



**MEDITERRANEAN ACTION PLAN  
PRIORITY ACTIONS PROGRAMME**

---

**UNITED NATIONS ENVIRONMENT PROGRAMME**

**EXPERIENCE OF MEDITERRANEAN HISTORIC TOWNS IN  
THE INTEGRATED PROCESS OF REHABILITATION  
OF URBAN AND ARCHITECTURAL HERITAGE**

**Documents produced in the second phase  
Of the Priority Action (1986)**

**EXPERIENCES DES VILLES HISTORIQUES MEDITERRANEENNES  
EN MATIERE DE PROCESSUS INTEGRE DE REHABILITATION DU  
PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL**

**Textes rédigés au cours de la deuxième phase  
de l'action prioritaire**

**MAP Technical Reports Series No. 14**

---

UNEP  
Priority Actions Programme  
Regional Activity Centre  
Split, 1987

Note: The designations employed and the presentation of the material in this document do not imply the expression of any opinion whatsoever on the part of UNEP concerning the legal status of any State, Territory, city or area, or of its authorities, or concerning the delimitation of their frontiers or boundaries. This volume contains the views expressed by experts acting in their individual capacities, and may not necessarily correspond with the views of the sponsoring organizations.

Note: Les appellations employées dans ce document et la présentation des données qui y figurent n'impliquent de la part du PNUÉ aucune prise de position quant au statut juridique des pays, territoires villes ou zones, ou de leurs autorités, ni quant au tracé de leurs frontières ou limites. Les avis exprimés dans ce volume reflètent les opinions des experts en leur propre capacité mais pas obligatoirement celles des Organismes coopérants.

For bibliographic purposes this volume may be cited as:

UNEP: Experience of Mediterranean historic towns in the integrated process of rehabilitation of urban and architectural heritage. Documents produced in the second phase of the Priority Action (1986). MAP Technical Reports Series No. 14. UNEP, Priority Actions Programme, Regional Activity Centre, Split, 1987.

Pour des fins bibliographiques, citer le présent volume comme suit:

PNUÉ: Expériences des villes historiques Méditerranéennes en matière des processus intégrés de réhabilitation du patrimoine urbain et architectural. Textes rédigés au cours de la deuxième phase de l'action prioritaire (1986). MAP Technical Reports Series No. 14. UNEP, Priority Actions Programme, Regional Activity Centre, Split, 1987.

This volume is the fourteen issue of the Mediterranean Action Plan Technical Series.

This Series will collect and disseminate selected scientific reports obtained through the implementation of the various MAP components: Pollution Monitoring and Research Programme (MED POL), Blue Plan, Priority Actions Programme, Specially Protected Areas and Regional Oil Combating Centre.

Ce volume constitue le quatorzième numéro de la série des Rapports techniques du Plan d'action pour la Méditerranée.

Cette série permet de rassembler et de diffuser certains des rapports scientifiques établis dans le cadre de la mise en oeuvre des diverses composantes du PAM: Programme de surveillance continue et de recherche en matière de pollution (MED POL), Plan Bleu, Programme d'actions prioritaires, Aires spécialement protégées et Centre régional de lutte contre la pollution par les hydrocarbures.

