traitement esthétique. La présente ordonnance pourra déterminer des matériaux et certaines options de conception, sans pour autant limiter les possibilités de création contemporaine.
3. **Revêtement du sol**
En milieu urbain, on devra distinguer les zones « dures » (dalles, pavés, béton, bitume, etc.) des zones de revêtement « souple » (terre, végétation, etc.). Les zones dures seront utilisées pour les voies de circulation intense, et les zones souples seront recommandées pour les espaces à faible circulation et à faible érosion. On devra prévoir un système adéquat de drainage des eaux pluviales (en surface, avec des canaux, etc.), dans la plupart des cas relié au réseau d'assainissement pluvial. De manière générale, on limitera la chaussée destinée à la circulation des véhicules au minimum indispensable. Dans les rues étroites, on tendra à la suppression des bordures de trottoir, des saillies

ainsi que des trottoirs, et l'on traitera l'ensemble de la rue de manière égale. On conservera dans la mesure du possible les pavages existants, en s'assurant qu'ils remplissent les conditions de confort (anti-dérapage, passage des personnes handicapées, etc.).

4. Mobilier urbain

Le mobilier urbain (lampadaires, fontaines, corbeilles, bancs, etc.) et les éléments d'ornement (fontaines, parterres, etc.) devront être réglementés au minimum (conception, matériaux, couleurs, critères d'emplacement, végétation, etc.) sans toutefois entraver le projet de conception de l'espace libre. Le projet devra identifier le contexte du lieu, adopter un parti simple et s'adapter discrètement à l'environnement.

5. Éclairage et signalisation

Les éléments d'éclairage et de signalisation urbaine respecteront l'échelle du lieu. On tiendra compte des conditions d'éclairage du lieu pour la disposition du luminaire.

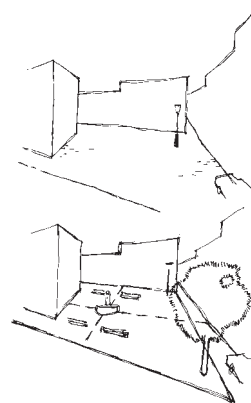
On devra tendre à regrouper les éléments de signalisation urbaine, en limitant la dispersion des obstacles à la circulation des piétons.

6. Arbres

Les arbres, éléments majeurs du paysage, seront indiqués dans les plans normatifs de l'espace libre. Les projets urbains intégreront obligatoirement des arbres en considérant leurs différentes fonctions pour différencier des espaces, protéger du soleil et du vent, canaliser des perspectives, compléter le mobilier urbain, accompagner le modelage du terrain, etc.

7. Réseaux de fluides

Ces réseaux devront être souterrains.



Les projets d'urbanisation devront être en consonance avec le caractère du territoire traditionnel, et conjuguer fonctionnalité et traitement esthétique adéquat.

TITRE SIXIÈME / INSTRUMENTS DE GESTION

CHAPITRE 1. À PROPOS DE LA CONSERVATION DE LA CONSTRUCTION

Art. 46.

Devoirs de conservation, d'usage et de réhabilitation

1. Les propriétaires de tout type de terrain ou de construction devront les destiner à l'usage établi dans chaque cas par le présent plan et les

maintenir dans des conditions de sécurité et de salubrité adéquates.

2. Le coût des travaux nécessaires en vertu des dispositions précédentes sera à la charge des propriétaires ou de l'administration. L'autorité compétente ordonnera, d'office ou à la demande de toute personne intéressée, l'exécution des travaux nécessaires pour conserver les conditions établies antérieurement et elle exigera l'accomplissement des devoirs légaux qui réfèrent au présent article.
3. Les constructions protégées ayant une valeur patrimoniale reconnue devront être conservées, entretenues et gardées par leurs propriétaires. Lorsque ceux-ci n'exécuteront pas les interventions exigées en accomplissement des conditions antérieurement décrites, l'administration compétente en matière de patrimoine pourra ordonner leur exécution subsidiaire. De la même manière, elle pourra accorder une aide ou réaliser directement les travaux nécessaires si cette dernière solution est indispensable à la conservation des biens.
4. L'inaccomplissement des obligations établies dans le présent article sera un motif suffisant pour justifier l'expropriation des biens déclarés d'intérêt culturel.

Art. 47.

Déclaration de ruine

1. La réglementation devra établir la possibilité de déclarer l'état de ruine pour certaines constructions correspondant à certaines caractéristiques précises, afin d'engager leur réhabilitation urgente ou leur démolition partielle ou totale. La déclaration d'état de ruine ou l'adoption de mesures d'urgence ne libérera pas les propriétaires de leurs responsabilités liées à leur négligence à l'égard de leur devoir de conservation de leur bien.
2. La procédure engagée par l'autorité compétente sera définie dans les réglementations et pourra imposer l'obligation de réhabilitation, en permettant l'obtention des aides auxquelles réfère ce titre des ordonnances. La démolition sera autorisée de façon exceptionnelle et devra être justifiée par la protection de l'environnement ou la conservation du caractère du lieu.

Art. 48.

Construction forcée

1. Dans quelques pays, la législation permet, à partir de l'entrée en vigueur des présentes ordonnances, exiger des propriétaires de terrains non bâtis inclus dans le périmètre du présent plan qu'ils demandent un permis de construire dans un délai déterminé.
2. L'inaccomplissement de ce devoir déterminera l'expropriation ou la vente forcée du terrain en question.

CHAPITRE 2. À PROPOS DE LA GESTION DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Art. 49.

Développement de l'initiative privée

1. En cohérence avec les objectifs de protection qui inspirent le présent plan, l'autorité compétente devra développer la réhabilitation des constructions incluses dans le périmètre opérationnel, par des aides et une assistance technique et juridique. Ces aides seront régies par

une ordonnance spécifique et pourront être articulées avec celles qui pourraient être obtenues en application de législations de rang supérieur.

2. Les aides pourront être financières ou d'autre nature. Les aides financières pourront consister en :
 - ▶ des subventions directes pour les travaux et les études ;
 - ▶ des subventions indirectes ou des exonérations fiscales pour les permis d'intervention, ou des exonérations d'autres impôts ou taxes ;
 - ▶ prêt d'échafaudages ou d'autres éléments nécessaires pour les travaux.
3. Les aides d'autre nature pourront consister en l'assistance technique et juridique relative aux devis, solutions techniques, etc., sans préjudice de l'information sur l'urbanisme que devra obligatoirement donner l'administration.

Art. 50.

Collaboration et conventions

Pour atteindre les objectifs du PU, l'autorité devra promouvoir la possibilité de réaliser des conventions avec d'autres organismes publics ou privés.

Art. 51.

Bureau du Plan

1. Un Bureau du Plan sera créé, qui aura à sa charge la direction et la coordination des interventions devant être effectuées dans le cadre de l'exécution du PU, ainsi que le suivi de celles-ci.
2. Le Bureau du Plan devra être configuré comme un organe spécial de gestion, sans personnalité juridique propre, mais avec une autonomie fonctionnelle, sans préjudice de son rattachement direct à l'administration publique, dont il dépendra. Le Bureau disposera des moyens humains et matériels nécessaires pour l'accomplissement de sa tâche.

Art. 52.

Exécution du PU

Les interventions prévues dans le PU seront menées à terme conformément au programme d'intervention qui devra être intégré dans la documentation du PU. Ce programme d'intervention pourra être divisé en plans thématiques conformément à ce qui a été exposé à titre d'exemple dans le schéma de PU exposé.

Art. 53.

Rédaction d'ordonnances complémentaires

1. Avec la mise en oeuvre du plan, il sera important, dans le plus bref délai possible, de procéder à l'élaboration d'une série d'ordonnances complémentaires servant à rendre plus efficace son application. Ces ordonnances seront les suivantes :
 - ▶ Ordonnance spéciale d'aides à la réhabilitation ;
 - ▶ Ordonnance spéciale de circulation des véhicules ;
 - ▶ Ordonnance spéciale réglementant les activités et les installations sur les voies publiques et les espaces non bâtis.
2. De la même manière, la présente ordonnance devra être complétée par les dispositions suivantes :
 - ▶ Une réglementation du paysage qui comprendra un plan de coloration.
 - ▶ Une ordonnance portant sur la publicité et les enseignes.

Le manuel de réhabilitation. En Italie et dans les pays méditerranéens

La tradition culturelle liée aux thèmes de la conservation et de la réhabilitation du patrimoine architectural historique-traditionnel, et tout particulièrement du patrimoine appartenant à des noyaux et des environnements ruraux, est née dans le cadre de référence des manuels de réhabilitation et des codes de pratique qui sont apparus en Italie dans les débuts des années 1980, grâce au travail de spécialistes tels que MM. Paolo Marconi, Francesco Giovanetti et Antonino Giuffrè.

Les manuels de réhabilitation avaient pour objectif principal de développer une nouvelle culture de la conservation du patrimoine architectural pré-moderne, en se basant sur la « [...] conviction de l'importance cruciale de la réhabilitation de ce type de biens pour pouvoir préserver et mettre en valeur l'identité historique de la ville. »¹. L'idée principale de toute la recherche qui est sous-jacente à ces documents est de mettre en avant l'importance de la connaissance en profondeur de l'architecture traditionnelle, du point de vue de son implantation sur le territoire, de ses typologies ainsi que de sa distribution. Dans tous les cas, il est porté une attention toute spéciale aux aspects matériels et technologiques, comme condition préalable et indispensable pour sa tutelle et sa conservation.

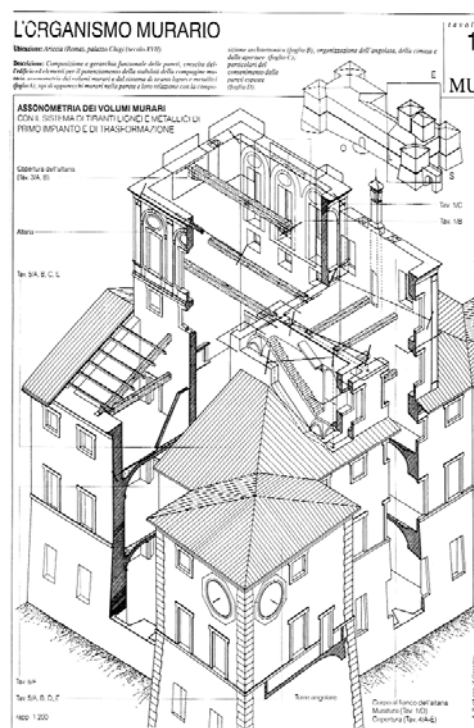
L'approche cognitive est considérée comme un fondement d'une nouvelle manière de penser le projet de réhabilitation des bâtiments existants qui soit capable, sur la base de l'analyse critique de l'architecture traditionnelle, de lire et de comprendre les relations qui interviennent dans les différentes typologies édifcitrices, structurales et constructives ; tout cela afin de pouvoir intervenir dans le construit en préservant son caractère, au travers de la sélection des techniques et des matériaux cohérents et compatibles avec les techniques et les matériaux qui avaient été utilisés à l'origine.

Raffaele Panella exprime clairement la dimension du problème dans l'introduction au *Manual de Città di Castello*, en signalant « [...] l'exaspération qui est celle des théoriciens et des opérateurs des "grandes restaurations" au moment de s'affronter au problème de la conservation de millions d'exemplaires [...] » de bâtiments historiques avec leurs éléments de fabrication, et il met sur la table « [...] les limites conceptuelles et pratiques de la restauration face à la dimension quantitative du problème [...] »². Quelques années plus tard, conformément aux prémisses des éditions précédentes des manuels, Francesco Giovanetti défend résolument la nécessité de ne pas interrompre le dialogue avec l'univers constructif du passé, non comme une option de régression technique mais pour pouvoir apporter des solutions

Carlo ATZENI

Ingénieur civil

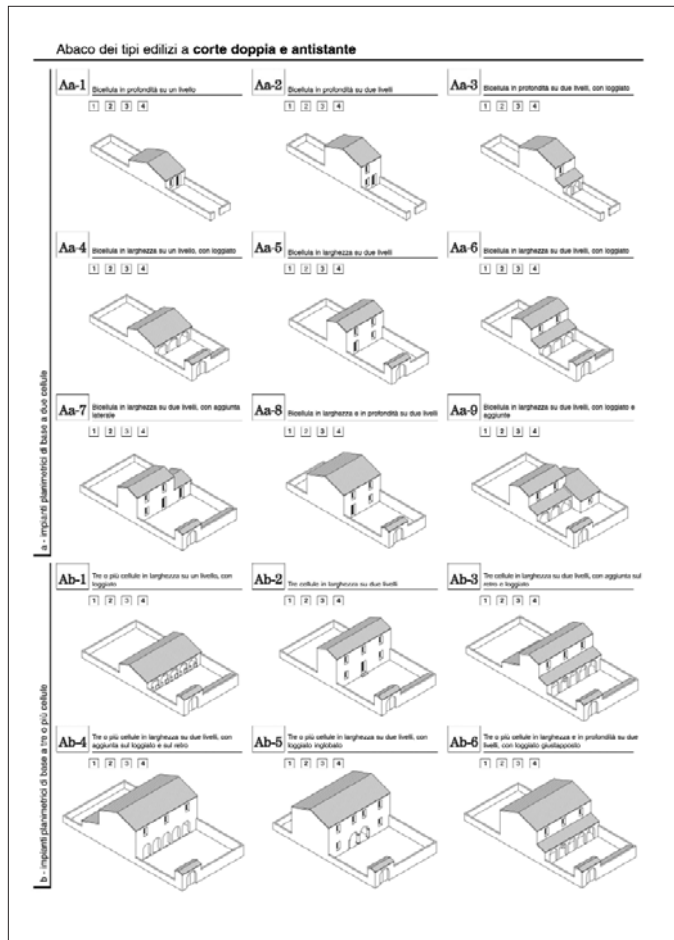
Professeur au Département d'Architecture de l'Université de Cagliari, Italie



Rome, analyse de la structure murale d'un bâtiment historique.
(*Manuale del recupero del Comune di Roma*, deuxième édition, 2000)

convaincantes aux principaux problèmes en rapport avec la construction traditionnelle, au moins. D'un côté, il faut que les nouvelles interventions d'entretien soient compatibles avec la manière pré-moderne de construire et, d'un autre côté, on constate le paradoxe selon lequel la « [...] demande [en croissance continue] qui se manifeste sur le marché pour la récupération des qualités matérielles spécifiques de la construction historique [...] »³ continue à ne pas être servie du fait de l'incapacité des techniciens et des entreprises à faire face correctement au monde constructif du passé.

Les manuels de réhabilitation sont conçus comme des instruments aux caractéristiques éminemment pratiques, sans avoir la prétention de répondre à l'ensemble des questions qui surgissent au moment de faire face à l'édification historique. Parmi les plus connus, liés à l'architecture historique d'une zone urbaine



Les instruments de catalogage typologique facilitent la connaissance du patrimoine architectural de base : abaque des types de construction de la Marmilla en Sardaigne. (*Manuale del recupero de la Marmilla*, de Sarcidano, d'Archi et de Grighine, 2006).

spécifique, on doit sans le moindre doute mentionner ceux qui ont été élaborés pour les villes de Rome (en deux éditions), Città di Castello, Palerme, Matera et Ortigia, auxquels il faut ajouter les expériences les plus récentes menées à terme à Castel del Monte et à Gênes.

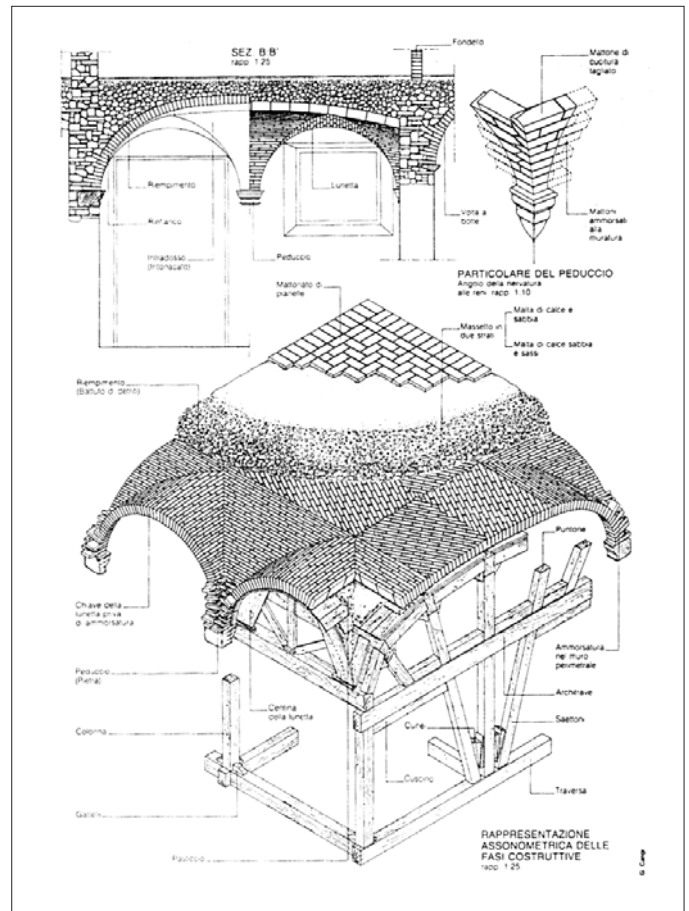
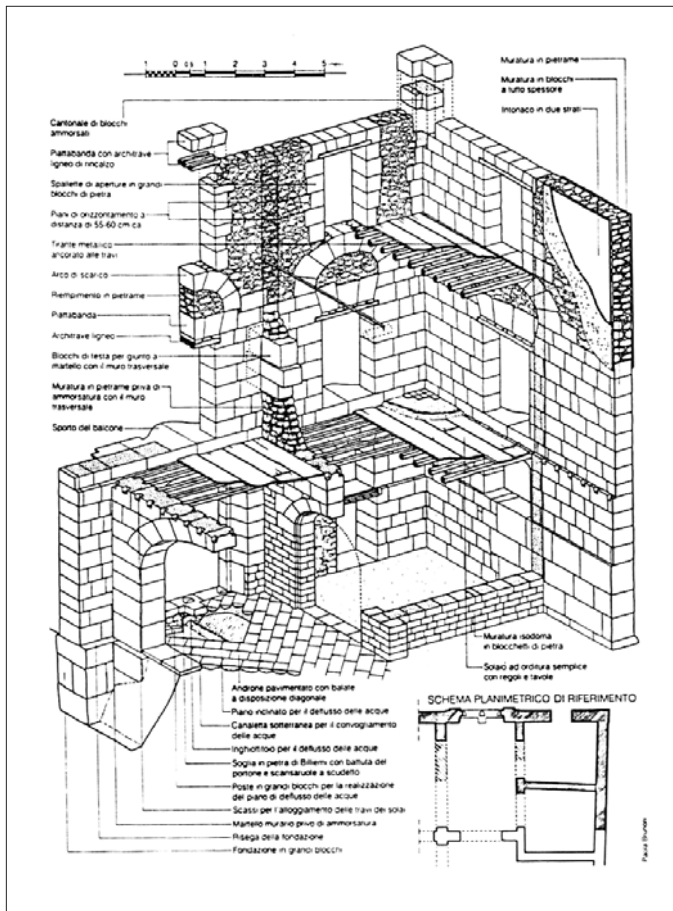
En outre, au cours de la dernière décennie, des études plus vastes sont apparues en rapport avec des domaines territoriaux plus larges, tels que les circonscriptions de type département, les régions, voire les États. C'est le cas, par exemple, du Manuel de la réhabilitation de la région Abruzzo, publié en 2004, du Guide pour l'entretien et la réhabilitation des bâtiments d'Aveto en Ligurie, du Manuel pour la réhabilitation de l'architecture et du paysage de l'Irpinia, du Manuel pour la réhabilitation des centres historiques de la Marmilla, de Sarcidano, des Arci et du Grghine, en Sardaigne, et tout cela en se limitant au territoire italien. On ne

peut pas oublier non plus les intéressantes expériences menées à terme pour la rédaction des manuels de réhabilitation et d'entretien de l'architecture traditionnelle de la Syrie et du Liban, rédigés dans le cadre du programme de recherche communautaire CORPUS ou du Manuel de réhabilitation de l'architecture de terre des vallées présahariennes du Maroc.

La culture constructive d'un domaine local concret (qui coïncide presque toujours avec un contexte urbain bien défini et dans le cadre de limites temporelles précises) constitue l'objet d'étude des manuels. La raison de choisir cette méthode, qui pourrait paraître excessivement sélective, doit être recherchée dans le caractère endémique que présente la déclinaison locale de l'art de construire pré-moderne. « Les manuels font toujours référence à un vocabulaire défini pour un domaine géographique et historique de référence. Ils présentent les règles de l'art de la construction existant dans une zone culturelle concrète qui sont déterminées à partir des caractéristiques des matériaux disponibles, des modèles typologiques acquis de la connaissance et de l'ensemble des réponses technologiques données aux sollicitations existantes, dont la validité est en général confirmée par la survie même jusqu'à nos jours des éléments construits »⁴. Les objectifs des manuels de réhabilitation peuvent renvoyer de manière synthétique aux aspects culturels et d'usage.

En premier lieu, le fait que le manuel recueille un large éventail d'éléments typiques de la construction traditionnelle (structures de couverture, couronnements, murs, ouvertures, etc.) grâce à des illustrations détaillées ainsi que des tableaux graphiques et écrits, permet une lecture de nature documentaire ainsi que sa présentation sous la forme d'un répertoire de maisons à partir duquel il est possible d'identifier les types constructifs existants. Selon cette perspective, « [...] le manuel est plutôt un catalogue, et la plus grande partie de son contenu est, sans le moindre doute, le développement de la connaissance des caractéristiques de l'édification ancienne avec une référence spéciale faite à la construction et à la culture matérielle qu'il incorpore »⁵.

Toutefois, il y a un autre aspect très important qui est lié au caractère interprétatif avec lequel le manuel peut être consulté : de fait, le manuel apporte aux techniciens ainsi qu'aux professionnels une méthode d'approche de la connaissance de la construction traditionnelle, mais il constitue aussi un outil utile pour envisager des stratégies d'intervention pour la conservation active du patrimoine. Panella clarifie encore son propos en disant que « selon cette [...] perspective, un profil de l'œuvre proprement inhérent au manuel est révélé, et celui-ci découvre les intentions originales et indique ses développements postérieurs. Ceux-ci sont, sans le moindre doute, le développement du catalogue, qui sera réalisé au travers de l'implication de nouvelles familles [...] et, surtout, l'enrichissement des techniques d'exécution historiques (qui sont souvent oubliées dans la plupart des sources cultes : architectes, auteurs de traités et historiens). Mais ces manuels



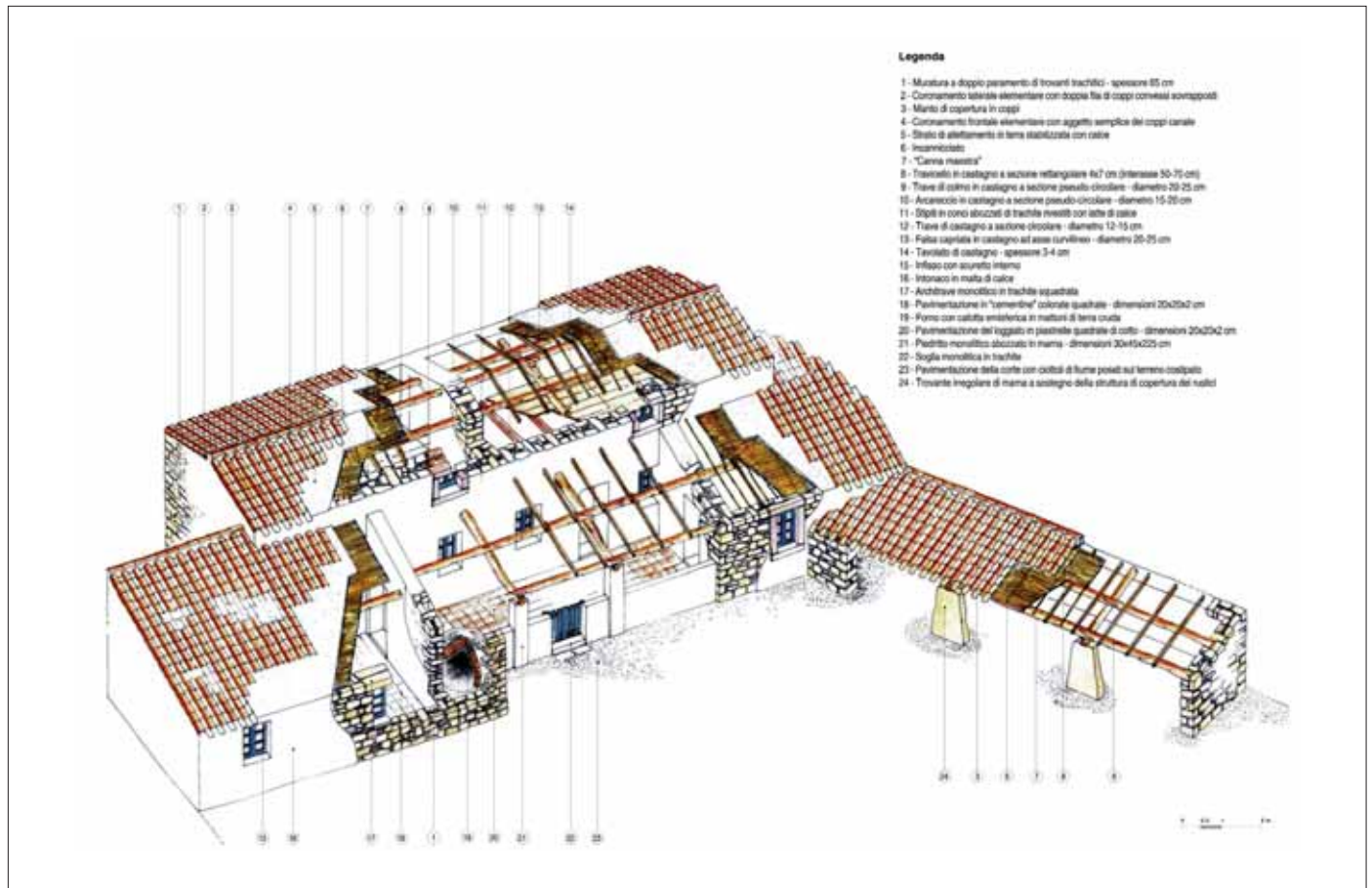
Palermo, axonométrie montrant le détail de la structure d'un bâtiment du centre historique. La planche montre bien différents aspects relatifs à la construction et aux matériaux utilisés. (*Manuale del recupero del Comune di Palermo, 1997*)

Città di Castello, axonométrie d'une voûte. (*Manuale del recupero del Comune di Città di Castello, 1992*)

13

représentent, pour l'essentiel, une définition successive de critères de tutelle active, c'est-à-dire des conditions techniques qui guident l'intervention de réhabilitation, destinée en premier lieu à l'entretien et à la réparation des bâtiments anciens »⁶. Le manuel est destiné, d'un côté, à la communauté du domaine de référence et, d'un autre côté, à l'ensemble des spécialistes, dans leur double facette théorique et pratique, c'est-à-dire aussi bien à des techniciens qu'à des professionnels. En ce qui concerne les habitants, le manuel doit stimuler leur désir de se rapprocher et d'apprécier la valeur des centres historiques pour l'expressivité de leurs bâtiments, qui synthétisent l'essence des constructions traditionnelles, pas toujours appréciée dans la vie quotidienne. En ce qui concerne les experts, l'objectif consiste à promouvoir la sensibilité ainsi que la connaissance des valeurs de la construction traditionnelle, en codant les règles principales transmises jusqu'à présent grâce à l'expérience pratique du savoir-faire des travailleurs sur les chantiers, et permettant de « [...] transmettre

cette littérature aux générations futures sans que son sens ne soit ni perdu ni déformé »⁷. Pour les projeteurs, le manuel constitue un guide et un support au moment de définir l'intervention de réhabilitation, en orientant le choix des matériaux et des techniques qui seront cohérents avec la tradition constructive locale, selon une logique de projet qui fonctionnera de manière continue et non en opposition au passé. « Le manuel de réhabilitation n'a pas, et ne veut pas avoir, un caractère prescriptif. Conçu pour apporter une réponse à l'insuffisance de certaines normes de tutelle qui sont pour l'essentiel limitatives, il a pour but d'ouvrir la voie à des attitudes de propositions. [...] C'est un défi à l'autorité publique, dans ses différentes articulations, pour adopter une nouvelle attitude en matière de tutelle, non pensée pour dire ce qui ne doit pas être fait mais pour suggérer ce qui doit l'être »⁸. Les manuels ne veulent pas être des documents ayant une valeur normative, au moins dans les intentions des auteurs des premières



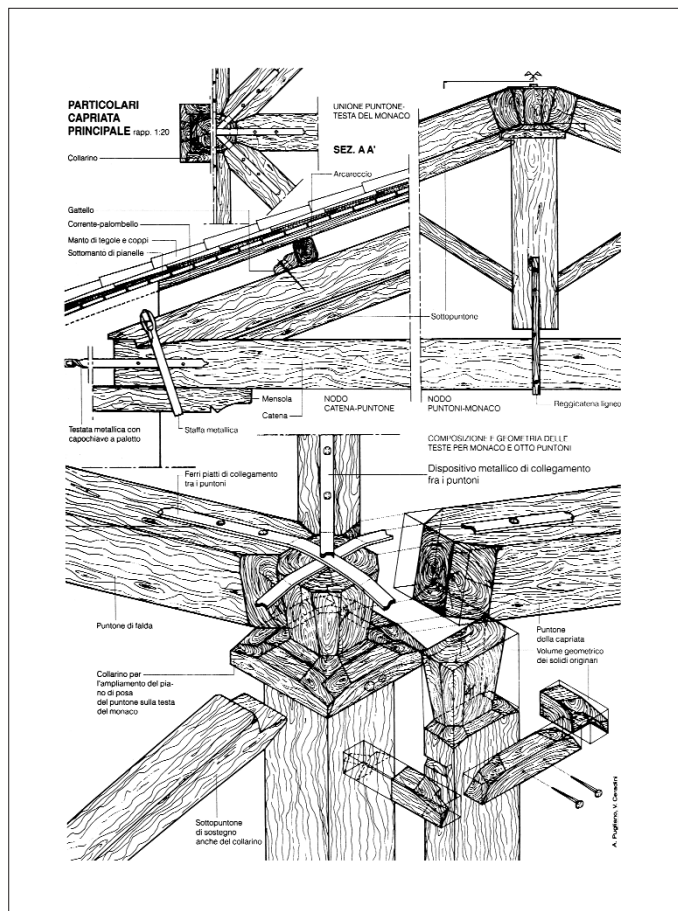
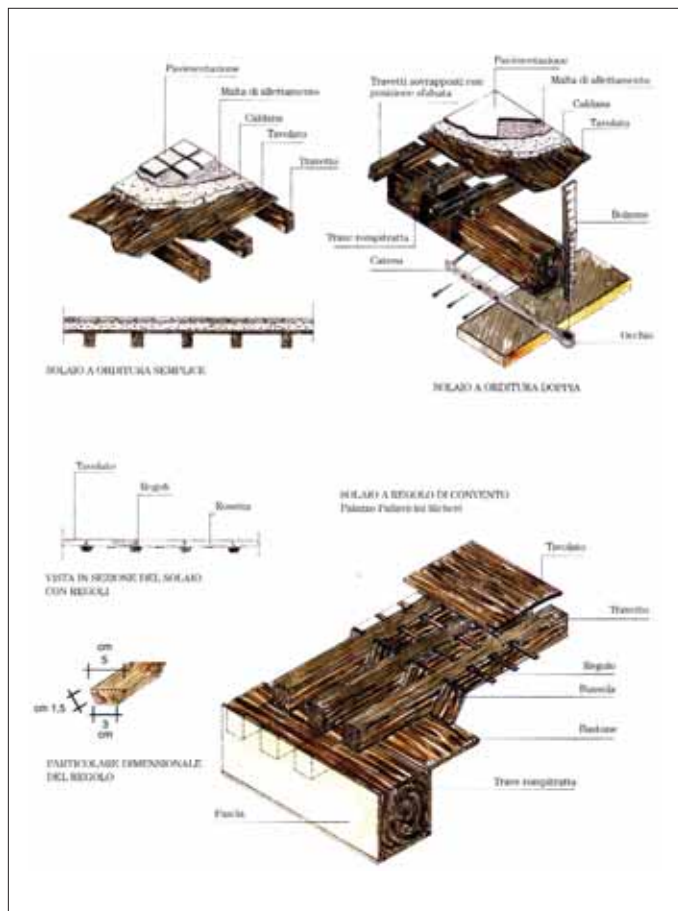
Nureci, la Marmilla, analyse du système constructif d'une maison traditionnelle.
(Manuale del recupero de la Marmilla, de Sarcidano, d'Archi et de Grighine, 2006)

versions, mais ayant des fonctions seulement indicatives, en maintenant leur vocation naturelle de constitution d'un complément aux instruments urbanistiques d'intervention (tels que les plans urbanistiques de réhabilitation des centres historiques) qui régulent l'activité de réhabilitation. Grâce aux prescriptions techniques et de matériaux et à la relation de la construction existante avec le corps normatif qui la prend sous sa tutelle, le manuel permet l'évolution naturelle des noyaux historiques conformément à la logique de la pratique de l'entretien.

De ce point de vue, les administrations publiques locales et en particulier leurs organes compétents tels que les bureaux techniques municipaux sont d'autres usagers potentiels auxquels est destiné le manuel. En outre, on peut souligner le fait que, à un moment tel que celui que nous vivons actuellement, dans lequel la conservation et la tutelle du patrimoine historico-traditionnel construit fait l'objet d'investissements significatifs de la part de la

Communauté européenne, il serait tout à fait souhaitable de faire confiance à des instruments tels que les manuels, lesquels peuvent fournir des indications claires et cohérentes aux professionnels en ce qui concerne les interventions sur le bâti.

Les implications que le manuel comporte au moment de faire face à une intervention de réhabilitation situent au premier plan la relation entre *règle et projet*, en tenant compte d'une conception plus mûre et plus consciente de la nécessité de récupérer des *territoires* communs par le dialogue entre la tradition et l'innovation. La manière de voir des auteurs des manuels consiste à associer la *règle* à la *pratique* strictement restauratrice du patrimoine de l'architecture traditionnelle, en laissant de l'espace au projet lorsque l'intervention, indépendamment du fait qu'elle puisse se situer dans le cadre d'un programme de réhabilitation, doit consister à recomposer des formes et des structures détruites ou obsolètes. Selon cette position, *règle* et *projet* constituent les deux parties intégrantes d'un même programme général de



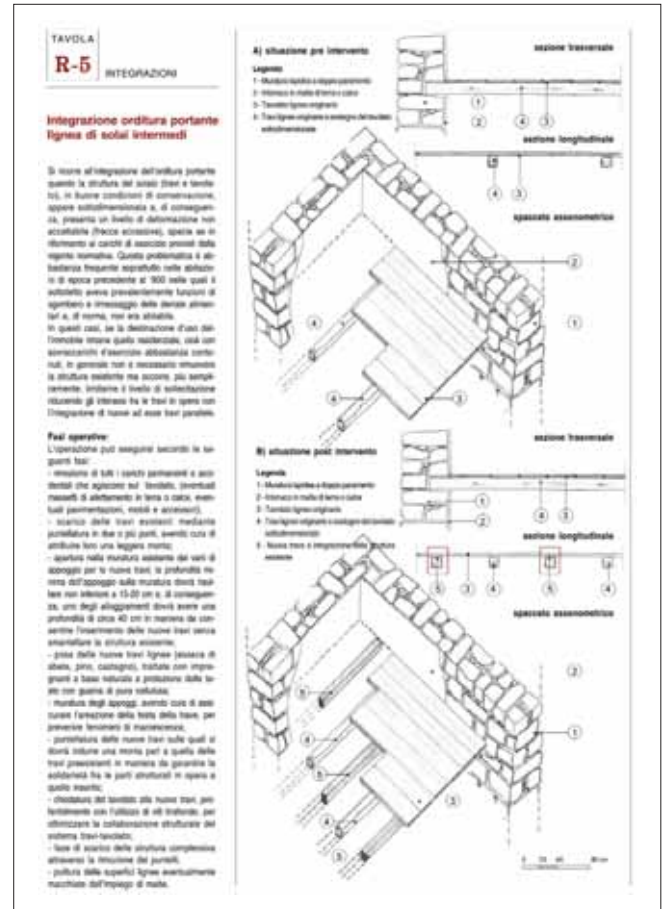
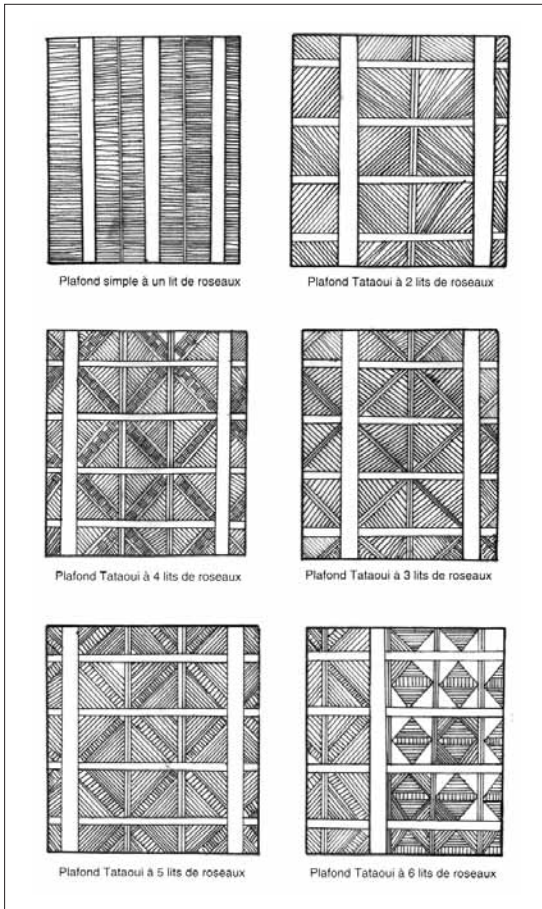
Gènes, schéma de synthèse des différentes modalités constructives des toitures de bois.

Rome, détail de la structure de bois d'une couverture. (Manuale del recupero del comune di Rome, deuxième édition, 2000).

13

réhabilitation et « [...] comme elles se réfèrent à des actions différentes »⁹ il ne peut pas y avoir de conflits entre elles. La fonction de support du manuel, en ce qui concerne les thèmes de tutelle urbanistique, peut être articulée selon différentes orientations : constituer un lien par rapport au changement ou à la substitution de matériaux et d'éléments constructifs dignes d'être conservés et pris sous tutelle ; assumer une connotation prescriptive quant à des matériaux et des techniques à utiliser dans les interventions sur les bâtiments existants ; ou, finalement, et grâce au répertoire de cas d'étude, fournir des indications sur les formes et les stratégies à suivre dans le projet de réhabilitation. La méthode de recherche suivie dans la rédaction des manuels fait face au caractère des constructions anciennes dans une *perspective* particulière, qui s'éloigne des logiques de la typification et qui fait de l'individualité son point fort. Le choix de cas singuliers tient compte du fait que leurs caractéristiques constructives ont un haut niveau de généralité par rapport au

domaine de référence. Dit d'une autre manière, les exemples choisis, en dépit de leur caractère individuel, peuvent représenter un vaste ensemble de bâtiments ayant des propriétés et des caractéristiques analogues¹⁰. Les éléments de construction les plus significatifs, selon une classification propre de l'architecture technique, sont étudiés, relevés et représentés à l'aide de tableaux graphiques pour mettre en évidence : « [...] leur capacité structurelle, c'est-à-dire leur disposition [...] à supporter des sollicitations communes ou pathologiques ; les caractéristiques technologiques, c'est-à-dire la présence des éléments, leur combinaison et les solutions d'exécution ; la qualité architecturale, c'est-à-dire le soin apporté aux ornements et aux finitions »¹¹. Dans une ligne de recherche parallèle à celle des manuels de réhabilitation, on a vu apparaître plus récemment, l'expérience des codes de pratique coordonnée par Antonino Giuffrè dans les villes de Palerme, Ortigia et Matera. Les codes de pratique ont en



Maroc présaharien, tableau synoptique des différents types constructifs des toitures de roseaux et de poutres de bois. (Manuel de conservation du patrimoine architectural des vallées présahariennes du Maroc, 2005)

La réhabilitation de l'architecture historico-traditionnelle : la Marmilla, schéma pour le renforcement de la structure portante sous-dimensionnée d'un toit de bois. (Manuale del recupero de la Marmilla, de Sarcidano, d'Archi et de Grighine, 2006)

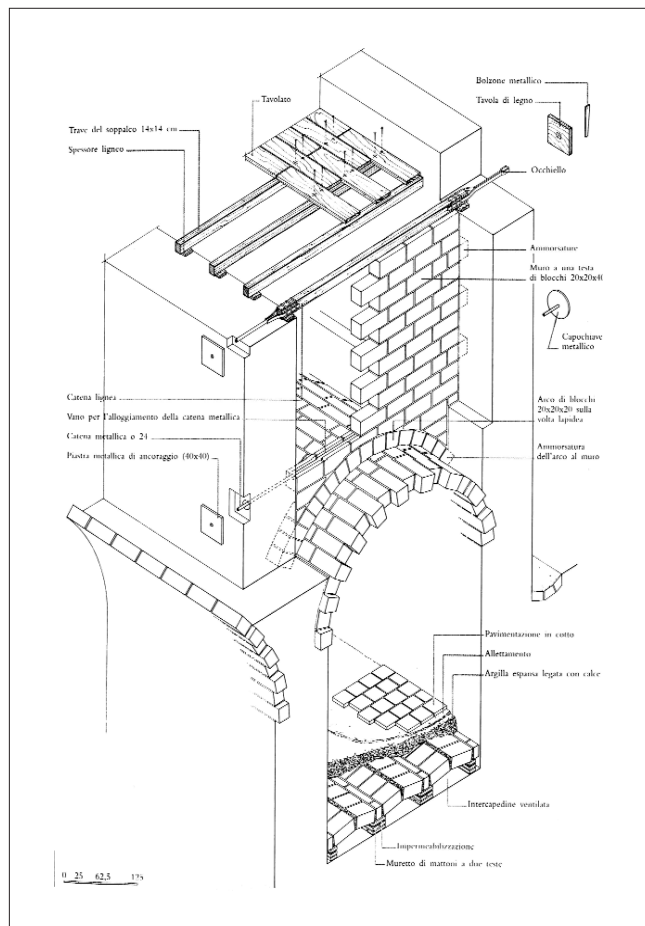
commun avec les manuels de réhabilitation la vision fondamentale, mais ils s'en distinguent en ce qui concerne la direction spécifique d'étude. Les codes de pratique, en effet, s'intéressent au comportement structural des constructions anciennes, et l'analyse du bâti est destinée à la lecture et à l'interprétation des logiques constructives afin de comprendre les dispositions statiques ainsi que les relations entre les différents éléments structuraux. L'objectif des codes de pratique consiste en l'étude des conditions de stabilité et de sécurité du bâti, surtout par rapport aux problèmes propres des zones sismiques, et il permet de fournir une méthode d'intervention qui recherche dans la connaissance des règles de la construction traditionnelle la clé de la compatibilité entre *ancien* et *nouveau*.

Cette perspective découle de la conviction que, avec les interventions de réhabilitation, on doit « [...] reconstituer une homogénéité structurale que les nouveaux matériaux ne permettent pas d'atteindre, et cela signifie aussi, c'est évident,

[que l'on doit exiger] de conserver la signification culturelle des œuvres du passé »¹². D'autre part, on a pu constater que les structures anciennes, si elles sont bien construites, peuvent parfaitement affronter des situations critiques, et même celles qui seraient éventuellement provoquées par un séisme.

Dans la perspective de Giuffrè, « la qualité d'un bâtiment bien construit, c'est-à-dire, en termes plus adaptés, exécuté selon les règles de l'art, est le résultat d'une organisation correcte de l'ensemble des différents éléments structuraux et de l'efficacité statique de chacun d'entre eux. Un bâtiment construit de cette manière non seulement sera stable face à des sollicitations exceptionnelles mais encore pourra accueillir de nouvelles fonctions sans que celles-ci n'altèrent son caractère formel et constructif »¹³. C'est dans cet aspect que résident sa force et sa vitalité.

Le code de pratique a été créé comme un outil d'aide aux instruments urbanistiques et, de ce point de vue, il développe la fonction de guide des interventions sur les bâtiments existants, en



Sassi di Matera, schéma de détail comportant des indications de techniques et de matériaux pour l'intervention dans un bâtiment historique. (*Codice di pratica per la sicurezza di Sassi di Matera*, 2000)

Cette perspective, qui assume une orientation presque exclusivement dirigée vers l'intervention sur les bâtiments existants comme mesure de tutelle préventive, attribuée à la pratique opérationnelle le rôle d'instrument principal pour la sauvegarde du patrimoine construit. On a déjà insisté par ailleurs sur la capacité qu'ont les bâtiments à s'adapter au changement des exigences de la société ainsi que sur la facilité avec laquelle ils permettent des opérations d'entretien, dans tous les cas à la condition qu'elles soient compatibles avec les principes technologiques et constructifs qui ont guidé leur construction. Les manuels se proposent de transmettre justement ce message. Si l'objectif est de réhabiliter le patrimoine construit en lui assurant un rôle actif au sein du processus évolutif d'une communauté (ce qui ne peut absolument pas être considéré comme allant de soi), dans ce cas la réutilisation des bâtiments d'architecture traditionnelle et la pratique de la réhabilitation appuyée par la connaissance des techniques et des matériaux traditionnels semblent inévitables.

¹ Raffaele Panella, *Manuale del recupero del Comune di Roma*, p. 15, Edizioni DEI Tipografia del Genio Civile, Rome 1989.

² Raffaele Panella, « Per un contenuto conservativo del recupero », in *Manuale del recupero del Comune di Città di Castello*, p. 9, Edizioni DEI Tipografia del Genio Civile, Rome 2000.

³ Francesco Giovanetti, *Manuale del Recupero del Comune di Roma*, II^e édition augmentée, p. 20, Edizioni DEI Tipografia del Genio Civile, Rome.

⁴ Référence de la note précédente, p. 16.

⁵ Raffaele Panella, *Manuale del recupero del Comune di Roma*, cit. p. 15.

⁶ Référence de la note précédente, p. 15-16.

⁷ Francesco Giovanetti, *Manuale del Recupero del Comune di Roma* – II^e édition augmentée, cit. p. 19.

⁸ Francesco Giovanetti, *Manuale del recupero del Comune di Roma*, I^e édition, p. 45-46, Edizioni DEI Tipografia del Genio Civile, Rome 1989.

⁹ Raffaele Panella, *Manuale del recupero del Comune di Roma*, cit. p. 13.

¹⁰ Raffaele Panella, dans « Per un contenuto conservativo del recupero », cit. p.13, éclaircit cet aspect du manuel en affirmant s'être confronté à l'étude de cas dans une perspective de nature constructive et architecturale qui « [...] évite les abstractions et les processus de simplification habituels, en dirigeant l'attention de l'opérateur sur le caractère inévitablement individuel de chaque chantier qu'il réalisera [...]. Si l'on ne voit pas apparaître les traits de simplification et d'abstraction de l'opération typologique du moment, l'opération de classification, la typologie, se révèle dans toute son apparence d'ensemble de modes au moyen desquels s'exprime la culture de la ville à une époque déterminée. C'est pour cela que l'on parle de typification. »

¹¹ Francesco Giovanetti, *Manuale del recupero del Comune di Roma* – II^e édition augmentée, p. 19, Edizioni DEI Tipografia del Genio Civile, Rome.