## CONTENTS

## TABLE DES MATIERES

## FOREWORD, AVANT-PROPOS

CASE STUDIES, ETUDES DES CAS

1. THE HISTORIC CENTRE OF NICOSIA (CYPRUS)  
(Protection-Conservation-Rehabilitation)  
by Agni Petridou:
2. CONSERVATION AND REHABILITATION OF RACHID (EGYPT)  
by Feisal Esmael:
3. LE QUARTIER DU PANIER A MARSEILLE (FRANCE)  
by Daniel Drocourt, T. du Rousseau, A. Hung Ho:
4. A HISTORIC CENTRE AND A NEW POWER PLANT - CAN THEY COEXIST IN A  
NEIGHBOURING ENVIRONMENT?  
THE APPLICATION OF THE ISRAELI ENVIRONMENTAL IMPACT STATEMENT SYSTEM  
by Pon Etzion, Michael Graber, Yuval Cohen, Shlomo Brovender:
5. GENFS - Etude de cas  
by Bruno Gabrieli, Donatella Morozzo:
6. LA VILLE DE FES - REHABILITATION DE MEDINA (NOYAU HISTORIQUE)  
by Abdellatif El Hajjami:
7. REHABILITATION AND RECONSTRUCTION OF HISTORIC SETTLEMENTS  
TRINIDAD - PERCHEL (MALAGA)  
by Jose Segui-Perez, Salvatore Moreno-Peralta, Damian Quero-Castanys:
8. LA MEDINA DE TUNIS - "PROJECT HAFSIA"  
by Jamila Binous, Achraf Bahri-Meddeb:
9. SAFRANBOLU (TURKEY) - A CASE STUDY IN CONSERVATION  
by Dogan Kuban:
10. PROCESSUS DE TRAVAIL INTEGRAL SUR LE LOYAU HISTORIQUE DE SPLIT  
by Jerko Marasovic, Dusko Marasovic, Maja Maroevic:

SEMINAR, SEMINAIRE (Split, 10-16 April 1986)

11. REHABILITATION ET RESTAURATION DES ETABLISSEMENTS URBAINS HISTORIQUES  
DU BASSIN MEDITERRANEEN (Rapport de synthèse)  
by Tomislav Marasovic:
12. REPORT OF THE SEMINAR ON THE EXPERIENCES IN THE PROTECTION AND  
REHABILITATION OF SELECTED MEDITERRANEAN HISTORIC SETTLEMENTS  
  
RAPPORT DU SEMINAIRE SUR LES EXPERIENCES EN MATIERE DE PROTECTION ET  
REHABILITATION DES ETABLISSEMENTS HISTORIQUES DE LA MEDITERRANEE.

## FOREWORD

This Technical Report contains the material produced in the second phase (1985-1986) of the priority action "Rehabilitation and Reconstruction of Mediterranean Historic Settlements" which has been carried out since 1984 by the Regional Activity Centre of the Priority Actions Programme (PAP/PAC). The national reports on the state of Mediterranean historic towns completed in the first phase of the action were published in MAP Technical Reports Series No. 11.

This volume is dedicated to the case studies which present in detail the experiences of Mediterranean historic towns selected as representative of the problems dealt with and the results achieved in the rehabilitation and reconstruction practice. In selecting the study areas the objective of covering as many regional, typological, economic and other specificities as possible was hoped to be met.

The text of the case studies is presented in their original language (English or French) while the selection of typical illustrations and drawings stays within the technical limits of the publication.

As the case studies were presented and discussed at a seminar (Split, 10-16 April 1986), this volume contains their synthesis as well as the seminar report.

## AVANT-PROPOS

Ce rapport technique contient les textes rédigés dans la deuxième phase (1985-1986) de l'action prioritaire "Réhabilitation et reconstruction des établissements historiques méditerranéens", coordonnée depuis 1984 par le Centre d'activités régionales du Programme d'actions prioritaires (PAP/CAR). Les rapports nationaux sur l'état des villes historiques méditerranéennes, rédigés dans la première phase de cette action, ont été publiés dans le onzième numéro de la série des Rapports techniques du Plan d'action pour la Méditerranée (Map Technical Reports Series No. 11).

Ce volume est consacré aux études de cas présentant en détail les expériences d'un nombre de villes historiques de la Méditerranée, caractérisées par les problèmes abordés et les résultats obtenus dans leur pratique de réhabilitation et de reconstruction. Lors du choix de zones à étudier, on a essayé de couvrir autant que possible les spécificités régionales, typologiques, économiques et autres.

Les études de cas sont présentées en leur langue originelle (anglais ou français) tandis que le choix d'illustrations et de dessins typiques a été effectué dans le cadre des limites techniques de la publication.

Etant donné que les études de cas ont été présentées et discutées lors d'un séminaire (Split, 10-16 avril 1986), ce volume contient leur synthèse ainsi que le rapport du séminaire.