¹² Antonino Giuffrè, Caterina Carocci, *Codice di pratica per la sicurezza e la conservazione del centro storico di Palermo*, p. 3, Editori Laterza, Rome-Bari 1999.

¹³ Référence de la note précédente, p. 4.

garantissant une certaine uniformité de méthode. Son objet, exclusivement opérationnel, est cependant double : garantir une conduite de projet cohérente avec les principes structuraux des bâtiments anciens et, parallèlement, vérifier ses capacités de résistance aux séismes. Pour atteindre cet objectif, on effectuera auparavant un diagnostic du bâtiment, de manière analogue à ce qui se fait pour la préparation des manuels, qui permettra de prévoir les dommages éventuels. Cela signifie qu'une fois que l'on aura évalué la sécurité structurale du bâtiment (le travail de terrain jouant ici un rôle essentiel) et déterminé le degré sismique par rapport auquel on voudra assurer la résistance, sur la base de l'analyse des dommages occasionnés par des événements sismiques antérieurs, il devrait être possible d'identifier les points faibles du bâtiment et, en conséquence, les points sur lesquels il sera nécessaire d'intervenir.

L'inventaire patrimonial. Un processus méthodologique

Antoni VILANOVA
Architecte
Espagne

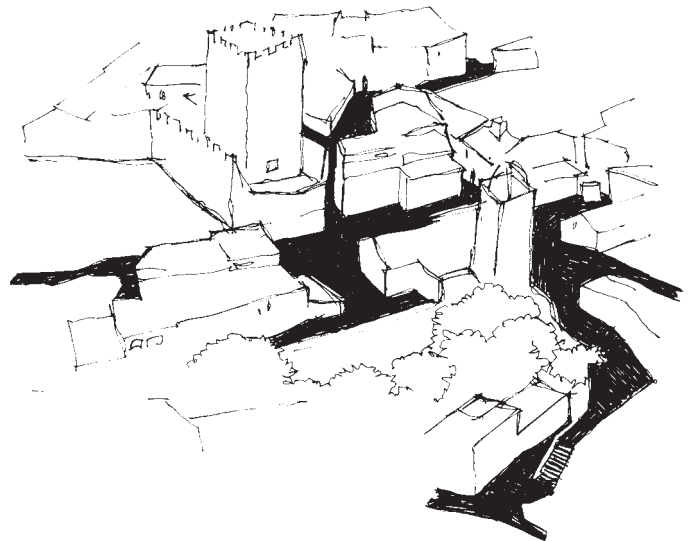
La définition terminologique du patrimoine peut avoir deux lectures différentes : la première est en rapport avec le concept de *patrimoine* dans le cadre économique ; et la deuxième établit des valeurs –certaines d'entre elles non écrites– pour lesquelles un élément déterminé (architectural, archéologique ou naturel) mériterait d'être inclus dans un inventaire d'éléments protégés.

La société comprend aussi cette différenciation entre un simple critère économique-matériel et un ensemble de nuances qualifiées d'« artistiques » et/ou d'« architecturales » qui confèrent au patrimoine un certain niveau d'appréciation. En fonction de ces valeurs, chacun pourra en effet admirer et s'identifier ou s'émouvoir face à la contemplation d'un bâtiment, d'une sculpture, d'une peinture ou d'un paysage.

Lorsque l'on utilise l'expression le *Patrimoine*, on comprend que celui-ci réunit un certain nombre de valeurs partagées. Du fait de ces valeurs, on conçoit que le bien en question devrait être protégé ; et cette idée, transférée à un cadre législatif, signifie qu'il devrait faire partie ou *être inclus dans un inventaire*.

L'inclusion ou l'appartenance à un inventaire symbolise le fait qu'un certain bien matériel a été considéré par *les experts* comme étant un élément à protéger. Dans la plupart des cas, pour ce qui concerne le patrimoine architectural, cette protection fait référence à un ensemble construit ou à une construction isolée, voire à une ruine. De manière générale, l'inscription à l'inventaire d'un bien public sera assimilé favorablement. Dans le cas d'un bien privé, cependant, sa protection pourra être à l'origine d'un conflit d'intérêts entre le propriétaire et l'administration. Ces questions ont une implication quant à l'accomplissement de certains devoirs et à la détermination de certains critères pour la protection. En conséquence, il faut remarquer tout particulièrement la mise à profit du bien, ainsi que les conditions d'entretien et de gestion de celui-ci découlant de la réglementation déterminée par le plan de protection ou le domaine général de la planification.

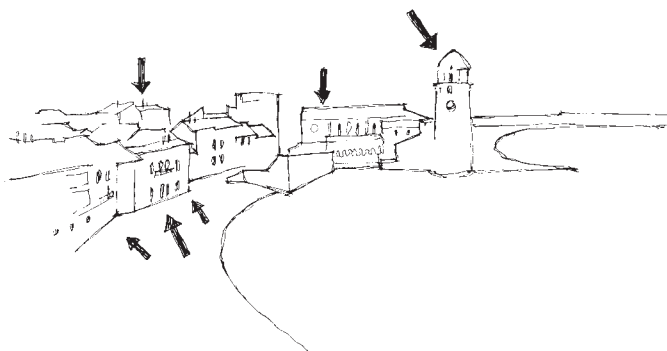
Dans le cadre de l'élaboration d'un inventaire ou d'une planification concernant le patrimoine, il faudra séparer deux lignes d'action au sein de ce qu'il est convenu d'appeler l'analyse préalable : le patrimoine protégé ou facilement assimilable, d'une part, et le patrimoine revendiqué, d'autre part. Ce dernier est celui qui est à l'origine du plus grand nombre de discussions entre tous les agents qui interviennent : l'administration, l'équipe de rédaction du plan de protection, la société civile comprenant, entre autres, les experts dans le domaine d'étude du patrimoine, et le propriétaire.



L'inventaire doit aussi mettre l'accent sur les aspects propres de la configuration du territoire : tracés des voies, sections des rues, formes des parcelles ou typologies des constructions.

Avec ces deux conceptions, on peut affirmer que les éléments inventoriés disposent de valeurs importantes, en général liées à des typologies religieuses (monastères, églises, ermitages, etc.), à des typologies défensives (forteresses, châteaux, tours de guet, etc.), à des bâtiments ayant un style reconnu (*moderniste*, par exemple) ; ou bien qu'ils disposent d'un quelconque élément symbolique ou singulier (traitement d'une façade [peintures, sgraffites, etc.] ou autre), de la présence d'éléments de fer forgé traditionnel ou de détails artistiques liés à la tradition du lieu.

Une autre ligne générale dans l'analyse du cadre physique et territorial préalable à la rédaction normative est représentée par **l'ensemble des éléments qui doivent justifier de leurs valeurs**, préalablement à leur inclusion ou à leur incorporation dans un inventaire ou dans un autre cadre de protection patrimoniale. Certains de ces éléments demeureront sûrement hors de la première ligne de protection attribuée dans l'inventaire, mais ils devront cependant avoir au minimum une présence dans d'autres cadres de protection. En effet, on leur attribue dans la plupart des cas des valeurs sociales à partir de concepts tels que la sensibilité ou la mémoire historique.



Dans l'inventaire d'architecture traditionnelle, les éléments assumés comme présents dans le territoire et dotés de valeurs importantes (églises, châteaux, etc.) sont aussi importants que les éléments sans valeurs significatives à titre individuel mais qui sont cruciaux pour donner une image unitaire de l'enclave.

L'évaluation du patrimoine aujourd'hui

Dans le domaine d'une ville, on ne peut pas considérer la valeur patrimoniale dans la seule optique d'un modèle urbanistique ou d'un élément architectural déterminé. La planification doit avoir une vision beaucoup plus vaste, capable de lire et d'interpréter le développement ainsi que la transformation d'une ville comme étant un territoire non homogène, constitué de pièces, d'ensembles et de zones ayant des caractéristiques bien définies, de telle manière que l'on pourra différencier divers domaines de protection. C'est à partir de ceux-ci que l'on établira les critères de protection qui permettront la réhabilitation, la rénovation ou la transformation dans le cadre physique dans lequel ils sont situés. Il sera nécessaire, par conséquent, d'avancer dans l'idée de l'environnement et de l'interrelation des divers éléments dans une image globale qui permettra de déterminer la qualité d'un *paysage urbain* dans lequel on apprécierait aussi les éléments singuliers.

Après avoir mené cette réflexion d'ordre général, la rédaction de tout cadre de planification dotant le patrimoine de mesures de protection devra être envisagée dès le début, à partir de critères pluridisciplinaires, visant une conception globale de celui-ci et comprenant trois cadres de travail et de réflexion : le cadre architectural-archéologique, le cadre environnemental-paysager et le cadre historico-social. Par conséquent, à l'heure actuelle, le patrimoine historique devra être contemplé et analysé non seulement depuis la vision architecturale, mais il devra aussi

être compris comme étant un élément structurant d'une trame ou d'un tissu urbain, indépendamment de son rôle de témoin de la mémoire collective.

La structure méthodologique et la procédure pour la rédaction du document

L'élaboration d'un plan de protection devra partir d'une première approche générale, territoriale et historique, pour se conclure par une formulation détaillée d'un ensemble de normes spécifiques pour chaque élément ou ensemble à protéger.

Au cours de ces dernières années, il est notoire que le concept de protection du patrimoine a évolué petit à petit depuis des positions que l'on pourrait qualifier de « défensives », et qui ont été très souvent vouées à l'échec, entraînant l'immobilisation et la progressive dégradation de certains bâtiments que l'on prétendait sauvegarder, jusqu'à des postures plus « dynamiques », grâce auxquelles on a pu impulser des interventions de revitalisation, tout en préservant les caractéristiques les plus remarquables. Cette manière d'agir doit cependant coïncider avec la volonté des administrations d'agglomérer le concept de protection d'un patrimoine intégral, non exclusivement centré sur les valeurs des centres historiques mais traitant l'ensemble du domaine, qu'il soit urbain ou territorial.

Le fait d'envisager une vision générale dans la planification de la protection devra permettre une meilleure gestion postérieure, ainsi que la définition de nouveaux équipements collectifs publics, d'espaces libres et de leur interrelation.

Dans le cadre général de la rédaction et conformément aux prémisses d'action définies dans l'analyse préalable, on devra traiter des aspects tels que la mobilité, en différenciant les espaces à priorité ou exclusivité piétonne des autres voies de circulation, en fonction du tissu dans lequel elles se situent.

L'idée d'une ville ou d'un paysage urbain ou territorial comme dépositaire de valeurs à préserver voit souvent s'affronter les droits et intérêts publics aux droits et intérêts privés. C'est pour cette raison qu'il faudra rechercher à tout moment l'acceptation majoritaire du document normatif de la part de tous les agents (publics et privés) impliqués dans le processus de planification utilisé. Les propriétaires, les techniciens, les habitants, les associations et organismes culturels, les administrations et les promoteurs devront comprendre la nécessité de disposer d'un cadre régulateur, technico-juridique, facilitant la gestion de tous les éléments qui en font partie.

Il sera aussi nécessaire d'obtenir le marquage des limites de l'initiative de tous les intervenants, en stimulant leur collaboration et leur participation, dans le but de préserver les valeurs qui persisteront et configureront un espace urbain ou territorial déterminé. De cette manière, le document définitif devra

constituer un outil souple pour la régulation des interventions et il devra pouvoir rendre possible une facile interprétation de la part de tous les habitants.

La nécessité de conjuguer entre eux différents domaines de protection permettra d'évaluer des bâtiments, des ensembles, des éléments ou encore des ambiances qui, dans une optique unitaire, mériteront une certaine forme de conservation ou de préservation, sans parvenir à disposer du niveau de protection que l'on entend normalement pour qu'ils puissent être inventoriés sur la base d'une lecture purement individualisée.

La protection au travers des règlements d'urbanisme permettra d'assurer leur conservation réelle par accumulation de plus d'une valeur assignée, lorsque l'on spécifiera la forme de l'intervention ainsi que les éléments à préserver.

Les mécanismes implicites recueillis dans un inventaire de protection permettront de réglementer la présence d'éléments

ainsi que d'ambiances significatives, non seulement au niveau d'un ensemble historique déterminé, mais dans la matérialisation d'un cadre plus large. Il faudra travailler, en effet, du point de vue méthodologique, dans des cadres élargis qui permettront d'établir des aspects de continuité visuelle et de dialogue, afin de mettre en rapport les interventions dans les tissus anciens et les interventions contemporaines.

De la même manière, on devra mettre l'accent sur d'autres aspects de la configuration urbaine tels que : les tracés de la voirie, les sections des rues et autres voies, les formes des parcelles, les types de construction et, enfin, les ouvrages et les éléments singuliers, liés directement ou indirectement aux objectifs d'un plan pour leur protection.

Dans tous les cas, la coordination entre la volonté de protection et la réglementation qui en découlera devra être garantie, avec les orientations d'urbanisme de la planification générale, afin qu'elles ne puissent pas entrer en contradiction.

Tous les inventaires ou plans spéciaux pour la protection du patrimoine, tant au niveau de la structure générale de leurs articles, qu'au niveau des fiches individuelles, d'ensemble ou d'environnement, ou qu'au niveau de la documentation cartographique et topographique, devront mettre en place des critères de qualification déterminés, conçus non seulement pour un élément particulier, mais pour leur interaction au sein du secteur d'action.

Pour atteindre ces objectifs, il sera nécessaire d'établir les phases de travail que nous proposons ci-dessous.

Délimitation du domaine physique

Dans une première approche, il faudra définir le cadre territorial d'intervention. L'inventaire devra viser à la reconnaissance de l'unité morphologique sur laquelle il faudra agir afin de promouvoir les mesures ainsi que les actions destinées à préserver et à valoriser ces éléments dans leur ensemble. L'idée de protection devra être accompagnée de la connaissance du secteur et de l'établissement d'un périmètre déterminé.

Analyse des documents préalables et des antécédents

Il sera nécessaire ensuite de commencer la phase d'investigation, qui consistera à analyser le matériel disponible et à compléter la recherche documentaire et historique. On mettra à profit toutes les études ainsi que tous les travaux réalisés dans le domaine déterminé, et tout particulièrement ceux qui toucheront à l'histoire et au processus de formation du centre historique ou du noyau bâti sur lequel se basera la rédaction de l'inventaire.

En outre, on devra consulter toutes les sources cartographiques pour voir les évolutions découlant des différentes planifications, avec un intérêt tout spécial pour les orthophotos et les images historiques. L'ensemble de ce travail devra être développé en suivant une méthode de consultation préalable et d'examen des



Fes (Maroc)



Caravanseraï à Akko (Israël)

documents pour entamer le processus d'investigation, visant à compléter le niveau maximum de connaissance du secteur historique.

Analyse juridique, économique et urbaine

On devra évaluer l'état actuel du secteur territorial faisant l'objet du plan de protection ou de la formulation de l'inventaire. Il ne faudra pas oublier les fonctions dominantes du secteur, les régimes de propriété et, évidemment, la situation en vigueur au niveau de l'urbanisme. À cet effet, il sera nécessaire de consulter les bases d'information existantes. Celles-ci seront complétées au moment de la réalisation de l'inventaire de tous les immeubles faisant l'objet de l'étude.

Détermination des critères généraux d'intervention

La propre genèse du secteur territorial et les divers éléments sujets à des critères de protection entraîneront la formulation de valeurs, plus ou moins généralisables, qui configureront un bon nombre de propositions d'intervention généralistes. De cette manière, on verra apparaître certains paramètres applicables à l'ensemble et d'autres, singularisés pour chaque élément, sans perdre de vue d'autres facteurs qui leur sont liés tels que l'emplacement même, l'histoire du lieu ainsi que les aspects conditionnés par la topographie et l'environnement.

En certaines occasions, il faudra protéger des éléments architecturaux (bâtiments ou fronts de constructions, principalement) qui n'auront pas, par eux-mêmes, une valeur considérable. La richesse de ces éléments se trouvera en effet dans leur relation ou leur juxtaposition avec d'autres éléments semblables, avec lesquels ils constitueront un ensemble difficilement séparable. On peut même assurer que de nombreux objets n'ont aucun sens sans cet environnement qui a conditionné et continue à conditionner leur conception. L'exclusion du contexte dans ce cas fonctionnerait au détriment de l'objet lui-même : un pont sans le cours d'eau qui l'a nécessité pour se déplacer d'une rive à l'autre n'aurait aucun sens en tant qu'objet, même si l'on ne questionnait pas sa valeur intrinsèque ; une maison isolée ne peut pas perdre totalement son jardin le plus immédiat, même si celui-ci ne présente pas d'intérêt pour sa configuration, bien au-delà de l'aspect proprement environnemental ; une maison de type suburbain se renforce de l'existence d'autres maisons du même type à côté d'elle (c'est le cas tout particulièrement des maisons groupées).

En tenant compte des modèles mentionnés ci-dessus, on devra établir un document cadre dans lequel, dans une certaine mesure, on définira le modèle de ville ou de territoire que l'on souhaite, les améliorations urbaines qualitatives qui seront obtenues grâce à la protection du patrimoine et, en définitive, les déterminations à incorporer dans la planification.

Détermination des niveaux de protection (généraux et spécifiques)

L'administration publique a l'obligation et le droit de protéger, de conserver et de restaurer les biens culturels. Le cadre juridique qui régit les compétences des communes quant à la protection du patrimoine en Catalogne est constitué par les lois de régime local : la législation de l'urbanisme elle-même et la loi du Patrimoine culturel catalan (LPCC, 9/1993).

Parmi ces instruments, celui qui présente la plus grande transparence et la plus grande efficacité, pour préserver les caractéristiques essentielles des communes et résoudre les problèmes découlant de la spéculation culturelle et économique, est la planification urbaine générale et la planification urbaine annexe. C'est dans le cadre de cette dernière que se trouvent les plans urbains spéciaux de protection ainsi que les inventaires.

Les réglementations fondées sur le développement de chacun des instruments en question présentent des niveaux d'approche différents et, dans certains cas, ne répondent pas aux spécificités de chaque lieu. C'est la raison pour laquelle cette situation hétérogène crée des dysfonctionnements dans les propres systèmes de vérification des prescriptions de la protection et, y compris, une certaine insécurité et une réelle ambiguïté en matière d'urbanisme pour les propriétés, qui devront être résolues, très souvent, en évitant des interprétations qui pourraient être contradictoires.

Un autre aspect qui devra être pris en compte est la caractéristique de temporalité des éléments faisant l'objet d'une protection. Ce facteur, du point de vue de la validité des critères qui instruisent les propositions d'urbanisme, pourra être compris de deux manières différentes. D'une part, la proposition d'urbanisme de protection pourra être modifiée dans le temps, que ce soit parce que le caractère évolutif de la planification le conseille ainsi, parce que les critères d'appréciation évoluent ou parce que l'élément que l'on souhaite protéger perd les valeurs qui avaient conseillé sa prise en compte initiale, ou, tout simplement, pour en inclure de nouveaux. D'autre part, la difficulté principale concernant l'exclusion d'objets à un moment déterminé repose, à la différence d'autres options d'urbanisme qui peuvent être ré-envisagées dans le temps, sur l'irréversibilité de la perte de l'élément qui est protégé, raison pour laquelle toute construction devrait profiter du critère de protection, avec une certaine prévalence par rapport à d'autres motifs d'urbanisme.

L'identification des alternatives permettra d'établir les lignes d'action d'urbanisme, dans lesquelles seront concrétisées les relations de l'inventaire et de la protection, de manière précise dans chaque cas. Ainsi, par exemple, dans le cas de la Catalogne, la déclaration de Bien culturel d'intérêt national catalan (BCIN) entraîne une certaine politique, aussi bien pour la formulation de la protection que pour les critères d'intervention. Dans ce cas concret, il s'agit d'immeubles, de jardins historiques

ou d'autres types de construction, de caractère singulier qui, du fait de leur indiscutable richesse patrimoniale, sont considérés comme des monuments. Cette spécificité détermine clairement une barrière face à d'autres éléments, de moindre rang, qui pourraient être considérés à ce niveau. C'est pour cela que la protection assignée est totale et que les actions de restauration ne doivent supposer aucun apport de réinvention ni de nouvelle conception.

Les éléments inventoriés à ce niveau de protection font l'objet de travaux et d'interventions de conservation, de consolidation et de restauration dans tous les cas où leur état le demande pour la sauvegarde de leurs valeurs.

Pour les autres éléments susceptibles d'être protégés, la législation catalane détermine un concept générique : autres éléments de l'inventaire. C'est sous cette dénomination que sont incorporées à la liste de l'inventaire tous les objets restants présentant des valeurs individuelles d'intérêt. La concrétisation des valeurs de protection demeure établie avec une échelle à trois niveaux : Biens culturels d'intérêt local (BCIL), Biens présentant des éléments d'intérêt et Biens d'intérêt documentaire.

Le niveau d'inventaire B ou BCIL est conçu pour la protection des bâtiments ou des constructions ayant une valeur singulière pour lesquels, bien que ceux-ci pourraient être intégrés dans la catégorie supérieure (A ou BCIN) à partir d'une échelle comparative des valeurs, on a pris en considération le fait que l'élément en question offrait des singularités appréciables au niveau local, mais pas au niveau national. Formellement, on peut indiquer que les éléments susceptibles d'être inventoriés avec le niveau A (BCIN) ou avec le niveau B (BCIL) se différencient uniquement par leur échelle de valeurs dans le domaine législatif ou territorial. Par conséquent, dans leur principe, ils doivent disposer du même type de protection qui sera détaillé dans chacune des fiches spécifiques que doit contenir un inventaire du patrimoine.

On pourra aussi inclure dans ce niveau les bâtiments ou constructions qui ont perdu leur cohérence unitaire et originale, à cause d'interventions sur le modèle original ; ceux qui ont subi un processus de dégradation ; ceux qui ont souffert d'un changement d'usage irréversible ; ou, simplement, ceux dont les valeurs patrimoniales et la singularité d'origine ont été altérées négativement.

Les interventions autorisées dans ces éléments sont celles qui concernent la restauration de leurs valeurs originelles à partir de projets unitaires de réparation et de réhabilitation. Ces propositions devront être accompagnées, de même que dans la catégorie supérieure, d'un mémoire historique, archéologique et architectural du bâtiment ou de la construction concerné(e), comprenant les aspects environnementaux dans les cas nécessaires. Dans ce type de document, après une analyse patrimoniale, on détaillera les éléments qui conféreront la singularité. On devra aussi joindre, dans la plupart des cas, un reportage photographique ainsi qu'un relevé de plans relatifs à

l'état actuel de la construction, préalablement à tout processus de démolition.

L'utilité de ce mémoire résidera dans le fait de disposer d'un outil nécessaire dans le cadre de la phase préalable à la formulation de propositions d'intervention, de telle manière qu'un bon nombre des critères du projet seront justifiés sur la base du mémoire rédigé au préalable.

Les biens ayant des éléments d'intérêt sont les bâtiments et les constructions, ainsi que les espaces du secteur territorial, qui ont des valeurs spécifiques et qui sont destinés à être protégés de manière adéquate. Ceci a pour but d'éviter la perte d'une certaine structure typologique, principalement exprimée dans la façade, sans oublier les aspects singuliers tels que, par exemple, les vestibules, les escaliers et leur position ou la structure matérielle elle-même.

À partir de ce niveau de protection, il sera permis d'inventorier les éléments d'intérêt situés dans des immeubles de valeur incertaine, lorsqu'ils seront considérés globalement. Ces mêmes immeubles pourront être modernisés dans tous les cas où on n'altèrera pas la fonctionnalité ni le sens intrinsèque de l'élément protégé.

La description concrète des parties à préserver, à la différence d'autres qui ne disposeront pas de cette appréciation, devra permettre le développement d'interventions de réhabilitation qui permettront de revaloriser les éléments spécifiquement détaillés.

Ces biens devront faire l'objet de travaux et d'interventions de conservation, de consolidation et de restauration, en ayant bien présente à l'esprit la sauvegarde de leurs valeurs essentielles.

Enfin, il existe un quatrième niveau d'inventaire : les biens d'intérêt documentaire. Ceux-ci représentent un ensemble d'immeubles ou d'éléments divers dont il pourrait être intéressant de préserver la mémoire. Il s'agit de constructions ayant un certain relief historique ou architectural qui, pour une raison ou une autre (état physique, affectation de l'urbanisme, etc.) ne peuvent pas être préservés. Par conséquent, ce sont des bâtiments qui peuvent être substitués et dans lesquels il faut extraire au préalable, dans tous les cas où cela sera spécifié, les éléments significatifs qui pourront être intéressants.

Dans ces cas-là, la mémoire historique et la documentation graphique qui l'accompagne seront fondamentaux pour atteindre l'objectif de leur inventaire « documentaire ».

Il existe, étroitement lié à ce niveau d'inventaire, un chapitre concernant l'intérêt environnemental et historique local. Ceci implique une catégorie permettant de recevoir des éléments de valeur spécifiquement locale, aspects de la mémoire historique et documentaire, pouvant être expliqués et identifiés au travers d'une signalisation spécifique. Dans un second temps, il existe la possibilité de déterminer des itinéraires ou des parcours, par exemple au travers d'un centre historique, pour faire connaître les valeurs architecturales, patrimoniales et paysagères de l'ensemble. La diffusion des éléments inventoriés à l'échelle globale, qu'elle soit symbolique ou intangible, permettra d'établir une lecture

d'ensemble qui aidera à rationaliser les propositions dans de futures planifications urbaines, générales ou annexes. La définition des objets, des différents espaces environnants, ainsi que des diverses typologies et ambiances urbaines, configurera les véritables valeurs du paysage urbain qui sont la synthèse et l'objectif de la protection.

Sectorisation du domaine répondant aux critères établis

Afin que les interventions de régénération et de préservation découlant de l'application de l'inventaire réunissent la capacité de définition exigible dans un ensemble historique, il sera nécessaire de déterminer des sous-ensembles ou des zones de travail à partir de l'analyse morphologique, historique, typologique et urbaine du tissu lui-même, qui aura été effectuée au préalable. De cette manière, on déterminera dans chaque zone les immeubles singuliers qui la caractérisent, et on inventoriara tous les éléments qui la composent.

L'apport technologique, une ressource indispensable pour l'élaboration et la gestion d'un plan de patrimoine

L'apparition des nouvelles technologies appliquées à la rédaction des plans de protection ou des inventaires du patrimoine est orientée dans deux sens : le premier établit la formulation des bases de travail avec des systèmes d'information géographique (SIG) pour faciliter, par la suite, l'élaboration d'un autre système, appelé système de consultation et de visualisation de l'inventaire ; le deuxième est le plus substantiel et il représente l'élaboration de l'information générale au travers du relevé en trois dimensions de l'ensemble historique.

La mise en œuvre de SIG destinés à la gestion des inventaires des biens historiques est en train de rénover les procédures, les méthodes ainsi que les techniques traditionnelles. La fonctionnalité des SIG comme bases de données comportant des éléments géo-référencés qui peuvent être visualisés et analysés de manière multi-variable et interactive permet de décomposer l'espace urbain en couches d'étude des bâtiments (à partir d'une base cadastrale adéquate) afin de référencer les bâtiments patrimoniaux dont certains peuvent être d'une grande valeur historique, et d'établir le compte-rendu des caractéristiques intrinsèques (fiches de protection), entre autres aspects importants de la situation urbaine, dans une perspective d'avenir. Les principaux apports peuvent être résumés de la manière suivante :

La facilité du processus de saisie et d'entrée de l'information relative à la situation et à l'environnement d'un ensemble historique déterminé, grâce à l'utilisation de la cartographie digitale (cadastrale) au travers de systèmes de consultation qui permettent de croiser l'information et de générer des couches thématiques sur l'ancienneté des bâtiments.

Le géo-référencement des bases de données historiques et la superposition avec la cartographie actuelle. Il s'agit d'une méthode qui apporte un nouvel ordre ainsi qu'une certaine rationalité dans la configuration évolutive du noyau historique, ce



Safranboulu (Turquie)



la, Santorini (Grèce)



Sidi Bou Said, Tunisie

qui permet la détection ainsi que la correction des erreurs d'interprétation et, parallèlement, une augmentation de la précision du signalement des éléments pouvant être inventoriés.

L'identification et la définition géométrique des entités. Grâce à l'utilisation de ces techniques, on peut identifier un bâtiment historique déterminé ainsi qu'établir et mettre en rapport ses relations de proximité ou de voisinage, sa situation sur le devant de la rue ainsi que tous les autres aspects typologiques.

La capacité de consultation des entités de référence, répondant à des critères de caractère spatial –situation dans une rue, ou proximité, par exemple– ou thématique –ancienneté–.

La facilité d'intégration de l'information, sur la base de la capacité de consultation de sources externes, de même que la présentation des résultats sur des images plus réalistes et représentatives du paysage.

L'adéquation aux systèmes de représentation cartographique (composition et dessin des cartes).

L'amélioration des systèmes d'analyse (génération de la cartographie thématique et analytique par combinaison de diverses variables au travers de l'algèbre de cartes).

En résumé, la création d'une base de données digitale compatible en SIG, dans laquelle on pourra référencer et découvrir les caractéristiques architecturales singulières de certains des bâtiments emblématiques ou historico-artistiques, représente aujourd'hui un progrès inestimable pour la création d'un inventaire de protection du patrimoine architectural, archéologique ou environnemental qui sera capable, en outre, d'incorporer l'élaboration d'un système de consultation et de visualisation de l'inventaire.

Ce système, au travers duquel on pourra consulter l'information du degré de protection ou même les réglementations d'urbanisme associées, permettra l'accès ainsi que la consultation interactive.

Un cas pratique de l'application des nouvelles technologies : le Plan spécial d'urbanisme de l'ensemble historique de Cadaqués

Le plan spécial se limite au noyau historique de Cadaqués ainsi qu'à son environnement de protection. Il a été rédigé par une équipe dirigée par les architectes Antoni Vilanova et Susanna Moya, avec la contribution technologique du Laboratoire de modélisation virtuelle de la ville (LMVC) 7 du Centre de politique du sol et d'évaluations de l'École d'Architecture de Barcelone (ETSAB) de l'Université polytechnique de Catalogne (UPC).

L'un de ses objectifs clairement exprimés était la volonté d'élaborer un document qui, à partir d'une formulation vaste et pluridisciplinaire, développerait en détail et avec précision tous les mécanismes pour une gestion ultérieure dynamique et simplifiée. Le relevé en trois dimensions de l'ensemble morphologique du centre historique de Cadaqués, utilisant un dispositif de haute précision tel que le scanner laser terrestre, constitue une importante aide technologique pour l'analyse et le diagnostic postérieurs quant à l'état actuel de l'ensemble historique. La modélisation en trois dimensions, ainsi que la concrétisation de tous les fronts de construction dans un large ensemble historique ont permis de travailler de manière aisée et sur une base de haute résolution. Le format tridimensionnel, avec un niveau élevé de détail et une disposition géométrique précise, offre une visualisation claire du domaine d'étude. De cette manière, on peut distinguer depuis le tracé des rues, les divers types de pavage, les pentes, jusqu'aux caractéristiques de chacun des bâtiments et de ses éléments.

Aujourd'hui, la capacité analytique et rigoureuse dans la méthode d'élaboration d'un inventaire du patrimoine est aussi importante que l'application des moyens techniques qui facilitent cette élaboration, ainsi que la présentation de ce catalogue, de même que la gestion de la planification de la protection ; tout cela étant dirigé vers l'amélioration de la gestion que rend possible un développement urbain cohérent applicable à tout centre historique ou ensemble patrimonial.



Remise en place d'un tronçon de façades à l'aide d'un scanner préalablement à leur inventaire et à leur catalogue

Brèves notes sur l'actualité juridique patrimoniale et la planification urbaine dans la Méditerranée

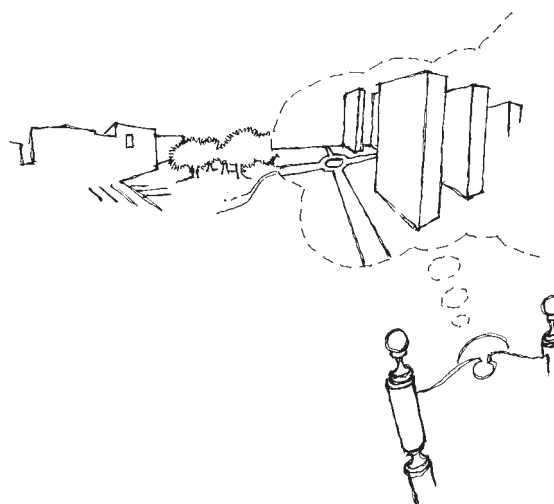
1. Chypre. Le nécessaire développement de plans locaux

Kyriakos KOUNDOUROS et Irene HADJISAVVA-ADAM
Architectes
Département de la Planification urbaine et du Logement,
Ministère de l'Intérieur, Chypre

Brève vue d'ensemble du système de planification

La nécessité de protéger l'environnement naturel et l'environnement construit contre les pressions de la croissance incontrôlée du tourisme, l'arrivée massive de population dans les centres urbains, la spéculation foncière et les niveaux croissants d'encombrement de la circulation automobile dans les quartiers pauvres, ont nourri un débat animé au cours de la fin des années 60. Il s'agissait alors d'introduire un cadre de planification permettant de contrôler le développement au travers de la préparation et de l'adoption de plans de développement. Et, bien que la Planning Act (Loi de Planification) ait été préparée dès 1972, elle n'a pas été introduite avant le mois de décembre 1990, du fait des conflits d'intérêts entre divers groupes de la population mais principalement comme résultat des événements de 1974 qui menèrent à l'occupation de la moitié nord de l'île. L'État devait alors faire face à des questions plus pressantes, telles que la restructuration de l'économie et la mise à disposition de logements pour plus de deux cent mille réfugiés. Le développement de la construction dans les années qui ont suivi, jusqu'à l'introduction de la Town and Country Planning Law (Loi de Planification urbaine et rurale) (1990), a causé d'irréversibles dommages environnementaux aux écosystèmes sensibles de l'île ainsi qu'au patrimoine construit, mais aussi à sa capacité de croître et de se développer de manière durable.

L'instrument principal de contrôle de l'usage qui est fait de la terre à Chypre est le Local Plan (Plan local). La plupart des zones des municipalités sont couvertes par les plans locaux, qui font en général référence à des zones géographiques vastes fonctionnant comme des entités unitaires. Des Area Schemes (Schémas de zone) ont été introduits pour couvrir de plus petites zones –pour l'essentiel des zones de conservation ou des zones ayant des pressions élevées de développement dans le cadre des limites du plan local– avec des mesures et des prévisions politiques substantiellement plus détaillées que celles qui sont contenues dans les plans locaux eux-mêmes. Le ministre de l'Intérieur –désigné par la loi comme l'autorité de planification compétente pour la préparation des plans de développement (plans locaux et schémas de zone)– a délégué ses pouvoirs au Planning Board (Conseil de la Planification), organe indépendant nommé par le gouvernement. Dans la pratique, les plans sont toujours préparés



À Chypre, les plans qui ont proposé pour la première fois la limitation de la croissance dans des zones concrètes des municipalités rurales ont reçu un accueil très défavorable de la part des autorités locales et des propriétaires. En effet, ceux-ci y voyaient réduites leurs possibilités de construire et de spéculer sur le terrain.

–sous la forme de brouillons– par le gouvernement central (et plus concrètement par le Département de la Planification et du Logement du Ministère de l'Intérieur) en collaboration avec un Joint Board (Conseil adjoint) –dans lequel les agents locaux, les groupes de pression et les organes professionnels sont représentés– et soumis au Conseil de la Planification pour être décidés, avant d'être remis au ministre pour son approbation. En général, les brouillons de ces plans sont adoptés avec des modifications mineures.

Pour le reste du territoire de l'État –c'est-à-dire les zones non couvertes par les plans locaux–, la promotion et le contrôle du développement sont considérés dans le cadre fourni par la Statement of Policy for the Countryside (Déclaration de politique pour la campagne), qui est un document préparé directement par le ministre.

Une période de huit mois, pour permettre de faire objection, suit la publication de tout plan de développement –qui est en vigueur à partir de la date de sa publication, dans ce cas le 21 mars 2003–. Les objections sont prises en considération par un comité composé de représentants officiels, au niveau central et au niveau local, qui soumet son rapport au ministre de l'Intérieur. Ce document, accompagné des remarques du ministre, est ensuite délivré au

Conseil des Ministres qui procède à l'adoption formelle du plan. Les plans de développement consistent en deux parties : le texte écrit décrivant la stratégie générale de développement et les mesures de politique spécifique pour la zone, d'une part, et une série de plans et de cartes définissant les zones de planification ainsi que les usages de la terre pour différentes localités au sein de la zone, d'autre part. Les plans sont révisés et amendés –le cas échéant– dans une période n'excédant pas cinq ans.

Le système de planification fonctionne sans que ne soit nécessaire un plan de niveau plus élevé, essentiel pour répondre aux thèmes de planification ayant une signification nationale. La préparation d'un Island Plan (Plan de l'île) –plan cohérent et unificateur de statut stratégique, conçu à l'origine pour fonctionner comme un instrument de planification pour le développement socioéconomique de l'ensemble de l'île– n'a pas été faisable du fait que la moitié de l'île se trouve sous occupation militaire. Ceci est, sans le moindre doute, le principal inconvénient du système, tout particulièrement en ce qui concerne les questions concernant la conception et la prévision de l'infrastructure de transport à niveau national, la distribution globale de la population et de l'emploi, la gestion du développement côtier, de même que les autres thèmes de planification d'importance stratégique.

En général, la participation publique aux processus de préparation des plans de développement constitue tout juste un thème, et elle est limitée à la représentation indirecte via les fonctionnaires de l'autorité locale dans le Conseil adjoint, et à la soumission formelle d'objections suivant la publication du plan.

Développement de communautés durables (Fonds structurels)

Dans le cadre des fonds structurels, des plans régulateurs pour quinze implantations sont actuellement en préparation et sont financés par les Fonds structurels de l'Union européenne et du gouvernement chypriote. En outre, des projets pour la réhabilitation de zones historiques et pour l'amélioration de l'infrastructure pour les zones rurales doivent être incluses dans le cadre. Des plans de revitalisation pour des zones urbaines dégradées sont aussi préparés pour la ville de Nicosie et de ses banlieues historiques. Ces projets seront prêts en 2006.

Étude de cas : le plan local de Nicosie

Le plan local de Nicosie a été préparé conformément aux dispositions importantes de la loi de Planification urbaine et rurale, et ses origines reposent sur le plan maître de Nicosie, projet mené au cours des années 80 par le gouvernement central, en coopération avec la Mairie de Nicosie et le Programme de développement des Nations Unies. Il a été publié pour la première

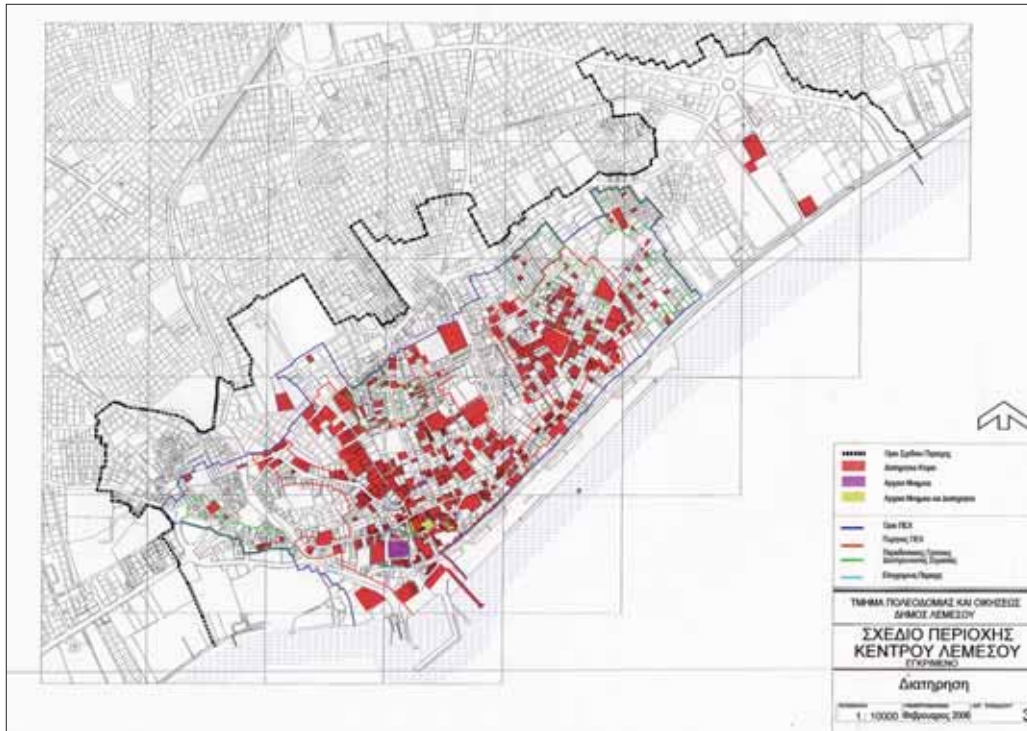
fois en décembre 1990, pour être révisé en octobre 1996 et, très récemment, en mars 2003. Le plan couvre un domaine de 19 000 hectares, qui dépasse les frontières de neuf conseils municipaux. Le plan s'étend sur une dizaine d'années –l'année 2012 étant considérée comme l'horizon–, et il tente de mettre en place le cadre pour une distribution rationnelle et coordonnée des usages de la terre, en dotant la zone considérée d'un environnement convenable pour stimuler l'activité économique, produire un environnement urbain de haute qualité, introduire des mesures pour répondre aux besoins de logements de l'ensemble de la communauté, résoudre les problèmes de circulation, de stationnement et de transports publics, et assurer un développement futur aussi durable et respectueux de l'environnement que possible. Une stratégie centrale du plan pour l'obtention de ces objectifs consiste à consolider l'approche de la régénération urbaine, afin de maintenir la viabilité de l'usage résidentiel au sein des frontières de la zone centrale et de la ville intra muros, de protéger les zones ayant une concentration élevée de monuments anciens, de bâtiments inscrits et de structures importantes, et d'introduire et/ou de soutenir des usages ainsi que des activités compatibles avec le caractère historique de la ville.

Le but principal de ce plan est de déterminer et d'appliquer un cadre adéquat pour la croissance durable à long terme et le développement coordonné de la ville de Nicosie, et ce jusqu'en 2012. Le plan vise une croissance urbaine compacte ainsi que la limitation de l'expansion urbaine, en mettant tout particulièrement l'accent sur la régénération.

Les principaux objectifs du plan sont les suivants :

- ▶ Distribution rationnelle des usages de la terre pour soutenir la croissance économique ainsi que préserver et améliorer la qualité de la vie ;
- ▶ Conservation des ressources naturelles et développement durable et respectueux de l'environnement ;
- ▶ Planification judicieuse afin de sauvegarder le potentiel pour la réunification de la ville ;
- ▶ Prévision d'un réseau de transport efficace accessible à tous ;
- ▶ Consolidation du quartier central des affaires à l'intérieur de frontières identifiables, permettant la croissance de la base économique et de la compétitivité dans un cadre attrayant de développement du secteur privé et des ressources financières ;
- ▶ Protection du patrimoine construit de la ville ;
- ▶ Régénération / réhabilitation de la ville intra muros.

Quelques-uns des objectifs semblent être en conflit les uns avec les autres ; ceci est un phénomène attendu étant donné que la planification de l'usage de la terre est engagée précisément dans la résolution des problèmes concernant cet usage. Parallèlement, plusieurs objectifs ne sont que des déclarations générales et



Plan pour le centre de Limassol (Chypre)

largement abstraites, et ne permettent pas, par conséquent, de fournir le niveau de détail requis pour la formulation d'un cadre dans lequel des politiques pourraient être définies, et par rapport auquel le succès de leur mise en œuvre pourrait être testé.

Le plan tente d'anticiper les changements et ses politiques visent à participer au guidage du développement, de telle manière qu'il permettrait d'assurer le but ainsi que les objectifs généraux. Il est cependant clair pour tout le monde que de nombreux objectifs –et certainement le but global– ne peuvent pas être satisfaits par le plan à lui tout seul, et ceci largement à cause du fait que le plan n'a d'effets que dans la mesure où des modifications du développement sont proposées.

Patrimoine construit et ville intra muros

La plupart des bâtiments d'une valeur culturelle, historique et archéologique à Chypre, datant de l'époque médiévale à nos jours, sont concentrés à l'intérieur des murailles de la ville de Nicosie. Le patrimoine construit de la ville est présent dans pas moins de cinq chapitres du plan local révisé.

Le plan identifie un ensemble de problèmes associés au cœur de la ville et à son patrimoine construit :

- ▶ L'existence d'une zone tampon découpant la ville et ébranlant sa centralité ;

- ▶ Le délabrement physique et le déclin économique ;
- ▶ L'absence d'un centre-ville identifiable ou de points de concentration ;
- ▶ Le développement accéléré hors du centre-ville des boutiques, des bureaux et des centres de loisirs ;
- ▶ Les encombrements, une infrastructure de transport public inadéquate, de mauvais accès routiers et l'insuffisance des possibilités de stationnement ;
- ▶ Des aménagements limités pour la circulation des piétons en toute sécurité ainsi que l'insuffisance des accès pour les personnes handicapées ;
- ▶ L'absence de jardins, de squares et d'espaces verts ouverts.

Il y a plusieurs mécanismes qui visent la protection du patrimoine construit, pour l'essentiel au travers d'une législation concernant les monuments anciens et les bâtiments classés. Le plan local de Nicosie va plus loin en introduisant des politiques de contrôle du développement strictes pour les bâtiments classés et les zones de conservation. Il est prévu en effet que les sites archéologiques désignés, les monuments anciens et les bâtiments classés soient préservés dans leur contexte géographique et historique. Les altérations, ainsi que les ajouts faits à un bâtiment classé, doivent respecter et être en rapport avec son caractère et son apparence ; parallèlement, ils doivent viser à renforcer ses principales caractéristiques architecturales et à utiliser les mêmes matériaux.



Plan pour le centre de Stovrolos (Chypre)

La réutilisation d'un bâtiment classé, jusqu'alors inutilisée, doit assurer qu'un équilibre est conservé entre l'introduction d'un usage alternatif convenable et la nécessité de protection du caractère ainsi que de l'apparence du bâtiment. Dans les zones de conservation, le but est de conserver et de développer les bâtiments historiques, les groupes de bâtiments ou les autres éléments, y compris les espaces ouverts et les vues, qui contribuent à la particularité de leur caractère ou à leur intérêt. L'accent sera mis sur le contrôle, davantage que sur la prévention, et ceci afin de permettre à la zone de prospérer et, parallèlement, d'assurer que tout nouveau développement sera en accord avec ses qualités architecturales et visuelles spéciales. La philosophie de conservation du plan ne reconnaît pas seulement la nécessité de protéger, de préserver et de développer le patrimoine construit de la ville historique ; mais aussi d'encourager son usage utile au travers de l'introduction d'activités convenables et durables à l'intérieur et autour de son tissu.

Au cours de ces dernières années, des exploitants de commerces de taille moyenne, des propriétaires de magasins d'alimentation ainsi que des artisans installés à l'intérieur des murailles de la ville, ont appelé le gouvernement à intervenir de manière décisive pour la mise en œuvre de projets d'infrastructure et de réglementations plus strictes quant au développement du commerce de détail à grande échelle hors de la ville. De fait, un grand nombre d'entre eux sont actuellement au chômage.

Le plan introduit un ensemble d'actions et de propositions afin de stimuler un redéveloppement physique, fonctionnel, économique et culturel de la ville intra muros. Il propose les actions suivantes :

- ▶ Exprimer l'unicité de la capitale ainsi que son importance historique, son ambiance, ses habitants, ses traditions, son architecture ainsi que ses possibilités de développement économique ;
- ▶ Accueillir un rapide développement tout en respectant les zones ainsi que les bâtiments qui ont une signification historique, culturelle et visuelle, en mettant l'accent sur la protection des murailles, des douves ainsi que des bastions de la ville ;
- ▶ Promouvoir les attractions touristiques et/ou historiques de Nicosie afin de concurrencer les villes côtières ;
- ▶ Stimuler et satisfaire les divers besoins physiques, économiques et esthétiques des habitants et des visiteurs de la ville ;
- ▶ Maintenir la viabilité de l'usage résidentiel à l'intérieur des limites de la zone centrale –ville intra muros– ;
- ▶ Permettre, lorsque c'est possible, un développement d'usages mixtes –logement (y compris le logement d'étudiants), boutiques, ateliers, lieux de loisirs et de divertissements, galeries, activités culturelles, etc...– pour encourager la création d'un microenvironnement durable à l'intérieur des murs de la ville ;
- ▶ Résoudre les problèmes de circulation, de stationnement et de transport public ;
- ▶ Répondre aux thèmes d'aménagement urbain au travers de la

Outil 13

Définition des instruments juridiques et de planification

Brèves notes sur l'actualité juridique patrimoniale et la planification urbaine dans la Méditerranée. Chypre



Plan de Nicosie (Chypre)

restructuration visuelle et fonctionnelle du centre-ville en articulant les intérêts principaux des places publiques, des édifices importants ainsi que des zones de loisirs avec le développement d'un système efficace de circulation routière, d'itinéraires piétonniers ainsi que d'espaces ouverts ;

- ▶ Démontrer l'engagement avec l'avenir de la ville divisée de Nicosie et le rôle qu'elle peut jouer dans le développement social, économique, culturel et physique de même que dans les relations intercommunales ;
- ▶ Entamer un processus de participation et de discussion publiques comme moyen d'assurer le soutien ainsi que la coopération des résidents quant au cadre de planification et d'intervention urbaines proposé.

Un moyen important pour la préservation de la construction traditionnelle est la Listed Building Law (Loi sur les bâtiments classés) de 1992. Pour la partie de la ville de Nicosie entourée de murailles, trois ordres de préservation de groupe ont été émis à ce jour, concernant huit cent soixante-sept bâtiments. Pour les travaux de restauration, de même que pour toute altération, tout changement d'usage, toute démolition partielle, etc., menés sur un bâtiment classé, une autorisation spéciale doit être obtenue, en plus des permis ordinaires de construction et de planification ; quatre-vingt dix autorisations de ce type ont été accordées au cours de ces cinq dernières années.

Pour encourager la restauration ainsi que la revitalisation des bâtiments classés, un package de primes a été introduit depuis 1985. Les primes offertes au travers de la loi sur les Bâtiments classés de 1992 sont réajustées périodiquement pour correspondre aux inévitables augmentations des coûts de restauration ainsi que des autres besoins. Les primes comprennent des subventions directes en espèces pouvant aller jusqu'à 50 % des coûts de restauration, de généreuses déductions d'impôt, y compris l'exonération d'impôts pour les frais de restauration et les bénéfices obtenus de la location, le remboursement des frais d'inscription de la propriété, ainsi que l'exonération de la taxe de propriété, le transfert des droits de développement et le « provided plot ratio » .

Ces mesures ont été très efficaces et elles ont permis de développer l'intérêt des propriétaires pour les travaux de préservation. À ce jour, environ soixante-dix bâtiments ont bénéficié de ces primes, alors que vingt-cinq autres demandes ont d'ores et déjà été approuvées pour des projets de restauration actuellement en cours.

De considérables subventions, le transfert des droits de développement de la propriété, de même que d'autres avantages sont possibles pour la restauration et la rénovation de bâtiments et de structures classés dans des zones de conservation.

En outre, des prestations spéciales s'appliquent pour la ville intra muros et ses résidents tels que l'Investment Programme for the Revitalisation of Inner City Areas by the Buffer Zone (Programme



Place au centre de Nicosie (Chypre)



Dans le centre de Nicosie (Chypre)

d'investissement pour la revitalisation des zones des quartiers modestes de la zone tampon). Un certain nombre de projets importants ont été développés avec succès dans la ville intra muros avec des financements du gouvernement central :

- ▶ Le projet de logement Tahtakalas, projet pilote visant la création d'une communauté autosuffisante dans une partie dévastée du cœur historique le long de la zone tampon ;
- ▶ Le projet de réhabilitation Chrysaliniotissa, projet de restructuration d'un quartier résidentiel en ruine d'une valeur architecturale significative, grâce à la conservation, la reconstruction, la construction d'une infrastructure et l'introduction d'activités de support, ainsi que d'usages et d'espaces ouverts ;
- ▶ Le projet de piétonisation Ledra - Onasagoras, projet ayant pour but la mise en place d'une infrastructure nécessaire ainsi que d'équipements publics pour le principal itinéraire commercial de la ville intra muros afin de développer la base économique de la rue ainsi que la compétitivité pour attirer les développements privés ;
- ▶ Les parcs de stationnement public Phaneromeni et Ariadne, devant permettre le stationnement de courte durée, combiné avec l'introduction de services de minibus à rotation fréquente.

Les schémas prioritaires, tels qu'ils sont envisagés dans le plan, comprennent l'achèvement du réseau piétonnier dans la ville, parallèlement à l'itinéraire routier périphérique le long des murailles de la ville, le projet du square Eleftheria, et l'intégration du nouvel hôtel de ville avec le site archéologique adjacent actuellement en phase d'excavation.

Le plan local de Nicosie considère que le cœur du problème de l'évolution d'une place centrale pour Nicosie repose sur la revitalisation de la ville intra muros elle-même. Cette zone est le centre géométrique de Nicosie, dans laquelle l'axe nord-sud de Ledra Street coupe la zone tampon. À l'avenir, cette zone pourrait offrir la meilleure occasion de réunion physique et sociale de la ville et de ses habitants.

Le but du plan local de Nicosie quant à la réalisation de ses objectifs au travers d'initiatives de régénération urbaine, met l'accent sur le maintien de la viabilité de l'usage résidentiel à l'intérieur des limites de la zone centrale et de la ville intra muros, en protégeant les zones ayant une concentration élevée de monuments anciens, de bâtiments classés ainsi que de structures importantes, et en introduisant et/ou en supportant des usages et des activités qui soient compatibles avec le caractère historique de la ville.

Pour réaliser un plan maître de Nicosie, une équipe bi-communale multidisciplinaire d'experts nationaux et internationaux a été constituée en 1981 afin de prendre en charge la difficile tâche de préparation d'un plan maître conjoint et d'assurer le développement harmonieux de Nicosie. Il a été accordé que les deux bords devraient coopérer étroitement afin de préparer un

plan maître conjoint pour le développement unifié de la ville. L'objectif de développement du document projet issu de cet accord mettait l'accent sur l'amélioration de l'habitat actuel et à venir, ainsi que des conditions de l'implantation de tous les habitants de la ville. Pour ce projet, une assistance technique était nécessaire et elle a été obtenue auprès du Programme de Développement des Nations unies (PNUD). Cette équipe était constituée d'urbanistes, d'architectes, d'ingénieurs civils, de sociologues, d'économistes ainsi que d'experts en circulation et en transport, en conservation, en paysage, en finance urbaine ainsi que d'autres personnels des deux côtés. La formation de cette équipe bi-communale était l'une des premières tentatives de coopération technique entre les deux communautés.

Comme il est indiqué dans ce plan maître, la nature du développement urbain à Chypre, de même qu'à Nicosie, reflète le rôle dominant du secteur privé dans l'économie, ainsi que la capacité légale et fiscale des autorités pour assumer des fonctions de gestion effective. Pour aussi souhaitable que cela ait pu être, à de nombreux égards, pour un pays béni ayant une communauté d'affaires et des entreprises privées dynamiques, le résultat a été que les intérêts et les buts financiers privés ont eu tendance à prévaloir sur les priorités et les considérations publiques de bien-être généralisé. Dans la sphère de la politique de planification urbaine, cela a signifié la limitation des possibilités de mise en place de lois et de réglementations, ainsi que l'extrême restriction des budgets destinés à l'urbanisme.

Une autre initiative importante est la préparation d'un nouveau plan stratégique pour la régénération de Nicosie, que l'on a appelé New Vision for the centre of Nicosia (Nouvelle perspective pour le centre de Nicosie), actuellement en cours.

L'État a besoin de démontrer son engagement de s'attaquer aux thèmes complexes d'une stratégie de régénération urbaine intégrée. Cela implique pour lui la formulation d'un cadre de politique de planification proactif, l'encouragement de partenariats entre les autorités publiques, le secteur privé et des organisations bénévoles, l'implication de la communauté au travers de l'introduction d'un processus de participation publique à tous les stades de la fabrication du plan et du contrôle du développement, ainsi qu'un engagement sincère avec les objectifs de durabilité environnementale, sociale et économique. Le plan local de Nicosie pourrait être le véhicule permettant de parvenir à ces objectifs.

Étude de cas : le plan local Lefkara

Le plan local Lefkara (PLL) a été publié en 2003 et il a été préparé conformément aux dispositions essentielles de la loi de Planification urbaine et rurale par le Conseil de la Planification –organe indépendant, nommé par le président, qui a été délégué avec le pouvoir de préparer les plans de développement–, au

travers du Département de la Planification urbaine et du Logement. Son but est de mettre en place un cadre légal pour la réglementation et pour le contrôle du développement dans la zone de Lefkara, qui couvre la zone municipale de Pano Lefkara, ainsi que celle de la municipalité de Kato Lefkara, pour un total de 6 000 hectares et de 1 039 résidents –conformément au recensement de l'an 2000–. C'est la plus petite zone couverte par un plan local à Chypre.

Le PLL a pour but de répondre aux principaux problèmes de la zone tels que la dégradation de l'environnement construit, du fait de la désertion et du vieillissement du parc des bâtiments, du développement dispersé et de la parcellarisation, de l'encombrement de la circulation dû à un nombre excessif de voitures, du système routier inadéquat et du manque de places de stationnement ainsi que de l'absence d'un outil de contrôle du développement, tel que le présent plan local de Nicosie, et d'une approche holistique de la planification dans la perspective d'un développement durable et respectueux de l'environnement. Pour ce faire, il utilise les possibilités importantes de développement que présente la zone :

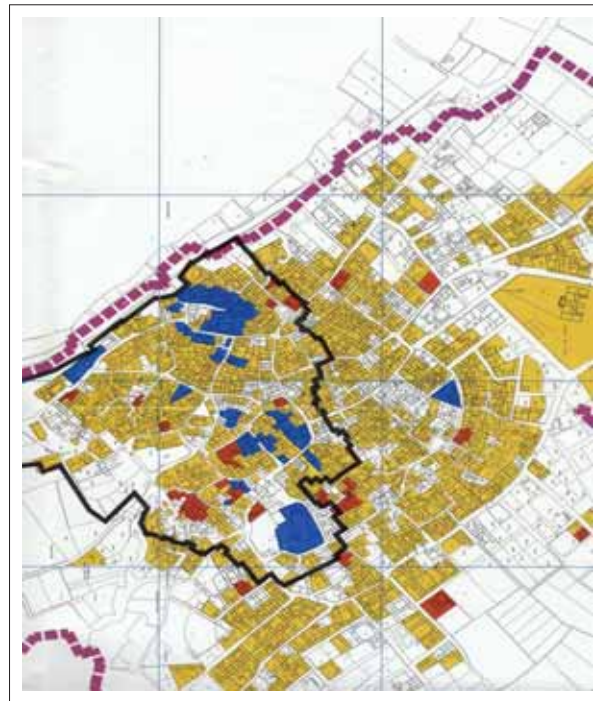
- ▶ Sa situation géographique centrale dans l'île et sa facilité d'accès depuis le réseau routier national ;
- ▶ Son patrimoine architectural remarquable et bien conservé ;
- ▶ Les artisanats traditionnels de la dentelle et de l'argent ;
- ▶ L'unicité du paysage et de l'environnement.

Les principaux objectifs du PLL sont les suivants :

- ▶ La préservation du patrimoine architectural exceptionnel ;
- ▶ L'introduction de zones d'usage de la terre sensible au caractère architectural traditionnel ainsi qu'au paysage naturel et culturel qui les entoure ;
- ▶ La mise en place d'un réseau de transport flexible ;
- ▶ La protection, la gestion et l'amélioration de l'environnement naturel ;
- ▶ Le développement des opportunités de loisirs offertes par l'environnement naturel et le développement du produit touristique ;

La réhabilitation de l'environnement construit

Les objectifs sont orientés vers la protection de l'environnement naturel et de l'environnement construit, ainsi que vers les possibilités de développement qu'ils présentent. En outre, toutes les politiques du PLL sont menées sur trois axes : l'environnement, le patrimoine construit et l'artisanat traditionnel. Les politiques sont en interrelation dans le but d'obtenir un développement durable et respectueux de l'environnement versus un gain



Plan de Lefkara (Chypre)



Lefkara (Chypre)

économique à court terme, au travers de l'exploitation de ces trois principaux actifs. En conséquence, les objectifs principaux et dominants semblent être en harmonie les uns avec les autres ; c'est ce qui les rend plus tangibles.

Une sérieuse omission du plan, cependant, est que la nécessité de renverser le sens de la tendance à la dépopulation n'est pas présente dans la déclaration des objectifs. La dépopulation est pourtant un problème majeur pour les communautés rurales et elle mérite davantage de considération que celle qui lui est donnée dans les politiques du présent plan pour attirer la population, considération qui est mentionnée dans le chapitre correspondant. Le plan comporte des politiques découlant des accords européens. Par exemple, la politique du PLL quant au paysage est basée sur la Convention européenne du Paysage (Florence, 2000), et la politique de conservation est basée sur la Convention européenne pour la Protection du Patrimoine architectural (Grenade, 1985).

Conservation

Le patrimoine architectural est le symbole de Pano et de Kato Lefkara, aussi bien dans la conscience des résidents, que dans celle de la population en général. En conséquence, la préservation du patrimoine architectural est l'axe principal de la planification de la zone couverte par le PLL.

Le PLL cherche à répondre à la conservation en rapport avec les problèmes au travers de politiques d'une préservation intégrée, orientée dans les directions principales suivantes :

- ▶ La restauration des bâtiments individuels classés en utilisant les subventions disponibles ;
- ▶ Le respect d'un ordre de préservation pour tous les bâtiments traditionnels ;
- ▶ L'identification des zones de conservation ;
- ▶ L'introduction des outils de contrôle et de gestion appropriés ;
- ▶ L'organisation d'ateliers et de cours de formation permanents pour les architectes et les constructeurs, quant aux techniques et aux méthodes traditionnelles ;
- ▶ L'introduction de lignes directrices spécifiques ;
- ▶ Le réajustement des zones de logement ;
- ▶ La programmation et la promotion de l'investissement public dans les infrastructures.

Dans les zones de conservation, des politiques de contrôle du développement ainsi que des lignes directrices strictes sont introduites afin d'assurer que les deux implantations historiques seront préservées et développées par une réhabilitation et des additions correctes aux bâtiments traditionnels et classés, que les nouvelles constructions seront harmonieusement incorporées dans le modèle existant, et que la structure ainsi que le caractère

de l'implantation, le modèle routier ou le rapport entre espaces ouverts et espaces fermés ne seront pas altérés. Les lignes directrices comprennent des dispositions quant aux volumes, aux formes, aux détails architecturaux, aux matériaux, aux couleurs, aux espaces urbains libres, aux éléments du paysage, aux dispositions de l'infrastructure, etc. En ce qui concerne le nouveau développement, elles permettent une approche innovatrice grâce à des lignes directrices spécifiques. Elles apportent un outil important et nécessaire pour assurer une conception de meilleure qualité, étant donné qu'une partie de la conception du développement est entreprise par des techniciens et des ingénieurs civils.

Le gouvernement central place la préservation aux premières places de son agenda et la promeut au travers de primes économiques considérables, qu'il est possible d'obtenir pour la réhabilitation des bâtiments classés. Un programme très important pour le développement de l'agrotourisme dans les bâtiments traditionnels est actuellement en marche –avec un grand succès–, et il utilise des fonds du gouvernement central ainsi que des fonds structurels de l'Union européenne. Le programme Rehabimed pour la réhabilitation du paysage des rues et pour l'éducation des professionnels de la construction et des architectes à Lefkara est aussi une preuve de la consistance des intentions du PLL avec les actions entreprises par le gouvernement et la présupposition d'un succès considérable des politiques –contrairement à la plupart des autres plans locaux chypriotes, dans lesquels l'initiative est laissée en exclusivité au secteur privé–. La mise en place potentielle du PLL et le dynamisme quant à la réhabilitation créés par ces initiatives entreprises par le secteur public en coopération avec le secteur privé constituent une réussite majeure.



Lefkara (Chypre)

Dispositions correspondantes

La considération de l'environnement –à la fois construit et naturel– est non seulement couverte dans les chapitres importants mais elle détermine aussi les politiques concernant d'autres aspects, étant donné que tout développement dans une zone hors des limites du village a un impact aussi bien sur l'environnement naturel que sur l'environnement construit. La manière dont le PLL répond aux conflits par des politiques en interrelation est démontrée par les exemples présentés ci-dessous.

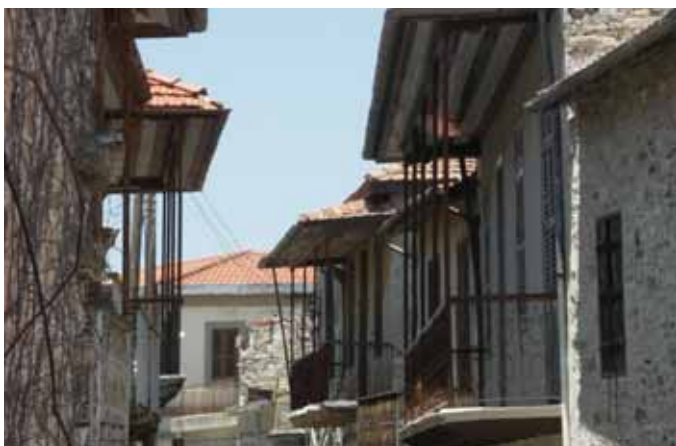
L'extension du développement et la concentration urbaine en bordure de route, le long des artères principales menant aux implantations, constituent un inconvénient majeur en ce qui concerne la préservation aussi bien de l'environnement naturel que des cœurs urbains traditionnels. Limiter l'extension du développement hors de ce que l'on appelle les zones de développement est une politique d'une importance fondamentale pour le PLL. Plus encore, le plan a fait un pas courageux en identifiant des zones de politique spéciale. Dans ces zones, le PLL a réduit et même annulé le ratio de constructions –pour la première fois dans l'histoire de la planification à Chypre– et introduit de strictes lignes directrices pour le volume ainsi que la morphologie des bâtiments, aussi bien dans le cadre des Areas of Special Character (Conservation Areas) (Zones de caractère spécial [Zones de conservation]) que dans les banlieues. Avec ces politiques, il tente de prévenir le développement dans l'espace vide entre les implantations et, par conséquent, il protège l'environnement et la zone NATURA 2000, de même que le caractère spatial du complexe. Cette politique a cependant été accueillie avec une grande hostilité de la part des autorités locales et des propriétaires terriens locaux étant donné que, comme ils le disent, cette politique a été suivie de bouleversements quant à la valeur des propriétés ainsi que de l'arrivée de la spéculation. Ils

argumentent aussi que cela entraînera la dépopulation, étant donné qu'il sera difficile –en d'autres termes trop cher– de construire une maison dans les propriétés qu'ils possèdent, et que cette politique est par conséquent en conflit avec la politique d'augmentation de la population.

Un autre problème majeur est le développement du commerce de détail à l'extérieur du centre, qui a un « effet domino » aussi bien sur l'environnement naturel que sur l'environnement construit. Le commerce de détail en rapport avec le tourisme est la première source de revenu à Lefkara. La majorité des affaires sont des propriétés familiales qui négocient la dentelle et l'argent. Historiquement, les commerces se sont développés le long des axes routiers principaux du cœur traditionnel, où la typologie des maisons reflète d'ailleurs l'activité : le rez-de-chaussée était une boutique alors que l'étage constituait le logement. De nos jours, le développement tend à se concentrer sur la route périphérique principale étant donné que les commerçants préfèrent installer leurs affaires à l'extérieur de l'implantation, espérant ainsi attirer davantage de clients. Les pentes de la montagne sont donc taillées pour accueillir les constructions ainsi que les espaces nécessaires pour le stationnement, ce qui détruit l'environnement immédiat et cause des problèmes de circulation du fait de l'entrée des boutiques et de l'activité commerciale qui se déplace au-delà du cœur historique, où ces activités étaient traditionnellement installées. Afin de limiter cette chaîne d'événements, la route périphérique principale est désignée comme une autre zone de politique spéciale.

L'abandon de l'usage commercial dans le centre reflète l'abandon des propriétés historiques et des usages traditionnels. Le PLL vise à renverser cette tendance en faveur du développement du commerce de détail hors de la ville en restreignant l'usage commercial dans les banlieues et en interdisant la création d'hypermarchés et de centres commerciaux. Il cherche aussi à renforcer le centre en lui ajoutant des usages administratifs et culturels.

La reconnaissance de l'industrie touristique en tant que force dirigeante pour le développement renforce la nécessité de protéger l'environnement naturel de même que l'environnement construit. Lefkara a un potentiel important pour le tourisme culturel et l'agrotourisme. Le PLL cherche à obtenir un développement touristique durable au travers d'une politique tous azimuts de préservation du patrimoine culturel et en promouvant les infrastructures ainsi que les activités culturelles. En outre, un modèle de tourisme intégré est adopté par des politiques importantes.



Lefkara (Chypre)

Brèves notes sur l'actualité juridique patrimoniale et la planification urbaine dans la Méditerranée

2. Liban. Le manque d'instruments juridiques ad hoc

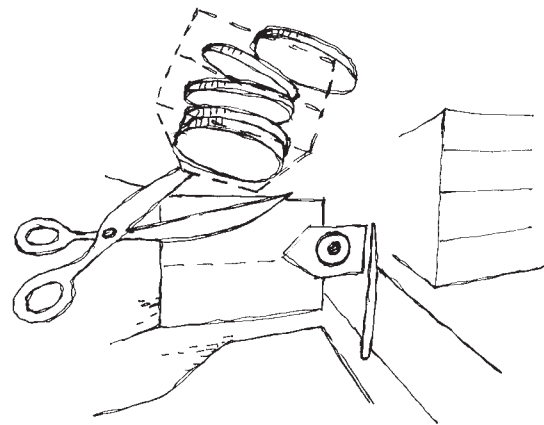
Habib DEBS
Architecte
Université américaine de Beyrouth, Liban

Au delà de leurs dimensions culturelles et identitaires, le patrimoine bâti et les sites archéologiques du Liban constituent des ressources non restituables, vitales à la relance de l'économie touristique. En effet, malgré la démolition d'une grande partie de ce patrimoine et les nombreuses atteintes portées au caractère des sites par des projets de construction anarchiques, ces derniers restent un atout primordial pour l'économie du pays.

La mise en place de politiques d'intervention cohérentes sur le patrimoine au Liban (protection, mise en valeur, revitalisation des tissus anciens, etc.) est largement tributaire, d'une part, des outils juridiques et réglementaires mis à la disposition des acteurs publics et privés et, d'autre part, des pratiques et de l'usage qui est fait de ces outils par l'administration publique, dans son rapport aux acteurs du secteur privé.

Le Liban dispose d'un arsenal d'outils réglementaires qui s'avèrent inefficaces, inadaptés dans la pratique ou clairement incitateurs à la destruction du patrimoine :

- ▶ La loi des antiquités : La procédure de classement implique, à terme, le rachat par l'Etat des maisons qui seraient classées. Elle reste donc inutilisée dans la majorité des cas, vu la faiblesse des moyens de l'Etat.
- ▶ Les incitations fiscales : Vu le faible niveau de la fiscalité au Liban, les exemptions de taxes diverses sont insuffisantes pour constituer une incitation tangible auprès des propriétaires.
- ▶ La loi sur les loyers anciens incite à la destruction du patrimoine, dans la mesure où elle n'autorise les propriétaires d'immeubles anciens à mettre fin aux contrats de bail (généralement de très faible niveau) avec leurs locataires qu'à la seule condition de démolir leur immeuble.
- ▶ La réglementation du droit des sols (loi d'urbanisme de 1983) : La procédure de mise en place des plans locaux d'urbanisme (dits « schémas détaillés ») permet théoriquement de protéger les ensembles historiques urbains grâce à des mesures pouvant aller de la baisse des coefficients d'occupation des sols jusqu'à l'interdiction de démolir, et cela sans aucune obligation pour l'Etat de compenser le propriétaire. Cependant, ce type de protection se heurte dans la pratique au lobby des propriétaires fonciers. Nous discuterons ci-après des améliorations pouvant être apportées à cette procédure en vue d'éviter les écueils énumérés ci-dessus et de permettre la mise en place de véritables projets urbains.



Au Liban, la réglementation urbanistique permet de construire des bâtiments de quatre étages dans toutes les parcelles sans planification spécifique. Dans les centres historiques, où se trouvent en général des constructions de deux étages, le développement d'un plan de protection est considéré comme une mesure impopulaire, car cela implique la perte de la possibilité de construire ces deux étages supplémentaires.



Beyrouth au début du siècle.



Quartier de Gemmayzeh à Beyrouth. Façade urbaine et impact de l'une des tours résidentielles projetées dans l'ensemble historique.

Réglementation du droit des sols

Concernant la réglementation du droit des sols, toute politique de protection des ensembles bâtis au Liban bute sur deux problèmes majeurs liés à deux types de mesures, lourdes de conséquences, qui ont été prises par l'administration par le passé :

- ▶ Le principe de la « construction généralisée » : l'article 17 du code de la construction garantit au propriétaire de toute parcelle située sur le territoire national la possibilité de construire un bâtiment jusqu'à concurrence de quatre étages -avec un coefficient d'occupation des sols (dit C.O.S.) de 80%-, sauf exception, c'est-à-dire sauf dans les secteurs couverts par un plan de zonage (plan d'occupation des sols, dit P.O.S.). Or la plupart des centres anciens hors P.O.S. sont constitués de bâtiments dont la hauteur n'excède pas deux étages, ce qui rend toute politique

de protection de ce patrimoine tributaire d'une baisse de la constructibilité des parcelles, mesure très impopulaire qui est généralement refusée par les propriétaires fonciers et les élus locaux qui, majoritairement, les représentent.

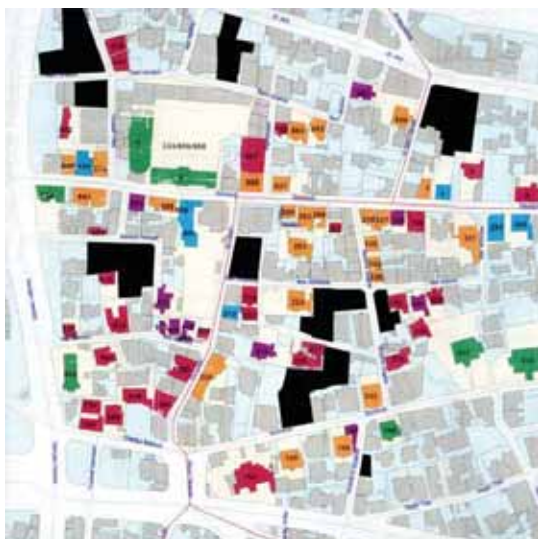
- ▶ Le principe du zonage ascensionnel dans le centre des villes et des villages: Les zones centrales, correspondant généralement au tissu historique, bénéficient des coefficients d'occupation des sols les plus élevés (jusqu'à six fois la taille de la parcelle dans le centre de Beyrouth). Cela a eu pour effet d'y augmenter fortement la pression foncière et la destruction du patrimoine bâti, et de rendre la protection de ces quartiers très improbable, voire impossible, aucun des gouvernements qui se sont succédés depuis l'indépendance du Liban n'ayant pu se résoudre à décréter une baisse des coefficients qui heurterait de front les intérêts fonciers dans ces secteurs, si tant est qu'ils en aient jamais eu l'intention.

Amélioration des outils existants

L'impact de cette réglementation sur la forme urbaine s'est évidemment traduit par un accroissement de la pression foncière dans les centres historiques, qui ont pour la plupart disparu de ce fait, à l'exception de quelques exemples notables comme les souks de Tripoli et de Saida, ou certains quartiers de Beyrouth (Zoqaq-el-Blat, Bachoura, Gemmayzé) sauvés jusqu'à présent par leur image sociale, jugée négative par les promoteurs immobiliers.

Une évolution de ces outils semble donc inévitable en vue de les adapter aux rapports de force en vigueur et d'introduire la notion de « Projet Urbain » plaçant la concertation à l'échelon local à la base du processus d'élaboration des politiques urbaines et des projets d'aménagement.

La procédure de schéma directeur, et plus particulièrement les dispositions des alinéas 4 et 6 de l'article 8 concernant les schémas détaillés, permettent théoriquement la mise en œuvre de tels projets. Cependant, dans la pratique, le recours à la réglementation existante butte ici comme ailleurs sur le manque de volonté politique de limiter la constructibilité des sols.



Ensemble historique du quartier de Gemmayzeh à Beyrouth. En noir, les onze tours proposées dans ce quartier. En diverses couleurs, les bâtiments à caractère historique.

En vue de contourner cet obstacle, le Ministre de la Culture a présenté en janvier 2002 un projet de loi qui prévoit différents moyens de compenser les propriétaires fonciers et immobiliers par un transfert du droit de construire depuis leur parcelle située dans un secteur préservé (dit zone « émettrice ») vers des parcelles situées dans des zones moins sensibles déclarées « zones réceptrices ».

C'est en ce sens qu'un projet de décret portant sur l'aménagement du territoire (proposé par le CDR) et un projet de loi sur le patrimoine (proposé par le Ministère de la Culture) ont été rédigés, mais dont les chances d'adoption par le Conseil des ministres ou par la Chambre des députés sont encore incertaines.



Beirut (Liban)



Tripoli. La souffrance de l'architecture traditionnelle.

Brèves notes sur l'actualité juridique patrimoniale et la planification urbaine dans la Méditerranée

3. Italie. Un entrelacs législatif dense

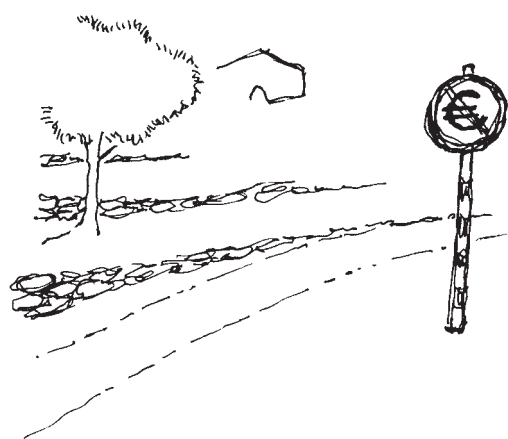
Michelangelo DRAGONE
Architecte,
Italie

L'article n° 9 de la Constitution italienne affirme que "La République exerce sa tutelle sur le patrimoine culturel dont il assure la valorisation", et précise ensuite la compétence de l'Etat sur sa tutelle (art. n° 117). Toutefois, il n'existe pas de véritable réglementation spécifique sur l'architecture traditionnelle. Tout ce qui concerne ce sujet est plutôt intégré dans un L'article n° 9 de la Constitution italienne affirme que "La République exerce sa tutelle sur le patrimoine culturel dont il assure la valorisation", et précise ensuite la compétence de l'Etat sur sa tutelle (art. n° 117). Toutefois, il n'existe pas de véritable réglementation spécifique sur l'architecture traditionnelle. Tout ce qui concerne ce sujet est plutôt intégré dans une série de lois afférentes plus particulièrement à l'urbanisme, au patrimoine culturel, ou, plus récemment, au gouvernement du territoire.

Le "gouvernement du territoire" est exercé par les administrations locales sur la base d'un ensemble nourri de lois, normes et réglementations nationales et locales qui se sont superposées au fil du temps. Certaines dispositions, toujours en fonction, ont leurs origines avant même l'unification de l'Etat (1870); c'est pour cela que s'impose la nécessité de rajeunir, mais surtout d'unifier dans le cadre de "textes uniques" toutes les différentes normes en matière de territoire.

Pendant la dernière décennie, on a essayé d'aller vers une simplification des réglementations, tandis qu'étaient introduites certaines réformes qui, souvent, ont plutôt créé des problèmes au niveau de la gestion et de l'organisation, notamment pour ce qui concerne les administrations locales et leur rapport avec les citoyens. Les administrations locales ont été chargées de nouvelles et importantes responsabilités, d'une part, et d'autre part, ont été appelées à fournir des réponses à des problèmes classiques et anciens dans un sens qui prévoit plus d'efficacité sur ces questions. Les différentes thématiques concernant le niveau culturel et l'innovation réglementaire des dernières années peuvent être résumées en quelques points :

- ▶ Un processus de réforme relatif à l'ensemble des dispositifs réglementaires en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, qui s'est développé parallèlement à une prise en compte croissante des questions de sauvegarde de l'environnement par rapport à la planification de l'usage du territoire.



En Italie, où le cadre législatif est très dense, une nouvelle loi protège les constructions et les paysages ruraux traditionnels, en incluant des aspects tels que les chemins, les systèmes d'irrigation ainsi que les terrasses de culture.

- ▶ Le déplacement d'un intérêt pour les questions de la croissance urbaine vers les questions de la réhabilitation et de la requalification urbaine et territoriale.
- ▶ Une nouvelle vision du territoire, auparavant perçu en tant que lieu physique indépendant et maintenant plutôt considéré en tant que véritable lieu capable de se promouvoir.
- ▶ La réforme difficile du système des travaux publics, commencée avec la loi n° 109/94 (loi "Merloni").

A côté de ces considérations, il faut mentionner certaines opérations réglementaires effectuées dans un esprit de simplification des procédures.

Le "texte unifié" en matière d'expropriation (DPR n° 327/2001) élimine toute la réglementation précédente depuis 1865 et définit une "procédure unique" où la compétence de la procédure en matière est attribuée à l'exécutant. Ici sont introduits des éléments de participation où les acteurs privés font l'objet d'une communication de lancement de procédure concernant chaque étape de cette dernière.

Le "texte unifié", qui concerne les constructions (DPR n° 380/2001) réorganise toute la réglementation relative au secteur du bâtiment. Dans ce texte est introduit le "guichet unifié pour la

construction" qui a pour fonction de simplifier et d'accélérer les procédures d'autorisation relatives aux bâtiments privés. Il est souligné l'importance de l'obtention du "permis de bâtir", mais, par ailleurs, l'importance de la « D. I. A. » (déclaration d'ouverture de chantier), qui correspond à un permis plus rapide, s'accroît.

Cette autorisation comporte une exemption directe de responsabilité du propriétaire et de son architecte; c'est un instrument destiné aux opérations d'importance modeste (absence d'extension de volume et de modification significative des façades) étendu à la démolition et à la "reconstruction à l'identique", d'une part, et, d'autre part, aux nouvelles constructions, à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre de plans d'exécution opérationnels à une échelle suffisamment précise pour garantir le bon déroulement du chantier.

En Italie, la tutelle du patrimoine culturel et environnemental est depuis longtemps régie par deux lois principales:

- ▶ loi n° 1497/1939 concernant les beautés naturelles et paysagères;
- ▶ loi n° 1089/1939 sur la protection des "biens d'intérêt artistique et historique, y compris les témoignages archéologiques".

Ces deux lois sont aujourd'hui rassemblées à l'intérieur du "texte unifié" sur le patrimoine culturel (D. Lgs n° 42/2004) qui, en 166 articles, comprend toute la législation en matière de patrimoine culturel et environnemental. Le texte précise et amplifie le concept de patrimoine sur la base du principe que chaque bien qui représente un "témoignage matériel ayant valeur de civilisation" peut être qualifié de "bien culturel".

En même temps, à côté des fonctions de conservation et de tutelle assignés au ministère et aux surintendances sur le territoire, sont soulignées les fonctions concernant la valorisation et la promotion du patrimoine.

L'élément conducteur de ce texte est celui de rendre le rapport entre citoyens et institutions concernées le plus simple et efficace possible, à travers des procédures plus faciles.

Les années 1950 ont vu l'évaluation négative des plans d'avant guerre, et souligné la nécessité d'une protection des centres historiques des villes, avec une forte tendance allant au-delà du concept classique de "monument" (l'ensemble urbain, au-delà de l'oeuvre exceptionnelle et isolée).

La loi n° 457/1978 ayant pour objet la restauration du patrimoine bâti public et privé, définit des typologies d'intervention :

- ▶ intervention ordinaire
- ▶ intervention extraordinaire
- ▶ restauration et réhabilitation conservatrice
- ▶ restructuration du bâti
- ▶ restructuration urbaine.

En complément, la loi n° 457/78 introduisait la nécessité des plans de réhabilitation toutefois, l'attention restait encore exclusivement centrée sur les secteurs bâtis des villes : l'espace rural était régi par des critères de protection basés exclusivement sur son caractère productif.

Ce sont les années 1990 qui voient l'actualisation du concept de restructuration à l'échelle urbaine qui s'appuie sur une nouvelle approche de la réhabilitation, qui introduit une nouvelle vision des rapports entre espace urbain et espace rural, parallèlement à une préoccupation croissante autour des questions d'environnement. Les préoccupations tendent finalement à changer d'échelle: des secteurs historiques, aux villes entières, jusqu'aux territoires ruraux



Village à Sardaigne (Italie)



Village de Gangi (Sicile)

dans leur complexité et dans les différents rapports qui s'établissent entre eux.

En dernier lieu, l'architecture traditionnelle est prise en compte dans le cadre d'un certain nombre de plans complexes:

- ▶ PII – programmes intégrés d'intervention
- ▶ PRU – programmes de réhabilitation urbaine
- ▶ PRIU – programmes de requalification urbaine
- ▶ CdQ – contrats de quartier
- ▶ PRUSST – programme de requalification urbaine et de développement durable du territoire.

Ces pratiques se sont imposées ces dernières années, en alternative aux instruments d'urbanisme opérationnels ponctuels qui les ont précédés sans effet particulier, à l'exception de leur caractère extrêmement protecteur, qui a paralysé la capacité d'exprimer une position claire sur les objets architecturaux et leur devenir.

Ces plans peuvent être considérés comme l'aboutissement d'un parcours qui a vu l'intérêt pour l'expansion physique des villes se déplacer au profit de la réhabilitation du patrimoine. Ces plans sont appelés "complexes", car ils sont caractérisés par des aspects divers tels que la promotion, la rédaction, ou l'action opérationnelle, que les administrations locales doivent considérer, et qui correspondent à un changement de mentalité: les pouvoirs publics ne peuvent pas se contenter de définir des axes de programme général, mais doivent s'imposer une confrontation avec les acteurs privés à travers une concertation précise en termes de délai, de coût et de modalités d'exécution des programmes.

Cela impose une grande capacité de négociation, autrefois impensable auprès des administrations publiques, ainsi qu'évidemment, une vision claire du développement et, en conséquence, des politiques de conservation du bâti.

Il est tout de même important de souligner (et non en dernier) la loi n° 378/2003 – "Dispositions pour la tutelle et la valorisation de l'architecture rurale", qui a pour but de sauvegarder et de valoriser les différents types d'architecture rurale tels que les fermes agricoles et les constructions rurales réalisées entre le XIII^{ème} et le XIX^{ème} siècle, qui constituent un témoignage de l'économie rurale traditionnelle. Sont concernés par cette loi les clôtures, les espaces destinés à la résidence et au travail, les revêtements traditionnels des espaces extérieurs, la voirie historique, les systèmes de canalisation des eaux et les terrasses.

La loi n° 378/2003 identifie les interventions admissibles, détermine les ouvrages techniques concernés (matériaux, maçonneries, planchers, couvrements, façades, menuiseries, etc.) et instaure un comité paritaire pour son actualisation.

Brèves notes sur l'actualité juridique patrimoniale et la planification urbaine dans la Méditerranée

4. Tunisie. La difficulté de l'application des lois dans la pratique

La législation tunisienne actuelle en matière de patrimoine est le fruit d'une longue évolution, comparable à celle d'autres pays, en particulier européens. La notion de protection et de sauvegarde a dominé jusqu'à une époque récente. Durant ces dernières années, cette législation a évolué pour prendre en compte les notions de sites naturels et urbains, et faire une place importante aux conditions de mise en valeur. Cette orientation a trouvé son expression dans les lois 86-35 du 9 mai 1986 et 88-44 du 19 mai 1988, et surtout dans la promulgation du code du patrimoine en 1994. Cependant, cette évolution est marquée par un paradoxe, car la volonté clairement exprimée par les responsables tunisiens d'inscrire le patrimoine culturel dans une politique dynamique de mise en valeur se heurte aux contraintes issues de l'héritage d'un système juridique non adapté aux exigences de l'urgence de la protection du patrimoine face aux agressions, et handicapé par l'absence de textes d'application.

La situation actuelle de la législation

Les principaux textes législatifs qui organisent la protection et la valorisation du patrimoine culturel de la Tunisie sont les suivants :

- ▶ décret beylical du 7 mars 1886 relatif à la propriété et à la conservation des monuments, objets d'art et d'antiquité,
- ▶ décret beylical du 8 janvier 1920 relatif aux antiquités antérieures à la conquête arabe,
- ▶ décret beylical du 3 juin 1929 garantissant contre toute publicité les immeubles classés au titre des monuments historiques, ainsi que certains sites et zones protégées d'agglomérations urbaines.

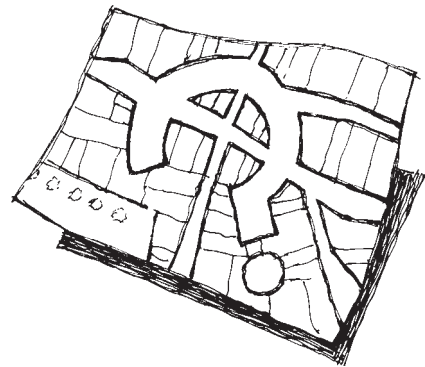
Dès la fin du XIX^{ème} siècle, des mesures spécifiques de protection des médinas et de leurs tissus urbains traditionnels ont été décrétées. Elles ont permis à la Tunisie de préserver juridiquement certaines zones urbaines menacées par l'évolution de la vie moderne. Ces mesures concernent essentiellement les villes suivantes :

Tunis

- D. 3 mars 1920, établissant dans la ville arabe une zone de protection des souks.
- D. 13 septembre 1921, étendant la zone de protection des souks.

Mourad RAMMAH

Secrétaire général de l'Association de Sauvegarde de la médina de Kairouan, Tunisie



En Tunisie, le manque d'organes de gestion constitue un important handicap pour utiliser dans la pratique les nouveaux instruments de protection.

D. 12 août 1923, interdisant le changement d'affectation des immeubles d'habitation bourgeoise dans les zones de protection sans autorisation préalable.

Sidi Bou Saïd

- D. 6 août 1915, sur la protection des constructions arabes.
- D. 6 avril 1925, sur la protection des constructions arabes.
- A. 4 septembre 1996, portant création et délimitation de l'ensemble historique et traditionnel.



Rue à Kairouan (Tunisie)

Sfax

D. 27 janvier 1925, sur la conservation de la ville ancienne.

Bizerte

D. 20 février 1926, sur la conservation de la ville ancienne.

Kairouan

D. 31 mars 1914, interdisant de construire et de planter autour de la Grande mosquée.

D. 18 octobre 1921, protégeant les souks et les quartiers pittoresques.

D. 6 mai 1986, portant déclaration de certaines zones en sites en instance de classement.

Toutefois, les premiers textes législatifs importants en rapport avec la protection des sites urbains sont relativement récents. Il s'agit :

- ▶ du décret beylical du 17 septembre 1953 relatif à la protection des sites

- ▶ de la loi 86-35 du 9 mai 1986

Cette loi affirme la nécessité de protéger les biens archéologiques, les monuments historiques, les sites naturels et urbains, dans le but de sauvegarder le patrimoine culturel et celui des civilisations de la Tunisie, ainsi que la beauté de ses paysages hérités des générations qui se sont succédées dans le pays. Son champ d'application s'étend aux biens archéologiques constitués, aux bâtiments et aux monuments

historiques, aux sites urbains à caractère historique et aux sites naturels. La loi reconduit le mécanisme du classement institué par le décret beylical du 7 mars 1886, et introduit la procédure d'enregistrement sur inventaire.

- ▶ de la loi 88-44 du 19 mai 1988 relative aux biens culturels

Cette loi institue la catégorie juridique des « biens culturels d'utilité publique » que sont aux termes de la loi les vestiges archéologiques, les ensembles de constructions, les sites, les documents manuscrits et imprimés, les biens d'intérêt artistique et les archives. La loi prévoit que les biens culturels qui sont la propriété de personnes privées continueront à leur appartenir et qu'ils en conserveront la jouissance, hormis l'inscription de ces biens sur registre spécial. Cette loi met en place le conseil supérieur pour la sauvegarde des biens culturels, et encourage la création d'associations d'intervention et de sauvegarde.

- ▶ du code du patrimoine - loi 35-94 du 24 février 1994

Le code du patrimoine introduit de nouvelles catégories de patrimoine établies dans une perspective de mise en valeur et de cohérence historique ou naturelle, il s'agit des « sites culturels », des « ensembles historiques et traditionnels », et des « objets mobiliers ».

Les sites culturels font l'objet, après délimitation de leur périmètre, d'une procédure d'institution par décret ainsi que d'un plan de protection et de mise en valeur (PPMV). La partie réglementaire du plan définit les activités autorisées selon les



Vue de Sousse (Tunisie)



Sidi Bou Said (Tunisie)

zones, leurs conditions d'exercice et les servitudes propres à chaque zone. Une fois approuvé, le plan se substitue de plein droit au plan d'aménagement urbain. Certains travaux comme l'installation de publicité sont soumis au régime d'autorisation administrative préalable.

Les ensembles historiques et traditionnels, parmi lesquels les ensembles urbains et les villages « de caractère », peuvent être inscrits dans le périmètre d'un secteur sauvegardé. Ces secteurs font l'objet d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), qui comprend un parcellaire ainsi que des prescriptions réglementaires indiquant les immeubles à sauvegarder, les immeubles à réhabiliter et ceux que l'on peut détruire en partie ou en totalité. Le PSMV comporte également un cahier des charges qui détermine les normes architecturales, les règles d'aménagement, les activités interdites, les infrastructures et les équipements nécessaires. Dans le périmètre du secteur sauvegardé, certains travaux sont soumis à autorisation administrative préalable.

Les monuments historiques font désormais l'objet de trois niveaux de protection : l'arrêté de protection pris en situation ordinaire, le décret de classement pris en situation d'urgence, et l'arrêté préventif pris en vue d'éviter les menaces de ruine, de démolition ou d'altération. Les travaux réalisés dans un immeuble protégé par arrêté sont soumis à autorisation administrative préalable. Dans les immeubles classés par décret, les travaux sont pris en charge à hauteur maximale de 50 % par l'Etat.

Les propriétaires peuvent bénéficier de subventions et d'exonérations fiscales. Les dispositions de la loi relative aux rapports entre propriétaires et locataires ne sont pas applicables aux propriétaires qui entreprennent à leurs frais des travaux dans un monument historique classé, à l'exception de travaux considérés comme « somptuaires ».

Dans les zones se trouvant dans un rayon de 200 m autour des immeubles classés ou protégés, les immeubles bâtis ou non obéissent aux dispositions de protection définies par les articles 26 à 44 du code du patrimoine (autorisation administrative préalable pour entreprendre des travaux, interdiction de pose d'enseignes, interdiction de certaines activités).

L'Etat a le droit d'exproprier pour cause d'utilité publique les monuments historiques classés, et bénéficie d'un droit de priorité à l'achat de tout monument historique classé ou protégé.