CASE STUDIES

ETUDES DE CAS

THE HISTORIC CENTRE OF NICOSIA (CYPRUS)  
(PROTECTION - CONSERVATION - REHABILITATION)

by Agni Petridou  
Architect - Conservator, Nicosia Municipality

BLOCK I

PRESENTATION OF THE PRINCIPAL CHARACTERISTICS  
OF THE HISTORIC CENTRE OF NICOSIA

1. General Information on the Historic Area

Nicosia is located about the centre of the Island of Cyprus in the Mesaoria Plain, at a mean altitude of 150 metres above sea level. It is the capital of Cyprus, as well as the province that carries the same name. Its centrality, together with its leading position in the administrative and service facilities have helped Nicosia to become the undisputed centre of the Cypriot economy, administration and cultural life. The city is legally organised as a municipal corporation administered by municipal council which is presided over by the mayor.

The unusual political circumstances prevailing in Cyprus and in Nicosia in particular, being a divided city, have made the planning process very unusual. This case probably has no direct parallel anywhere in the world.

The historic centre of Nicosia which is also divided, is an outstanding example of an international heritage which shows in its architectural tissue the intermingling of European and oriental cultures. It is the heart of the city and constitutes part of the central business district. We consider it as the most precious part of the whole area and without it Nicosia would lose its identity and become an ordinary city.

The boundaries of the historic centre of Nicosia are the eleven bastions of its circular Venetian walls which were built by Giulio Savorgnano in 1567 - 1570.

These defensive walls which constitute a masterpiece of the Venetian military architecture include a circular historic nucleus of a diameter of one and a half kilometres of a total surface of 182 ha. (South sector surface 85.9 ha, North sector 84 ha). Along its horizontal axis lies the "buffer zone" - no man's land - which covers 10% of the whole surface (18 ha) and divides the Walled City into two sectors.

Although the two sectors of the Walled City have the same physical surface, the north is more densely populated - having 7500 inhabitants as against 4500 in the south.

Within the area of wider Nicosia (south sector), which covers about 3059 square miles, the population reaches, according to 1981 statistics, 189,000.



## 2. Brief history of the area's development

The earliest settlement in the region of Leucosia, goes back to Chalcolithic times (3000-2300 B.C) and lies on the left bank of Pedieos river near the point where the river bed was diverted by the Venetians in 1567.

This settlement in the region was one of the earliest in the interior of the island, which in neolithic times had been practically uninhabited, owing to its swampy nature in a time of wetter conditions. Pedieos river attracted the inhabitants to that spot because it offered them water and the fertile alluvial soils of its banks.

The next Bronze Age settlement (2500-1050 B.C) was located near D'Avilla bastion in the Koupati quarter, between the present Walled Nicosia and Ayia Paraskevi with its vast bronze age necropolis, on Leondari Vouno near Athalassa farms. The settlement of the late Bronze Age in Nicosia region seems to be the probable site of Ledra city which emerges in early historic times (13th - 12th century B.C.) when the Achaeans started to establish themselves in the Island. They introduced the city-state system. These city-states of Cyprus were ruled by kings, most having been set up by heroes of the Trojan war.

In Hellenic and Roman times (323 B.C. - 395 A.D.) Ledra seems to have declined in importance because of its position in the interior, at a time when coastal towns were prominent, with the importance of floats in the empire of Ptolemies. It is probable that Ledra lay at the meeting point of some of the roads which crossed the Mesaoria and connected the important cities on the coast.

The Byzantines in the 10th century, after the destructive attacks of the Arabs on the coastal towns, chose Leucosia as the capital because of its favourable geographical situation in the centre of the Island.

During the Lusignan period (1192-1489), the oldest period for which we have information today about the Walled City, Leucosia, assumed the name Nicosia and became the feudal capital of the Island Kingdom because of its central position.