On remarque que le texte de l'article 1 du code confère une nature patrimoniale aux vestiges légués par les civilisations ou les générations antérieures, datant des époques protohistoriques ou préhistoriques, dont la valeur nationale ou universelle est prouvée. La référence à une valeur nationale ou universelle risque de s'avérer parfois réductrice lorsqu'il s'agit de biens culturels dont la signification n'excède pas les limites locales ou régionales. Ceci risque de nuire à l'intérêt que l'on doit porter à l'architecture vernaculaire et au bâti modeste.

Le second alinéa de l'article 1 indique que le patrimoine archéologique, historique ou traditionnel fait partie du domaine public de l'Etat, à l'exception de celui dont la propriété privée a été



Invasion de touristes à Sidi Bou Said (Tunisie)



Médina de Sfax (Tunisie)

légalement établie. Cette règle générale dont on conçoit bien la nécessité face à une situation parfois très incertaine (absence d'identification des propriétaires, nombreuses situations d'indivisions, fortes pressions démographiques, économiques et touristiques), mériterait d'être nuancée en précisant sous une forme juridique adaptée ou un texte de doctrine, les conditions dans lesquelles l'Etat peut, dans certains cas, transférer au secteur public (collectivités territoriales) ou au secteur privé (associatif et commercial) la gestion de ce patrimoine, sans pour autant en aliéner la propriété.

D'autre part, on constate qu'actuellement, seul le site de Carthage – Sidi Bou Saïd a été délimité par un arrêté conjoint des ministres de la culture et de l'équipement, signé le 4 septembre 1996. Jusqu'à présent, le décret d'approbation du plan de protection et de mise en valeur (PPMV) du site de Carthage – Sidi Bou Saïd n'a pas été pris, bien que son cahier des charges soit établi.

La carence dans la définition précise des procédures, des documents et des rôles respectifs des opérateurs, ainsi que l'absence de structures administratives capables de suivre les procédures foncières et immobilières (mutations, permis de détruire et de construire, respect des règlements liés à la présence d'un plan de protection), constituent des handicaps majeurs à la mise en place des nouveaux instruments de protection. Enfin, le fait que la procédure de délimitation puisse être prise par un arrêté des ministres de la culture et de l'équipement sans consultation des communes, n'est pas de nature à faciliter la mise en œuvre des opérations.



Rue à Sidi bou Saïd (Tunisie)

Brèves notes sur l'actualité juridique patrimoniale et la planification urbaine dans la Méditerranée

5. Palestine. La protection comme priorité

Farhat MUHAWI
Architecte
Chef du Département de Planification de RIWAQ, Palestine

Introduction

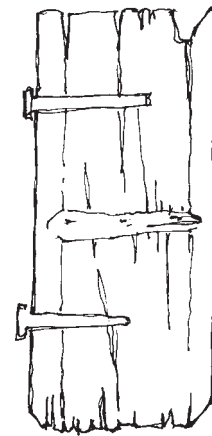
Cet article essaie d'identifier et d'analyser le système ainsi que les instruments juridiques, ceux qui existent aussi bien que ceux qui sont proposés, pour la protection du patrimoine culturel en Palestine. Le système et les instruments juridiques pour la protection du patrimoine culturel en Palestine sont obsolètes et fragmentés. À l'heure actuelle, seuls les sites et les édifices archéologiques datant d'avant 1700 apr. J.-C., ou 600 apr. J.-C. pour les vestiges d'homme ou d'animaux, sont protégés par la loi sur les Antiquités de 1966. Cette loi, applicable à la rive ouest du Jourdain, est un amendement insignifiant à la loi sur les Antiquités de 1929, qui est toujours applicable dans la bande de Gaza. Ces deux lois sont désuètes dans une grande mesure et elles impliquent une fragmentation du système juridique. Par ailleurs, le fait d'avoir ces deux lois sur les Antiquités entraîne que des législations différentes s'appliquent dans les deux territoires palestiniens.

C'est pour cette raison qu'une nouvelle loi de Protection du Patrimoine culturel a été préparée en 2003. La loi qui est proposée a pour but de protéger, de gérer et d'améliorer les propriétés du patrimoine culturel¹ en Palestine, et elle couvre toutes les composantes du patrimoine culturel. Par ailleurs, cette loi est cohérente par rapport aux lois et règlements internationaux. Malheureusement, elle n'a pas encore été ratifiée par le Conseil législatif palestinien.

En conséquence, et du fait aussi de nombreux autres facteurs tels que le développement urbain tentaculaire, la rareté des terrains dans les zones A et B², l'absence d'institutions efficaces du patrimoine culturel, le patrimoine culturel palestinien, et plus particulièrement le patrimoine culturel immeuble, demeure au seuil de la destruction. Plus encore, le patrimoine culturel n'a pas encore été placé comme une priorité sur l'agenda national, et il est toujours considéré davantage comme un passif que comme un facteur de développement social et économique.

Le système et les instruments juridiques existants

Les lois sur les Antiquités échouent dans leur tentative de protéger les diverses composantes du patrimoine culturel, laissant sans protection certains aspects tels que les centres et les monuments



En Palestine, davantage que les plans de développement et de revitalisation, ce qui est préoccupant, c'est l'état d'abandon de l'architecture traditionnelle qui exige de manière urgente des instruments de protection.

historiques. Ces instruments juridiques manquent de cohérence avec les lois, les conventions ainsi que les standards internationaux, et elles sont très centralisées. Par conséquent, la plus grande partie de l'autorité est aux mains du directeur du Département des Antiquités.

Au lieu d'un besoin de nouvelles lois et de nouveaux instruments juridiques, on pourrait dire qu'un bon nombre de composantes du patrimoine culturel pourraient être protégées par le simple renforcement du régime juridique existant. En d'autres termes, le problème de la protection du patrimoine culturel repose non seulement sur un système juridique obsolète et fragmenté mais aussi sur l'incapacité à faire le maximum possible avec les instruments juridiques existants ; ceci, en plus d'un manque de ressources humaines et financières, et de l'incapacité à mettre en place de tels mécanismes suite au manque de juridiction dans les zones qui sont toujours sous le plein contrôle militaire d'Israël. L'échec de la mise en place des instruments juridiques existants peut être démontré par les deux paragraphes ci-dessous.

Échec quant à un usage maximum des lois sur les Antiquités

1. Depuis 1944, pas une seule propriété du patrimoine culturel n'a été déclarée comme protégée ; les deux lois sur les Antiquités (celle de 1966 et celle de 1929) permettent au « directeur du Département des Antiquités de déclarer [au Journal officiel] une liste des sites et des édifices archéologiques, et il peut ajouter de nouveaux points ou amender la liste. » La loi permet aussi au directeur de « tracer les frontières de ces sites et de ces édifices³ ». Cette disposition dans la loi n'a pas été utilisée depuis l'année 1944, et même si les accords d'Oslo (1993) donnaient à l'Autorité nationale palestinienne la juridiction totale sur les zones A et B, l'Autorité nationale palestinienne n'en a malheureusement pas fait usage.
2. Échec de l'activation du Conseil consultatif mentionné dans les deux lois sur les Antiquités : « [...] le directeur du Département des Antiquités consulte le conseil sur des questions qui sont en rapport avec la valeur architecturale [...]. »⁴ Ce Conseil a été créé par la loi dans l'intention de diriger et de consulter le travail ainsi que les plans du Département des Antiquités, et il n'a pas été activé à ce jour. À la fin de l'année 2005, le Ministère du Tourisme et des Antiquités a mis en place un nouveau conseil, avec cependant des responsabilités peu claires.

Échec quant à l'usage d'autres lois et instruments pertinents tels que la loi de la Planification de 1966

La loi de la Planification de 1966 permet de tracer des zones ainsi que de proposer des arrêtés et des réglementations dans le but de planifier et de construire au sein des zones délimitées des schémas directeurs (Master Plan) des villes et des villages. Traditionnellement, le Département des Antiquités était, et il est encore, l'organe officiel responsable du tracé des sites archéologiques qui sont protégés par l'ancienne loi sur les Antiquités. En 2005, le Département des Antiquités a commencé à tracer les centres historiques des villes et des villages, dans les limites de la zone des schémas directeurs, même si cette action n'a aucune portée juridique. Plus encore, il n'y a eu aucune tentative de proposition d'aucun arrêté ni d'aucune réglementation pour la protection de ces centres historiques tracés.

Le système et les instruments juridiques proposés

En dépit de cette image sombre et des défauts de la situation actuelle, il y a eu de nombreuses tentatives pour améliorer le système juridique et utiliser de nouveaux instruments juridiques afin de protéger le patrimoine culturel en Palestine.

À ce titre, deux instruments juridiques principaux peuvent être identifiés comme des tentatives récentes de protection du patrimoine culturel immeuble en Palestine :

Premièrement : la loi sur le Patrimoine culturel en Palestine

Le projet de réalisation d'une loi nationale pour la Protection du Patrimoine culturel était une initiative du Ministère du Tourisme et des Antiquités (MTA) Palestinien (au travers du comité du projet Bethlehem 2000). Le but de ce projet était l'amélioration de la gestion du patrimoine culturel et sa protection pour les générations à venir.

Ce projet était divisé en trois phases, toutes menées en 2003. Il s'agit de : premièrement, la préparation d'un **document cadre de politique** qui devait guider le processus d'ébauche de la loi ; deuxièmement, le brouillon réel de la loi ; et, troisièmement, la préparation d'un **mémoire d'interprétation** pour la loi, de même que la préparation de la charte des législations secondaires qui existent déjà ou des nouvelles lois qui ont été préparées. Une équipe interdisciplinaire qui comprenait des experts palestiniens et étrangers a été formée. Cette équipe comprenait en sus des experts dans le domaine du patrimoine culturel et naturel, des experts juridiques ainsi que des experts internationaux, aussi bien en patrimoine qu'en législation.

La nouvelle loi pour la protection du patrimoine culturel national suggère un système d'enregistrement, qui permet à l'Autorité du Patrimoine culturel de déclarer un bien du patrimoine culturel comme étant protégé pour une durée d'une année. Cette durée donne à l'Autorité le temps d'étudier, d'identifier le sens et de tracer les frontières exactes des biens du patrimoine culturel devant être inclus dans le Registre national des Propriétés du Patrimoine culturel déclarées. Une fois que la propriété du patrimoine culturel est inscrite sur la liste du Registre national, un



Biens domestiques dans un logement de Jenin, Nazlat Ash-Sheikh Zeid (Palestine). Archives Riwaq

ensemble d'arrêtés, de réglementations et de lignes directrices sont appliquées à cette propriété. Ce système d'enregistrement est considéré comme l'instrument juridique principal pour la protection des propriétés du patrimoine culturel.

D'autres instruments et outils juridiques peuvent être identifiés dans la Loi pour la Protection du Patrimoine Culturel qui est proposée :

1. Plans de Protection et de Développement. La nouvelle loi pour la Protection du Patrimoine culturel stipule que l'Autorité du Patrimoine culturel suggérée doit préparer un Plan de Protection et de Développement pour les propriétés immeubles du patrimoine culturel dans les cinq ans à partir de la date de la déclaration. Si ces cinq ans s'écoulent sans que soit préparé un plan de protection pour les zones et les monuments historiques d'importance locale, la protection prend fin et les propriétés du patrimoine culturel sont exclues du Registre national des Propriétés du Patrimoine culturel déclarées. La protection demeure après la période de cinq années pour les sites archéologiques et les monuments d'une importance nationale. Cet instrument juridique sera expliqué plus en détail dans la suite de cet article.
2. Procédures d'urgence pour la protection. La loi donne au directeur de l'Autorité du Patrimoine culturel le pouvoir de prendre une décision immédiate pour déclarer comme protégée une propriété du patrimoine culturel, seulement quand cette propriété du patrimoine culturel est en danger d'effondrement et/ou de destruction. Cet instrument juridique, bien que conditionné par l'état de conservation de la propriété culturelle, donnerait à l'organe du patrimoine culturel la capacité de protéger les propriétés du patrimoine culturel dans les cas d'urgence.



La dégradation du patrimoine traditionnel palestinien est importante. Hébron

Deuxièmement : la préparation des plans de protection pour les centres historiques

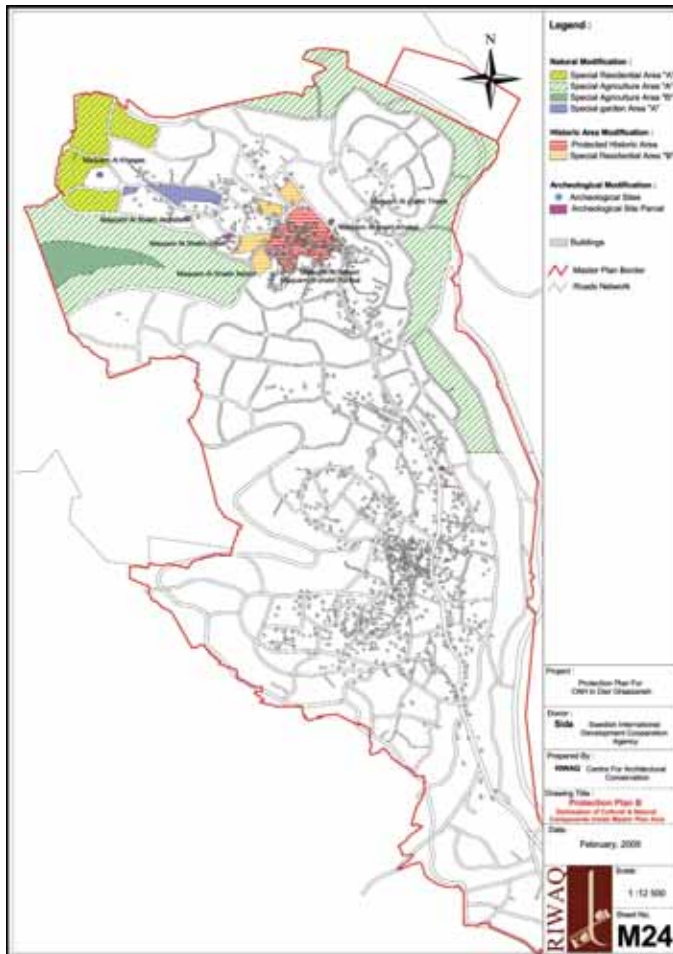
Il vaut la peine de mentionner à ce stade que le patrimoine culturel construit en Palestine occupe 1 % des zones habitées (zones des schémas directeurs) sur la rive ouest du Jourdain et dans la bande de Gaza, et environ 0,01 % de la totalité de la zone de terre. Cette minuscule zone de terre est considérée comme le trésor original de la Palestine et, par conséquent, elle doit être protégée pour les générations à venir.

Il y a plus de quatre cent vingt-deux centres historiques découverts dans des villes et des villages sur la rive ouest du Jourdain et dans la bande de Gaza. Conformément au Registre *Riwaq* pour les Bâtiments historiques en Palestine, ces centres historiques contiennent cinquante mille deux cent trente bâtiments historiques. La préparation des plans de protection et de développement pour cette énorme quantité de centres historiques est un écrasant fardeau pour l'Autorité officielle du Patrimoine culturel qui serait en charge de cette tâche.

En attendant la ratification finale de la nouvelle loi proposée pour la Protection du Patrimoine culturel en Palestine et la création d'une Autorité du Patrimoine culturel, le Centre pour la Conservation de l'Architecture *Riwaq* a commencé à travailler à la préparation de plans de protection pour des centres historiques importants culturellement, sur la base des lois actuellement en place, et tout particulièrement la loi régulant la planification urbaine (loi de la Planification et de la Zonification de 1966, n° 79). Bien que la nouvelle loi mentionne la nécessité de préparer des plans de protection et de développement, seuls des plans de protection peuvent être préparés dans le cadre de l'actuelle loi de la Planification.

Cette initiative de préparation des plans de protection (et dans certains cas des plans de développement et de réhabilitation) pour les centres historiques a été prise hors du gouvernement. Travaillant à niveau national, *Riwaq* de même que d'autres organisations locales non gouvernementales ou semi-gouvernementales telles que l'*Hebron Rehabilitation Committee*, le *Center for Cultural Heritage Preservation* à Bethléem, le Département du Patrimoine culturel à la Municipalité de Naplouse et la *Welfare Association* à Jérusalem ont tenté d'utiliser tous les moyens juridiques et techniques possibles pour la protection du patrimoine culturel en Palestine, alors que les organismes gouvernementaux compétents sont freinés par le système et les instruments juridiques existants qui ne protègent que les sites archéologiques.

Les objectifs principaux de la préparation des plans de protection sont d'identifier, de classer et de tracer les frontières des centres historiques des villes et des villages, et de proposer des arrêtés pour la protection pour ces centres historiques tracés. Les plans de protection ont aussi pour but de constituer des partenariats avec le Ministère du Gouvernement local et les municipalités concernées, et de donner des pouvoirs aux communautés et aux



Carte n° 2. Plan de protection pour le centre historique de Deir Ghassaneh

- 1 Patrimoine culturel meuble et immeuble, qui couvre les sites (archéologiques et naturels) ainsi que les zones et les monuments historiques.
- 2 Zone A : Zone qui était sous le contrôle administratif et de sécurité de l'Autorité nationale palestinienne (ANP) après le processus de paix d'Oslo. Zone B : Zone qui était seulement sous le contrôle administratif de l'Autorité nationale palestinienne.
- 3 Loi des Antiquités de 1966, disposition numéro 9
- 4 Loi des Antiquités de 1966, dispositions numéros 4, 5 et 6.
- 5 Décision du Haut Conseil de la Planification numéro 54, du 11 mars 2006.

On espère que ce manuel sera utilisé par toutes les parties impliquées dans la préparation des plans de protection: Ministère des Gouvernements locaux, ONG de protection du patrimoine culturel, de même qu'architectes privés.

Le Haut Conseil de la Planification a récemment (mars 2006) passé, conformément à la loi de la Planification, un ensemble d'ordonnances générales et spécifiques pour la protection des centres et des bâtiments historiques. Ces ordonnances ont été préparées par Riwaq, en étroite coordination avec le Ministère des Gouvernements locaux. Les ordonnances générales seront appliquées pour tous les centres et monuments historiques à l'intérieur des frontières des schémas directeurs des villes et des villages, alors que les ordonnances spécifiques serviront de références pour la préparation des plans de protection.

Brèves notes sur l'actualité juridique patrimoniale et la planification urbaine dans la Méditerranée

6. Turquie. Les plans de sauvegarde

Nur AKIN

Architecte

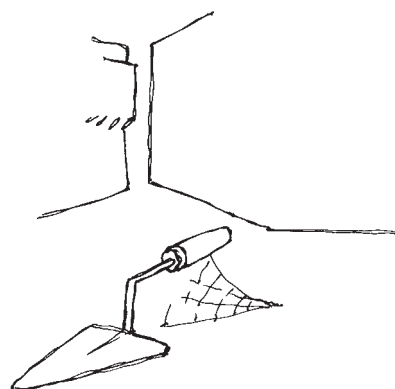
Professeure à l'Université Technique d'Istanbul, Turquie

Aperçu général

En Turquie, la conservation des sites urbains est plus récente que la restauration architecturale. La première décision prise pour cette échelle d'intervention date de 1970. C'est une décision se rapportant à la protection des maisons traditionnelles donnant sur le Bosphore à Istanbul. Et à partir de la première loi détaillée sur les monuments historiques de 1973, c'est surtout entre 1973 et 1980 qu'une série de décisions de sauvegarde à l'échelle urbaine sont prises. Aujourd'hui plusieurs centres historiques sont inscrits comme sites urbains dont certains ont un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Selon la législation actuelle, ces plans de sauvegarde sont préparés tout en tenant compte des espaces superficiels qui entourent les limites définies du site. Le but de ces plans est la sauvegarde durable du patrimoine architectural et naturel du lieu. Les plans de sauvegarde sont basés sur une analyse approfondie du site. Dans ce contexte, des recherches au niveau régional et de la ville ainsi qu'à l'échelle du site à planifier sont entreprises, complétées par des études analytiques à l'échelle de la parcelle ou du bâti. Ces recherches sont suivies d'une synthèse et d'évaluations, puis par les décisions et propositions pour la sauvegarde du site. Un rapport détaillé comprenant les conditions définies pour la construction d'éléments traditionnels, ainsi que des typologies de référence pour l'intégration des ouvrages, accompagne toujours le plan. A côté de la sauvegarde et de la réhabilitation physique, l'essentiel concerne l'augmentation du niveau social et économique des populations résidentes. Dans une zone déclarée comme "site urbain", toute activité constructive est suspendue jusqu'à l'approbation du plan de sauvegarde. La commission des monuments historiques du lieu concerné est obligée de définir dans un délai de 3 mois les conditions provisoires pour la sauvegarde et l'utilisation du site, jusqu'à l'élaboration du plan dans un délai de 2 ans.

Bien que les plans soient en général assez minutieusement travaillés, le plus grand problème ressort de leurs applications. Après l'approbation du plan, la responsabilité passe des commissions de monuments historiques aux municipalités. Et la plupart du temps, des accrocs sont constatés durant le processus de réalisation de ces plans. Les changements socio-économiques des centres historiques dus à une urbanisation accélérée



En Turquie, dans les zones déclarées comme « enclaves urbaines », toute activité de construction est suspendue jusqu'à l'approbation du plan de sauvegarde.

influencent énormément les noyaux historiques où les loyers des maisons sont assez bas. Une partie des habitants autochtones ne préfèrent pas vivre dans le "site urbain", par contre d'autres, qui sont contents d'y passer leur vie, n'ont pas de moyens pour réhabiliter leurs maisons et n'ayant pas d'aide économique ou technique de l'Etat, ils n'arrivent à faire le nécessaire pour la sauvegarde de leurs biens. C'est pourquoi le tourisme devient le seul objectif de sauvegarde, notamment dans les villes et villages historiques des côtes, ce qui fait changer en grande partie l'aspect physique et social traditionnel des "sites urbains". En outre, se pose le problème de l'activité saisonnière de ces lieux. Ces noyaux historiques qui sont extrêmement fréquentés durant les mois d'été, sont presque vides en hiver.

Antalya

Un des premiers plans de sauvegarde mis en oeuvre en Turquie est la réhabilitation du "site urbain" d'Antalya, ville historique située sur la côte méditerranéenne. C'est une ville dont le port et la zone intra-muros qui comprend des maisons traditionnelles, sont assez connus depuis des siècles.

Selon les travaux de réhabilitation, la partie donnant sur la mer est revitalisée par l'aménagement d'un port de plaisance. C'est en 1974, juste après l'approbation de la première loi détaillée sur la conservation que cette décision est prise, et suivant un protocole signé entre le Ministère de la Culture et du Tourisme, la Mairie d'Antalya et le Conseil Supérieur des Monuments Historiques de l'époque, Marquant ainsi le début de cette première étape. La



Maison réhabilitée à Antalya



Maison traditionnelle réhabilitée à l'usage touristique

plupart des bâtiments historiques de la côte utilisés comme dépôts, ateliers pour la construction ou la réparation de petits navires et de barques, restaurants et cafés de pêcheurs ou de chauffeurs de taxi, sont restaurés ou reconstruits dans un objectif touristique. Un dépôt de coton de trois étages datant de la fin du 19e siècle est reconverti en hôtel de luxe. Une capacité estivale de 4000 personnes est prévue pour ce secteur réhabilité.

Les travaux terminés en 1984, la seconde étape de sauvegarde du "site urbain" d'Antalya qui consistait à rénover la ville historique intra-muros située juste à côté du port de plaisance, a immédiatement commencé pour compléter le processus de revitalisation. Cette nouvelle zone comprenait en grande partie des maisons traditionnelles d'Antalya, dont les propriétaires ou les locataires, généralement autochtones, étaient des personnes à revenus moyens. Le but essentiel pour la réhabilitation de cette partie était de garder les habitants du lieu en place, tout en leur permettant de participer au développement du tourisme en convertissant leurs maisons en pensions d'été. Mais le tourisme, objectif primordial pour le premier secteur réhabilité, avait tellement influencé le secteur intra-muros que la vie n'y était plus comme avant, et les habitants du lieu ne désiraient plus vivre dans un milieu si touristique. Certains ont presque complètement reconverti leurs maisons en faveur du tourisme, tandis que d'autres les ont vendus aux nouveaux arrivés provenant de différentes villes de Turquie.

Ainsi ces maisons, pour la plupart détruites et reconstruites sous prétexte d'être restaurées pour être utilisées comme hôtels, pensions, restaurants, cafés, boutiques touristiques etc. ont changé peu à peu l'authenticité de ce secteur intra-muros. A côté de ces dégâts irréparables à l'égard des maisons traditionnelles, en raison de la fréquentation saisonnière de ce secteur intra-muros, les rues très animées en été sont presque désertes en hiver, de même la plupart des bâtiments sont fermés ou à moitié utilisés durant la période hivernale.

Malgré tous ces inconvénients, le plan de sauvegarde du "port de plaisance" et celui de la "zone intra-muros" d'Antalya sont les premiers exemples de réhabilitation réalisés intégralement en Turquie. C'est pourquoi d'ailleurs depuis trente ans, ce plan et sa mise en oeuvre sont toujours sujets à discussion.

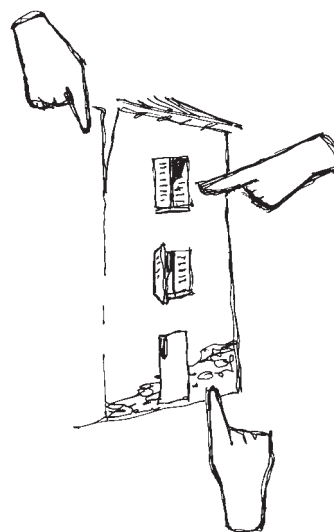
Brèves notes sur l'actualité juridique patrimoniale et la planification urbaine dans la Méditerranée

7. France. Une politique d'interventions programmées

Michel POLGE
Architecte et urbaniste
Directeur technique de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH),
France

En France, la principale action dans ce sens a consisté à inventer en 1977 les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH). Ce sont des programmes de réhabilitation lancés à l'initiative des collectivités locales. Elles sont précédées d'une phase d'étude (1 an) pendant laquelle vont être précisés les besoins des quartiers ou des zones rurales concernés ainsi que les objectifs à atteindre. Puis l'OPAH elle-même est lancée: elle dure de 3 à 5 ans sur un périmètre bien défini. Pendant la durée de ce programme, va être recrutée une équipe d'animation qui va jouer un rôle essentiel: elle va aller à la rencontre des propriétaires et des habitants, les informer des aides auxquelles ils peuvent prétendre (subventions, fiscalité, etc.), elle va les conseiller sur le plan technique, les aider à monter les dossiers de demandes de subventions, les dossiers d'urbanisme, etc. Cette équipe va aussi autant que de besoin remplir des missions spécifiques: convaincre des propriétaires de remettre sur le marché des logements vacants, réaliser des diagnostics de présence de peintures au plomb, donner les informations utiles pour économiser l'énergie, pour adapter les logements au handicap ou au grand âge, etc.

Les OPAH sont des actions incitatives: il ne s'agit pas d'imposer des travaux mais de convaincre des propriétaires de l'utilité de les mener et les aides à le faire. Cette procédure reste, presque 30 ans après son apparition, un outil de base de la réhabilitation en France pour la puissance publique pour traiter les logements privés (bien entendu, le droit de propriété n'est pas remis en cause). A ce jour de l'ordre de 600 programmes (OPAH et procédures comparables) « vivent » chaque année en France. Cette politique d'actions programmées est largement favorisée par l'existence d'aides publiques à la réhabilitation du parc privé: en 1^{er} lieu, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) qui subventionne les travaux de ces propriétaires ainsi que les collectivités locales pour leurs besoins en ingénierie (études, coût de fonctionnement des équipes d'animation)



En France, les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) sont des actions qui permettent de prendre l'initiative : il ne s'agit pas d'imposer la réhabilitation mais de convaincre les propriétaires de leur utilité.



Village dans les Corbières (France)

Brèves notes sur l'actualité juridique patrimoniale et la planification urbaine dans la Méditerranée

8. Grèce. Le patrimoine traditionnel n'est pas une priorité

L'une des premières lois mises en place par le nouvel État grec en 1833 (après quatre siècles d'occupation ottomane) a été la loi portant sur l'Archéologie. Cette loi, qui devait protéger les vestiges de la Grèce antique, a été codifiée par la suite, en 1932, pour devenir la Loi 5351 qui visait la protection de : a) toutes les œuvres d'art (y compris l'architecture) datant d'avant 1453 (année de la chute de Constantinople aux mains des Turcs) ; et b) les structures médiévales et postmédiévales ainsi que les monuments historiques antérieurs à 1830.

Ce n'est qu'en 1950 qu'une politique de conservation étendit la protection au patrimoine culturel postérieur à 1830. Cette nouvelle loi avait pour but la conservation des bâtiments ainsi que des implantations dans des lieux considérés comme des « sites dotés d'une beauté naturelle ». Cela rendait possible, d'un point de vue législatif, la protection ainsi que le catalogage des implantations et des sites traditionnels. En plus de ces deux lois de base, le code général de la construction de 1973, révisé en 1985, déterminait le cadre législatif pour l'ensemble des activités de la construction en Grèce. Ce code était une émanation du Ministère de l'Environnement, de la Planification régionale et des Travaux publics. Il imposait des limitations à la morphologie architecturale des bâtiments dans les implantations ou les complexes ayant un « caractère historique, folklorique, de planification urbaine, esthétique ou architectural particulier ». Un ensemble de décrets additionnels (la plupart du temps non utilisés dans la pratique) apportait aussi des clauses déterminant l'action de conservation devant être effectuée à l'échelle urbaine.

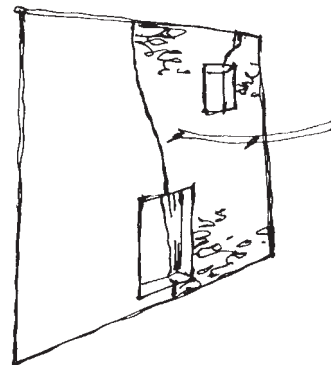
Enfin, ce n'est que récemment, en 2002, que le Ministère de la Culture a amélioré, dans une nouvelle loi portant sur la conservation, la définition du « site historique » ainsi que celle de l'« implantation protégée », imposant de nouvelles conditions pour leur conservation. La nouvelle loi propose aussi l'élaboration d'un registre de tous les monuments et de tous les sites, dont l'absence jusqu'à présent constituait un vide essentiel pour une politique de conservation cohérente.

Il est évident qu'en dépit des retards et des omissions, la législation grecque a fourni un cadre pour la régulation et la conservation de l'espace construit dans les implantations traditionnelles. Toutefois, l'impossibilité de sa mise en œuvre a été le résultat du manque de coordination entre les institutions responsables de même que de l'insuffisance de personnel spécialisé qui a été employé. En outre,

Nikos KALOGIROU et Alkmini PAKKA

Architectes

Professeurs à l'École d'Architecture de Thessalonique, Grèce



En Grèce, comme dans la majorité des pays de la Méditerranée, la réhabilitation à échelle urbaine a été fragmentaire, incomplète, limitée et inefficace.

il aurait aussi été nécessaire de décentraliser les services responsables du contrôle des opérations de conservation à l'échelle urbaine. Enfin, le manque de fonds peut aussi être considéré comme la plus sérieuse raison conjointement au fait que la protection du patrimoine traditionnel du pays n'a jamais constitué, jusqu'à ce jour, une priorité des politiques de planification régionale et urbaine de l'État. La conservation à l'échelle urbaine a toujours été fragmentaire, incomplète, limitée et inefficace.



Agios Artemios, Santorini (Grèce)





Outil 14
Définition du cadre opérationnel

Les instruments de financement nécessaires

Xavier BENOIST
Économiste et urbaniste
Directeur général du PACT ARIM, France

Des moyens financiers disponibles

L'existence de moyens financiers constitue une condition indispensable à la faisabilité de tout projet de réhabilitation. Une réelle adéquation doit exister entre les moyens financiers disponibles et les opérations envisagées, afin que le projet de réhabilitation soit réaliste et opérationnel.

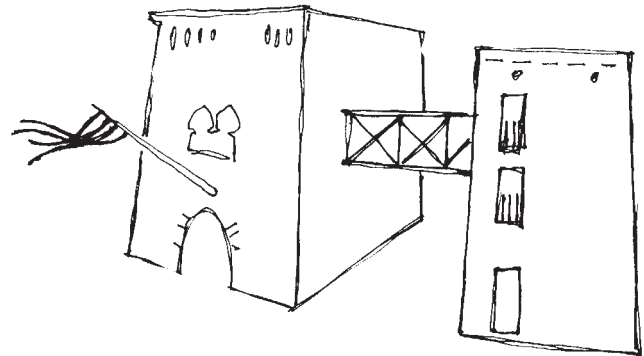
Il s'agit donc, dès le diagnostic de la situation existante, que les autorités procèdent à l'inventaire des moyens disponibles ou mobilisables. Ces moyens relèvent des autorités locales (fiscalité, aides publics, prêts) mais aussi des instances publiques régionales, nationales, voire européennes et internationales. Ces différents moyens publics peuvent être considérablement accrus par l'apport financier du secteur privé, dans le cadre de partenariats avec le secteur public ou d'interventions strictement privées respectant des lignes directrices du plan de réhabilitation.

Le maintien ou le renforcement de la participation publique dans les opérations de réhabilitation est capital pour pouvoir maîtriser les règles du marché foncier et garantir les objectifs sociaux du projet, notamment en matière de logement. La réussite des opérations de réhabilitation repose largement sur la création de partenariats efficaces entre les institutions publiques et les entreprises ou propriétaires privés ainsi que les éventuelles organisations non gouvernementales et partenaires européens ou internationaux qui appuient les projets.

Ces partenariats permettent d'augmenter de manière substantielle les moyens financiers et humains des opérations et de multiplier par conséquent les résultats, selon un effet boule de neige. Cette approche partenariale implique de nouveaux modes de « gouvernances » qui reposent sur la création de dispositif ad hoc de coordination rassemblant les diverses composantes du projet (acteurs et moyens). Elle s'organise selon des formes contractuelles qui peuvent préfigurer de futurs arrangements institutionnels. Elle fait surgir aussi de nouvelles fonctions, celles de la médiation, de l'interface et de la coproduction.

La réhabilitation urbaine est un apport de richesses et un processus à double sens : du bas vers le haut et du haut vers le bas. En effet, les retombées des opérations de réhabilitation ne sont pas strictement limitées aux quartiers. Elles portent aussi sur l'ensemble de la ville ainsi que sur le territoire régional.

A l'inverse, la plupart des politiques nationales et/ou régionales (logement, aménagement du territoire, patrimoine culturel, environnement, mobilité, économie) ont un impact direct sur les politiques locales. Certaines politiques européennes -comme le



Bien que la base du financement des opérations de réhabilitation doive être publique afin de garantir les objectifs sociaux, le succès des opérations de réhabilitation repose de plus en plus sur la création de partenariats entre les institutions publiques et les entreprises ou propriétaires privés.

développement régional, la culture ou la cohésion sociale peuvent avoir une certaine influence sur les politiques locales.

Les instruments financiers provenant de ces politiques régionales, nationales ou européennes peuvent offrir un appui important aux pouvoirs locaux et au secteur privé dans les opérations de réhabilitation. Ces financements sont de nature diverse : garantie et prêts bancaires avec des conditions financières avantageuses, primes, subventions et aides fiscales variées.

Ces financements devront s'adapter aux besoins identifiés localement : cibles particulières des propriétaires occupants, des accédants à la propriété, des propriétaires bailleurs publics ou privés, qu'ils soient dans des logiques d'investissements à moyen ou long terme ou dans des logiques patrimoniales de conservation de leurs biens.

La mise en place des financements devra s'accompagner des règles spécifiques pour prendre en compte les besoins des populations et particulièrement ceux des populations fragilisées par leur niveau de ressources ou leurs conditions de vie. Les niveaux de loyers des opérations aidées pourront être ainsi réglementés pendant des durées plus ou moins longues et des avantages fiscaux accordés pendant la durée d'octroi des prêts.

L'une des variantes déterminantes du paramétrage des mécanismes d'aides à l'investissement locatif sera l'existence ou

non de mécanismes d'aide à la personne dans le secteur locatif. Ces aides à la personne sont destinées à rendre compatible le niveau de loyers de rentabilité des opérations avec les ressources des ménages modestes et défavorisés. Ces aides à la personne pourront permettre aussi le remboursement des emprunts contactés par les propriétaires occupants ou les accédants réalisant des travaux sur leurs logements. La mise en place de ces aides présuppose qu'au plan local ou national une connaissance des niveaux de loyers de marché soit possible. En fonction de ces niveaux, des plafonds de loyers pourront être précisés. En deçà de ces loyers plafonds, des mécanismes d'aide seront mis en place et des droits ouverts aux personnes disposant de ressources ne leur permettant pas de payer les loyers du marché. Ces mécanismes peuvent être mis en en place pour des durées variables, au moins équivalente à la durée nécessaire à l'amortissement technique et financier des opérations de réhabilitation.

En secteur public, ces durées seront toujours plus longues qu'en secteur privé, en général plus de 25 ans en secteur public et environ 10 à 12 ans en secteur privé.

Il s'agit donc de mettre en place dès le départ des mécanismes de financement et de coordination des politiques sectorielles menées aux différents niveaux de pouvoir afin de bénéficier le plus largement possible de leurs moyens respectifs de financement

Le maintien nécessaire d'un équilibre entre le public et le privé

La participation accrue du secteur privé à la réhabilitation urbaine apparaît en effet aujourd'hui comme un enjeu incontournable. Il faut que le secteur privé participe et contribue à la valorisation du patrimoine urbain et immobilier des quartiers enjeu de la réhabilitation urbaine en acceptant les contraintes techniques de celle-ci et qu'il respecte, pendant et après les travaux les contraintes particulières liées au maintien de populations à revenus modestes dans les quartiers. Ces contraintes seront d'autant plus faciles à accepter que des mécanismes de compensation de l'effort de modération des loyers accordés par les propriétaires seront instaurés (aides à la personne, subvention pour les travaux, etc.) et que des politiques publiques seront instaurées pour faciliter durablement l'installation de populations modestes dans des immeubles à loyers modérés et compatibles avec les ressources des locataires modestes dans les quartiers. Évidemment les pouvoirs publics devront porter les projets au départ, le privé n'adhérant que plus tard lorsque la valorisation des secteurs sera acquise.

Aussi les pouvoirs publics locaux devront être présent durant l'ensemble du processus de réhabilitation pour garantir les objectifs sociaux et notamment le maintien des équilibres de population. Pour maintenir ces équilibres il conviendra d'assortir tout mécanisme d'aide au secteur privé d'une contrainte sur les niveaux de loyers, sur les ressources des locataires à l'entrée dans les logements et sur le respect de règles d'entretien du patrimoine réhabilité.

Les principaux types d'aides et leur mobilisation opérationnelle

Les aides aux propriétaires occupants.

Dans de nombreux pays, le profil des aides publiques à la réhabilitation du parc privé s'est effectué à partir de l'idée que le propriétaire occupant ou l'accédant à la propriété n'ont pas besoin ou ont peu besoin d'aide. Les aides sont donc souvent faibles et souvent réservées à des ménages très pauvres. Or il s'avère que leurs besoins sont importants si leur contribution à la mise en valeur est de niveau élevé.

L'effet stabilisateur des propriétaires occupants sur les quartiers est très important, stabilisateur car ils sont consommateurs de services et souvent occupant durables des logements. Ils constituent une partie importante de la base citoyenne des quartiers. Dans certains quartiers très dégradés, un marché de l'accession déqualifié a pu se développer parallèlement à un marché locatif organisé par des marchands de sommeil. Le fonctionnement de ces marchés « déqualifiés » est souvent antinomique avec une amélioration forte. Une bonne partie des logements appartenant à des propriétaires et des accédants à la propriété nécessite en général des



Travaux de réhabilitation à Peralada (Catalogne, Espagne)

réhabilitations moyennes et lourdes pour installer les éléments de confort (dont les branchements aux réseaux souvent problématiques), pour procéder à de grosses réparations (façades et toitures entre autres) ou rééquiper les logements devenus obsolètes en matière d'équipement (pièces d'eau...etc).

Des aides adaptées seront nécessaires pour favoriser la réalisation des travaux par ces occupants. En effet, le montant des travaux induits excédera souvent les capacités financières des propriétaires, si des systèmes de solvabilisation adaptés ne sont pas mis en place pour compenser les charges. Dans les cas de marchés très déqualifiés, l'enjeu est de mettre en place les moyens d'une solvabilisation maximale, soit directe (subventions) soit indirecte (prêts accessibles à des populations généralement peu ou pas bancarisées), accompagnés de dispositifs de facilitation sous forme de caisse d'avance.

Les propriétaires bailleurs existants

Les bailleurs sont des acteurs clés du renouvellement de l'habitat dans les quartiers. Les attitudes et comportements des bailleurs sont de deux natures : les bailleurs à comportement d'investisseurs et les bailleurs héritiers.

Les premiers recherchent la rentabilité du placement locative, leur comportement fait essentiellement appel à la rationalité économique.

Certains investisseurs indécis, voire des marchands de sommeil recherchent strictement le rendement locatif sans se préoccuper de la qualité de l'habitat et des conditions d'usage de logements.

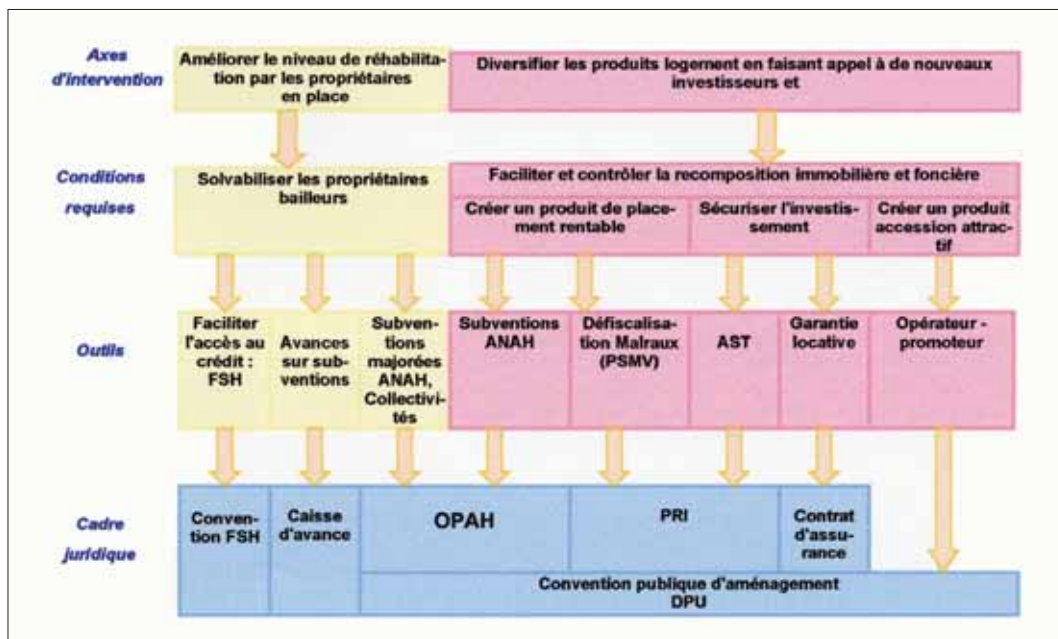
Ceux-ci seront le plus souvent exclus des processus de réhabilitation et on recherchera à empêcher ces pratiques par des règles de police particulières destinées à encadrer, limiter ou interdire des pratiques, en s'appuyant sur les règles de droit interdisant la location pour des raisons d'insécurité ou de risques de santé dans l'habitat.

Les bailleurs héritiers souvent malgré eux, peuvent hésiter sur les conduites à tenir. Les obligations de réaliser les travaux les conduisent parfois à se départir de leurs biens, laissant parfois la place à des investisseurs privés ou publics qu'il conviendra d'encadrer pour faciliter la réalisation d'opérations de qualité, accessibles à des populations aux revenus modestes ou faibles.

Les nouveaux investisseurs sont ceux sur lesquels la politique pourra s'appuyer pour faciliter la réalisation d'une offre nouvelle de logements. Deux catégories sont à distinguer les bailleurs investisseurs locaux et les bailleurs investisseurs professionnels. Les premiers seront plus attachés à l'immobilier et à sa qualité les seconds seront plus intéressés par le rendement fiscal ou patrimonial de leurs opérations. Les premiers seront plus sensibles à des mécanismes d'aide à la pierre, les seconds à des mécanismes d'aides fiscales.

L'accession à la propriété

Selon la configuration du marché local, la mise en œuvre de politiques destinées à favoriser ou accompagner des processus d'accession à la propriété peut être un objectif donné aux opérations. Dans ce cas, il est important de dimensionner le marché notamment par rapport à d'autres opérations



Exemple de stratégie d'intervention (le cas de France)

concurrentes en périphérie. Au-delà des clientèles traditionnelles de ménages de petites tailles et des personnes âgées souhaitant se rapprocher des centres villes, la question des quartiers anciens pour des ménages jeunes avec enfants se pose. Ces opérations peu développées aujourd'hui peuvent dans certaines configurations de structure d'îlot être favorisées par des types de prêts adaptés à l'habitat ancien.

- ▶ L'évaluation de la solvabilité des ménages en place et de leur capacité à effectuer des travaux de qualité (en référence à des standards de travaux préalablement définis)
- ▶ Une évaluation du potentiel de réhabilitation par les investisseurs (bailleurs existants, bailleurs potentiels, accédants à la propriété).
- ▶ La définition d'un gabarit d'amélioration ajusté à une optimisation des moyens financiers des ménages en place (programme de travaux, moyens financiers nécessaires). La quantification du volume moyen d'opérations prévues dans la durée et du niveau de chacune des opérations permettra d'établir le montant global des aides et moyens à mobiliser pendant la durée de l'opération.

La quantification du volume moyen d'opérations prévues dans la durée et du niveau de chacune des opérations permettra d'établir le montant global des aides et moyens à mobiliser pendant la durée de l'opération.

Organiser le service d'assistance technique, social et financier aux populations

La coordination des financements (prêts, subventions, caisses d'avances, mise en place de garantie) et leur mise en force nécessitera la mise en place d'une ingénierie spécifique de

distribution dans le cadre du montage des dossiers de réhabilitation : montage technique, estimation des coûts, plan de financement, fiscalité, moyens financiers à mobiliser. Ce service financier global est à déterminer pour chaque projet individuel. Il pourra être accompagné d'un service social pour accompagner les ménages les plus en difficulté ou ayant besoin de relogement.



Panneau d'information du plan pour le centre de Nicosie réalisé avec des fonds de l'Union européenne (Chypre)

La stratégie de participation citoyenne

Irene MARZO
Architecte et Urbaniste,
taller 9s arquitectes, Barcelone, Espagne

1. Mettre la participation au centre de la stratégie

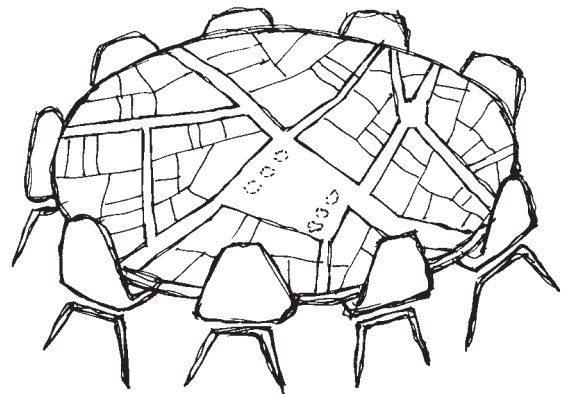
Dans tout type de plan de régénération urbaine, les décisions doivent disposer de la complicité de tous les agents affectés pour pouvoir répondre à ses besoins présents et futurs. Cette nécessaire implication est ce qui fait de la participation citoyenne un élément capital dans une société démocratique mûre ; c'est aussi ce qui garantit l'implication, aussi bien des habitants que des usagers, dans la gestion de leur ville, de sa population, du territoire, etc.

La *Déclaration de Rio pour le Développement et l'Environnement*, approuvée en 1992 de manière unanime par les cent soixante dix-huit États représentés, reconnaît dans l'un de ses vingt-huit principes que la participation citoyenne est un aspect fondamental pour parvenir à un développement durable et respectueux de l'environnement.

Avant d'entamer la procédure, il faut cependant définir les règles ainsi que les modalités de la participation citoyenne et des différents agents impliqués dans le processus de réhabilitation, dans toutes ses phases, et tout particulièrement dans celle de prise de décision.

La participation citoyenne doit être comprise comme l'expression de la démocratie citoyenne, c'est-à-dire, comme un processus continu et progressif. Or, pour que ce processus soit possible et effectif, il faut pour l'essentiel que deux conditions soient remplies : premièrement, il doit y avoir d'emblée une volonté politique permanente de la part des institutions, des représentants politiques et des techniciens ; deuxièmement, il faut reconnaître qu'un apprentissage ainsi qu'une éducation de la société sont nécessaires, non seulement avant, mais aussi pendant et après la réalisation des plans, ainsi que des projets. Il faut par conséquent définir les limites et, surtout, développer une culture. Chaque initiative doit être construite et améliorée à partir des pratiques antérieures, avec la volonté d'incorporer un niveau plus élevé de participation, et celle-ci doit tenir compte à chaque stade du processus du projet, avec l'aide des techniciens les plus adaptés qui jouent très souvent un rôle d'interlocuteur entre les agents sociaux et les élus. Une étape vraiment importante est le processus du diagnostic au cours duquel sont définis les objectifs ainsi que les priorités à court, moyen et long termes.

La participation citoyenne est une condition nécessaire pour parvenir à un développement durable et respectueux de l'environnement dans les plans et les projets de régénération urbaine, car seule la participation de tous les citoyens peut garantir le succès à long terme.



La stratégie de participation de la population doit s'éloigner des méthodes de coaction ou de simple information pour tendre de plus en plus vers des modèles de concertation et de coopération.

En général, il faut que le processus de participation des habitants et des usagers évolue dans trois dimensions pour que le type, le moment et l'objet de la participation soient pleinement satisfaisants. Le progrès dans chacune de ses dimensions enrichira le processus.

1. **Le type de participation.** On pourrait résumer cet aspect avec les niveaux suivants, en termes d'implication citoyenne croissante :

- La coaction*, qui est une situation dans laquelle les élus n'ont pas besoin d'informer et les habitants n'ont pas accès à la prise de décision
- L'information* des projets auprès des habitants, sans que ceux-ci ne puissent participer, ni à l'élaboration ni aux décisions ;
- La sensibilisation* des habitants à la problématique, afin que ceux-ci comprennent les objectifs à atteindre ainsi que les défis à relever, et que leur comportement soit cohérent avec les décisions prises quant aux projets
- La consultation* des habitants afin de prendre en considération leurs opinions avant d'élaborer les plans et les projets
- La concertation* de la part des représentants politiques et des techniciens avec les habitants, en mettant en place un

processus de négociation avant que les décisions ne soient prises, afin de concilier les différents points de vue, même si la décision demeure aux mains des premiers

f. *La coopération* des habitants à l'ensemble du processus de prise de décisions et d'élaboration des projets, depuis la coproduction jusqu'à l'autogestion.

2. **Le moment de la participation.** Quatre moments sont déterminés dans le développement et la mise en œuvre d'un projet, au cours desquels il est nécessaire d'appliquer les processus de participation adéquats:

- a. Élaboration du diagnostic
- b. Proposition des lignes d'action et des projets
- c. Mise en œuvre du projet
- d. Processus de suivi et de surveillance après la fin du projet.

3. **L'objet de la participation.** C'est peut-être le point le plus important mais en même temps le plus difficile à garantir, étant donné qu'il exige un effort d'apprentissage important de la part de tous. Il s'agit en effet de passer de la discussion sur des thèmes locaux relevant du court terme, plus faciles à comprendre et à assumer, à la définition des problèmes et des besoins collectifs à plus long terme, en réfléchissant à un niveau plus global.

Afin qu'un processus participatif soit couronné de succès, il est nécessaire de progresser dans toutes les dimensions mentionnées ci-dessus et de garantir un niveau optimum d'**implication**, aussi bien des techniciens que des habitants, que de l'ensemble des agents sociaux. Il faut définir de manière claire le cadre de participation, prendre conscience du type de participation possible pour chaque intervention, découvrir les limitations de l'administration ainsi que de la communauté locale, prendre en compte la situation à chaque moment et voir de quelle manière peut être mise en place la coopération entre les différents agents afin que celle-ci soit efficace, en délimitant les responsabilités de chacun.

La participation des habitants et des usagers dans son expression maximum, qui signifie l'implication de ceux-ci au processus et à la prise de décision entre les représentants politiques, les techniciens et les habitants, ainsi que la recherche d'un consensus et d'un projet commun partagé par tous, doivent se situer au centre de toute procédure de développement et de réforme urbaine ; et ceci non seulement dans les décisions du projet mais aussi dans leur suivi ultérieur, afin de détecter les problèmes dont les interventions réalisées peuvent être à l'origine, et pouvoir modifier des actions concrètes, en assurant une véritable **durabilité** de l'action menée à terme.



La cohésion sociale favorise la participation. Barcelone (Catalogne, Espagne)



Session de travail à Istanbul (Turquie)



Animation avec les habitants à Marrakech (Maroc)

2. Recommandations pour l'amélioration du processus participatif

Première étape : L'amélioration de l'éducation afin de développer la participation

Le point de départ de tout processus de participation est le développement du niveau de sensibilisation, de prise de conscience et de connaissance de la population. Informer et éduquer constituent la première étape de tout processus de participation. C'est pour cela qu'il faut définir une structure et lui accorder des moyens.

Deuxième étape : La participation en tant que processus continu d'écoute

La deuxième étape de la participation est l'écoute des habitants et des usagers, ainsi que la prise en considération de tous leurs besoins et de toutes leurs attentes. L'expression de la population doit aider à définir les objectifs prioritaires d'un projet urbain.

Troisième étape : Intégrer la participation aux problèmes d'organisation (de la ville et des quartiers)

L'étape du « traitement social » des problèmes exprimés par les habitants et les usagers, quant à la définition de l'intervention urbaine dans une perspective durable et respectueuse de l'environnement, est éminemment difficile. Il faut, dans une certaine mesure, intégrer le jeu des acteurs dans l'organisation administrative à l'échelle du quartier.

Quatrième étape : Définir les règles de participation

Les structures hiérarchiques doivent être reconsidérées, en définissant de nouvelles règles au travers d'une *charte locale* de participation dans laquelle tous les acteurs locaux auraient leur rôle à jouer dans le processus de décision.

Cinquième étape : Faire de la participation un processus d'acquisition de connaissances

La participation des habitants et des usagers doit évoluer dans le cadre d'un processus d'apprentissage et d'acquisition de connaissances. Le suivi et la surveillance des projets doivent constituer un élément fort de la participation, étant donné que c'est dans l'action concrète que l'on pourra modifier les comportements, qui sont dans de nombreux cas la cause initiale des problèmes.

Sixième étape : Participation versus individualisme ?

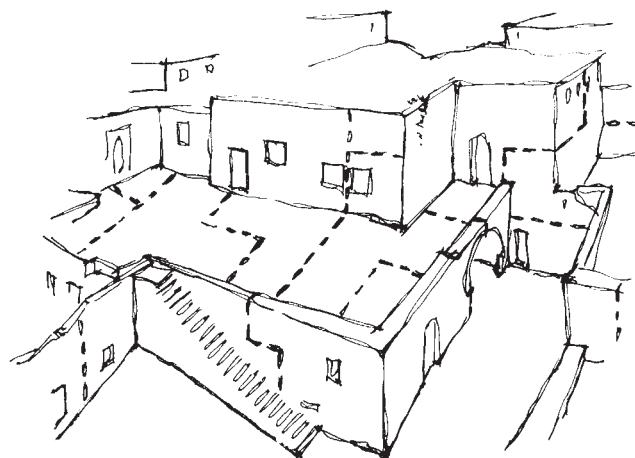
La participation des habitants et des usagers entre en contradiction avec les valeurs individualistes qui définissent nos sociétés actuelles, liées à une ville sans territoire, définie par la coexistence de réseaux. Comment est-il possible de garantir la participation à des projets qui sont liés au territoire ?

L'organisation du processus de décision dans les communautés palestiniennes

Khalidun BSHARA
Architecte
Chef du Département de Conservation de RIWAO, Palestine

Introduction

Le processus de décision a généralement pour objectif de répondre de façon satisfaisante aux besoins de la communauté en élargissant le cercle des partenaires, ce qui est possible grâce à l'implication des institutions locales et des groupes actifs, tels que les femmes, les personnes âgées, les jeunes, etc. En effet, le processus de décision implique à la fois le sujet et les partenaires. Pour ce qui est de la rénovation de l'héritage culturel, le sujet est habituellement un bâtiment ou un monument devant être restauré afin de pouvoir y réaliser des activités, et les partenaires peuvent être divers acteurs. Alors que le concept du sujet est bien défini, celui des partenaires est plus difficile à déterminer et entraîne un processus de décision laborieux, dont la complexité peut être accentuée par certains aspects juridiques et sociaux.



Le système d'héritage islamique entraîne une très importante fragmentation de la propriété. Or, d'un côté, ce facteur évite que le patrimoine ne soit détruit mais, d'un autre côté, il rend plus difficile sa réhabilitation, et ce du fait qu'il exige un énorme effort pour prendre des décisions de consensus.

Limites du processus de décision

Pour mieux cerner le processus de décision, il est important de souligner trois points importants concernant la restauration du patrimoine culturel : la propriété, la loi sur la location et le rôle des anciens dans la communauté.

Tout d'abord, le système de succession du monde islamique (appliqué en Palestine) conduit à la fragmentation de la propriété du patrimoine immobilier, qui est systématiquement transmise du père à ses héritiers (fils et filles), puis à leurs héritiers, et ainsi de suite. La fragmentation de la propriété est une arme à double tranchant, puisque, d'une part, elle empêche la démolition de la propriété car un consensus est nécessaire à cette décision et, d'autre part, elle ne permet pas son développement, un consensus étant également nécessaire à cela.

Ensuite, la loi palestinienne sur la location est une loi ancienne qui remonte à la période du mandat britannique. Elle protège les locataires, qui ne peuvent pas être expulsés, et le loyer ne peut pas être augmenté. Par conséquent, le patrimoine immobilier loué est mal entretenu. En effet, bien que l'entretien relève de la responsabilité du propriétaire, celui-ci ne retire aucun bénéfice de son bien, car le loyer perçu est très bas par rapport aux coûts d'entretien. Par ailleurs, selon la même loi, le propriétaire peut s'opposer aux travaux de restauration réalisés par le locataire, ce qui contribue également à la détérioration des bâtiments historiques.

Enfin, le rôle des anciens dans la communauté palestinienne est extrêmement important. Même avec l'émergence de la

communauté fondée sur une composition moderne de la famille, le plus âgé de la famille ou le fils aîné continue à jouer un rôle dans la communauté, fondé sur la tradition (principalement nomade, le destin des individus étant entre les mains des cheikhs au bénéfice de la famille étendue) ou sur la religion (où le respect envers le père et la mère est une obligation). Ainsi, le patrimoine immobilier est contrôlé, non pas par un système juridique strict mais par une relation sociale traditionnelle, ce qui a diverses conséquences, essentiellement positives. Pour leur communauté, les anciens sont capables de faire don des immeubles ou des maisons de leurs ancêtres ou de prendre des mesures en faveur de leur protection et de leur restauration. Les anciens ont par exemple contribué aux travaux du comité de restauration d'Hébron ayant permis de restaurer et de rénover une grande partie de l'ancienne tour d'Hébron. Ce projet n'aurait pas pu être mené à bien si les anciens n'avaient pas résolu l'aspect complexe de la fragmentation de la propriété évoquée auparavant.

Les partenaires intervenant dans le processus de décision

Selon l'expérience palestinienne, assez particulière, plusieurs acteurs, chacun avec ses propres objectifs, interviennent dans le processus de décision :

- ▶ **Les propriétaires** du patrimoine culturel immobilier : propriétaires publics et privés dont l'objectif consiste à favoriser leurs propres perspectives et attentes, essentiellement économiques, et à protéger leurs intérêts.
- ▶ **Le promoteur** de la restauration : propriétaires et toute autre institution ou communauté (villages ou conseils municipaux, centres culturels, associations de femmes, etc.) ayant des objectifs politiques ou sociaux. Le promoteur vise à améliorer les conditions de vie de sa communauté et de l'environnement pour attirer les investissements.
- ▶ **L'organisme responsable** du patrimoine culturel concerné peut être le ministère compétent, des fondations musulmanes ou chrétiennes ou le gouvernement local. Cet organisme, dont les objectifs sont politiques (nationaux ou religieux), considère le développement et la protection comme le résultat des activités de restauration et de rénovation.
- ▶ **L'agence de mise en œuvre** : organisation gouvernementale, par exemple le Ministère compétent, organisation non-gouvernementale travaillant à l'échelle locale ou nationale, ou organisations internationales telles que l'UNESCO ou le PNUD. L'agence de mise en œuvre a pour objectif de réaliser les projets de restauration ou de rénovation en respectant les directives du promoteur et de l'organisme responsable. Ces agences travaillent à différents niveaux : gestion, conseil en conservation et approvisionnement des entrepreneurs.
- ▶ **Le donateur** : ce partenaire vise à contribuer aux projets de protection ou de développement ayant essentiellement des objectifs politiques (projets de développement et de restauration) ou scientifiques (recherche ou expéditions archéologiques). Les donateurs souhaitent en général contrôler leur propre visibilité et celle de leur contribution à la communauté, ainsi que la transparence du processus.
- ▶ **L'utilisateur final** : communauté locale ou segments de cette communauté. Ce partenaire s'intéresse, outre les bénéfices économiques directs provenant de la réalisation du projet, à ses besoins, à la fonctionnalité et à l'utilisation qui pourra être faite du projet, ainsi qu'au respect des coutumes et traditions de la communauté.



Bil'in, Ramallah (Palestine). Idioms Film. Archives photographiques RIWAQ



La vieille ville de Jérusalem. Emil Ashrawi. Archives photographiques RIWAQ



Naplouse, Burqa (Palestine). Archives photographiques RIWAQ



Al-Mazra'a Al-Qibliya, Ramallah (Palestine). Archives photographiques RIWAQ

La complexité du processus de décision

Un processus impliquant une aussi grande variété de partenaires, chacun avec des intérêts différents, ne peut être que complexe. La difficulté la plus importante provient du fait que le patrimoine culturel immobilier est davantage pris en compte pour ce qu'il produit que pour ce qu'il représente pour les Palestiniens en tant qu'éléments de controverse à l'échelle nationale. Les **propriétaires** ne considérant pas les anciennes structures « non-civilisées » comme un éventuel agent de croissance économique, ils ne sont pas convaincus de leurs bénéfices et peuvent faire obstacle au processus. L'**organisme responsable** cherche à développer le patrimoine culturel immobilier tout en tenant compte de l'importance de ce bien culturel, élément du passé devant être conservé tel quel. Le **promoteur**, généralement favorable (moins conservateur) à la rénovation, souhaite procéder à des modifications, rénover et reconstruire. Quel que soit son statut, l'**agence de mise en œuvre** tient compte des normes de restauration tout en mettant en œuvre les idées des promoteurs, qui ne doivent pas faire obstacle aux critères de l'organisme responsable ni aux attentes des propriétaires. Le **donateur**, considéré comme une puissance coloniale avec des objectifs politiques, doit s'efforcer de rendre visible l'argent de ses contribuables et de clarifier ses intentions envers la communauté locale, qui associe l'histoire du patrimoine culturel à celle de la colonisation. Quant à l'**utilisateur final**, il cherche à modifier et à intervenir dans le travail du conseiller en conservation pendant le processus de planification et lors de la mise en œuvre, afin de concilier ses aspirations avec le travail du conseiller et de l'entrepreneur.

Des enjeux tels que la politique, la religion, le nationalisme, l'économie, la science, la fonction, le respect des traditions locales et autres interviennent généralement dans le processus de décision. Il a été constaté que les décisions prises de façon autoritaire ne sont pas viables et vont à l'encontre des objectifs visés. En revanche, un processus impliquant du début à la fin l'ensemble des partenaires est potentiellement fructueux.

Les organismes et les acteurs impliqués : l'expérience grecque

Comme il est mentionné ci-dessus, les nombreuses institutions et les nombreux services impliqués dans l'inventaire et la protection du patrimoine architectural traditionnel du pays ont été tout à fait inefficaces à cause d'un manque de coordination et de coopération. L'absence de personnel correctement formé et en nombre suffisant dans ces services a aussi été un élément négatif important. Le cadre législatif existant, en dépit de ses insuffisances, aurait pu permettre la mise en œuvre d'une politique de conservation s'il y avait eu un meilleur schéma opérationnel. Il est évident cependant que la raison principale de l'incapacité de la mise en pratique des projets de conservation à l'échelle urbaine a été le manque de financement suffisant et, de surcroît, le mauvais usage qui a été fait des ressources économiques disponibles, principalement en provenance de l'Union européenne. La spéculation foncière, à l'échelle urbaine, a rendu impossible l'expropriation par l'État de sites et de bâtiments, alors même qu'il y avait très peu de projets de conservation en cours de réalisation et encore moins d'opérations réalisées.

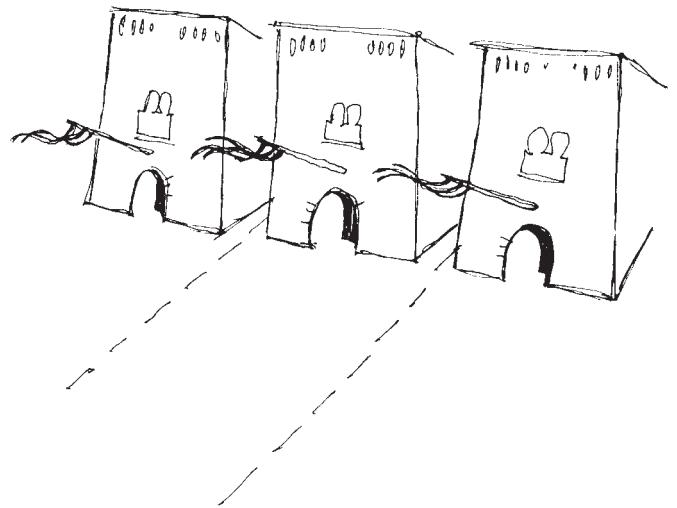
Pour les quelques projets à l'échelle urbaine qui ont cependant été réalisés, on a mis en œuvre pour eux un service spécial, comme dans les cas de Plaka et de l'opération pour l'unification des sites archéologiques d'Athènes. Ces services géraient les projets, en informant la communauté locale et en assurant son acceptation pendant la supervision des travaux en cours. Il est évident par conséquent qu'il y a besoin de services supplémentaires ayant le contrôle complet et exclusif des opérations de conservation, indépendamment des offices centraux existants du Ministère de la Culture et du Ministère de l'Environnement, de la Planification régionale et des Travaux publics (E.P.R.T.P.).

La plupart des projets d'inspection de l'architecture traditionnelle ont été menés à terme par les écoles d'Architecture du pays, soit par les étudiants eux-mêmes, soit au travers de projets de recherche supervisés par leurs professeurs. Les Services des Monuments récents du Ministère de la Culture disposent encore aujourd'hui d'un personnel limité par rapport aux besoins et aux responsabilités auxquelles ils doivent faire face. Le Ministère de l'E.P.R.T.P., aussi responsable du classement, de la protection et de la préparation des codes spéciaux de la construction pour les implantations traditionnelles, manque aussi de personnel spécialisé, alors qu'une partie de son autorité a été décentralisée récemment et attribuée aux autorités locales. Le Ministère de l'E.P.R.T.P., même s'il gère des questions relevant de la conservation urbaine, a très rarement préparé des réglementations à l'échelle urbaine et, même dans les cas où il l'a fait, ces réglementations ont rarement été appliquées.

Nikos KALOGIROU et Alkmini PAKKA

Architectes

Professeurs à l'École d'architecture de Thessalonique, Grèce



Comme il est revendiqué en Grèce, la décentralisation des autorités ayant des compétences en matière de politique de réhabilitation faciliterait l'application de politiques adéquates.



Rue réhabilitée dans un centre historique grecque

En conséquence, indépendamment du thème essentiel du financement des projets de conservation, les institutions responsables de la réhabilitation de l'architecture traditionnelle en Grèce ont besoin d'être réformées. Une priorité importante pourrait être donnée à l'implication des communautés locales au travers des autorités locales. Toutefois, il y a là évidemment un risque en ce qui concerne la susceptibilité potentielle des autorités locales aux pressions politiques par les communautés locales, dans les cas de restriction des droits de propriété pour assurer la promotion de la conservation. Le contrôle des gouvernements



Thessalonique (Grèce)

locaux par les services centraux sera toujours nécessaire, de même qu'un cadre légal approprié. La prise en compte des valeurs principales des traditions locales devrait être faite au travers de services spéciaux formés par les communautés concernées, intéressées par la préservation de leur tradition locale et par la manière dont les espaces construits sont en rapport avec l'environnement naturel. Les techniques locales devraient être étudiées pour être évaluées et, ensuite, être appliquées à la construction moderne. L'information du public et l'amélioration de la connaissance de la part de la population locale en termes de qualité et de valeur de l'architecture traditionnelle devraient être assurées au travers de programmes à tous les niveaux de l'enseignement public.

La décentralisation des autorités gérant les questions de la conservation pourrait rendre plus efficace l'application des politiques de grande envergure.

Des projets pour la surveillance et l'étude systématique de l'architecture traditionnelle devraient aussi être mis en place par des institutions spécialisées apportant les renseignements nécessaires pour les interventions de réhabilitation.

En plus de toutes les modifications opérationnelles et par-dessus tout, l'État devrait revoir sa politique envers le secteur privé, qui est le principal élément régulateur de l'espace construit en Grèce. Une politique ambitieuse pourrait générer une motivation et promouvoir des projets de conservation privés, tout en empêchant les interventions incompatibles, grâce à une connaissance et à une appréciation globale et complète de l'espace construit traditionnel.



Moulinis à Santorini (Grèce)

IV. Action







Outil 15

Modèles pour l'insertion d'une nouvelle architecture

L'insertion de nouvelles architectures : entre histoire et contemporanéité

Andrea BRUNO

Architecte

Conseiller de l'UNESCO pour la restauration du patrimoine
culturel mondial, Italie

Pourquoi et pour qui conserver ? Qu'est-ce qui mérite d'être conservé ? Est-il possible de définir les limites d'une transformation qui préciseraient les parties à éliminer et celles à ajouter ? L'utilisation des architectures existantes pour les destiner à des fonctions différentes s'inscrit dans le processus continu de la transformation du bâti, avec le double dessein de réaliser de nouvelles architectures pour de nouveaux usagers et de conserver celles qui existent déjà et leurs utilisations actuelles.

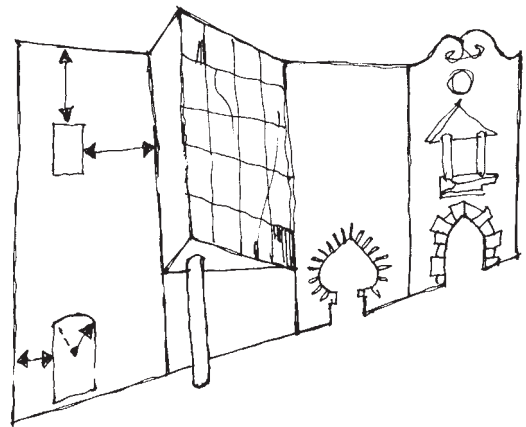
On présentera ici deux cas extrêmes, l'un une addition et l'autre une soustraction, sur des édifices monumentaux survivants dans deux centres historiques dégradés : l'église théâtre des Brigittines à Bruxelles en Belgique et le Cirque romain de Tarragone en Espagne.

Les cas et les situations qui se présentent sont infinis. Chaque intervention de conservation est évidemment un projet qui ne peut être une entité neutre, préétablie et codifiée, car les transformations réalisées ne sont jamais identiques et affectent différemment l'usage du bâtiment, et par conséquent sa forme. De telles transformations devraient être compatibles avec les principes éthiques d'identité et d'authenticité.

Dans la conception du projet, ces principes devront s'appliquer non seulement lorsqu'on agit sur l'existant, mais plus encore quand on introduit une nouvelle architecture dans un centre historique. Le manquement à l'observation de ces principes conduit à la création de lieux qui tendent toujours davantage à devenir des "non-lieux", où le provisoire en transformation continue ne laisse formuler aucune pensée qui inviterait à en conserver la mémoire.

L'une des menaces latentes dans les processus de transformation est celle qui crée des espaces constructibles dans les centres historiques en démolissant des immeubles de faible hauteur pour leur substituer des gratte-ciel. Dans les centres historiques, les points de repère comme les cathédrales, les beffrois, qui autrefois émergeaient comme des symboles spirituels, sont aujourd'hui conçus pour exalter les nouvelles icônes de la société de consommation. Cette attitude transforme de manière irréversible l'aspect des lieux constituant l'identité urbaine que l'on voudrait, au contraire, voir protégée.

Juger de la validité des interventions hors d'échelle, en se basant sur les seules considérations socio-économiques et politiques qui en ont approuvé les modalités et les volumétries, est une entreprise qui ne peut que mener à un verdict unilatéral d'approbation ou de désapprobation. Il est évident que, si l'on juge sur la base des principes de sauvegarde des valeurs propres



Les nouvelles constructions doivent être projetées dans une perspective contemporaine sur la base de la compréhension des spécificités de l'enclave, en fuyant des postures de codification excessive, d'indifférence absolue, d'« imitation radicale » ou de distorsion historique.

des sites et des environnements historiques, et non pas sur les caractéristiques architecturales qui les définissent, on aboutit à exprimer un jugement négatif. En l'absence de liens très précis discutés et partagés universellement ou ponctuellement au niveau local, il semble très difficile d'établir des règles et des limites constructives absolues. L'intérêt économique et la spéculation qui soutiennent ces opérations sont tels qu'ils empêchent les meilleures intentions de maintenir dans le temps des situations de valeur historique établies ; par ailleurs, ces intérêts manifestes tendent à prouver que l'histoire continue, en produisant des transformations perpétuelles avec une logique qui n'est pas toujours cohérente avec le passé.

Cela dit, il est bon d'imaginer possible une évolution harmonieuse des environnements bâtis et des espaces qui les entourent. Rien n'est immuable dans le temps, celui qui projette des transformations doit bien connaître le tissu architectural et social sur lequel il opère, en s'adaptant à celui-ci, en respectant son authenticité première, mais aussi toutes les authenticités significatives qui se sont stratifiées sur lui. Le contrôle des transformations, attribué aux spécialistes des disciplines variées rencontrées dans le processus de construction de la ville, représente l'unique moyen de garantir la survie de la mémoire et de permettre son évolution, dans le présent comme dans les

temps à venir. Il découle de cette considération de base la ferme condamnation, non seulement de certaines démolitions inappropriées, mais aussi des nouvelles constructions qui ne suivent pas ces principes. La condamnation concerne aussi les opérations sournoises de reconstruction stylistique ou de reconstruction "com'era dov'era" qui par son image "gentillette" se complaît dans la nostalgie du passé, en trahissant la vérité historique. Je voudrais rappeler ici une pensée lucide, non pas d'un architecte, mais d'un poète et homme de culture, nommé Alberto Savinio, sur la "tragédie des reconstructions" :

« Le tragique du 'reconstruit' est par contre d'être condamné à demeurer dans sa propre irrésolubilité sous forme d'un déchirant conflit d'identité. Perpétuellement suspendu dans sa condition de semi mort, le 'reconstruit' ne peut échapper à son destin de proximité – et – de distance par rapport à ce à quoi il ne fait que ressembler sans pouvoir toutefois jamais être. Pourquoi les hommes regrettent-ils leur passé ? Il est insensé de vouloir revenir à ce que l'on a été. » (Alberto Savinio, *Ascolto il tuo cuore in città*, 1944).

Une intervention d'addition : Extension de la Chapelle des Briggittines à Bruxelles

L'église des Briggittines se situe dans une zone critique du tissu urbain bruxellois. Elle est coincée entre d'une part, le chemin de fer et d'autre part, un quartier particulièrement déstructuré. Elle semble écrasée par la tour de logements sociaux qui la domine à l'arrière. Sa valeur monumentale est ainsi quasiment annihilée et sa valeur historique et artistique – qui en résulte – est aussi

fortement diminuée. D'où l'idée de renforcer son existence, de souligner sa présence – son "être là" – par la réitération de son image dans son double).



Dessin préliminaire du projet d'extension de la chapelle des Briggittines à Bruxelles (Belgique)



Situation de l'extension de la chapelle des Briggittines à Bruxelles (Belgique)



Image du projet d'extension de la chapelle des Briggittines à Bruxelles (Belgique)

Ce dédoublement modifie non seulement la perception de l'église mais aussi la signification de l'espace urbain qui l'entoure. Il est nécessaire de réaffirmer l'existence de l'église dans un contexte désormais très différent de l'originel, qui la concevait comme centre spirituel de l'ancien quartier. L'aménagement actuel met en scène une église avec son parvis, le tout formant un ensemble sacré. Le principal objectif du projet d'extension est dès lors d'offrir à la chapelle une nouvelle signification, une nouvelle vie, soutenue par l'aménagement de l'espace public qui l'entoure. Il s'agit d'insuffler une nouvelle vitalité à cette ancienne structure.

Le nouveau bâtiment implanté à côté de l'église est une structure légère qui rappelle nettement, sans s'y opposer, les lignes générales de la masse en maçonnerie. Ce contraste ne détruit pas mais, au contraire, renforce et valorise l'identité originelle de l'église. Elle se présente comme une image simplifiée dans laquelle sont repérés les éléments constructifs fondamentaux de l'ancien édifice. Ceux-ci sont réinterprétés dans un langage contemporain. Ainsi, une nouvelle façade est accolée à l'ancienne. Elle se compose pour moitié d'une paroi transparente, qui laisse entrevoir la coupe structurelle principale du nouveau bâtiment, tandis que l'autre moitié est habillée de panneaux en acier *corten* dont le dessin rappelle les lignes principales de la façade existante. Entre ces deux moitiés s'insère un troisième volume bâti en guise de trait d'union entre la négation de la façade et sa matérialité.

Sur la façade principale, les profilés apparents en acier dessinent en clair-obscur des jeux d'ombres qui rappellent ceux des corniches de l'église. Sur les façades latérales, les poutres sont, à tous les niveaux, en profilés UPN orientés avec le dos côté extérieur.

Le rez-de-chaussée, accessible directement à partir de la place, est réservé au public. En soirée, il fonctionne comme foyer du théâtre, tandis que la journée, il devient une place couverte, un lieu de rencontre. La partie de l'abside est réservée à des expositions. A partir du rez-de-chaussée, il est possible de percevoir, à travers les vides sur toute la hauteur, l'organisation du volume dans son entièreté.

L'escalier principal et l'ascenseur sont aménagés dans le vide qui sépare l'ancien bâtiment principal du nouveau bâtiment de service.

Au dernier étage est aménagé un espace polyvalent ouvert sur toute la hauteur, une sorte de jardin d'hiver, une alternative et un complément aux espaces du rez-de-chaussée.

L'édifice devient ainsi un élément vivant, attractif non seulement en vertu des spectacles, mais aussi grâce à la présence de nouvelles activités qui rendent vie au quartier, même indépendamment des activités théâtrales. On réalise ainsi une nouvelle synergie capable de transformer l'ensemble en un centre propulseur de culture au nom de l'ancienne église qui, elle, s'affiche comme le clou de l'événement.

Démolir pour conserver : le cirque romain et l'enceinte médiévale de Tarragone

Il s'agit d'un projet qui s'ouvre à l'échelle urbaine pour mettre en valeur la complexité d'un site monumental, tout en préservant la richesse des différentes phases des transformations que l'histoire nous a transmises.

Les principes à la base du projet découlent de la difficulté de comprendre le développement urbain de la ville de Tarragone sans se référer aux témoignages de l'époque romaine. Ces témoignages, qui ont conditionné la croissance de la ville, doivent être encore aujourd'hui considérés comme des signes puissants de la morphologie urbaine.

L'intervention se développe autour de deux pôles principaux situés à l'entrée de la partie haute de la ville : d'un côté le cirque, situé à l'intérieur de la citadelle romaine, de l'autre côté l'amphithéâtre, proche des murs d'enceinte, et inséré dans une déclivité qui glisse vers la mer. Les deux monuments, séparés par l'ancienne *via Augusta*, sont reliés avec le projet par une passerelle piétonne qui matérialise l'intention de restituer les deux sites aux visiteurs. Ainsi, on imagine un grand parc archéologique dans lequel est également prévue la construction d'un nouveau musée.

La partie du projet réalisée à ce jour évoque pleinement l'esprit global.



Vue du cirque romain et l'enceinte médiévale de Tarragone (Espagne)

A travers la libération, voire la démolition des constructions parasites, les travaux ont permis de mettre en valeur les stratifications complexes du site.

Au moment de la découverte, derrière le mur d'enceinte médiéval, de trois arcades d'un *circus* romain, contrairement à la demande d'abattre le mur, on a proposé de vider la terre qui comblait l'espace entre ces deux pages importantes de l'histoire



1

de la ville. Ce passage étroit entre la terre et le ciel devient un observatoire, qui permet de comprendre le passage du temps. Pour franchir cette page de l'histoire une fente de 12 mètres de haut a été pratiquée dans le mur d'enceinte du Moyen-Âge, en sacrifiant une petite quantité de matière. Sans craindre d'ajouter des éléments si ils sont compatibles avec l'esprit du lieu, il a fallu construire une porte en acier inox et en bronze. Cette architecture archéologique est sauvegardée avec le même soin qu'un objet placé dans une vitrine. Entre les deux murs, une partie neutre, métaphysique, préserve un vide spatio-temporel à traverser pour retrouver la ville d'aujourd'hui. La porte marque aussi le point d'arrivée de la passerelle piétonne, qui relie les arcades du cirque à la Rambla. Elle exprime la volonté de traverser une limite, de passer à travers un monument ancien, sans le détruire, pour montrer un épisode encore plus ancien. La porte, une coupe verticale nette et précise, est réalisée en diagonale pour effacer la perception de l'épaisseur réelle du mur et en empêcher une vue qui ne serait pas directionnelle, elle glisse le long du mur et donne la possibilité de laisser deviner par une fissure que quelque chose est à débusquer derrière et, en même temps, elle donne la possibilité de ressentir le monument du premier regard, celui de la découverte.



2



3

1, 2 et 3: Détails du projet pour le cirque romain et l'enceinte médiévale de Tarragone (Espagne)

Architecture et identité : le projet de Tal es Safa, apprendre une leçon du passé

Le conflit israélo-palestinien quant à l'espace et l'identité de la Terre sainte s'exprime non seulement violemment mais aussi, parfois, paisiblement. Le musée *An-Nakba* (la catastrophe 1948), qui est déjà planifié et doit être exécuté par le Ministère palestinien de la Culture, et le musée palestinien d'Histoire naturelle et de l'Humanité, projet d'art de Khalil Rabah en cours, constituent deux exemples de ce conflit symbolique. Les deux musées s'efforcent de rendre l'histoire palestinienne visible et luttent contre l'attitude de l'État d'Israël qui vise à la passer sous silence. Un autre exemple de ce conflit symbolique est constitué par l'intérêt croissant parmi les Palestiniens de la vie culturelle indigène qui comprend le folklore, les arts populaires, l'alimentation, de même que la documentation et la restauration des sites patrimoniaux.

La re-création de l'identité palestinienne au travers de la reproduction des formes de l'architecture traditionnelle et de la ré-application des techniques traditionnelles de construction sont particulièrement frappantes dans la réalité politique et historique qui a nié leur patrie aux Palestiniens. En restaurant et en reconstruisant les maisons palestiniennes pré-*Nakba*, les architectes et les projeteurs palestiniens se sont engagés dans la recherche de la mémoire de manière concrète. Le village communautaire de *Tal es-Safa* est l'un de ces projets.

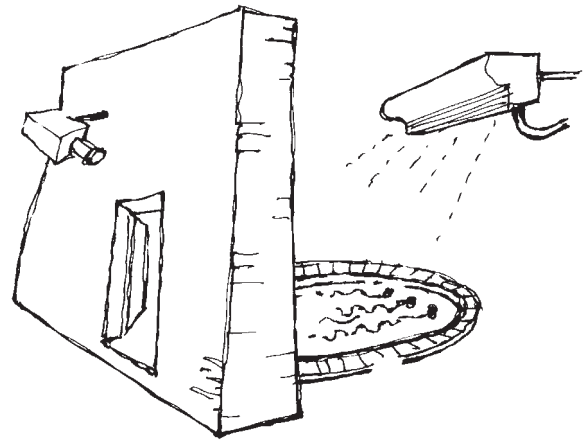
« Le toit aux tuiles rouges représente l'impeccable conception et la méticuleuse habileté de la construction de nos maisons de pierre. Les collines vertes suggèrent notre campagne naturelle tranquille. L'olivier signifie des racines profondes et l'héritage durable palestinien. » (*Live the Memories from the 19th century... in Tal es Safa, 2005*)

Deux rangées d'immeubles de logements de pierre spacieux et de villas s'accrochent à la colline, avec des trottoirs sous arcades et des escaliers de pierre qui en descendent. Les oliviers sont répartis un peu partout dans la zone du projet. Celui-ci, de 11 000 m², qui consiste en maisons, en places et en un centre communautaire, est perché sur l'une des chaînes montagneuses à l'ouest de Ramallah et il a une vue qui s'étend par jour clair jusqu'à Jaffa (en réalité jusqu'à Tel Aviv). Construit dans le style architectural de la fin du XIX^e siècle que l'on peut trouver à Jérusalem, Naplouse ou Jaffa, il cherche à recréer le sentiment d'un village traditionnel palestinien en terrasses combiné avec les standards les plus élevés des installations modernes de la vie actuelle (portails d'entrée électroniques, jacuzzis, conditionnement d'air, chauffage sous le sol,

Khaldun BSHARA

Architecte

Chef du Département de Conservation de RIWAQ, Palestine



À Tal es Safa, la nouvelle architecture s'exprime de manière schizophrène, combinant des façades qui recréent un village traditionnel palestinien « authentique » avec des intérieurs qui répondent aux nécessités du XXI^e siècle.

parking souterrain, centre de fitness avec piscine et salles d'aérobic ainsi que de nombreuses autres installations du mode de vie du XXI^e siècle ; « La qualité de vie dans le village est en elle-même une invitation au luxe et au confort ». Les caractéristiques classiques dans chaque maison conçue individuellement comprennent des plafonds en coupole, des ferronneries décoratives, des piliers de pierre sculptés à la main ainsi que des patios intérieurs avec des fontaines. De cette manière, le village se situe sur la frontière entre la modernité et la tradition, et il n'appartient réellement à aucune des deux.

Le projet *Tal es Safa* diffuse son éclairage sur la dialectique de la tradition et de la modernité dans le processus de recréation du village palestinien « authentique » ; parallèlement, il montre la signification de même que les contradictions au sein d'un projet qui a pour but de réutiliser les formes ainsi que les techniques de l'architecture traditionnelle palestinienne pour des processus d'identification et de récupération de la mémoire dans la communauté palestinienne. *Tal es Safa* soulève la question de savoir si la reproduction des modèles anciens de l'architecture renforce ou affaiblit l'identité palestinienne pendant son processus de construction d'un État-nation. L'importance de préserver ses racines au travers de la préservation ou de la création de formes anciennes de l'architecture n'est toujours pas claire, parce que les Palestiniens ont une vie quotidienne géopolitique très intense qui détourne leur attention de l'issue problématique de l'histoire.

Toutefois, au cours de ces deux dernières décennies, et tout particulièrement après les accords d'Oslo (1995), les Palestiniens ont été les témoins d'une nouvelle ère au cours de laquelle une grande attention a été prêté aux rappels matériels —de la forme construite en particulier— par la fondation de nombreuses institutions et organisations ayant pour but la protection, la restauration et la revitalisation des villes et des bâtiments historiques, suivant en cela une tendance universelle. Les Palestiniens sont en train de rattraper ce « mouvement » au moment où il s'embarquent dans leur projet de création d'une identité nationale matérielle.

Le projet *Tal es Safa* est traditionnel et moderne en même temps, et ce caractère schizophrénique résulte de la combinaison de l'image traditionnelle des façades et des formes avec les nécessités internes du XXI^e siècle. Jusqu'à la moitié du XX^e, le village palestinien typique et la maison de paysan avaient conservé leurs caractéristiques ainsi que leurs traits architecturaux. Aussi bien l'organisation spatiale que les divisions fonctionnelles (reflétant les divisions de parenté et de sexe) sont passées par des transformations physiques critiques quand le village s'est lui-même transformé du point de vue économique et qu'il est passé d'une communauté agricole refermée sur elle-même à une communauté de salariés tournés vers l'extérieur. Dans les villes, l'architecture urbaine reflète les besoins des communautés dont les moyens d'existence dépendaient principalement du commerce et des affaires. Les villes côtières d'Acre, Haïfa, Jaffa, Lod, Ramleh, 'Asqalan, Ashdoud et Gaza, de même que les villes de l'intérieur de Jérusalem, Naplouse et, dans une grande mesure, Hébron constituent de bons exemples de ce phénomène. Il faut se souvenir que la côte faisait partie d'un important bassin culturel méditerranéen et que, par conséquent, les formes architecturales et de conception étaient comparables à celles d'autres villes-ports situées autour de la Méditerranée telles que Beyrouth, Sidon, Tyr, Alexandrie ou Istanbul.

Soutenu par des investisseurs palestiniens de la diaspora, « *Tal es Safa* est le rêve de nombreux Palestiniens, qui regardent avec nostalgie les jours passés de leur enfance et de leur jeunesse — une époque passée qui est maintenant ramenée à la vie. Ce sont aussi les souvenirs de M. Zahi Khouri qui est venu avec l'idée du projet *Tal es Safa* ». La nostalgie de la diaspora pour une forme de vie particulière —c'est-à-dire les anciennes relations sociales ou l'ancienne communauté, ou encore les formes de l'ancien environnement construit— qui est la maison ou le quartier est tout à fait compréhensible et pourrait être comparée à d'autres cas dans lesquels la nostalgie pour un espace ou un lieu a joué un rôle majeur dans la formation de l'identité des peuples, par exemple le sionisme. Selon Suad Amiry, l'architecte en chef de la conception, le projet présente différents types de lien avec la nostalgie : d'une part, le village représente la nostalgie des Palestiniens —principalement des Palestiniens de la diaspora— envers leur patrie disparue au

cours de la guerre de 1948 et, de l'autre, le village évoque la nostalgie des villes et villages tranquilles qui ont été détruits par l'urbanisation au cours de ces deux dernières décennies. Par conséquent, *Tal es Safa* constitue le retour virtuel de M. Zahi d'un côté et la recreation par les architectes d'une architecture et d'une atmosphère *désirées*, de l'autre.

« Dans les cultures traditionnelles, le passé est honoré et les symboles sont appréciés parce qu'ils contiennent et perpétuent l'expérience des générations. La tradition n'est pas complètement statique : en effet, elle doit être réinventée par chaque nouvelle génération parce qu'elle tire son patrimoine culturel de ceux qui l'ont précédée ». Politiquement parlant, les architectes étaient impliqués dans un projet qui a été considéré par d'autres comme un travail patriotique ayant pour but de faire revivre le style de construction palestinien en tant que rappel matériel de la Palestine pré-*Nakba*. Il a aussi été vu comme une manière d'enraciner les Palestiniens dans leurs formes traditionnelles comme une preuve matérielle de leur existence, et comme un acte de résistance contre l'occupation israélienne et la domination narrative.

Pour les concepteurs, *Tal es Safa* a constitué un projet expérimental de ce à quoi la Palestine postmoderne pourrait bien ressembler, architecturalement parlant, bien entendu. Selon Jean-François Lyotard, l'auteur qui a popularisé la notion de postmodernité, celle-ci se réfère à un saut d'écart de la foi dans le processus organisé par l'être humain. *Tal es Safa* est un exemple de l'architecture palestinienne postmoderne qui a pour but de construire sur des traditions anciennes et qui fait un pas au-delà de la modernité, en se reposant beaucoup sur le patrimoine palestinien et le savoir-faire des processus de construction et des artisanats qui lui sont liés. Ce faisant, *Tal es Safa* tente de reproduire un modèle spatial de ville palestinienne (l'architecture de Jaffa ou de Jérusalem) dans lequel on peut ressentir ce à quoi une ville palestinienne ressemblait avant l'*An-Nakba* en 1948.



Constructions à Hébron (Palestine)





Outil 16

Recommandations pour projeter l'espace non bâti

La « question des espaces libres » dans la culture et les politiques de réhabilitation en Espagne

Prémises pour l'intervention sur les espaces non bâtis des centres historiques méditerranéens

Francisco POL
Architecte et urbaniste
Professeur à l'École supérieure d'Architecture de Madrid (ETSAM), Espagne

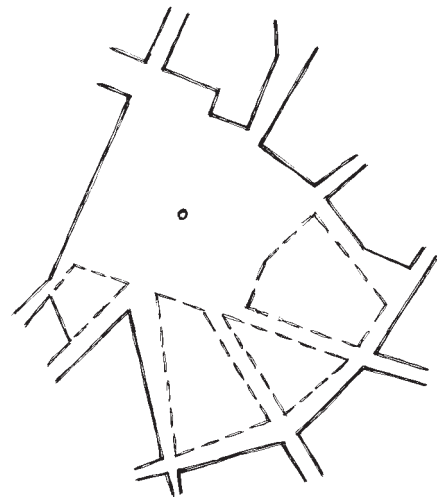
1. Introduction

1.1. La dégradation des espaces libres dans le sillage de la décadence et de la déprédation spéculative des centres historiques

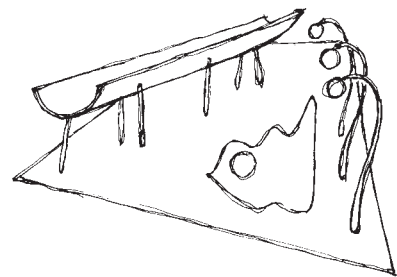
En Espagne et notamment dans les années 1960 et 1970, les centres historiques ont été la proie de deux mécanismes confluents, la détérioration et la déprédation spéculative. À des niveaux et selon des combinaisons diverses, ils ont pour point commun d'avoir toujours abouti à la dégradation des espaces libres.

Ce phénomène est principalement dû à la toute-puissance de la voiture en ville, depuis les références idéologiques d'une prétendue « modernisation » jusqu'aux préférences de la quotidienneté, de la planification à l'exécution des travaux. Dans les centres des grandes villes aussi bien que dans les petits ensembles historiques, cela a donné lieu au rétrécissement des espaces réservés aux piétons et à son pendant, la croissance démesurée des espaces de circulation et de stationnement. Tout cela dans un climat général de négligence de la part des administrations qui, absorbées par une routine peu soucieuse de la qualité formelle des espaces publics, n'ont pas hésité à goudronner les chaussées, y compris dans les centres historiques les plus intéressants, à fermer les yeux sur le délabrement des pavés, des trottoirs exigus et des rares espaces interdits aux voitures, ainsi que sur la rusticité du mobilier urbain, et à généraliser l'emploi de modalités d'éclairage « fonctionnel » au service de la circulation... le tout conforté par des attitudes permissives à l'égard des excès et des abus des automobilistes qui ont aggravé la détérioration de l'environnement. Pour finir de brosser le tableau, ajoutons que la dégradation formelle du « plan du sol » est allée de pair avec l'avitissement des « plans verticaux », croulant sous le poids des façades commerciales, saturées de galimatias et de publicités tapageuses, et, pire encore, en raison de leur caractère irréversible, ponctués d'immeubles épouvantables qui gâchent le paysage.

Avec le retour de la démocratie municipale, à la fin des années 1970 et au début des années 1980, des politiques de réhabilitation des centres historiques ont vu le jour, mais sans se soucier des espaces libres dans un premier temps. En effet, le bâti retenait toute leur attention et tous leurs efforts, au vu de priorités évidentes et compréhensibles dans les quartiers populaires en



Dans les opérations à échelle urbaine, la configuration des nouveaux espaces doit refléter les spécificités historiques et culturelles du tissu dans lequel on intervient.



Dans les projets d'espaces singuliers, l'une des prémisses du projet est la contention et la modération, en s'écartant des exagérations et des excentricités formelles.

proie à une détérioration galopante. (Signalons cependant les cas exceptionnels de la ville de Barcelone et de quelques autres, dont les municipalités, avec la constitution de la démocratie municipale en 1979, se sont lancées dans des programmes significatifs de qualification des espaces libres, en misant non seulement sur leurs valeurs intrinsèques, mais aussi sur leur capacité à induire un rayonnement de projets de réhabilitation urbaine.)

1.2. La récente diffusion des politiques de qualification : confiances et incertitudes des projets

Depuis quelques années, la situation est très différente avec la rapide diffusion aux quatre coins du pays d'interventions réunies sous le même label de « qualification environnementale » et « d'amélioration urbaine », dotées de caractéristiques très diverses, portant tantôt ponctuellement sur des « espaces singuliers », tantôt enchâssées dans des programmes plus vastes, qui sont presque toujours reliés à de nouveaux schémas de réaménagement de la mobilité et de l'accessibilité.

Mais dans tous les cas, les interrogations des projeteurs sont très semblables. Quels critères de conception appliquer aux espaces reconquis sur l'automobile ? Comment intervenir sur les espaces singuliers qui ont été déformés ? Jusqu'où montrer du respect pour le contexte ? Comment et quand faire appel à des langages contemporains ?

Quant aux doutes et aux incertitudes, bien plus accentués que ceux qui ont entouré des phénomènes similaires dans des pays proches, il faudrait parler, à mon avis, de l'incidence des motifs suivants :

- ▶ l'extrême faiblesse de la tradition espagnole dans ce domaine, qui s'explique surtout par la pauvreté et le retard civil qui ont servi de toile de fond aux deux grandes époques d'« embellissement de la ville européenne » : le baroque et la culture bourgeoise de la deuxième moitié du XIX^e s. et du début du XX^e s. ;

- ▶ dans les années 1960-70, dans le contexte particulier du développement économique, qui a servi d'alibi technocratique, l'assignation municipale quasiment généralisée des compétences en la matière aux services de l'équipement routier, qui affichaient un certain mépris pour toutes les questions en rapport avec l'architecture et la forme de la ville ancienne ;
- ▶ le manque d'intérêt pour ces domaines conceptuels dans la formation architecturale et urbanistique, aggravé par l'absence de profils professionnels alternatifs, qui existaient par contre dans les structures universitaires de formation des paysagistes en France, en Grande-Bretagne ou dans les pays nordiques (ce manque d'intérêt des institutions est resté vivace) ;
- ▶ le poids insignifiant des organismes qui, depuis les années 1940, avaient entre autres objectifs explicites, celui de conserver et d'améliorer les quartiers historiques, c'est-à-dire les Directions générales des beaux-arts successives, responsables de la protection des *ensembles historiques et artistiques* (point faible qui avait empêché de constituer un corpus minimum de méthodes et de procédures, au-delà de quelques remarquables ouvrages) ;
- ▶ enfin, le manque d'expériences intéressantes répertoriées dans d'autres pays, que l'on aurait pu « importer » en guise d'exemple et de référence (contrairement aux politiques et aux méthodes de réhabilitation urbaine, placées sous l'influence de modèles implantés dans des pays proches, en Italie surtout).



Les abords de nombreuses villes, surtout celles qui se trouvent au pied de collines utilisées dans l'histoire à des fins défensives, ou encore les zones de rivages fluviaux ont concentré des processus de dégradation, du fait de la « faiblesse » même d'origine de ces tissus. Dans de telles situations, les stratégies de requalification des espaces libres doivent nécessairement s'intégrer dans des projets urbains complexes. Cette image, qui correspond aux abords du centre historique d'Almería vers la colline de San Cristóbal et de l'Alcazaba, en 2000, constitue un bon exemple de ce type de problèmes.

L'impact de l'automobile dans le paysage urbain était tout particulièrement élevé dans les places, c'est-à-dire dans les lieux où se concentraient en général les architectures les plus singulières. Sur l'image, la Plaça del Born de Ciudadela, à Minorque, en 1995.

Aussi n'est-il pas surprenant que, malgré les avantages, pour le milieu urbain et la vie quotidienne, des mesures de restriction de la circulation automobile et de l'extension résultante des aires de promenade et de repos, les résultats formels aient été parfois vulgaires, voire déplorables. Avec la circonstance aggravante de leur permanence prévisible de longues années durant, car les futures administrations auront du mal –quand bien même elles finiraient par avoir une certaine sensibilité culturelle– à justifier auprès des citoyens l'exécution de nouveaux travaux, coûteux et toujours gênants, en alléguant uniquement des critères d'ordre esthétique.

Mon exposé a justement pour objet de déterrer à la racine les erreurs commises dans le domaine de la composition et des formes, en essayant ensuite de dégager quelques indications sur les voies conceptuelles que j'estime plus appropriées.

Mais auparavant, il sera bon de signaler le grand nombre d'erreurs que j'ai pu constater personnellement et qui ne sont pas toujours imputables à des incertitudes théoriques ou méthodologiques, mais bien, et plus simplement, à l'impéritie des professionnels, au laxisme des administrations ou à des intromissions émanant de décideurs ou de sphères sous l'influence du pouvoir local.

1.3. Une distinction préalable : erreurs imputables à l'impéritie des professionnels ou incongruités dues à l'intromission d'amateurs et de bricoleurs urbains

Pour tenter d'identifier les réussites et les échecs, il faut prendre en considération des aspects relevant des « compétences », dans tous les sens du terme, à savoir au titre de la capacité de décision de l'administration et de la formation professionnelle.

- ▶ S'agissant généralement de travaux placés sous la direction des municipalités, nous ne pouvons pas ignorer qu'il sera objectivement difficile d'arriver à la qualité requise si la préparation du projet est assignée à leurs propres services techniques. Non que la méfiance s'impose (véritable lieu commun souvent justifié, hélas) quant à la qualité de la conception des structures techniques confiée aux municipalités, mais plutôt à cause des exigences très particulières associées à ce type d'interventions. Elles demandent en effet d'être capables d'affiner le projet à l'extrême et d'avoir engrangé suffisamment d'expériences. Une fois de plus, il y a lieu d'émettre quelques réserves en faisant des déclarations aussi catégoriques, puisque certaines municipalités, dont celle de Barcelone, ont implanté de très intéressantes procédures d'intervention au sein de services techniques particulièrement compétents.
- ▶ L'absence de profils professionnels spécialisés ne facilite pas le travail des administrations qui ont à charge de définir et de soumissionner les travaux. En l'espèce, il est très significatif que

les interventions soient surtout concentrées en Catalogne, du point de vue quantitatif aussi bien que qualitatif, pour diverses raisons imbriquées –politiques, académiques et culturelles– qui ont engendré une demande publique tout à fait sérieuse et une remarquable concentration de professionnels.

- ▶ Pour finir, signalons que la « facilité » apparente des décisions relatives à la composition extérieure des espaces libres, qui n'exige en principe légalement aucune compétence professionnelle, a trop souvent fomenté l'amateurisme et l'intromission de politiciens.

Ainsi les fréquentes vulgarités et extravagances, qui sont venues enlaidir certains quartiers, émanaient-elles de consignes d'hommes politiques, servilement transcrites par des techniciens, rattachés aux mairies ou requis ex professo, ou par des entreprises du bâtiment bien évidemment intéressées. Au nombre des motivations, nous trouverions conjointement la vanité et la crainte, avec toujours le souci d'éviter la polémique et de conforter les électeurs, en rassemblant pour ce faire les plus vulgaires dénominateurs communs du « goût »... Ces attitudes sont d'ailleurs renforcées par les leurre que les entreprises brandissent avec insistance sous le nez des politiciens, en brochant sur l'intérêt du bricolage, applicable sans crainte à l'urbanisme, et en offrant d'appuyer de telles missions sur de confortables certitudes, puisées dans les recettes de la vente par catalogue.

2. Un premier discernement pour l'analyse de ces nouveaux champs conceptuels : opérations à « échelle urbaine » et projets singuliers

Ces avertissements étant faits, nous pouvons passer à l'argumentation qui ne portera que sur des interventions de professionnels. Nous les supposerons dotés de compétences acceptables, indépendamment de notre degré d'adhésion à leurs énoncés et aux résultats.

Nous structurerons notre exposé en distinguant plusieurs volets :

- ▶ les opérations à « échelle urbaine », inscrites dans des stratégies urbaines d'une certaine complexité ;
- ▶ les actions ponctuelles, en général limitées à des domaines très précis et avec le caractère exclusif de « rapport de chantier ».

Dans chacun de ces domaines, nous devrions distinguer :

- ▶ les projets portant sur des « tissus mineurs » ;
- ▶ les interventions sur des espaces très singuliers.

3. Les opérations à « échelle urbaine », inscrites dans des stratégies complexes

3.1. Une étape indispensable : examiner les conditions de cohérence « interne » des approches et des méthodes inhérentes aux projets

Ces opérations sont généralement associées à des plans spéciaux d'urbanisme ou à des programmes de réhabilitation intégrée, dont les implications sont complexes et toujours imbriquées dans des plans de réaménagement des schémas de mobilité.

L'évaluation de telles opérations demande dans un premier temps d'examiner les critères et les approches préalables qui serviront à fonder les processus conceptuels. La cohérence de ces hypothèses sera déterminée, à mon avis, par le respect des exigences suivantes.

- ▶ L'articulation pointue et efficace entre composantes *structurales et formelles*, les aspects structurels allant au-delà du sens strictement urbanistique pour englober aussi les structures sociales et économiques de la ville.
- ▶ L'adoption de *formes* capables de traduire les spécificités historiques et culturelles des différents tissus qui font l'objet d'une intervention. En d'autres termes, il s'agira de refuser les solutions formelles qui pourraient homogénéiser et banaliser ce que l'évolution de nos villes nous a légué sous forme de strates ou d'éléments différenciés. Cette mise en garde est spécialement importante en Espagne à divers titres, dans la

mesure où nos centres ont été modelés par une succession de cultures urbaines (romaine, arabe, chrétienne, etc. avec de nombreuses variantes tout au long de l'histoire), par des contextes géographiques dont la diversité est très accentuée y compris dans les régions méditerranéennes, avec ce que cela implique au regard de la différenciation des espaces libres et, pour finir, par les fréquentes modifications, superpositions et annexions successives imposées aux structures d'origine...

- ▶ La considération des *articulations et des hiérarchies* des espaces urbains, ce qui devra se traduire par des traitements formels différents dans les « tissus mineurs » par rapport aux « espaces singuliers ».
- ▶ Enfin, l'exigence de la nécessaire *efficacité technique*. Cet aspect sera essentiel dans les opérations sur des tissus de grandes dimensions, opérations que l'on ne devrait jamais entreprendre sans incorporer en même temps des travaux d'amélioration des infrastructures et d'insertion de nouveaux réseaux et services techniques.
- ▶ L'insertion des projets dans des perspectives temporelles précises, quant à leur *durabilité matérielle...* et aussi *formelle*. La première mise en garde se passe de justification, mais pas la deuxième. En effet, dans un espace singulier nous pourrions toujours choisir des approches formelles en quelque sorte « atemporelles » ou, au contraire, rattachées à un discours ou à



Le Plan spécial de réhabilitation du centre historique de Ciutadella, qui date de la fin des années 90, constitue un bon exemple de l'insertion de stratégies de qualification des espaces libres et du paysage urbain dans un cadre de planification urbanistique. Ces stratégies étaient articulées à diverses échelles : à l'échelle générale de la ville, en réorganisant les systèmes de mobilité dans le but des « décharger » le centre ancien de l'excessive pression de l'automobile ; à l'échelle propre du centre, en définissant diverses zones aux effets de l'accessibilité, et en prévoyant aussi des parkings souterrains ; enfin, à l'échelle de détail, en avançant des propositions de re-conception des principaux espaces publics, de typification des pavages, de définition des éléments urbains, de l'éclairage, de la scène commerciale, etc.

Sur l'image, vue aérienne de la zone environnant la Plaça del Born et le port.

Aspect des pavés traditionnels dans une des rues principales.

des goûts clairement ancrés dans un « moment culturel » précis (et, par conséquent, assorties de difficultés de compréhension prévisibles) ; dans cette catégorie d'espaces, les deux perspectives seront légitimes. Mais si nous travaillons sur des « tissus mineurs » ces digressions sont superflues, à mon avis, car il conviendra d'accorder la préférence à la contention expressive, en misant sur la capacité à absorber de futurs changements de goût à long terme.

3.2. Questionner les erreurs : réponses erronées ou questions mal formulées ?

Du contraste par rapport à ces critères, il ressort que les erreurs les plus fréquentes sont les suivantes.

- ▶ En ce qui concerne la première des conditions indiquées plus haut, nous constaterons souvent que les opérations « sont réussies » sous l'un des deux angles exigibles seulement, celui des composantes structurales ou celui des composantes formelles. Ainsi trouverons-nous des opérations consistant à créer des zones piétonnes ou à redessiner la mobilité avec des effets favorables à la structuration des activités urbaines, mais avec des formalisations maladroitement, voire néfastes ; ou, au contraire, des interventions d'« embellissement » sans effet structurant. Il arrive aussi que les résultats soient défectueux dans les deux domaines.
- ▶ Quant au deuxième aspect, nous pouvons signaler de nombreux cas de traitements homogènes de tissus de très diverses provenances, qui ont « banalisé » inévitablement les perceptions de la ville, en déployant partout la même mise en scène qui émousse, dénature ou fausse la diversité des « représentations » urbaines.
- ▶ Pour ce qui est du troisième aspect, nous avons constaté toutes les modalités de déséquilibre possibles : une emphase excessive dans certains espaces singuliers alors que d'autres espaces non moins intéressants sont délaissés, sans autre motif que l'imprévision ou l'incompréhension de la part des décideurs publics ; des contrastes choquants entre la richesse d'un espace singulier et la rusticité d'un tissu mineur ; parfois aussi des effets paradoxaux d'« emphase inversée », cas de ruelles et de places remodelées à partir de conceptions denses et d'une profusion de matériaux onéreux... tranchant sur l'abandon des espaces singuliers (presque toujours du fait de la confluence de deux attitudes des administrations municipales : d'une part, la crainte de la complexité qui accompagne généralement l'intervention sur les grands espaces, et, d'autre part, la recherche « compensatoire » d'effets tape-à-l'œil dans les lieux « mineurs » où les interventions ne posent pas de problèmes.



1



2



3

1, 2 et 3: Divers problèmes des pavages. 1. Détérioration et mauvais entretien de la plus grande partie des zones populaires. 2. Scène caractéristique des premières interventions piétonnières des années 60-70, avec des dallages aux géométries absurdes et aux couleurs insensées. 3. Un programme d'urbanisation municipale, constituant un échec total quant à la conception, a endommagé la scène d'une partie importante du vieux quartier, en appliquant massivement un pavage de béton grisâtre, complètement étranger aux solutions traditionnelles et en contraste avec la scène architecturale.

4. Les interventions limitées à l'aménagement de « tissus mineurs »

4.1 Quelques propositions sur des critères conceptuels

Les énoncés et les méthodes de ce champ d'intervention correspondent amplement à ceux que nous avons relevés pour les opérations complexes et à « échelle urbaine », car celles-ci impliqueront toujours un *fond* général d'interventions sur des « tissus mineurs », indépendamment de la densité plus ou moins forte de leurs implications et de leurs synergies. Néanmoins, nous jugeons bon de nous attarder un peu plus sur le sujet, vu son importance au regard des politiques de qualification.

J'ajouterais donc aux conditions indiquées plus haut pour les programmes à « échelle urbaine », les recommandations spécifiques suivantes.

- ▶ La compréhension de ces travaux au service de la mise en valeur des tissus historiques bâtis, sans jamais les convertir en projets « autonomes », ce qui impliquera des attitudes d'insertion contextuelle respectueuse, en exprimant en outre leurs spécificités historiques et urbaines, comme nous le soulignons plus haut.

- ▶ L'utilisation préférentielle de matériaux et d'éléments traditionnels, dans leurs multiples modalités. Cela n'impliquera pas en retour de justifier l'impossibilité de faire légitimement appel à d'autres solutions, par exemple l'application d'éléments industrialisés ou leur combinaison avec des procédés traditionnels.
- ▶ Le choix de démarches de contention formelle, d'économie matérielle... ainsi que d'*économie expressive*, avec des procédures de conception tournées vers la rigueur et la précision des détails (en matière de projets urbains, nous n'aurons pas souvent l'occasion de défendre avec autant d'à-propos la leçon du « moins c'est plus »).
- ▶ L'examen de la *typologie des éléments* (bordures de trottoirs, dalles, pavés, bateaux, plaques d'égouts, intersections des trottoirs avec le bâti, trous d'arbre, etc.) en les considérant comme des éléments clés de la syntaxe urbaine et en prenant par conséquent grand soin de leur capacité à produire des images et des identités spécifiques.
- ▶ Une plus grande sévérité dans l'application du mobilier, en rejetant toute utilisation injustifiée, en ne retenant que des motivations strictement fonctionnelles et en optant toujours pour des éléments formellement succincts (rien de plus inacceptable que la « banalisation » de quelques beaux quartiers anciens, noyés sous une avalanche de mobilier,



Proposition du Plan spécial pour les « trames mineures », basée sur la réinterprétation des modèles traditionnels.

Proposition du Plan spécial dans la partie centrale du vieux quartier. Architecte directeur du plan : Francisco Pol.

indépendamment de la qualité du design et de son adhésion à des registres contemporains ou historicistes).

- Le soin extrême à apporter à l'éclairage, question souvent omise dans les codes d'urbanisme ou reléguée à des routines de services techniques, parfois même banalisée, réduite à un choix de luminaires, à une stérile dualité entre « réverbères historiques » et pièces « contemporaines ». Devant de telles limitations et de telles carences, le projet de l'éclairage devra utiliser intelligemment les vastes possibilités techniques actuelles pour s'aligner sur tous les critères cités plus haut, par exemple en terme de « différenciation des éléments historiquement différents », hiérarchisation des espaces, mise en cohérence avec les contextes architecturaux, etc.

4.2. Les erreurs : difficulté de « réussir dans la petite échelle », de « soigner ce qu'il y a de plus fragile »

Une fois de plus, il est pratiquement inutile de s'attarder sur les erreurs détectées en la matière, puisqu'elles sont le contrepoint presque direct des indications et des recommandations déjà signalées.

Je citerai simplement, en guise d'illustration, quelques épouvantables maladroites. Ainsi, à Minorque, la ville de

Ciudadela peut s'enorgueillir d'un magnifique quartier ancien où prévaut une scène architecturale marquée par des ouvrages en pierres de taille calcaires, de couleur dorée, dans les palais et les temples, et notamment en pierres du pays, celles de *marés*, protégées par des peintures à la chaux de couleur terre ou pastel. Au sol, des pavages historiques en dalles également calcaires et de couleur dorée sont ordonnés selon des combinaisons raffinées. Mais ils sont limités à certains axes, puisqu'on trouve surtout une prédominance de ruelles mal goudronnées et fortement détériorées. C'est dans ce contexte qu'un programme public, en principe voué à améliorer la ville, a proposé il y a quelques années de paver un secteur important du centre historique. Le choix a porté sur la pose massive et homogène du moins approprié de tous les matériaux disponibles, un pavé préfabriqué en béton, et sur la moins appropriée de toutes les teintes commercialisées, le gris. Depuis, les vieilles ruelles et les plus belles places arborent ces vilains pavés, qui tranchent abominablement sur les coloris délicats des monuments anciens et l'intense luminosité méditerranéenne.



Propositions pour la zone du Plà de Sant Joan, d'une extrême singularité, du fait de la présence de la muraille, des bastions et du plà lui-même, sorte d'enceinte particulière dans laquelle se situe la spectaculaire fête des chevaux, à San Juan.



1



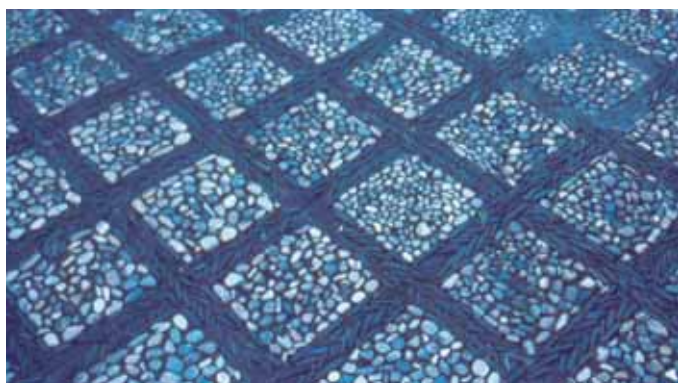
Pavage de pierre dans une rue étroite de Ciutadella, à Minorque
Exemples d'interventions basées sur la qualité de conception des pavages, avec des critères de minimisation et des solutions de détail raffinées



2



4



3



5

1, 2 et 3 : Revêtement à Grenade

4 et 5 : Environs de la rue Larios, dans le centre de Malaga. 2004



6



7



8

5. Le noyau central de l'argumentation : le projet des « espaces singuliers »

« - Pourriez-vous me dire quelle direction prendre ?
- Cela dépend de l'endroit où tu veux aller... »
Lewis Carroll, *Alice aux pays des merveilles*

Nous voici enfin arrivés au sujet central de l'argumentation, le projet des espaces singuliers. Je l'aborderai en différenciant deux plans : un premier plan avec l'ébauche des prémisses qui, à mon avis, seraient indispensables pour servir de « règles méthodiques » ou de « conditions de cohérence » des projets ; et un second plan, qui portera sur les aspects *formels* des interventions et dans lequel j'examinerai d'un œil critique la validité et la pertinence des différents points de vue exposés en la matière ces dernières années.

Je terminerai l'exposé en défendant les perspectives expressives et formelles qui, à mon avis, peuvent conjuguer cohérence de l'analyse, rigueur de la méthode et capacité à produire du sens ou à séduire par l'esthétique. C'est à l'appui de ces critères, de préférence, qu'il conviendrait d'orienter nos manières de concevoir le travail.

5.1. Quelques propositions sur les points de départ : l'« intelligence conceptuelle » des travaux d'analyse, une nécessité

Entre autres prémisses qui, à mon avis, ébaucheraient ce premier plan d'argumentation conceptuelle, je relèverai les suivantes.

- ▶ Considérer les traits spécifiques de « l'échelle locale » (à savoir, les particularités de la ville objet de l'intervention, et celles de son environnement régional), en développant cette réflexion dans plusieurs directions : les empreintes historiques (l'histoire sous toutes ses formes : culturelle, sociale, architecturale, etc.), les conditions du paysage urbain et du paysage naturel, les traditions constructives, les images de la ville, etc., en avertissant qu'il peut parfois arriver que les indications les plus stimulantes découlent justement d'une opposition intelligente entre les *traits locaux* et, en toile de fond, l'échelle globale.
- ▶ Sous le même angle mais avec un effet de zoom pour saisir les détails, nous devrions essayer de déchiffrer les éléments spécifiques du lieu précis sur lequel nous intervenons, sous toutes les formes déjà signalées, en examinant attentivement les conditions de son environnement bâti et en sondant aussi les significations et les usages, actuels et révolus, leur position dans « l'imaginaire de la ville », les événements historiques qui l'ont marquée, les réminiscences possibles en tant que « lieux littéraires », les différentes sédimentations en matière de goûts et de sensibilités, etc.

- ▶ Faire en sorte que le projet instaure des *relations significatives* avec ces conditions contextuelles, aussi bien locales que spécifiques au lieu précis. Précisons que, pour nous, sont des *relations significatives* celles que le projet pourrait stimuler, en activant des raisonnements, des sensations ou des attachements... autrement dit, avec le pouvoir d'amorcer l'éveil de la subjectivité sociale.
- ▶ Comprendre que l'examen de ces multiples conditions du lieu et de son contexte ne servira pas à grand-chose s'il conduit simplement à systématiser les données et qu'il sera absolument inutile s'il se contente d'une acceptation de routine, « sur commande », des méthodologies « culturellement correctes ». La démarche ne sera valable que du point de vue de l'*intelligence conceptuelle*, autrement dit, en introduisant dès la phase d'analyse des préoccupations et des intentions sur les traits du lieu que nous pourrions reprendre pour induire des perceptions significatives, comme nous l'avons expliqué plus haut, et qui pourraient aussi prendre forme en utilisant les ressources expressives de l'architecture et de la planification urbaine.
- ▶ Évaluer les conditions de cohérence entre les programmes des usages possibles et les caractéristiques de l'espace et de son contexte, objet de l'intervention.
- ▶ Dernière prémisse : la préférence pour la contention et la modération dans tous les éléments du projet. Cette dernière hypothèse semble peut-être plus discutable que les autres et pourrait exprimer des opinions très personnelles. Or, je pense pouvoir l'argumenter de diverses manières : en premier lieu, en me référant simplement à la caractérisation des espaces libres tout au long de l'histoire, où les *murmures* l'emportent de loin sur les *cris* (y compris aux époques formellement exubérantes comme le baroque, nous trouverons plus de jeux de contrepoints ou de pièces chorales que d'arias assourdissantes en vantant l'ornementation) ; en deuxième lieu, parce que nous comprenons que, du point de vue conceptuel, l'espace libre historique doit épouser des formes appropriées pour que s'y produisent des confluences multiples et des résonances très diverses au fil du temps ; et, en troisième lieu, parce que les scènes de nos centres historiques se déploient presque toujours modestement, dans un équilibre fragile, facile à rompre dans la mesure où il suffirait de mettre en exergue les éléments constitutifs des espaces libres.

Je devrais dire que cette attitude prudente, que d'aucuns diraient puritaine, admettrait aussi des exceptions, par exemple devant des scènes estompées quasiment disparues ou désarticulées, où le recours à des discours denses serait souhaitable parce qu'il contribuerait à en révéler le sens.

5.2. Diverses manières de s'égarer

Comme dans nos commentaires à propos des autres modalités d'intervention, ici aussi la simple exposition des prémisses permet de caractériser les erreurs qui se produiront si nous ne les appliquons pas. Ainsi, un projet orienté par une lecture du contexte soumise à des caractérisations conventionnelles et codifiées se traduira-t-il plus facilement par des réitérations d'une ennuyeuse banalité et, ne craignons pas la redondance, fera de ce lieu un « lieu commun ». Se tromper dans le choix des références, en assignant un poids désorbitant à des sujets dénués d'importance, pourra conduire à des représentations faussées ou extravagantes. Fonder le projet sur une mauvaise compréhension des conditions et des significations spécifiques pourra occasionner des expressions équivoques ou trompeuses. La fière distanciation ou la froideur dans la lecture des conditions contextuelles se traduira très probablement par des « mises en garde » vaniteuses et forcées qui ramèneront à la contribution de l'auteur...

Pour plus de souplesse dans l'argumentation, nous omettrons les critiques plus détaillées, à l'exception de quelques remarques très brèves sur deux questions qui ne sont peut-être pas directement déductibles de la non application des prémisses déjà exposées.

- ▶ La première question concerne les fréquentes contradictions entre programme fonctionnel et réponses formelles, qui donnent lieu à deux attitudes antagonistes : d'une part, celle qui prétend plier strictement le projet à des exigences fonctionnelles supposées être « objectives » ; et, d'autre part, celle qui prétend arbitrairement que les usages postérieurs se plieront aux impositions velléitaires du projet.
- ▶ En second lieu, la préférence accordée à une grande profusion de matériaux, d'éléments ou de constructions, expression d'une certaine « peur du vide », où interviendraient à mon avis différents facteurs : en premier lieu, le manque de compréhension théorique de nombreux projeteurs par rapport à la forme essentielle des espaces libres, vus comme des « vides » ; cela renverrait à l'automatisme du métier d'architecte qui tend à déployer du « bâti », considéré comme le seul moyen de projeter son empreinte. En second lieu, la tendance à considérer l'espace libre comme un équipement sectoriel et partant *attrezzato*. Et, enfin, les inerties du « goût domestique » qui a si longtemps marqué la bourgeoisie traditionnelle, avec sa conception de la *maison* surchargée de bibelots bariolés (même s'il ne peut que les survoler, nous invitons le lecteur à se reporter aux brillantes analyses de Baudrillard et de Moles sur les *systèmes des objets* et à comparer ce que ces auteurs y disaient des pulsions du foyer bourgeois traditionnel avec ce qui se produit dans un grand nombre de nos espaces publics, désireux de ressembler à un intérieur saturé de meubles et de bibelots).

6. Les langages formels dans le projet des « espaces singuliers »

Ces brefs commentaires suffiront pour exposer les prémisses ainsi que les critères sur lesquels il conviendrait de fonder tout projet portant sur un espace singulier. Nous pouvons maintenant entrer dans le vif du sujet, à savoir l'analyse des différentes perspectives formelles à retenir pour aborder les interventions.

6.1. Avertissement préalable : le constat paradoxal du peu de chances de mettre en œuvre des projets de ripristino dans les espaces historiques

Je commencerai par un avertissement que je considère essentiel dans l'argumentation : le peu de capacité à fonder les projets sur des critères de concept de *restauration* et des méthodes de *ripristino*.

Au premier abord, cette affirmation si catégorique pourrait paraître injustifiée dans la mesure où il semblerait raisonnable de pouvoir appliquer à ce domaine des méthodes similaires à celles de la restauration des bâtiments historiques.

Néanmoins, rien n'est plus éloigné des résultats mis à nu par les analyses en la matière. En effet, au vu des particularités de l'histoire urbaine espagnole, rares sont les espaces qui, façonnés à partir de projets unitaires de valeur, auraient ensuite subi des transformations regrettables, justifiant à ce titre les interventions vouées à la récupération ou à la réinterprétation de leurs formes primitives. Tranchant sur la caractérisation architecturale et ornementale, catégorique et raffinée, acquise par de nombreux espaces dans les villes européennes au XVI^e s., mais surtout aux XVII^e et XVIII^e s., avec les grandes ressources formelles du baroque, puis du néoclassicisme, en Espagne, à l'inverse, la plupart des grands espaces urbains n'avaient toujours pas fait l'objet d'un traitement qualifié au milieu du XIX^e s. Ainsi, ce que nous révèle l'analyse de l'évolution historique de nombreux espaces singuliers ne serait pas tant leur valeur formelle d'origine, mais plutôt la succession des adaptations qui n'auraient laissé aucune trace substantielle où diriger une quelconque intention de restauration. L'abondante iconographie sur les paysages urbains les plus représentatifs de nos centres-villes dans la première moitié du XIX^e s. illustre très clairement ces affirmations (on pourra se reporter par exemple aux collections des voyageurs romantiques français et anglais de la première moitié du XIX^e s., tels Laborde en 1810, Taylor en 1823, Chapuy en 1844, dont les croquis révèlent, sur des sites d'une grande valeur historique, la prédominance de sols irréguliers et négligés, généralement en terre ou, dans le meilleur des cas, empierrés ou dallés de manière chaotique).



La Plaza Mayor de Madrid au XVII^e siècle. J. De la Corte, 1623

La place conservera son sol de terre battue jusqu'au milieu du XIX^e siècle, époque à laquelle on lui fit adopter un aspect de place royale française, avec son pavage et l'installation de la statue équestre de Philippe III en son centre. Peu après, elle fut réaménagée selon un répertoire de square anglo-saxon, entamant ainsi un processus de démenagements qui devait se prolonger jusqu'à une époque récente.

Gravures de Nicolas Chapuy, dans l'ouvrage *Vues d'Espagne*, édité à Paris en 1844



Séville, Plaza de la Constitución



Madrid, Plaza de Santa Cruz

6.2. La diversité des approches formelles : des « voies historicistes » aux déploiements de langages contemporains sans intention d'insertion contextuelle

Les implications des considérations précédentes avant d'aborder un projet sont très claires : s'il est impossible de trouver dans le passé des traces matérielles ou documentaires suffisamment intéressantes et convaincantes pour être revitalisées ou reconstruites avec certitude, il faudra assumer les tensions qui caractérisent toute conception *ex novo*.

Or, constater l'inadéquation du *ripristino* ne signifie pas non plus qu'il faudra concevoir les projets comme de « libres expérimentations ». Nous rencontrerons plutôt des situations semblables à celles des projets de construction neuve à insérer dans un tissu historique. Autrement dit, il nous faudra travailler avec les critères et les méthodes d'*insertion contextuelle* que la culture architecturale moderne a ébauchés (dans le cas des espaces libres, on ne trouvera pratiquement jamais de prescriptions urbanistiques aussi détaillées que dans les projets de construction). Inutile de préciser que de ces considérations il ne ressortira jamais de solutions formelles univoques, ni même d'orientations génériquement communes. Rien d'étonnant, par conséquent, à ce que les chemins frayés par les actions mises en œuvre en Espagne dès les années 1980 soient si différents.

Un premier schéma élémentaire d'analyse serait de discerner deux

orientations génériques, catégoriquement opposées (en ce qu'elles s'appuient, plus que sur des réflexions ou des opinions, sur des goûts fortement ancrés dans les subjectivités personnelles et les préférences sociale :

- ▶ des langages attachés de préférence à continuer *la tradition*, enracinés dans les goûts et les formes des architectures historiques et de la ville ancien ;
- ▶ des langages dans lesquels prévaudront des ressources contemporaines, issues des langages architecturaux et des avant-gardes artistiques.

6.3. Les orientations conceptuelles attachées aux formes historiques

Nous pourrions distinguer plusieurs approches dans ce chapitre :

- ▶ les préférences pour la réhabilitation ou l'aménagement conservatoire,
- ▶ les voies de l'imitation,
- ▶ les procédures de l'interprétation.

6.3.1. Les préférences pour l'« aménagement conservatoire »



Aspect de la Plaça Major de Vic, Catalogne, à la fin des années 90, après sa réhabilitation qui a conservé son sol de terre battue traditionnel.



Façade de la nouvelle mairie donnant sur la place, conçue comme une réélaboration contemporaine en termes d'abstraction géométrique des schémas traditionnels des « façades-retable ».

Les interventions de nature conservatoire ont été fréquentes, motivées par des exigences de réparation ou de récupération partielle, ou d'adaptation fonctionnelle ou technique des espaces qui conservaient des caractéristiques de valeur. Citons l'exemple de l'intervention réalisée sur la Plaza del Mercado, à Vic, en Catalogne, qui a consolidé et amélioré fonctionnellement le sol en terre, si insolite et séduisant.

En la développant de manière cohérente, cette approche permettrait d'arriver à des résultats très intéressants, du fait justement de la réunion de trois aspects peu fréquents aujourd'hui : l'honnêteté qui résulte de l'acceptation de la prééminence des valeurs héritées, la modestie de renoncer à l'expressivité personnelle et la recherche de la qualité dans le raffinement et la précision constructive.

6.3.2. Les voies de l'imitation historiciste

En feraient partie les interventions ex novo, dotées d'une remarquable densité conceptuelle et faisant appel à des formes qui imitent les langages historiques. Ce sont des options culturellement légitimes, à condition de les fonder sur des connaissances rigoureuses, de sorte à les différencier clairement des mises en scène d'amateurs ou de professionnels incompetents.

Elles seront recommandées notamment dans des contextes très significatifs et des ensembles architecturaux empreints d'une

intense caractérisation historique et ayant fait l'objet de traitements maladroits et incongrus qui requièrent d'importantes transformations.

Le choix des références historiques nécessaires à la définition du projet pourra répondre à des motivations différentes, par exemple à l'intention de créer des liens avec les langages architecturaux dominants sur le site, à l'intérêt de mettre en exergue une architecture particulière, à la volonté d'évoquer une période de l'histoire spécialement marquante à cet endroit, etc.

Certes, les résultats de ces approches peuvent s'entacher d'une certaine niaiserie, si elles reposent paresseusement sur la simple application de répertoires. Mais, d'une certaine manière, il est vrai qu'elles excluent les projets inventifs. Maurice Culot, qui soutenait cette modalité sous la devise « L'imitation, une aventure de la création », a apporté plus d'une preuve de sa cohérence.

La récupération de la Plaza Real de Barcelone, signée Correa et Milá, qui a impliqué des composantes de conservation importantes, serait un exemple réussi de ces approches.

6.3.3. Les procédures d'interprétation historiciste

Elles sont proches des voies de l'imitation, mais à quelques nuances près, plus peut-être au vu des attitudes des projeteurs qu'à la lumière de résultats concrets (en comparant avec le registre théâtral, nous pourrions parler dans ces cas de préférences pour la *distanciation*



La Plaça Reial de Barcelone. Projet de réhabilitation de Correa et Milá (1982)
La place a été conformée au début du XIXe siècle, à la suite de la destruction d'un couvent à l'occasion de la sécularisation des biens ecclésiastiques. À l'origine, il n'y avait pas de végétation. À la fin du XIXe, on y a planté des palmiers et, au milieu du XXe, elle a été remodelée avec une banale solution de parterres, en même temps que l'on maintenait son utilisation agressive par l'automobile. Finalement, le projet a « nettoyé » cet espace en supprimant les parterres, a mis en valeur les palmiers et a accentué la présence des lampadaires originaux de Gaudí, en même temps qu'il a projeté un nouveau dallage de lauses, redessiné le mobilier, etc.



Projet de mise en adéquation de la Plaza del Cardenal Belluga, à Murcie, se développant en parallèle au projet du nouveau siège de la municipalité. Rafael Moneo, 1993-1998

Le dessin du pavage se base sur un système de rayons, qui relie les bâtiments les plus importants –la cathédrale, la nouvelle mairie, le palais du cardinal Belluga–, marquant aussi les vues depuis les rues qui aboutissent à l'enceinte.

que Brecht exigeait des comédiens qui jouaient ses pièces). Elles ne cherchent pas à être vraisemblables, comme les projets imitatifs, mais intellectuellement convaincantes. Elles s'efforcent d'être sévèrement didactiques, plutôt que joyeusement narratives...

Nous pourrions signaler un exemple réussi qui illustre cette voie, celui de l'aménagement de la Plaza del Ayuntamiento de Murcie. Cette œuvre de Rafael Moneo, entreprise en même temps que son projet pour le nouvel hôtel de ville, est constituée d'un pavage dont le tracé géométrique relie les trois grandes architectures caractéristiques de la place, selon un vieux stratagème du baroque, mais avec un calepinage et des détails de facture contemporaine.

Une autre illustration de cette approche serait l'intervention sur la Plaza de la Catedral d'Almería, signée Alberto Campo Baeza. Elle est constituée d'un immense plan horizontal, revêtu de pavés en marbre blanc, agencés selon un quadrillage qui épouse la modulation interne de la cathédrale, en situant aux croisements de sveltes palmiers qui interprètent la structuration des piliers et des colonnes.

6.3.4. Quelques avertissements : les équilibres difficiles des orientations historicistes, entre la rigueur des analogies et les distorsions de l'ancien

L'irruption de professionnels incompetents ou de responsables politiques amateurs, commentée plus haut, est généralement visible aux images de la ville qui rappellent l'ancien et ce, pour des raisons évidentes : d'une part, parce qu'ils les croient en syntonie avec les goûts de la plupart des citoyens et, d'autre part, à cause de l'apparente facilité de l'emploi de ces langages, consolidés par des catalogues de mobilier urbain, de réverbères et de toutes sortes de babioles (y compris les enseignes publicitaires qui ont dénaturé la scène de nombreux centres-villes).

Ces ressources ont trop souvent donné lieu à des images grotesques, *esperpénticas*, au sens que Valle Inclán donnait à ce terme. Tout comme l'*esperpento* littéraire était le reflet des modèles de héros classiques dans les miroirs déformants de l'impasse madrilène El Callejón del Gato, ces *esperpentos* ou *horreurs urbaines* seraient les reflets, aplatis ou enflés, mais toujours difformes et vulgaires, des modèles d'espaces urbains de la ville historique.



1



2

1 et 2 : Réhabilitation de la Porta de l'Àngel, à Barcelone.

Cette avenue a pris sa forme actuelle après divers remodelages successifs de son tracé historique d'origine. C'est un important canal de relation de la vieille ville avec l'enclave centrale de la Plaça de Catalunya, agissant aussi comme un important axe commercial accueillant de denses flux de piétons. Le projet tente de s'adapter à ces conditions avec une solution formelle neutre, basée sur la continuité horizontale d'un dallage homogène, en accentuant la linéarité avec une nouvelle disposition des anciens lampadaires, dans une vaste ligne double de nouveaux luminaires caractéristiques de l'éclairage fonctionnel des terrains de sports. Architectes : A. Montes et J. Alemany, 1992

6.4. La prééminence de langages contemporains que les contextes historiques indiffèrent

Dans ce groupe de perspectives, nous pouvons distinguer de nombreuses lignes conceptuelles, pratiquement autant que de tendances thésaurisées dans les langages architecturaux d'un point de vue avant-gardiste. Mais, pour étayer cette argumentation, le plus important sera peut-être d'identifier deux attitudes radicalement différentes :

- ▶ les approches minimalistes, d'une extrême contention expressive ;
- ▶ les préférences pour les grands déballages formels à forte présence.

6.4.1. « Pas d'illusion, pas d'allusion » : les ressources réservées du minimalisme

Ces attitudes s'inséreraient surtout dans le vaste champ du *minimalisme* qui occupe, depuis quelques années, une position de tout premier rang sur la scène architecturale. Par conséquent, nous pourrions les caractériser en paraphrasant celle qui est

probablement la définition la plus précise de cette tendance artistique : « pas d'illusion, pas d'allusion » par rapport aux contextes historiques dans lesquels elles s'inscrivent.

Ces schémas formels préfèrent la froideur à la chaleur, la courtoisie distante à la cordialité effusive, la neutralité à la sympathie, les chiffres à la narration... autant d'attitudes qui sont parfois interprétées comme des marques d'indifférence ou de mépris, mais qui peuvent aussi dénoter un élégant respect.

La plupart des interventions qui s'insèrent dans de telles démarches se sont fondamentalement cantonnées au « plan du sol », en incluant parfois des travaux urgents, toujours succincts et motivés. Aussi sont-elles justifiées dans des environnements très hétérogènes, d'où il émane un tel galimatias que toute « strate absorbante » est reçue avec bonheur. Elles peuvent convenir aussi à des ensembles délimités par des architectures d'une extraordinaire singularité, tumultueusement expressives, en jouant à leur pied le rôle des silences en musique quand ils ponctuent les expressions du *pathos*.

Nous retrouvons l'application de ces critères dans des interventions intéressantes, telles que le Paseo del Angel, œuvre



3

3 et 4 : Avinguda de la Catedral, Barcelone.

Cette avenue est le résultat d'un remodelage urbain non achevé, du fait de l'interruption de l'ouverture de la Gran Via. La nouvelle intervention a pour but d'apporter une réponse au confus agrégat d'espaces dont elle a hérité, et de construire en même temps un grand parking souterrain. Ainsi, elle adopte une solution d'une grande simplicité formelle, accentuant la valeur du grand plan « vide » central, revêtu de lauses de granit clair, qui relie les diverses architectures de la place. L'intérieur du parking est en même temps en rapport du point de vue de l'ambiance avec l'extérieur, au travers de la continuité du dallage et des transparences des éléments d'accès et de ventilation. Architectes : M. Quintana et M. Periel. 1990



4

de Rafael de Cáceres, ou la Plaza de la Catedral, toutes deux dans le quartier ancien de Barcelone.

6.4.2. Exaspérations et exacerbations dans la prévalence des langages contemporains

Ces approches partagent avec les énoncés *minimalistes* une certaine indifférence pour l'expression des significations du contexte et le refus de placer au cœur du projet la mise en valeur de

l'environnement historique. Mais elles s'en écartent en lui reconnaissant une plus grande densité objectale (indépendamment du langage contemporain choisi). Et, surtout, elles se veulent autonomes, ce qui aboutit souvent à une prééminence démesurée par rapport aux contextes.

Ces développements projectuels ont très souvent répondu à des affirmations grandiloquentes et exaltées de leurs auteurs, croquées avec beaucoup de mordant par Colin Rowe et Fred



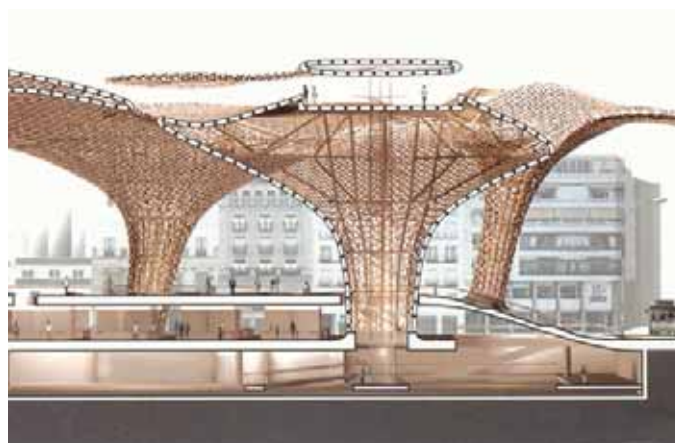
1



3



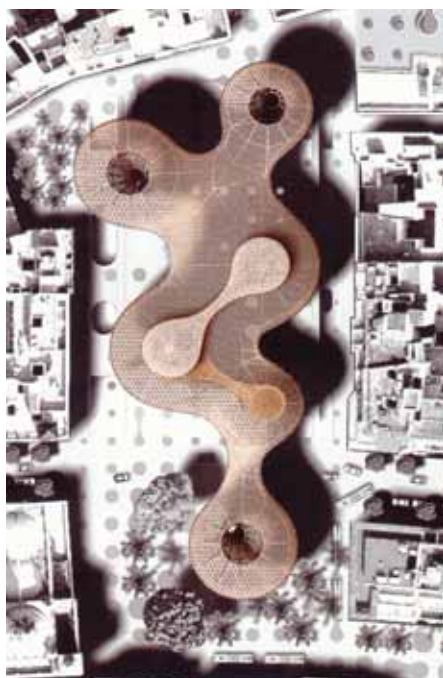
2



4

1 et 2 : Exemples d'interventions dans le quartier ancien de Tarragone, dans des zones archéologiques de la Tarraco romaine, réalisées à la fin des années 90, avec la participation de divers architectes.

Koetter qui y retrouvaient l'arrogance des avant-gardes « héroïques ». Dans certains cas, nous pourrions identifier aussi des tentatives malicieuses d'utilisation du contexte en guise de prétexte, pour donner plus d'éclat au texte du projet. Comme sur bien d'autres points de notre exposé, nous ne voudrions pas que ces avertissements critiques soient assimilés à un refus dogmatique valable à tout moment et en tout lieu. Nous ne pouvons pas exclure que ces approches puissent conduire à des



5

3, 4 et 5 : Remodelage de la Plaza de la Encarnación à Séville. Projet de Jürgen Mayer, lauréat du concours de 2004

La succession des débats et des propositions sur ce lieu, dans le centre de Séville, montre la complexité toute particulière des interventions dans des zones comportant des vestiges archéologiques. Au début des années 80, on a confié la réorganisation de la zone à un projet de G. Vázquez Consuegra, qui résolvait les exigences les plus difficiles du programme –un parking et une nouvelle structuration du marché implanté dans la zone– avec un projet mesuré quant aux ressources traditionnelles et modernes caractéristiques de l'« école de Séville » de cette époque. Les excavations archéologiques obligatoires ont mis à découvert un substrat de grande valeur de la ville romaine et arabe.

Après des années de fortes polémiques, un concours international a été convoqué qui exigeait l'accomplissement simultané des critères de mise en valeur des vestiges archéologiques, d'implantation d'un marché et de conformation d'espaces publics de séjour.

Le projet de Mayer se base sur une grande structure de « champignons » de 30 mètres de hauteur, en aluminium, couronnée par une couverture de tapis végétal.

résultats intéressants dans des environnements aux contours mal définis ou altérés (évidemment jamais dans des lieux de grande valeur). Et cela, bien sûr, à condition de les devoir à des projeteurs dont le sérieux et le talent seraient déjà renommés, et de les soumettre à un débat public. Même ainsi, il nous faudrait rester conscients des risques et du fait qu'ils ne sont pas toujours compensés. En effet, trop d'exemples corroborent malheureusement ces mises en garde : de la fraude exorbitante de la rénovation des Halles parisiennes aux très nombreux projets éparpillés dans les villes historiques de notre pays, rivalisant dans l'exaltation de l'innovation et de la rupture moderne.

Nous avons déjà parlé de l'*esperpento* pour qualifier certaines orientations *néo-anciennes* qui essaieraient maladroitement d'imiter les grands modèles classiques. Or, nous devrions également qualifier d'*esperpentos* modernes un bon nombre de créations qui, malgré leurs visées prétentieuses, ne sont que de pâles imitations d'œuvres marquantes de l'architecture contemporaine.

À Séville, cette option a été tentée récemment, avec une proposition hypertrophiée et ronflante pour la Plaza de la Encarnación, où confluent des conditions historiques et urbaines très complexes et contradictoires. Espérons que les risques évidents, qui sont inhérents à cette proposition, seront traités de manière satisfaisante, pour qualifier enfin un environnement maintes fois remodelé à partir d'idées en tous genres depuis les années 1980. Nous pourrions d'ailleurs considérer cette place comme un « laboratoire de conditions extrêmes » pour les sujets qui nous occupent.

6.4.3. Une mauvaise voie heureusement bouchée : les ressources équivoques de la post-modernité

Entre les inconditionnels de la tradition et les partisans rassemblés sous la houlette de la contemporanéité, une autre tendance est apparue dans les années 1970 et ne s'est éteinte qu'au début des années 1990. Fondée sur la prétention de réviser la modernité architecturale (ainsi que les formulations de l'urbanisme moderne, d'inspiration fonctionnaliste), elle cherche à surmonter les échecs supposés en réinventant d'autres formes modernes dans la continuité de l'histoire.

Comme chacun sait, dans ce mode de projet (mieux encore, cette mode), des formulations très diverses ont été amalgamées, issues du processus critique de la codification du mouvement moderne jailli dans les années 1970, qui –ne l'oublions pas– inscrivait ses accusations et ses propositions dans un climat étendu à bien d'autres domaines (la philosophie, l'analyse littéraire, l'art, voire la politique), englobés sous l'heureuse dénomination de *post-modernité*.

Dans le cadre de ces quelques pages, il serait beaucoup trop prétentieux d'essayer d'évaluer sérieusement un phénomène aussi complexe. Par contre, nous pouvons commenter quelques

contributions réussies sur le sujet qui nous occupe : en premier lieu, l'entière justification de sa critique des codifications de la *modernité*, qui avait mis à l'écart les concepts et les images des espaces libres historiques et, en général, de la ville traditionnelle ; en second lieu, sa dénonciation caustique de l'« insupportable légèreté », si ce n'est des « énergies négatives » (pour employer deux expressions classiques dans le langage de l'époque), des espaces libres urbains dégagés à partir de ces codifications ; en troisième lieu, sa mise en garde sur les ressources implantées et les façons de construire historiquement et, en quatrième lieu, sa défense des modèles (matériels et mentaux) de la ville traditionnelle pour imaginer les nouvelles articulations, qui s'imposent dans les quartiers désagrégés de la période du fameux boom économique, et pour structurer les nouvelles croissances. Néanmoins, les réalisations n'ont pas répondu, à quelques exceptions près, aux attentes créées par ces discours théoriques. Dans notre domaine, la coïncidence du déploiement de cette tendance avec l'éclosion des nouvelles politiques d'amélioration des espaces libres de la fin des années 1970 à la fin des années 1980 explique son incidence sur le langage de nombreuses interventions.

Il n'est pas possible de dresser un bilan général, puisque ces perspectives ont parfois conduit à des œuvres intéressantes, conventionnelles ou inacceptables, à d'autres encore qui frisent le *kitch*. Certes, ces différences s'expliquent en partie par le talent plus ou moins grand de leurs auteurs, mais aussi par la dose de références historiques (les effets étant très différents selon que le choix aura porté sur la contention ou la prolixité, l'allusion ou la répétition) et leurs modes d'expression (avec des effets différenciés pour une citation justifiée ou une ré-élaboration mesurée, une digression arbitraire ou une ironie grossière). Ainsi, d'un côté, nous pourrions placer les œuvres des places du quartier barcelonais de Gràcia, de Bach et Mora, réalisées avec des ressources calculées sur un registre post-moderne, mais avec un design élégant et inséré dans des discours sensibles à la mise en valeur des contextes, ou le Moll de la Fusta, de M. Solà Morales, au port de Barcelone, avec là aussi quelques refontes post-modernes du *modernisme* (l'Art nouveau catalan), bien intégrées dans l'objet central de l'œuvre, et la résolution des problèmes complexes du contact de la ville avec le port. Et, à l'autre bout, nous placerions des œuvres telles que la rénovation de la Plaza del Pilar et de ses abords, à Saragosse, articulée sur des anecdotes



1



2

Les places de Gràcia. Un des programmes les plus significatifs de la stratégie de requalification urbaine entrepris par la municipalité de Barcelone au cours des premières années 80 s'est centré sur l'ancienne villa de Gràcia, caractérisée par un tissu serré ponctué de quelques places à échelle quasi domestique. Les projets ont été confiés à Jaume Bach et Gabriel Mora. Place de la Virreina (1) et place de la Revolució (2)

éparpillées (reliefs géographiques faisant allusion à la découverte de l'Amérique et à l'hispanité, avec toute une série de plans d'eau et une succession d'arcs évoquant le passé romain de la ville), l'emploi exagéré d'éléments fonctionnels servant à jalonner la composition (luminaires), des mises en scènes lourdes et inutiles, destinées en principe à compenser les irrégularités et les discontinuités du tissu, etc.

7. Autres arguments, autres indications. Le contexte, une invitation à la conception contemporaine

7.1. Travailler avec les « matériaux de la mémoire », à partir de sensibilités et de langages engagés dans la contemporanéité

Nous pouvons enfin affronter le sujet qui nous intéresse le plus : la proposition d'une voie conceptuelle qui se différencierait des précédentes par son intérêt pour les composantes historiques, contextuelles, locales et leurs tensions, mais avec un parti pris expressif pour les langages architecturaux et artistiques de la contemporanéité.



Le Moll de la Fusta, Barcelone. Projet : Manuel de Solà-Morales, 1981

L'une des interventions les plus importantes dans la politique urbaine de la mairie, déterminée par l'idée d'« ouvrir Barcelone sur la mer ». Elle a affecté un vaste domaine, de presque 10 hectares. En outre, le projet a entraîné la suppression de la rigide et agressive barrière qu'imposait le périphérique local, la Ronda Litoral, grâce à son semi-enterrement et à la création d'une promenade-salon piétonnière avec une série de connexions la reliant au quai, à une cote inférieure à celle de la promenade. Le projet a été développé en différentes phases.

La photographie présentée ici correspond à la phase initiale des travaux. La solution de la « façade » donnant sur le quai, en pierre et avec sa succession d'arcs paraboliques, ainsi que la balustrade de couronnement, avec des éléments de céramique vitrifiée, rappellent des solutions caractéristiques de l'architecture traditionnelle et, surtout, du modernisme catalan.

Cette perspective, dont les premières approches apparaissent avec Gregotti et d'autres critiques italiens, a une correspondance évidente avec les propositions et les débats sur les articulations entre innovation et contextualité de la nouvelle construction dans les environnements historiques, qui ont mis l'accent sur ce champ du débat architectural, à partir des autres avant-gardes des années 1930 (Asplund, Lewerentz, etc.) ou de l'architecture italienne des années 1950 jusqu'aux expérimentations récentes de plus en plus variées.

Mais au-delà de la perception de quelques aspects communs, nous nous apercevons très vite que les différences remarquables entre un objet et l'autre, entre bâti et espace libre, exigeront à partir d'un certain point d'encourager des voies spécifiques de méthode et de conception dans ce dernier domaine. Ces différences concernent surtout :

- ▶ Les tensions mineures entre fonction et forme. En effet, alors que dans le projet architectural, la mise en forme se situe dans un jeu complexe de réponses données à l'usage, dans les espaces libres, les exigences fonctionnelles sur la formalisation seront presque toujours beaucoup moins cuisantes (dans la plupart des cas, des réaménagements de surfaces autrefois réservées au stationnement ou à la circulation automobile, ou occupées par des installations bâtarde) ;
- ▶ Un bornage temporel de plus faible portée que dans la construction. Une nouvelle architecture dans un contexte historique singulier aura toujours la volonté de durer, aussi bien dans les visées du promoteur que dans les intentions du projeteur. Par contre, dans l'intervention sur un espace libre, ces volontés s'exprimeront rarement, dans une large mesure à cause de « sous-entendus » culturels sur la flexibilité consubstantielle des espaces libres... en tant qu'espaces de communication et de signification.

Mais parler de cette caractérisation significative nous ramène au cœur du sujet. En effet, l'articulation de cette voie conceptuelle résidera essentiellement dans des élaborations séquentielles de significations et de formes, dans lesquelles les questions suivantes seront mises sous tension :

- ▶ l'identification des sujets ou des référents significatifs, mission qui ne se déduira presque jamais mécaniquement des analyses du lieu, mais qui demandera une certaine intelligence argumentaire ;
- ▶ le choix des modes d'expression ou des ressources de ces sujets ;
- ▶ la présentation des objectifs liés à des améliorations dans la structure urbaine ;
- ▶ les élaborations formelles, dans tous les aspects de la conception : matériaux, végétation, éléments urbains, œuvres d'art urbain, etc.

Pour le premier aspect, nous devons souligner que les « matériaux de la mémoire » du lieu pourront être de nature très différentes : traces urbaines ou architecturales, persistantes, estompées ou disparues ; des événements du passé ; des imprégnations dues à des usages déterminés ; les expressions très variées de l'imaginaire d'une ville ou d'une histoire ; y compris des « atmosphères » littéraires...

La dispersion, l'hétérogénéité de ces aspects parfois contradictoires, exigeront une certaine sélection, comme dans n'importe quelle opération de la mémoire ; l'œuvre de Borges est un avertissement constant sur les fraudes des bribes de souvenir, mais aussi contre l'étouffement de la vie que supposerait une mémoire colossale (*Funes ou la mémoire*). Notre mission dans ce domaine –qui est déjà, en réalité, la première partie du processus conceptuel– sera précisément l'extraction de ces aspects qui auraient pu contribuer à des connaissances plus rigoureuses du passé pour nos contemporains, qui pourraient susciter des regards neufs sur l'histoire et l'actualité, lesquels pourraient renverser, détourner des clichés hérités et surtout surprendre, éveiller la curiosité, l'inquiétude, stimuler de nouveaux goûts (pensons à la justesse de l'aphorisme de Nietzsche sur l'importance des changements de goût dans l'histoire qui dépasse celle des changements d'opinion).

Quant au deuxième aspect et puisque nous parlons de procédures de signification, ce sera sûrement en puisant dans la littérature que nous trouverons des suggestions plus claires sur les modes d'expression. Ainsi, aurons-nous la possibilité de faire appel à la subtilité de l'allusion, à la délicatesse des nuances de l'évocation ou à la fermeté des contours par la voie de la transcription, de l'exposition didactique ou du commentaire critique de textes, aux jeux du détournement ; et pourquoi pas aux méandres de la digression, aux expérimentations de la transtextualité... Mais toujours, d'une manière ou d'une autre, il faudra broder une narration ou développer des figures poétiques.

Abordant enfin le dernier aspect, précisons qu'il est très important de souligner que nos intentions expressives ne pourront pas toujours prendre forme avec les seules ressources des langages architecturaux. Mais dans ces cas, à mon avis les plus fréquents, nous pourrions les insérer dans d'autres domaines d'idéation formelle beaucoup plus vastes : les domaines explorés par les arts contemporains, des premières avant-gardes aux dernières contributions. Ainsi, un sujet argumentaire déterminé pourra-t-il nous suggérer d'utiliser le collage d'inspiration cubiste. Un autre peut-être nous invitera à jouer avec l'assemblage ou l'*objet trouvé* dadaïste. Un lieu déterminé pourra aussi susciter des formalisations puisées dans le registre métaphysique, tandis que d'autres réclameront des tournures empruntées aux expressionnistes. Mais surtout ce seront les dernières tendances qui inviteront à se tourner vers des explorations plus suggestives : l'art conceptuel, l'art minimal, le povera ; les revendications les



1



2



3



4

plus variées de l'événement face à l'œuvre, du *happening* aux *performances* ; les vastes territoires des installations; et le *land art* et ses dérivations ramifiées à l'extrême, toujours ouvertes.

Nous défendons sans aucun doute une voie biaisée et, partant, risquée. Ces risques ne sont pourtant pas différents de ceux que la nouvelle architecture a toujours assumés dans un environnement historique, dès lors qu'elle prétend dépasser les langages imitatifs et se pencher en même temps sur la signification contextuelle. Tels sont les points d'accroche mais aussi les risques qui accompagnent toujours le recours à l'imagination conceptuelle, ce qu'André Breton a si bien synthétisé en écrivant : « Chère imagination, ce que j'aime le plus en toi, c'est que tu ne pardonnes pas. »



5

1, 2, 3, 4 et 5 : Intervention dans la muraille de Cartagena et son environnement. J. M. Torres Nadal. 1994

Le projet articule divers objectifs : la mise en valeur de la toile de la muraille et la mise en adéquation des terrains qui s'étendent à sa base ; la qualification de l'espace de l'esplanade supérieure comme promenade, en stimulant ses magnifiques vues sur la baie et en mettant en valeur sa façade urbaine ; et la facilitation des connexions entre l'un et l'autre plans, par une série de noyaux d'escaliers conformés comme autant d'attrayants puits de lumière.

1 et 2. Aspects de la muraille

3. Détails des nouveaux parapets et du pavage de la promenade du bord de mer

4. Pour signaler la position du noyau de liaison avec le plan inférieur on a utilisé un élément plastique, qui est un signe de cette composante du projet.

5. Dessin d'éléments d'éclairage, qui jouent en même temps un rôle formel, ponctuant le contact avec la façade urbaine de la promenade.



1



2



3



4

1, 2, 3 et 4 : Réhabilitation du Paseo de Ronda des murailles de Palma de Mallorca. E. Torres et J. A. Martínez Lapeña. 1983-1993.

Comme le signale William Curtis, il s'agirait de l'« orchestration d'une série d'événements dans une trame de transformations disposées sur une géométrie de triangulation précise. Dans cet ordre linéaire s'insèrent des curiosités et des fragments [qui] déclenchent des associations d'idée et d'interrelations ».

On peut entrevoir dans le théâtre, par exemple, de lointaines références à la chapelle de Ronchamp en ce qui concerne la disposition des bancs et de la scène, ainsi que de la « couverture »... Dans cet élément, les références à une voilure de navire renforcées par l'usage de couleurs de l'ancienne marine majorquine sont plus évidentes. Toutefois, on perçoit aussi l'intention de réélaborer une exceptionnelle œuvre de Gaudí et de Jujol, proche de ce lieu : le baldaquin de la cathédrale.

Au bord du théâtre, les empreintes de sièges imprimés dans la loge formée par un plan incliné de béton explorent des ressources de racines surréelles. La jalousie de bois du fond, avec des pièces dont les profilés rappellent les balustrades traditionnelles de la ville, nous renvoie à des perceptions de type gestalt du fond/figure, de même que d'autres éléments, tels que le tunnel, de section taillée avec une silhouette similaire.

Ce déploiement de virtuosité dans l'imagination projective s'étend à tous les détails : on remarquera les pièces de béton qui constituent le pavage, que les auteurs ont appelées « pierres de Palma », dans lesquelles on pourrait sentir le dessin de deux paumes de main entrelacées et, en même temps, une allusion aux troncs rugueux des palmiers proches.

Il est certain que ce type d'interventions court le risque de tomber dans une « littérature construite », avec la faiblesse des anecdotes postmodernes. Mais, comme le signale Curtis, ces risques sont évités dans ce cas par un rigoureux travail d'abstraction, de savantes attitudes d'ambiguïté et une claire hiérarchisation des intentions du projet.



5



6



7

5 et 6 : Rampes du château de Castelldefells.
E. Torres et J. A. Martínez Lapeña, 1990.

Le projet organise les accès piétonniers au château avec un long zigzag de rampes, définies par un élément répétitif qui agit simultanément avec une fonction constructive et formelle : plaques pliées d'acier corten qui servent de coffrage pour les murs de contention et confèrent une forte image contemporaine à ce paysage historique.

Paseo marítimo de la Barceloneta, à Barcelone. Projet de J. Henrich et O. Tarrasó. 1992-1995.

Intervention d'une transcendance toute spéciale dans la récupération du front de mer de Barcelone, vers la plage de la Barceloneta. Elle consiste en une série de plans aux profils brisés, qui recueillent vers l'intérieur la géométrie du tracé du quartier et vers la plage se confrontent aux profils serpentants et toujours changeants de la rencontre du sable avec la mer.



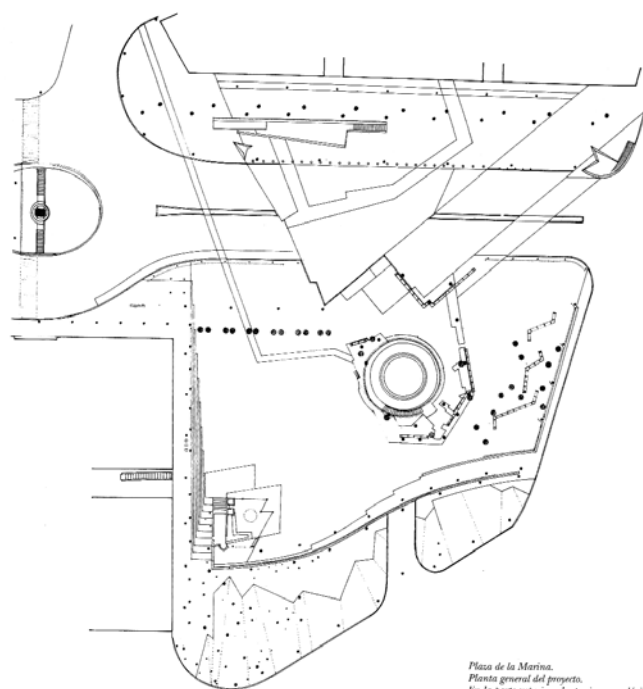
1



3



2



Plaza de la Marina.
 Planta general del proyecto.
 En la parte superior, el espacio arqueológico.
 En el centro, la "Fuente de mármol"

4

16

1, 2, 3 et 4. Plaza de la Marina, Málaga. Manuel de Solá-Morales.
 Cette intervention répondait à des objectifs fonctionnels très fréquents dans la mise en adéquation des grands espaces libres dans les quartiers anciens : la réorganisation du tracé de la voirie et la construction d'un parking souterrain, base pour la récupération des zones externes afin de pouvoir y séjourner.
 Le réaménagement du domaine convertit ce qui était auparavant un nœud de voies de circulation en un espace de séjour, qui est relié avec l'espace souterrain du parking grâce à diverses ressources de conception. Parmi celles-ci, on remarquera une grande fontaine de double hauteur, qui fonctionne comme un foyer de lumière et de fraîcheur, et qui conserve la mémoire de la fontaine préexistante.
 Le projet utilise avec un certain éclecticisme des ressources faisant allusion à différents autres langages, depuis les pergolas, avec un sobre design de type Mies, à la fontaine, réélaboration contemporaine de modèles classicistes, ou les bancs et les murs couverts d'azulejos, aux références régionalistes.

Le rôle des espaces non bâtis : deux projets en Chypre et Crète

La reprogrammation des espaces vides urbains au moyen d'un projet fondé sur l'action logique en architecture : une analyse comparative d'autoréflexion sur un projet réalisé à Athienou (Chypre), et sur un projet mené à bien à Héraklion, en Crète (Grèce).

La création d'espaces vides, acte politique transitoire

L'une des promesses pré-électorales du maire d'Héraklion (200 000 habitants), consistait à supprimer le centre de redistribution de fruits et légumes construit dans les années 1950 et situé à proximité du bord de mer de la ville historique. Lors d'un concours d'architecture à l'échelle européenne (European 4, 1995-96)¹, la ville d'Héraklion a fait part de son inquiétude et demandé à recevoir des propositions pour la régénération d'une grande partie du bord de mer de la vieille ville, y compris du site du centre de redistribution de fruits et légumes.

À Athienou (5 000 habitants), la municipalité très bien organisée a acheté, dans le cadre d'une politique d'investissements, une parcelle de terrain privée dans le centre historique de la commune. Cette parcelle comprenait une maison construite dans les années 1950, entourée essentiellement de résidences, de quelques boutiques et d'une banque coopérative.

À Héraklion, nous avons remporté le concours² en présentant un plan stratégique qui consistait à réinsérer les limites (principalement temporaires) entre la ville et la mer, et l'étude du site de l'ancien centre de redistribution de fruits et légumes nous a été assignée. Dans l'intervalle, le maire a été réélu et le bâtiment a été démoli, laissant un espace vide.

À Athienou, la municipalité, après avoir démoli la résidence particulière, ne savait que faire de l'espace vide ainsi créé au centre du quartier.

En attendant qu'une décision soit prise, les deux terrains ont été utilisés comme parking. Celui d'Héraklion servait en réalité de parking municipal et celui d'Athienou de parking pour les clients des boutiques et de la banque coopérative. Deux espaces vides avec un rôle urbain potentiel, mais non défini.

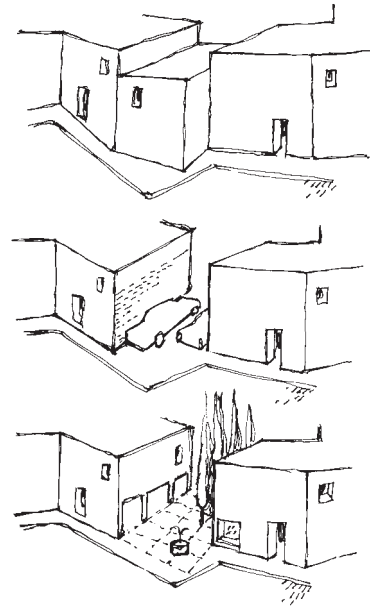
Un projet fondé sur l'action logique en architecture

Lorsque nous évoquons un projet fondé sur l'action logique en architecture, nous nous référons aux processus non linéaires se produisant entre les divers acteurs impliqués dans la réalisation de

Socrates STRATIS

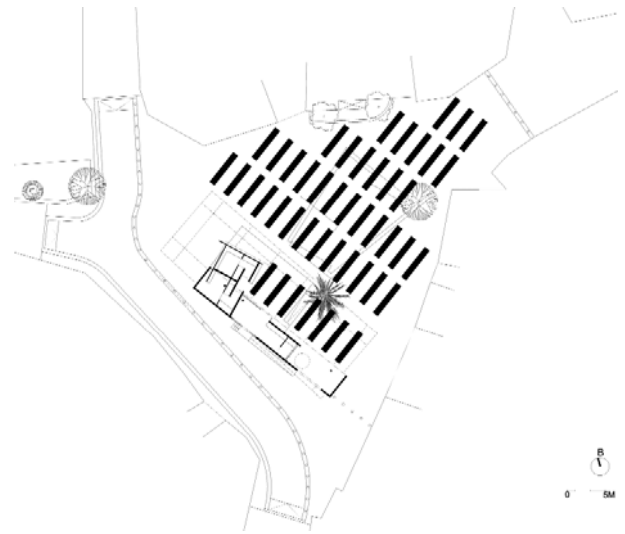
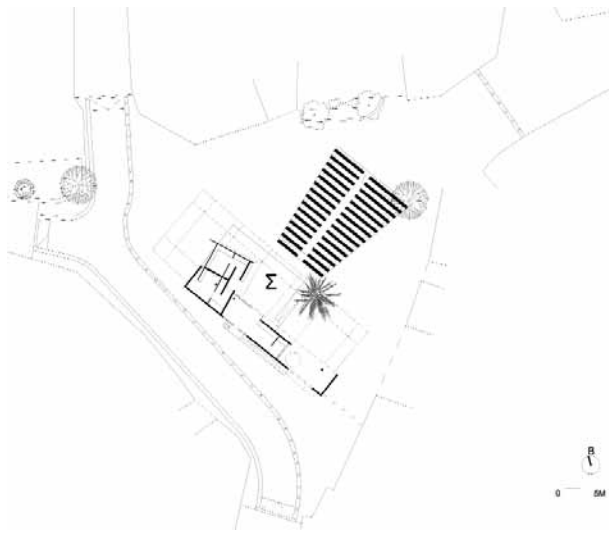
Docteur architecte et urbaniste

Professeur au département d'architecture de l'université de Chypre, Chypre



Très souvent, les espaces vides générés par des démolitions sont utilisés comme zones de stationnement. Le projet architectural doit apporter des raisons pour les récupérer comme espaces destinés aux habitants.

l'architecture. Dans ce cas, il s'agit d'un processus non linéaire dans la reprogrammation des espaces vides urbains. À Athienou, les acteurs étaient l'équipe chargée de l'étude (architecte, ingénieurs)³, le maire et les services techniques de la mairie, le département de l'urbanisme et du logement (qui a cofinancé le projet), la banque coopérative (qui a cofinancé l'achat du terrain) et les utilisateurs. À Héraklion, les acteurs impliqués étaient l'équipe chargée de l'étude (architectes, ingénieurs)⁴, deux maires et plusieurs adjoints au maire (les acteurs politiques ont changé au cours des dix années du projet), les services techniques de la mairie, les institutions ayant financé le projet (Conseil régional, financement européen par l'intermédiaire du gouvernement grec), l'association locale des architectes, un comité scientifique chargé de superviser le projet et composé de représentants des services gouvernementaux concernés. J'ai choisi d'énumérer tous ces acteurs pour montrer dans les faits qu'il est extrêmement difficile, avec un tel nombre d'acteurs différents, de proposer la reprogrammation d'emplacements existants, de faire approuver le projet et de le mener à bien.



Diagrammes de la proposition pour Héraklion (Grèce)

Dans ces cas-là, le client fait part aux architectes des problèmes rencontrés et il attend de leur part une réponse uniquement adaptée à ces problèmes. Le processus consistant à fournir une solution et à attendre son approbation est plutôt linéaire, les divers acteurs étant impliqués de façon chronologique.

Pour ces deux projets, nous avons proposé, de façon implicite et explicite, un processus non linéaire de travail avec des structures flexibles de direction afin de définir les projets et de les mettre en œuvre. Nous sommes ainsi allés au-delà de notre rôle classique d'architectes et avons donc été impliqués directement et indirectement dans des processus antérieurs et postérieurs à ceux dont nous étions normalement chargés.

Les difficultés politiques rencontrées lors de la reprogrammation des espaces vides

Plusieurs années après avoir gagné le concours à Héraklion et grâce aux conditions politiques, positives pour nous, le client (la municipalité) nous a contactés pour que nous lui fournissions des informations relatives au redéveloppement de l'espace vide consécutif à la démolition du centre de distribution de fruits et légumes. Nous avons alors été confrontés à une vision monolithique de l'avenir de l'espace vide comme « balcon vert de la ville face à la mer » (la ville d'Héraklion est située à 7 mètres au-dessus du niveau de la mer), slogan politique utilisé pendant la période pré-électorale. La municipalité avait en réalité fait appel à nous pour « aménager en espace vert » l'espace vide qu'elle avait généré.

À Athienou, nous avons dû convaincre la municipalité que le rôle urbain devant être attribué à l'espace vide généré dans le centre

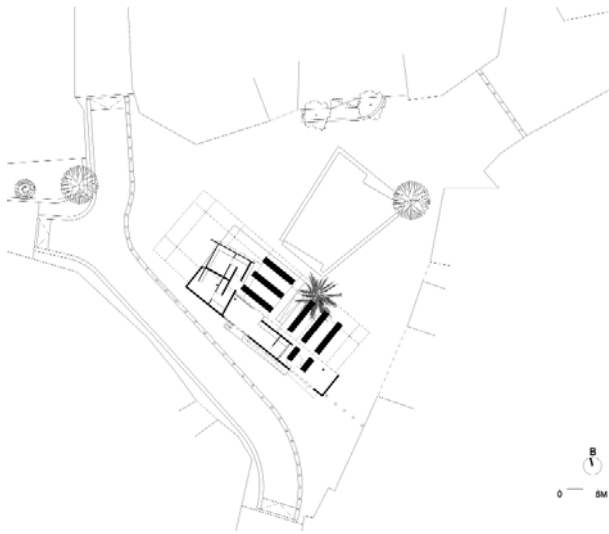
de la commune ne pouvait pas être joué par la mise en place d'une fontaine entourée d'un parking.

Parallèlement, l'utilisation des espaces vides en tant que parkings continuait à se développer. À Athienou, le propriétaire de la boutique et ses clients, ainsi que les clients et employés de la banque, étaient très satisfaits du nouveau statut non officiel de l'espace vide. Alors qu'à Héraklion, les habitants du quartier avaient commencé à se plaindre auprès du maire du caractère « vide » de l'espace.

Au-delà du rôle d'architecte dans la reprogrammation d'espaces vides

Dans les deux cas, nous avons changé de rôle et remis en question l'intérêt de ces espaces vides et leur capacité à créer de nouvelles conditions urbaines. En étroite collaboration avec les deux municipalités, nous avons repris le programme que les architectes reçoivent généralement tout établi. Ce processus a été beaucoup plus facile à Athienou qu'à Héraklion, où le projet était de plus grande envergure.

La question qui se posait dans le cas d'Athienou était de savoir si l'espace vide créé par la démolition d'une maison particulière pouvait présenter un intérêt urbanistique et ne pas être simplement transformé en parking. Nous avons alors proposé la construction d'un bâtiment hybride pouvant faire office de « médiateur » entre les domaines privé et public pour ce qui est de l'espace, du temps et des usages. À l'heure actuelle, un petit bâtiment linéaire se trouve à un angle de l'espace ouvert, créant ainsi une séparation avec la route adjacente et s'ouvrant sur le reste de l'espace. Il parvient à créer les conditions nécessaires pour concilier le public et le privé en



permettant une utilisation périodique et quotidienne de l'espace (voir les diagrammes 1 à 4). Le bâtiment est une structure composée d'espaces fermés et couverts abritant des dépendances du théâtre en plein air (vestiaires, toilettes), une cafétéria et un jardin d'enfants (voir les images).

Dans le cas d'Héraklion, le changement de rôle de l'équipe d'architectes a été beaucoup plus complexe. En effet, l'enthousiasme des gagnants nous avait conduit à commencer à réaliser nos études bien avant que le contrat ne nous soit attribué⁵. Les diverses hypothèses de reprogrammation de l'espace vide de l'ancien centre de redistribution de fruits et légumes que nous avons conçues ont permis à la municipalité d'établir ses priorités, et de convaincre l'État ainsi que les institutions européennes de financer d'investir dans un projet réalisable. Auparavant, la municipalité s'était ralliée à notre point de vue afin de rechercher d'éventuelles utilisations pouvant conférer à l'espace vide un intérêt urbanistique. La politique d'aménagement de l'espace vide en espace vert ayant été mise aux oubliettes, une éventuelle reprogrammation de l'espace vide a pu être proposée.

Une partie du programme a été adaptée et modifiée par le programme européen de financement, Urban II, (Centre de réhabilitation et de rééducation, et infrastructures de place publique). Les fonds provenant du programme Urban II ont finalement été obtenus, ce qui a servi de catalyseur à d'autres financements accordés par plusieurs sources. Dans ce cas, l'équipe d'architectes a dû effectuer deux tâches assez complexes et délicates : assurer la cohérence du projet financé par quatre sources différentes et tenir compte de la « vision » politique relative à l'ouverture de l'espace vide.

Dans le premier cas, l'équipe d'architectes a dû gérer les limites entre les domaines financés par les différentes sources, qui se juxtaposaient, voire se superposaient, afin de travailler activement sur l'espace vide. D'après nos propositions pour la reprogrammation de l'espace vide, un programme relativement complet a été approuvé : un centre de réhabilitation et de



Maquette du projet pour Athienou

rééducation, un centre de quartier, un parking avec une capacité pour cent trente-deux voitures, un bâtiment annexé à une maison municipale des jeunes (cybercafé), un marché d'antiquités périodique, des kiosques d'information et des kiosques de vente des produits du centre de réhabilitation et de rééducation.

Dans le deuxième cas, il a été tenu compte de la « vision » politique relative à l'espace vide et le programme a été en grande partie construit en sous-sol (centre de réhabilitation et de rééducation, et parking). La complexité du programme se reflète de diverses manières dans l'espace vide en surface. Le centre de réhabilitation et de rééducation, qui dispose d'un vaste espace linéaire couvert, devient ainsi le point de référence de la reprogrammation de l'espace vide et une voie d'entrée pour le programme développé en sous-sol. Le reste du site est développé de sorte à conférer de l'importance aux espaces principaux situés en sous-sol. Un espace public surbaissé constitue un lieu intermédiaire entre la rue et le centre de réhabilitation et de rééducation. Une sorte de jardin d'enfants a été aménagé dans cet espace, protégé de la circulation routière et du vent du nord, et le cybercafé et le marché d'antiquités animent l'espace ouvert sur la rue (voir les images).

Les difficultés rencontrées dans le cadre de la modification du statut de l'espace vide

À Athienou, le projet a été mis en place en l'an 2000. Dans un premier temps, les usagers du parking s'y sont opposés. La municipalité a eu cependant l'heureuse idée de laisser les usagers se garer dans l'espace public pendant une certaine période jusqu'à ce qu'ils se rendent compte d'eux-mêmes que cet espace avait évolué et qu'il pouvait être utilisé différemment : enfants jouant dans le jardin et surveillés par leurs grands-parents, propriétaire de

la cafétéria, etc. Il leur a ensuite été demandé de se garer dans un parking adjacent. Des désaccords demeurent car certains habitants auraient préféré un espace vide « inactif », mais tous sont néanmoins ravis de se rendre aux spectacles en plein air organisés et à la fête de fin d'année.

Par ailleurs, soulignons que l'actuelle reprogrammation de l'espace vide est effectuée à trois niveaux : le premier concerne les décisions concernant le projet prises par la municipalité, avec la participation de l'équipe d'architectes. Le deuxième niveau porte sur l'agencement du projet de la part de l'équipe d'architectes et la création des conditions d'activation de l'espace vide, et le troisième est réalisé chaque jour et périodiquement par les usagers eux-mêmes. Ce dernier niveau est une sorte de reprogrammation qui laisse une trace dans l'espace en complétant en réalité l'espace public.

À Héraklion, le projet sera mis en place par phases. La première a été terminée à la fin de l'année 2006 et les autres seront achevées fin 2007-2008. Le changement de statut de l'espace vide reste à confirmer, de même que la façon dont celui-ci sera reprogrammé au quotidien par les usagers.



Maquette du projet pour Athienou





Outil 17

Réhabilitation de bâtiments

Pour l'introduction d'un GUIDE MÉTHODOLOGIQUE dans le contrôle des projets de réhabilitation des bâtiments

L'administration publique a la capacité ainsi que le devoir de veiller à la qualité des interventions publiques et privées dans les bâtiments de toute municipalité.

Habituellement, ces mécanismes de contrôle et de police urbanistique se basent sur la vérification des permis de construire. Il s'agit d'un mécanisme qui a été sophistiqué au fil des années, et dans lequel le promoteur présente une proposition pour l'intervention, tandis que la municipalité vérifie que celle-ci est conforme à la légalité en matière d'urbanisme. En règle générale, on fournit pour ces vérifications un projet qui comprend un mémoire, des plans ainsi qu'un budget. Le niveau de détail qui est exigé peut varier et, à l'occasion, on indique l'échelle minimale des plans.

Cependant, certains pays disposent de zones déterminées de protection du patrimoine architectural dans lesquelles il est exigé d'apporter une documentation complémentaire pour justifier de l'adéquation de la solution adoptée. Ainsi, dans certains cas il est nécessaire d'effectuer une excavation archéologique, de présenter une étude historique ou de préparer une étude chromatique de la façade.

Évidemment, et dans la ligne des concepts-guide du projet RehabiMed, tout élément permettant une meilleure compréhension de la réalité du bâtiment favorisera la qualité de l'intervention et, par conséquent, il faudra toujours considérer comme positive l'utilisation de ces études.

Dans le droit fil de cette idée, l'utilisation systématique d'un guide méthodologique (voir le volume *Réhabilitation. Bâtiments*) permettrait une vision globale de l'ensemble du processus de réhabilitation d'un bâtiment et, par conséquent, améliorerait la qualité de l'intervention finale.

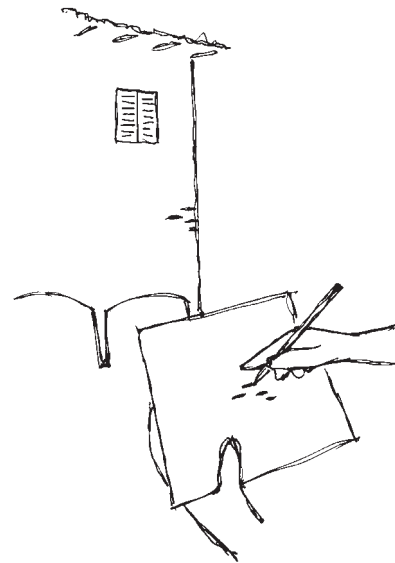
Dans le guide, quatre phases consécutives sont proposées (I. La connaissance ; II. La réflexion et le projet ; III. Les travaux ; IV. La vie utile). Et c'est précisément dans chacune de ces quatre phases qu'il serait possible d'intervenir pour améliorer les réhabilitations. Nous présentons ci-dessous, brièvement, les possibilités méthodologiques de l'utilisation de ce guide :

I. La connaissance. Le guide propose une approche ordonnée du bâtiment basée sur un premier pré-diagnostic ainsi qu'une campagne d'études pluridisciplinaires à mesure qu'apparaissent les besoins (on trouverait dans ce cadre les études chromatiques, archéologiques, historiques, etc.). L'administration peut entamer la réhabilitation d'un quartier ou d'une ville en suivant ces principes (par exemple, dans certains

Ramon GRAUS

Architecte

Professeur à l'Université polytechnique de Catalogne, Espagne



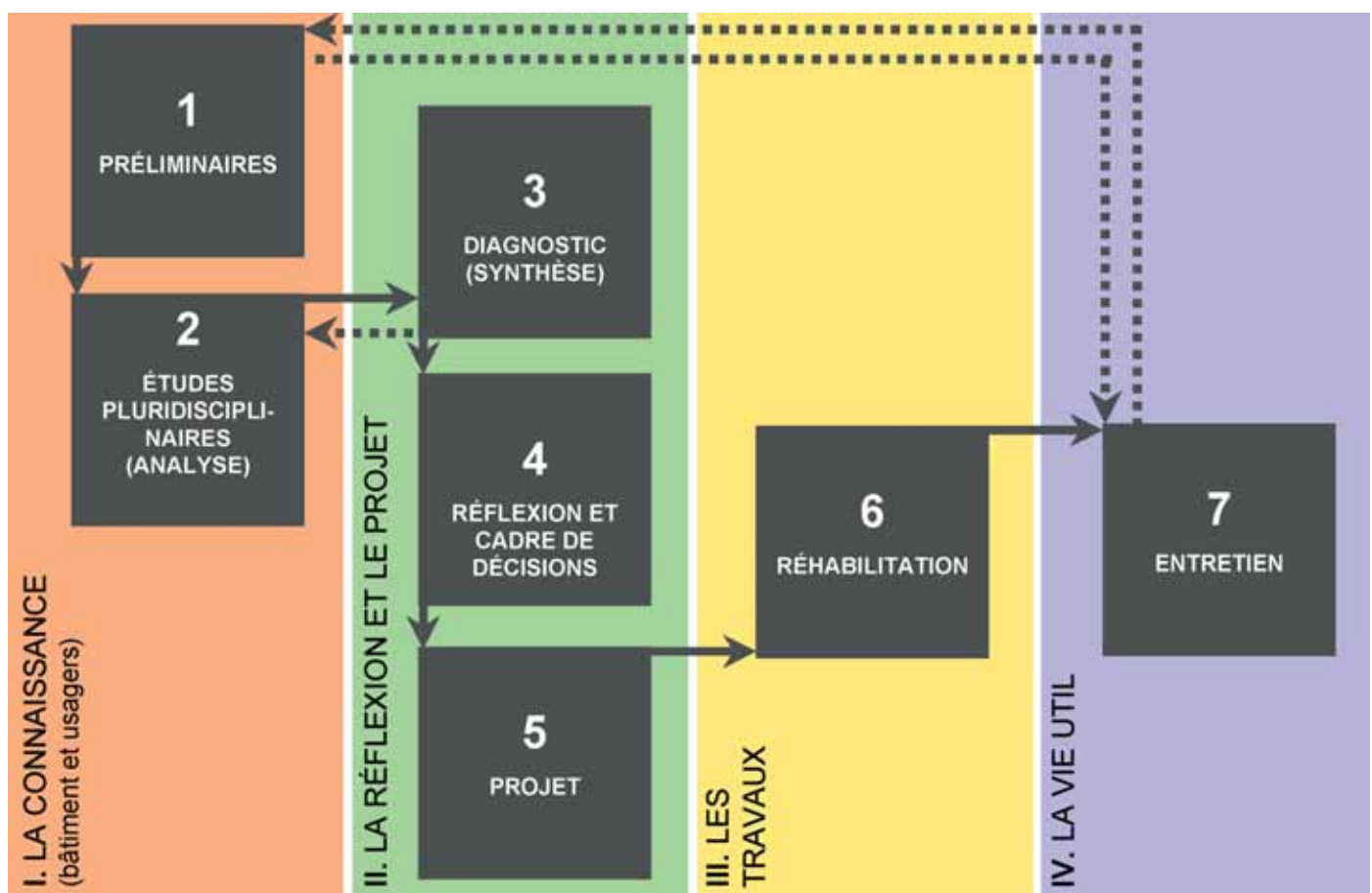
L'administration doit veiller au bon état des bâtiments de la zone, en organisant des inspections périodiques pour vérifier l'état d'entretien et de sécurité afin d'éviter d'éventuels accidents

pays on ne peut pas obtenir l'aide économique nécessaire pour la réhabilitation des bâtiments de la part de l'administration si l'on n'a pas effectué, auparavant, une étude de pré-diagnostic indépendante) ;

II. La réflexion et le projet. L'administration publique joue ici un rôle important, non seulement parce qu'elle contrôle, aujourd'hui de manière habituelle, le projet en lui-même, mais aussi parce qu'elle marque un critère quant aux changements d'usage de l'architecture traditionnelle et qu'elle permet d'éviter ceux qui risquent, inévitablement, de l'endommager ;

III. Les travaux. Améliorer la réhabilitation passe par le contrôle des travaux qui sont effectués avec un permis, mais cela exige aussi que, pour certains types de réhabilitation, les entreprises disposent d'une expérience ainsi que d'une capacité professionnelles suffisantes ;

IV. La vie utile. Après la réhabilitation, le bâtiment recommence à vieillir, et il est de plus en plus nécessaire d'articuler des politiques favorisant son entretien. De ce point de vue, certaines initiatives sont intéressantes (par exemple, le ravalement en France, ou l'*Inspección Técnica Periódica* [Inspection technique périodique – ITP] en Espagne), qui poussent à la présence répétée d'un architecte/ingénieur afin qu'il puisse surveiller l'état du bâtiment, pour éviter les accidents (éboulement de façades, courts-circuits électriques, etc.) et pour promouvoir l'entretien. Toutefois, il est évident que si l'administration faisait appliquer ponctuellement l'une ou l'autre de ces mesures, cela aiderait à relever la qualité des travaux de réhabilitation. Enfin, il faut insister ici sur le fait que c'est précisément lorsque l'on applique un guide englobant l'ensemble du processus, que les résultats sont en général plus satisfaisants.





Dans le territoire : nouvelles infrastructures, nouveaux paysages ?

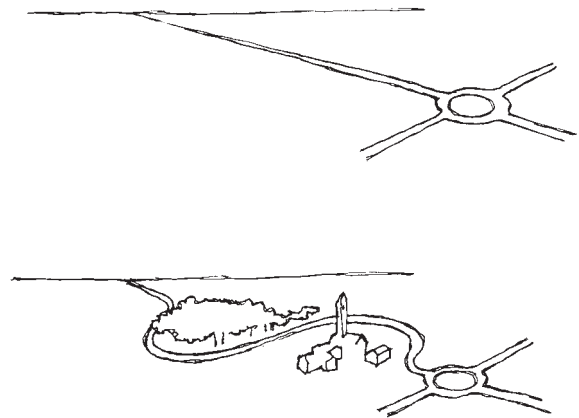
Emilio RAMIRO
Géographe et paysagiste
Espagne

Le fait de construire n'est ni le propre ni une exclusivité du monde urbain : en effet, on est intervenu dans la campagne de manière continue au cours de l'histoire, et ce dans le but de lui faire donner son efficacité maximum. Le concept moyenâgeux d'Univers distinguait déjà entre trois espaces différents sur la Terre, nommés en latin, *ager*, pour les lieux où vivait l'homme, *saltus*, pour le monde rural transformé par l'homme, et *silva*, pour les espaces vierges –aujourd'hui disparus–.

Aussi bien pour habiter que pour cultiver, il a été nécessaire de construire et de transformer le paysage, et celui-ci en est plein d'exemples : en voyageant seulement dans l'histoire de l'agriculture, on trouve les étapes qui ont permis la culture dans les montagnes, les cultures dans les dépressions formées par les deltas, les serres, etc. Par ailleurs, on peut accéder à tous ces lieux au travers de réseaux constitués par des voies de communication qui tronçonnent le paysage dans le but de le rendre plus accessible et plus gérable. On peut affirmer à cet égard que, à l'exception des grands traits qui conforment le relief, presque tout le reste du territoire est conditionné par l'être humain, d'où le fait que l'on puisse considérer le territoire comme un artifice, fruit d'innombrables interventions effectuées par les sociétés qui se sont succédées.

De nos jours, la quantité et la complexité des modifications introduites dans le territoire, du fait des nouveaux besoins de la société et du système productif, commencent à constituer un danger pour le paysage, que ce soit par sa perte même, par la dépersonnalisation à laquelle il est soumis ou par l'impact occasionné dans son fonctionnement naturel, très souvent irréversible.

Le point de départ pour une insertion intelligente des infrastructures se trouve dans l'aménagement du territoire. Celui-ci ne doit pas être utilisé uniquement pour la protection et la préservation des espaces singuliers (historiques, naturels, etc.) mais il doit aussi être un outil au service de l'Administration pour créer un cadre ordonné –qui prenne en compte le passé, le présent et l'avenir–. C'est dans ce cadre que doivent venir s'insérer les nouvelles infrastructures et c'est ce cadre qui doit les rendre compatibles avec les usages que l'on rencontre sur le territoire et qui protègent ses valeurs paysagistiques ainsi que sa mémoire historique. On devrait aussi établir des directives d'action et d'insertion pour tous les types d'infrastructures prenant en compte le lieu. De ce point de vue, le gouvernement de la Catalogne, au travers de sa Direction générale de l'Architecture et du Paysage, impulse actuellement des codes de bonnes pratiques pour les différents types de paysage. L'aménagement du territoire ainsi que les directives d'action doivent être issus de l'analyse et de la connaissance préalable du territoire.



L'administration doit définir les critères pour l'implantation et le développement des infrastructures conformément aux spécificités de chaque type de paysage.

En ce qui concerne l'introduction des nouvelles infrastructures, la tendance actuelle consiste à imposer des modèles de construction et d'ingénierie qui transfèrent la dynamique humaine sur le paysage –alors que celui-ci ne comprend pas les modes– et qui finissent par le globaliser et le banaliser. Ceci se fait en effaçant son essence originale et en créant de nouveaux paysages calqués les uns sur les autres, qui reflètent bien davantage l'importance qui est donnée actuellement au développement économique au-delà des problèmes territoriaux authentiques.

Ces nouvelles infrastructures, que ce soit des centres commerciaux, des zones industrielles, des lotissements résidentiels, des routes, des ponts, etc. répondent souvent à des modèles préétablis qui, en plus d'effacer l'identité des paysages, sont des interventions grossières et ingénues obéissant uniquement aux progrès de la modernité et aux nouvelles modes constructives. Le développement économique peut et doit être compatible avec la solution des problèmes territoriaux ainsi qu'avec la conservation et l'amélioration paysagistiques grâce à d'autres manières d'agir sur le territoire qui, au lieu de créer ces nouveaux paysages impersonnels, renforcent les paysages préexistants et même dans de nombreux cas les redécouvrent.

Lorsque l'on intervient sur le territoire, il est essentiel de s'appuyer sur l'histoire des lieux, sur leurs constructions ainsi que sur les formes préexistantes d'aménagement, pour une meilleure approche des projets territoriaux et, en conséquence, pour éviter d'effacer les vestiges du passé (chemins historiques, parcellement, etc.) qui avaient et peuvent continuer à avoir une raison d'être.

Si l'on se préoccupait davantage de l'histoire, celle-ci nous apprendrait la manière d'agir sur le présent. Par exemple, l'architecture vernaculaire, celle qui est conçue par les hommes et les femmes du lieu, qui utilise des techniques et des matériaux locaux, et qui tient compte de l'environnement, des traditions et de l'économie locale, est beaucoup plus proche de ce que nous entendons par édification durable et intégrée dans le paysage que l'architecture actuelle. Cela ne signifie pas que l'on doive revenir au passé ; en effet, de nombreux matériaux et de nombreuses techniques traditionnelles ne sont pas appropriés aux activités modernes qui transforment aujourd'hui le paysage. Toutefois, le projeteur doit considérer les influences historiques dans la mesure où elles peuvent lui être utiles pour résoudre les problèmes d'harmonie par rapport à l'environnement paysagistique, en le rendant compatible avec la fonctionnalité du projet.

En ce qui concerne la valeur esthétique ou la beauté de la conception des infrastructures, celles-ci sont tout à fait en rapport avec leur intégration dans le paysage, au niveau des couleurs, des matériaux, des formes, des textures et des volumes.



Paysage humanisé en Grèce



Paysage urbanisé sans planification à Hasbaya (Liban)

En plus de la sensibilité historique et de l'intégration paysagistique, il est nécessaire d'avoir une sensibilité physique et écologique envers le territoire. Et ceci pour reconnaître ses valeurs naturelles ainsi que ses dynamiques, dans le but d'éviter la destruction des espaces de valeur –à cause de l'âge de leurs forêts, de la qualité et de la quantité de l'écosystème, de leur beauté physique, etc.– ou, en tout cas, de les remettre en valeur sans les endommager. Mais c'est aussi nécessaire pour ne pas commettre d'agressions qui non seulement affectent l'environnement mais aussi tous les êtres vivants, et même pour éviter la construction d'infrastructures qui finissent par être obsolètes avant même d'être âgées du fait qu'elles désobéissent aux processus et aux conditions physiques et naturelles du territoire.

En guise d'exemple, on pourrait citer le fleuve Llobregat, à Barcelone, qui a déposé avec le temps plus de 100 km² de terres alluviales dans le delta qu'il a fini par former. Loin de comprendre et d'agir avec le processus naturel, on a effectué l'agrandissement du port de Barcelone dans l'espace gagné sur la mer. Or, pour ce faire il a été nécessaire, en plus, de détourner l'embouchure du fleuve. Cette intervention, qui ne répondait qu'à des raisons économiques, a constitué un véritable drame écologique et biologique au cours duquel sont morts une grande quantité de poissons ; ceux-ci, en effet, ont été bloqués dans une étendue d'eau sans issue pendant les travaux. Et tout cela a endommagé gravement la chaîne trophique ainsi que l'écosystème en général, en plus de faire perdre un paysage aussi singulier et caractéristique que celui du delta. Par ailleurs, le nouveau port ainsi créé non seulement ne résout pas le problème des dépôts alluviaux sinon qu'en plus il pourrait bien finir par en payer le prix.

Éviter l'impact environnemental dans l'insertion des infrastructures sur le territoire implique aussi une économie. Un certain nombre de nouvelles infrastructures comportent des projets de correction de l'impact créé ; or, ce sont des projets qui ont un coût important dès l'origine et qui, en de nombreuses occasions, ont obligé à investir encore davantage parce que les mesures de correction n'ont pas été adéquates. Très certainement, le plus simple et le plus économique serait de construire des infrastructures qui, dès le début, n'auraient aucun type d'impact –même si à l'origine elles devaient être plus chères–, au lieu de consacrer des fonds pour les compenser, sans que cela puisse même permettre de garantir la correction de l'impact créé.

Comme conclusion, en tenant compte du fait que le facteur socioéconomique ne considère le territoire que sous la forme d'un moyen de production, un ensemble de critères et de connaissances paysagistiques, une sensibilité écologique, une sensibilité sociale générant l'empathie envers les victimes du territoire, une redécouverte de l'histoire des lieux ainsi que beaucoup de sens commun sont nécessaires de la part des techniciens et des agents qui interviennent dans le projet de paysage et, plus généralement, dans le territoire.

V. Suivi



Observatoire et indicateurs de suivi

Oriol CUSIDÓ
Architecte
taller 9s arquitectes, Barcelone, Espagne

1. Mécanismes d'évaluation continue

La mise en œuvre des propositions recueillies par le plan est aussi importante que la mise en place d'un système d'évaluation et de suivi de la satisfaction des objectifs envisagés. Les moyens ainsi que les mécanismes permettant d'effectuer le suivi et l'évaluation des projets et des interventions qui sont menés à terme doivent être conçus, prévus et incorporés dans les documents du Plan d'Action.

Le suivi doit être permanent depuis le début de l'intervention et il doit envisager la possibilité de modifier et d'adapter les actions proposées aux problèmes non prévus qui peuvent se présenter. Parallèlement, il doit aussi pouvoir prendre en compte les nouvelles demandes possibles que l'on détectera au fur et à mesure de l'application, et qui pourront conditionner la réalisation des objectifs initiaux.

2. Commission de suivi

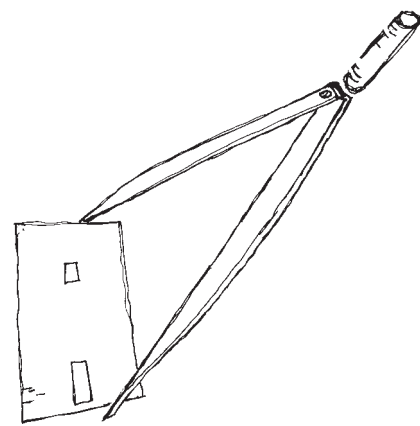
La première étape pour garantir un bon suivi du plan est la création d'une commission ou d'un observatoire de suivi, qui devra être formée par des techniciens des différentes disciplines ayant une sensibilité particulière pour le thème de la réhabilitation urbaine et territoriale. Cette commission devrait se réunir périodiquement pour commenter et évaluer l'avancée du processus de réhabilitation envisagé.

Cette commission pourrait envisager la possibilité de modifier ou d'adapter certaines décisions et certaines actions proposées dans le plan, le cas échéant, conformément aux tendances détectées pendant sa mise en œuvre. Il est donc souhaitable d'avoir prévu, dans la phase de réflexion et de définition des stratégies, l'intégration de mécanismes flexibles d'adaptation et de réversibilité des projets et actions envisagés.

3. Système d'indicateurs de suivi

Pour concrétiser l'évaluation des actions du plan, l'un des outils qu'il est possible d'utiliser est l'élaboration d'un système d'indicateurs de suivi, indicateurs qui devront être adaptés aux spécificités du plan proposé conformément à chaque contexte local.

L'objectif de ces indicateurs de suivi est d'aider la commission de suivi et de sensibiliser les autorités locales ainsi que les autres



Un système d'indicateurs peut constituer un bon outil pour effectuer le suivi des opérations effectuées ainsi que l'évaluation de la réalisation des objectifs envisagés.

agents quant aux évolutions du territoire par rapport aux objectifs de réhabilitation envisagés. Ils devront prendre en considération la multiplicité des aspects qui font partie du processus de réhabilitation intégrale, aussi bien les dimensions sociales ou environnementales qu'économiques. Leur but n'est pas le remplacement des observations ni des études spécifiques qui sont effectuées, mais une participation qui viendrait les compléter.

Les indicateurs de suivi constituent aussi une forme de concertation et de communication :

- ▶ concertation parce qu'ils peuvent faire l'objet de discussions entre différents secteurs et associations, en évaluant l'évolution des différentes actions et de leurs causes et conséquences. Les indicateurs de suivi n'expliquent pas le processus évolutif, ils ont seulement pour but de mesurer cette évolution ;
- ▶ communication parce qu'ils peuvent être utilisés comme des outils d'une politique d'information et de sensibilisation quant au secteur à réhabiliter.

Le système d'indicateurs prévu dans chaque cas doit couvrir l'ensemble des aspects envisagés par les objectifs du plan ainsi que des facteurs devant garantir la durabilité future du territoire. Il peut avoir deux fonctions : d'un côté, permettre le suivi du programme d'actions, et, de l'autre, suivre l'évolution du développement du territoire conformément aux défis de durabilité et de respect de l'environnement.

Le défi du système d'indicateurs consiste à refléter ces deux niveaux, car il s'agit d'indicateurs facilement mesurables (avec une durée et un coût limités). Ils doivent être compréhensibles pour tous, ce qui facilitera le fait qu'il s'agisse d'un bon élément de communication et de formation, et ils doivent pouvoir être mesurés avec une périodicité adéquate.

Les indicateurs doivent être structurés et appartenir à un système, et ils ne doivent pas être seulement regroupés dans un simple ensemble. Par système nous entendons en effet un ensemble structuré d'indicateurs, qui doivent être appliqués de manière conjointe et qui ne peuvent pas être interprétés de manière individuelle. En effet, de la lecture de l'ensemble on devra pouvoir tirer des conclusions et détecter des tendances.

4. Exemple de systèmes d'indicateurs

On trouvera ci-dessous à titre d'exemple une liste d'indicateurs (ISDIS) élaborés pour faire le suivi des opérations de réhabilitation urbaine conformément à cinq objectifs de durabilité urbaine et à vingt et un points-clés. Ces indicateurs impliquent un système équilibrant les valeurs patrimoniales et les valeurs sociales, économiques et environnementales de l'espace urbain. La batterie d'indicateurs qui est présentée est le résultat du projet européen HQE2R, fruit du travail d'un ensemble d'institutions européennes pour mettre en place des modèles pour la réhabilitation durable et respectueuse de l'environnement des quartiers. Le système, davantage que l'évaluation d'un plan d'actions concret, a pour but l'évaluation intégrale du développement d'un territoire conformément à certains critères de durabilité.

La liste qui est présentée comporte des indicateurs génériques qui devraient s'adapter à tout contexte local au moment de concrétiser les valeurs qui constituent un objectif, et de pondérer le poids ainsi que la hiérarchie de chacun des indicateurs. De la même manière, certains des indicateurs n'envisagent pas de critère numérique ou quantitatif mais seulement de type qualitatif, afin de faciliter leur application périodique. L'évaluation qualitative devra être le résultat du travail de la commission de suivi.

Exemple de système générique d'indicateurs de suivi

Objectif 1	Objectifs	Points-clés	Système ISDIS		
Préserver les ressources naturelles et valoriser le patrimoine	01 Réduire la consommation d'ÉNERGIE et améliorer l'efficacité énergétique	A Efficacité énergétique	1A	Pourcentage de bâtiments disposant d'un système de climatisation / isolation conforme à la réglementation en vigueur	
		B Consommation énergétique	1B	Mesures pour réduire la consommation d'électricité dans le secteur domestique	
		C Énergies renouvelables	1C	Pourcentage de bâtiments faisant usage des énergies renouvelables	
		D Effet de serre	1D	Mesures pour réduire les émissions de gaz de chauffage causant l'effet de serre	
	02 Améliorer la gestion du cycle de l'EAU et en réduire la consommation	A Consommation d'eau potable		2Aa	Consommation domestique d'eau par habitant et par jour
				2Ab	Pourcentage d'équipements comportant des mesures d'économie de l'eau
		B Usage de l'eau de pluie	2B	Pourcentage de bâtiments faisant usage de l'eau de pluie	
		C Gestion du cycle de l'eau	2C	Pourcentage d'eau de pluie provenant du sol imperméabilisé géré localement	
	03 Éviter la consommation de sol et rationaliser l'usage du TERRITOIRE	A Consommation de sol		3Aa	Densité urbaine
				3Ab	Superficie d'espace public par habitant
		B Régénération du sol	3B	Pourcentage de superficie d'espace libre occupé par terrain non utilisé ou pollué	
	04 Gérer et réduire la consommation de MATÉRIAUX	A Recyclage d'éléments et de matériaux dans la construction des bâtiments	4A	Pourcentage de bâtiments construits, réhabilités ou démolis en prenant en considération la gestion des matériaux en termes environnementaux, utilisant des matériaux et des équipements certifiés, et considérant leur cycle de vie, leurs possibilités de recyclage et leur coût de maintenance	
		B Maintenance	4B	Pourcentage d'infrastructures publiques construites, réhabilitées ou démolies en considérant la gestion des matériaux en termes environnementaux	
	05 Mettre en valeur le PATRIMOINE bâti et naturel	A Patrimoine bâti	5A	Mesures pour la mise en valeur et la préservation du patrimoine architectural	
		B Patrimoine naturel	5B	Pourcentage d'espaces ouverts sujets aux mesures de préservation et de mise en valeur de leur patrimoine naturel et de la biodiversité	

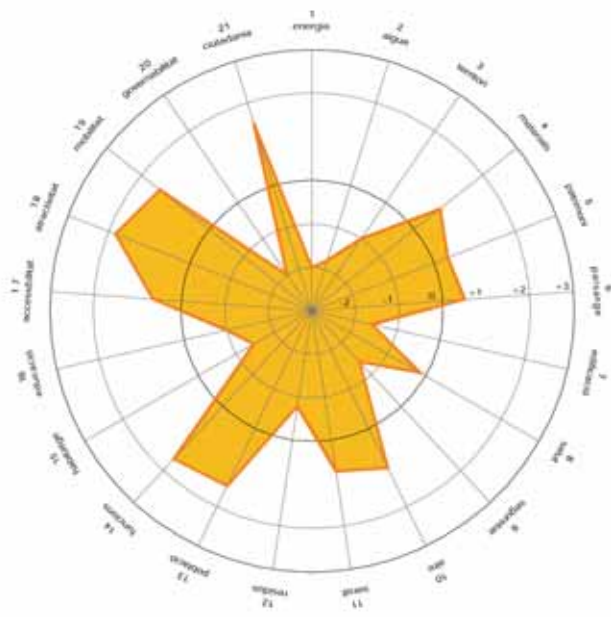
Objectif 2	Objectifs	Points-clés	Système ISDIS
Améliorer la qualité environnementale locale	06 Renforcer la qualité du PAYSAGE URBAIN	A Paysage urbain	6A Mesures pour l'amélioration du paysage urbain
		B Qualité visuelle	6B Mesures pour l'amélioration de la qualité visuelle dans l'espace public
	07 Promouvoir la QUALITÉ DU LOGEMENT	A Qualité de la construction	7A Pourcentage de construction dans un état important de dégradation
		B Qualité des logements	7B Pourcentage de logements construits ou réhabilités prenant en considération des paramètres environnementaux
		C Confort	7Ca Pourcentage de logements inoccupés
			7Cb Présence de logements adaptés pour les personnes âgées et handicapées
	08 Garantir le NETTOYAGE, l'HYGIÈNE et la SANTÉ	A Nettoyage de l'espace public	8A Existence d'espace public ayant un niveau insuffisant d'entretien
		B Habitabilité	8Ba Pourcentage de logements dans des conditions non adéquates
			8Bb Pourcentage de logements sur-occupés
		8C Accès à la santé	8C Présence de médecins et d'infirmières
	09 Améliorer la SÉCURITÉ et la gestion des RISQUES	A Sécurité des habitants	9A Nombre de vols / 1000 habitants
		B Sécurité routière	9B Nombre d'accidents de la circulation / 1000 habitants
		C Gestion des risques technologiques	9C Pourcentage de population exposée à des émissions dangereuses sans mesures de contrôle
		D Gestion des risques naturels	9D Pourcentage de population exposée à tout type de risque naturel sans mesures de contrôle
	10 Améliorer la qualité de l'AIR	A Qualité de l'air intérieur	10A Pourcentage de nouvelles constructions avec des spécifications relatives à la qualité de l'air intérieur
		B Qualité de l'air extérieur	10B Pourcentage de résidents exposés à des niveaux de concentration de NO ₂ dans l'air supérieurs à 50µg/m ³ en moyenne annuelle
	11 Réduire la pollution ACOUSTIQUE	A Gènes dues au bruit	11A Pourcentage de population exposée à des niveaux sonores élevés
		B Pollution acoustique due à la circulation	11B Pourcentage de rues ayant des niveaux sonores supérieurs à 65 dB (A) pour Leq a.m. - 10 p.m.
		C Bruit dû à la construction	11C Pourcentage de travaux comprenant des limitations de bruit dans leurs spécifications (pour la zone environnante et pour les travailleurs)
	12 Gérer et minimiser la production de RÉSIDUS	A Résidus domestiques	12A Pourcentage de résidus recueillis sélectivement
B Résidus de la construction		12B Pourcentage de travaux disposant d'un permis accordé comprenant les conditions de gestion des résidus	

Objectif 3	Objectifs		Points-clés		Système ISDIS	
Garantir la diversité	13	Développer une POPULATION diverse	A	Diversité socio-économique	13Aa	Taux de diversité de la population active conformément aux catégories socio-professionnelles
					13ab	Pourcentage de population sans emploi par rapport au total de la population de plus de 15 ans
			B	Diversité démographique	13B	Distribution de la population par groupes d'âge (a/b/c)
					14	Promouvoir la présence de FONCTIONS diverses
	B	Activité commerciale	14B	Nombre de patentes de commerce de détail / 1000 résidents (par quartier central ou périphérique)		
	C	Équipements et services collectifs	14C	Présence d'équipements collectifs à moins de 300 mètres		
	15	Renforcer la diversité du PARC DE LOGEMENTS	A	Diversité du parc de logements	15A	Pourcentage de logements sociaux présents dans le quartier
					15B	Pourcentage de propriétaires résidant dans le quartier

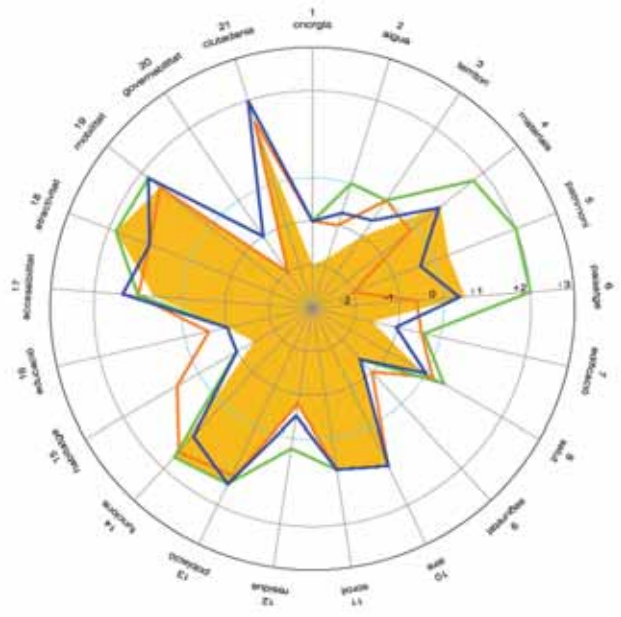
Objectif 4	Objectifs		Points-clés		Système ISDIS	
Améliorer l'intégration urbaine INTEGRATION URBANA	16	Garantir une meilleure ÉDUCATION et une meilleure formation	A	Niveau d'éducation	16A	Pourcentage d'échec scolaire à la fin des études primaires
			B	Scolarisation	16B	Absentéisme dans les écoles du quartier en comparaison avec la moyenne de la ville
	17	Faciliter l'ACCÈS des habitants à l'ensemble des services	A	Proximité des services	17A	Pourcentage de résidents vivant à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport public reliant directement un équipement collectif ou un service public
					17B	Pourcentage de chômage en comparaison avec la moyenne de la ville
	18	Faire en sorte que le quartier soit un lieu ATTRAYANT pour vivre et travailler	A	Équipements collectifs urbains	18A	Présence d'équipements collectifs d'intérêt urbain ou régional, à l'échelle de la ville
			B	Activités sociales et culturelles	18B	Nombre de jours de l'année pendant lesquels est célébrée une activité sociale (marché, foire, exposition, etc.)
	19	Faciliter la MOBILITÉ « nette » et à moindre échelle	A	Mobilité « nette »	19Aa	Surface de rue à usage prioritairement piéton ou cyclable par habitant
					19Ab	Pourcentage de déplacements à pied ou à bicyclette / total des déplacements
					19Ac	Surface de rue sans trottoirs ou avec des trottoirs en mauvais état par habitant
			B	Transport collectif	19B	Systèmes de transport collectif (municipaux ou privés) peu polluants ou non polluants

Objectif 5	Objectifs	Points-clés	Système ISDIS	
Cohésion sociale	20 Motiver la PARTICIPATION et permettre la GOUVERNANCE DEMOCRATIQUE	A Implication sociale SD	20A	Pourcentage de résidents participant à des activités en faveur du développement durable et respectueux de l'environnement
		B Participation	20B	Opérations de réhabilitation ou de construction dans lesquelles a été prise en compte l'opinion des résidents pendant le processus du projet
	21 Renforcer l'ORGANISATION SOCIALE et l'idée de CITOYENNETÉ	A Vie associative	21A	Pourcentage de résidents participant à des activités collectives
		B Économie sociale	21B	Présence d'activités dans le domaine de l'économie sociale
		C Solidarité	21C	Présence d'actions de solidarité Nord / Sud

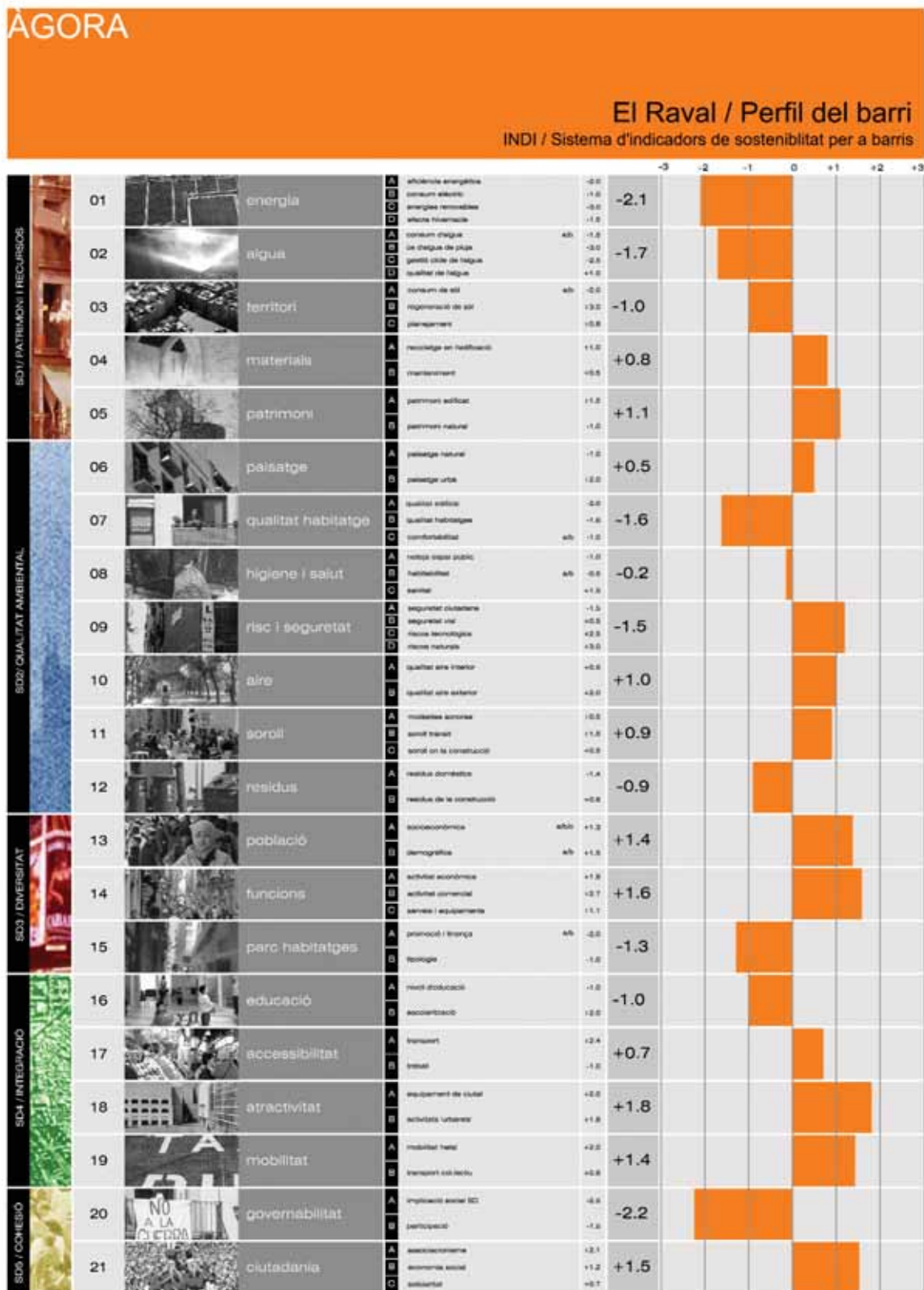
profil ISDIS (per objectius) per al barri del Raval



profil INDI (per objectius) per al barri del Raval



- perfil a T determinat
- perfil després execució Escenari 1
- perfil després execució Escenari 2
- perfil estat actual



Graphique représentant l'application des indicateurs proposés dans le quartier historique du Raval dans le centre de Barcelone (Espagne)

L'application du SIG dans la gestion du patrimoine culturel

Constantinos ALKIDES

Architecte

Département de la Planification urbaine et du Logement,
Ministère de l'Intérieur, Chypre

Résumé

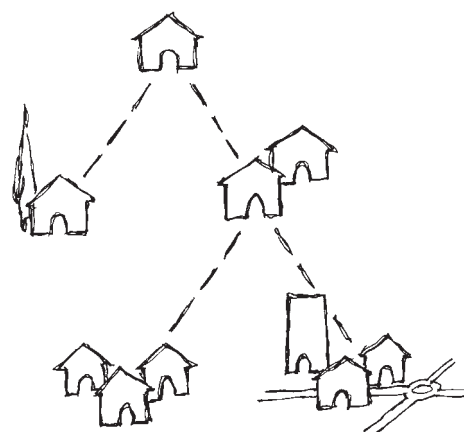
L'utilisation d'outils technologiques pour la surveillance de l'environnement culturel devient de plus en plus nécessaire. Le système d'information géographique (SIG – GIS en langue anglaise) et la télédétection sont des outils puissants permettant, outre l'intégration de diverses sources de données et des interprétations variées qui en découlent, le développement de stratégies de gestion de notre environnement historique à court, moyen et long terme. Ce document présente l'applicabilité de ces outils technologiques dans le domaine du patrimoine culturel et souligne leur importance dans le cadre d'une démarche holistique dans la gestion de l'environnement culturel.

1. Introduction

Le patrimoine culturel est une partie dynamique de l'identité d'un pays. Les législations du monde entier protègent les bâtiments historiques ou les structures présentant un intérêt architectural particulier. Les autorités nationales, régionales et locales semblent disposer de nombreuses données géographiques relatives à l'environnement historique, mais il n'est pas certain que ces informations soient traitées partout de la manière la plus efficace. Alors que l'apparition du système d'information géographique (SIG) et de la télédétection semble avoir révolutionné la gestion des informations, il est très important de mettre constamment l'accent sur la gestion informatisée des informations référencées. Dans ce document, nous commençons par fournir quelques définitions essentielles avant de commenter la relation existant entre le système SIG et la télédétection et l'environnement culturel, et de présenter plusieurs préoccupations relatives au processus de l'utilisation de la technologie SIG et de la télédétection.

2. Définitions

Comme Lauren et Thompson l'ont indiqué en 1996, les systèmes d'information géographiques fonctionnent à partir de données se trouvant dans l'espace. Selon le comité fédéral de coordination inter-agences des États-Unis (1988, *in* Robinson *et al.* 1995), un système SIG est un *système* de matériel informatique, de logiciel et de procédures conçu pour prendre en charge la capture, la



Les nouveaux systèmes d'information géographique (SIG) non seulement constituent de puissants outils de gestion de l'information dans la phase d'analyse sinon qu'ils sont sans le moindre doute un instrument très efficace dans la phase de suivi et d'évaluation des actions.

gestion, la manipulation, l'analyse, la modularité et l'affichage d'informations référencées géographiquement afin de résoudre les problèmes complexes de planification et de gestion. Depuis, d'autres définitions ont été proposées. La *télédétection* a été définie par Willie et Finn en 1996 comme étant « un processus permettant de mesurer un phénomène sans entrer en contact avec lui ». Ces deux auteurs ont également présenté le système d'images télé-observées comme une représentation physique ou automatisée de la radiation réfléchie ou émise par les accidents ou les phénomènes du terrain. Enfin, une *base de données* peut être définie comme le dépôt physique d'archives contenant plusieurs vues du monde réel, qui représentent notre connaissance à un certain point dans le temps (Lauren et Thompson, 1996).

3. Le système SIG et la télédétection en relation avec l'environnement culturel

Les caractéristiques de surface et de sous-sol qui intéressent les architectes, les archéologues et les historiens ont été décelées au moyen de la technologie de télédétection. Leurs découvertes ont fréquemment été incorporées dans un progiciel SIG/télédétection permettant une analyse géographique. Les caractéristiques de surface englobent les ruines visibles, les monticules, les pierres

ainsi que les autres marques de surface, et les caractéristiques de sous-sol se composent des ruines enfouies de bâtiments, des fossés, des canaux et des routes. Selon Lillesand et Kiefer (1996), lorsque ces caractéristiques sont recouvertes par des champs de culture ou de la végétation indigène, elles peuvent cependant être visibles sur des photographies aériennes grâce aux anomalies de tons provenant des subtiles différences dans l'humidité du sol ou la croissance des récoltes. La technologie SIG et de télédétection peut être mise en place parallèlement à la prospection archéologique afin de gérer le patrimoine architectural, en particulier au moyen de l'élaboration d'une vaste base de données contenant de nombreuses descriptions et informations graphiques.

3.1 La technologie SIG et le patrimoine culturel

Les liens étroits entre la technologie SIG et la modélisation prédictive du site ont été identifiés. Savage (1990) concevait le système SIG comme un outil de recherche dans l'archéologie paysagère. Des techniques quantitatives ont été utilisées pour les études de localisation de sites en se fondant sur l'hypothèse que les aspects non culturels de l'environnement correspondraient avec et permettraient de prévoir l'emplacement des sites. Étant donné qu'il est difficile de prendre manuellement les mesures des pentes ainsi que de l'aspect et de l'altitude des sites, le système SIG est largement utilisé pour cela. Les relations géographiques entre les êtres humains et leur environnement sont également repérées et démontrées en utilisant des modèles numériques d'altitude (DEM), applications généralement prises en charge par le logiciel SIG. Hardy (1997) a regroupé de nombreux extraits des publications de l'ICOMOS (Conseil international des monuments et des sites), de l'UNESCO (Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture) et du WCMC (Centre de surveillance de la conservation de la nature). Tous les textes soulignent l'importance de la gestion informatisée des données géographiques dans le cadre des travaux de préservation, de restauration ou d'excavation. Certaines de ces publications indiquent les principes de l'enregistrement de monuments, de groupes de bâtiments et de sites, et les relient à un mécanisme flexible de recherche automatique des données, de normalisation des données, d'apport constant d'informations relatives aux éléments menaçant le patrimoine culturel, de visualisation de la richesse culturelle d'un endroit, etc. Les principales raisons de la mise en place du système SIG sont l'efficacité du stockage des données, la facilité de leur mise à jour, leur accessibilité et leur transformation en informations utiles, la capacité de la surveillance de sites dans un but de conservation, et le potentiel d'entretien des sites, qui contribuent à permettre d'obtenir des valeurs relatives à la culture et à la nature pour les générations à venir.

Mackay R. et Mackay A., qui ont présenté en 2002 les bénéfices que l'on peut tirer de l'utilisation du système SIG dans la gestion de l'archéologie urbaine en Australie, considèrent que la

cartographie SIG moderne permet de regrouper les sites historiques et les informations cadastrales. Ils estiment que la mise en place d'un système SIG représente une solution efficace à la documentation et à la gestion du patrimoine culturel, en particulier dans de vastes zones à l'étude. De même, Steiner a mis en place en 2006 un système SIG permettant d'analyser les informations historiques et cadastrales d'une région transfrontalière située entre l'Autriche et la Hongrie. Elle explique en détail sa façon de procéder et donne des exemples de diverses modifications, observées grâce à l'analyse du système SIG, relatives à l'utilisation du sol, à la géométrie des parcelles et à la propriété.

3.2 La télédétection et le patrimoine culturel

Pour un géographe, un site est un lieu possédant des attributs spécifiques qui forme, lorsqu'il est regroupé avec d'autres sites, un modèle géographique. L'utilisation de techniques de télédétection afin de détecter des sites archéologiques et d'y conduire des recherches –ces sites étant des lieux où une activité culturelle et économique était réalisée– a largement contribué au développement de la prospection archéologique. Contrairement à l'excavation, qui peut être considérée comme l'équivalent de la destruction d'un site (Scollar, 1990), la télédétection n'entraîne aucune répercussion sur le site et fournit des informations sur les caractéristiques archéologiques de la surface ou du sous-sol, dans des régions accessibles ou inaccessibles à l'être humain. La technologie de télédétection est largement utilisée car elle permet une très haute résolution multidimensionnelle (géographique, spectrale, radiométrique et temporelle) permettant d'obtenir des résultats analytiques intégrés.

Contrairement aux structures clairement définies, telles que les bâtiments, les caractéristiques archéologiques sont plus imprécises. Cette imprécision caractérise des éléments qui, pour



Essaouira (Maroc)

plusieurs raisons, ne peuvent pas avoir ou n'ont pas de contours nettement définis (Burrough, 1996). Les éléments imprécis intéressent vivement les utilisateurs du système SIG et, comme l'a indiqué Couclelis en 1992, seuls quelques objets dans l'espace géographique possèdent des limites nettes et clairement déterminées. Kavouras (1996) a expliqué que toute incertitude relative à la définition des limites d'objets possédant des limites nettes peut provenir de l'absence ou de la perte de données, de leur mauvaise qualité et de leur incohérence, ou des limites de la représentation sélectionnée.

Avec la télédétection au sol, les sites archéologiques sont explorés sans produire d'interférences avec celui-ci. Les applications sont en général réalisées une fois que l'existence de caractéristiques archéologiques a été démontrée, essentiellement au moyen d'une photo aérienne ou d'une image-satellite. Les techniques au sol peuvent être de nature active ou passive. Dans le premier cas, un champ externe est créé localement et appliqué au sol (Scollar, 1990). La prospection archéologique englobe la résistivité, la prospection électromagnétique, le radar de vérification du sol et les méthodes sismiques. Les techniques passives, telles que la susceptibilité magnétique, la prospection thermique et de pesanteur, ne provoquent aucun changement dans l'environnement. Dans ce cas, le prospecteur enregistre un phénomène physique qui, de par sa nature, reflète la présence de structures archéologiques.

Les chercheurs ont observé que les techniques de télédétection aérienne et spatiale sont particulièrement utiles pour découvrir et photographier des sites archéologiques. La méthode de photos aériennes à basse altitude, qui est une technique passive, est la plus employée dans la prospection archéologique. Le scanner multibande (MSS) et le scanner thermique sont également des techniques passives. Le scanner thermique fonctionne dans la portion infrarouge thermique du spectre électromagnétique et

son application repose sur l'enregistrement des variations dans le profil du paysage indiquées par des structures substantielles (par ex. : des forts construits sur des collines) ou par des modèles détaillés de systèmes de talus, de chemins et de terrains. Le système MSS, version de la méthode multivue¹ de la collecte de données, est considéré comme le cœur de multiples applications de télédétection. Dans l'imagerie MSS, les données sont acquises simultanément dans plusieurs bandes spectrales, ce qui fournit davantage d'informations que lorsque les données sont collectées dans une seule bande spectrale. En archéologie, la supériorité de l'imagerie du scanner multibande réside, contrairement à la photographie aérienne conventionnelle, dans la révélation de caractéristiques qui contrastent, en termes de radiation spectrale, avec l'environnement adjacent autre que la portion visible du spectre électromagnétique. Par exemple, les expériences actuelles utilisant les données du scanner multibande ont permis de détecter des bâtiments ainsi que des routes sur une vaste zone de Nouveau-Mexique, aux États-Unis. Elles ont également permis de tracer, grâce à des images prises par les capteurs du satellite Landsat, le parcours de canaux d'irrigation d'une largeur de 20 à 25 mètres réalisés par le peuple Hohokam en Arizona.

La technologie de télédétection peut être extrêmement utile dans le cadre de la gestion des bâtiments et des groupes d'habitations inscrits dans les centres historiques. En effet, la haute résolution de l'imagerie satellitaire permet non seulement d'observer les changements survenus dans l'environnement urbain mais également de les classer et de les analyser par rapport à la typologie des bâtiments. L'application des techniques de modèle numérique d'altitude est également très utile pour tracer la variation en hauteur de structures ou identifier des espaces ouverts et construits. De manière générale, l'imagerie satellitaire peut aider à classer les caractéristiques typologiques, à mesurer la qualité de l'environnement dans les sites historiques très peuplés et à analyser les tendances et les besoins en les comparant à d'autres caractéristiques géographiques, telles que les routes, les espaces ouverts utilisés comme parking et les espaces publics.

4. Préoccupations liées à l'utilisation du système SIG et de la télédétection

Des questions techniques, institutionnelles, juridiques et économiques sont directement liées à l'adoption de la technologie SIG et de la télédétection. La complexité de ces questions est probablement l'une des raisons qui expliquent l'adoption tardive de cette technologie de la part des autorités nationales et locales. Tout d'abord, les questions techniques sont relatives aux aspects liés au matériel, au logiciel et aux données. En effet, le stockage des données est un problème majeur, en particulier lorsque les bases de données géographiques prennent en charge, outre les



Vue de Girona, Catalogne (Espagne)

données relatives aux attributs et les cartes, des sources d'image (images scannées, photos aériennes scannées, imagerie satellitaire). Une faible résolution des images peut contribuer en partie à résoudre le problème de l'espace de stockage, au détriment de la netteté et de la qualité des détails. Le transfert de données est également problématique, en particulier dans les réseaux des systèmes SIG, car les informations géographiques sont dispersées dans de nombreux départements. Les réseaux SIG jouent un rôle particulièrement important lorsque différents départements d'une institution utilisent les mêmes ensembles de données. Outre la vitesse de transfert de données, souvent insuffisante, des préoccupations concernant la sécurité des données peuvent survenir (par ex. : des informations relatives à la propriété). L'utilisation de câbles en cuivre dans les systèmes de télécommunication facilite le branchement clandestin sur les données transmises, ce qui enfreint la confidentialité.

Les problèmes logiciels concernent principalement les relations de l'interface utilisateur-ordinateur. Alors qu'un progiciel SIG/télédétection comporte des fonctions de base de données pour des types très divers de données géographiques, l'utilisateur souhaite sélectionner, manipuler et afficher les résultats des données combinées. Les problèmes liés aux données sont d'une importance capitale. En effet, la qualité des données et leur manipulation correcte détermine l'exactitude de l'analyse géographique, qui permet à son tour de prendre des décisions fiables et valides. Le volume des données est également une source de préoccupation car il est important pour les utilisateurs de s'assurer que les données sont correctes avant de les utiliser pour effectuer une analyse géographique. Si les ensembles de données sont incomplets, l'analyse peut être remise en question. Par ailleurs, la compatibilité des données est un point crucial, car les résultats intégrés sont obtenus au moyen de l'intégration de données cohérentes, et leur capture pose fréquemment des problèmes lors de la création d'un répertoire géodocumentaire.

Ensuite, les problèmes institutionnels rencontrés lors de la mise en place d'un système SIG et de la télédétection sont parfois plus importants que les aspects techniques. Le manque d'enthousiasme et l'ignorance du personnel peuvent empêcher l'adoption de cette technologie. En outre, des structures de direction déficientes au sein d'une organisation peuvent entraîner l'abandon du système SIG et de la télédétection. En effet, les principaux éléments de la direction sont la planification, l'organisation, la supervision, la dotation en personnel et le contrôle (Obermeyer et Pinto, 1994). Si l'introduction d'une nouvelle technologie doit résister au passage du temps, le directeur général doit se plier aux règles d'une structure de direction puissante.

Enfin, la troisième catégorie de questions englobe les problèmes juridiques et économiques. La propriété des données est liée au copyright, qui est une façon de contrôler les informations. De même, la responsabilité joue un rôle important dans l'adoption et

le développement des technologies de l'information (IT). Epstein et Roitman (1990) ont développé deux théories sur la responsabilité : rupture de contrat et négligence. Dans le cas d'installations informatiques complexes ou de la structure des bases de données, des contrats détaillés doivent spécifier ce que l'acheteur souhaite et établir les limites de la responsabilité du vendeur (Cassettari, 1993).

La vente de données est une question économique pouvant soulever des problèmes éthiques. Par exemple, le fait que le gouvernement national soit autorisé à vendre des données au



Rue à Ghardaia (Algérie)



Paysage à Sicilie (Italie)

public (par ex. : des cartes numériques) prête à controverse. La technologie SIG et la télédétection sont considérées dans le secteur public comme de simples marchandises (Obermeyer et Pinto, 1994) et il peut être avancé que le public ne devrait pas investir dans des marchandises dont le coût a probablement déjà été inclus dans les taxes payées d'avance. De nombreux observateurs ont réalisé une analyse comparant le bénéfice et le coût afin d'expliquer les avantages ainsi que les inconvénients de l'adoption de la technologie SIG. Les premiers coûts économiques se produisent lors de l'achat du matériel et du logiciel. L'assemblage de données, leur maintenance et la formation du personnel sont également des points à tenir en compte. Les bénéfices, plus nombreux que les inconvénients, sont le gain de temps, l'augmentation des recettes, l'amélioration de la productivité, des décisions plus judicieuses et des résultats précis. L'amélioration de la communication interne entre les employés, de l'ambiance de travail et de l'image publique est l'un des bénéfices intangibles de la mise en place de la technologie SIG.

5. Conclusion

L'époque où les techniques manuelles étaient utilisées pour gérer le patrimoine culturel est révolue. À l'heure actuelle, la technologie est en partie chargée de la surveillance, de la documentation, de l'analyse, de la présentation et de la maintenance du patrimoine culturel d'un endroit. L'application complexe des systèmes d'information géographique représente un véritable défi car il est nécessaire de disposer, longtemps avant leur mise en place, des ressources et des connaissances approfondies correspondantes. Il faut également surmonter les obstacles qui se dressent dans le cadre de l'utilisation de la technologie SIG et de la télédétection. La seule solution consiste à tirer profit des immenses bénéfices entraînés par l'adoption de systèmes informatisés de données géographiques et à mener à bien les projets de gestion du patrimoine culturel. Les bâtiments catalogués, les ruines archéologiques, des quartiers, voire des villes entières, attendent l'intervention d'une technologie contemporaine.

En pensant aux générations à venir et pour respecter nos ancêtres, nous ne devons plus perdre de temps mais prendre toutes les mesures nécessaires à la protection de notre environnement culturel. L'expérience des innovations technologiques au cours des quinze dernières années a produit d'étonnants résultats et démontré que l'environnement culturel peut être géré et préservé efficacement. L'amélioration actuelle des mécanismes de transfert des connaissances dans le domaine des systèmes d'information géographique et de la télédétection peut contribuer à faire prendre conscience de leurs bénéfices et préparer le terrain pour une solution géographique intégrée.

Bibliographie

- Cassettari S. (1993), *Introduction to Integrated Geo-information Management*. Charman and Hall.
- Couclelis H. (1992), People manipulate objects: Beyond the raster-vector debate in SIG, in Frank, A. U., Campari, I., et Formentini, U. (éd.), *Theories and Methods of Spatio-Temporal Reasoning in Geographic Space*, Springer, p. 65-77.
- Epstein E. F., Roitman H. (1990), Liability for information, in D. J. Peuquet and D. F. Marble (éd.) *Introductory Readings in Geographic Information Systems*, Taylor and Francis, p. 364-371.
- Hardy R. (1997), GIS for World Heritage Conservation. Rapport de stage du Master, University of Michigan.
- Kavouras M. (1996), Geoscience Modelling: From continuous fields to entities, in Burrough, P. A. et Frank, A. U. (éd.), *Geographic Objects with Indeterminate Boundaries*. Taylor and Francis, p. 313-324.
- Laurini R., Thompson D. (1996), *Fundamentals of Spatial Information Systems*. Academic Press.
- Lillesand M. T., Kiefer W. R. (1996), *Remote Sensing and Image Interpretation*. John Wiley and Sons.
- Mackay R., Mackay A. (2002), *GIS-based Documentation and Management of Australian Urban Archaeology*, in ICOMOS, Séances de la 13e Assemblée générale. Comité national espagnol d'ICOMOS.
- Obermeyer N. J. et Pinto J. K. (1994), *Managing Geographic Information Systems*. The Guilford Press.
- Robinson H. A., Morrison L. J., Muehrcke C. P., Kimerling J. A., Guptill G. S. (1995), *Elements of Cartography*. John Wiley and Sons.
- Savage S. H. (1990), GIS in archaeological research, in K. M. S. Allen et al. (éd.), *Interpreting Space: GIS and archaeology*. Taylor and Francis, p. 22-32
- Scollar I. (1990), Progress in Aerial Photography in Germany and Computer Methods, *Aerial Archaeology* 2:8-18.
- Steiner S. (2006), The Development of the Cross-Border Region of Hungary and Austria Analyzed with Historical Cadastral and Land Register Data, in M. Campagna (éd.), *GIS for Sustainable Development*. Taylor and Francis, p. 349-366
- Wilkie S. D., Finn T. J. (1996), *Remote Sensing Imagery for Natural Resources Monitoring*. Columbia University Press.