The Lusignan city was bigger than the Walled City of today, and was surrounded by medieval walls. Its European residents (French and Italians), mainly merchants, gave the city something of the appearance of a city in Mediterranean Western Europe. During this period Gothic churches, monasteries, palaces and houses were erected, some churches of which have been preserved until today. From the different descriptions in existence of the houses of Lusignan Nicosia, we notice that they are similar to the houses constructed in Syria during the French occupation, i.e., two-storey buildings, with exterior walls made of stone, interior walls covered with painted panels and 'vitreau' windows. The hot climate of Cyprus, led the Lusignan builders to introduce a number of innovations to their houses. They covered them with galleries and terraces, internal patios etc. The ruins of the medieval houses are found now in the north-east Turkish quarters of the city.

The Venetians controlled Cyprus from 1489 to 1571 making many drastic changes to its topography, which were dictated by military necessity, arising from the growing Turkish danger. The Lusignan walls and part of the Lusignan town, were demolished in 1567 and eleven new rampart walls of a much shorter perimeter were built. The Venetian walls of Nicosia and their three gates were designed by Giulio Savorghano, the military engineer of the Venetians. At the same time the bed of Pedieos river, whose floods had caused much destruction to the town in previous times, was diverted to its present course.

During Turkish times (1571-1878) Nicosia remained the capital of the island and gradually assumed an oriental appearance with its twisted narrow streets and single-storey houses with kiosks, ornamental doors, and patios, in the middle of which was the fountain. The only relics remaining relatively unchanged from the previous age were some Latin Gothic churches, which had been converted into mosques.

In 1878, Cyprus became an English colony and Nicosia became the general administrative quarter and the commercial centre.

The English at first established their administrative quarters inside the walls, but later at the beginning of the 20th century they moved outside to the south-west with the Governor's residence built on the high ground even further south.

This movement of the centre of administration together with the growing congestion and deteriorating living conditions within the walls, led the more wealthy families to build their houses in the same direction. The tempo gradually built up and the urban area came to include the nearby villages, scattering houses, shops and workshops along the radial roads in a sporadic way. Despite this exodus, the city consisted primarily of the walled district until the second world war. The post-war era was characterised by very rapid growth. By the end of the '50s with the establishment of the Republic of Cyprus in 1960, the upturn in the economy and the pattern of speculation and private investment in land became a major force in urban development with access to a road and water boreholes as the primary reason for the scattered development which was taking place.

Recognition of this tendency prompted the establishment of the Greater Nicosia Water Supply Boundary in 1958 to try to contain the urban growth in a more efficient and orderly manner.

The intercommunal disturbances in 1963 were however to start to influence the trend and nature of urban development in the city.

After the political events of 1974 a dramatic movement of population took place, which changed the nature and tempo of the town's development radically. The housing of some 38,000 refugees alone, in a hand of growth to the south, necessitated the urban spread of the city.

New housing in the Northern sector was restricted due to the lack of water supply for parcellations and of access from main roads. The sudden growth of population to the south further stimulated rapid commercial and industrial development in that direction. This population movement also caused a bi-polarisation of the central area functions away from the "Green Belt" or from the historic area where congestion and urban deterioration were already causing land use changes to take place prior to 1974. Today Nicosia is spread over a wide geographic area with an intermingling of different land uses of a variety of densities.

3. The Importance of the Historic Area and its Actual Role  
(Socio-economic, cultural and historic aspects)

The Walled City is the most important ensemble of Nicosia because through its structure and character it reflects the social and economic systems of a past medieval, eastern Mediterranean society. This physical manifestation of passing history is matched by the living community that makes it both meaningful and worth-while today.

But all is not well with this old city.

Despite recent public policies and legislative provision, the forces of change have not yet been harnessed, to ensure that the heritage we hold in trust will be maintained and passed on to be enjoyed and used by future generations.

In Nicosia, current investment activities, technological change, suburbanisation and the present political circumstances have had unfortunate effects on the economic and living conditions of some parts of the city within the walls.

As a generalisation we may say that the Walled City has lost its social, economic and cultural function.

It fails to fulfil the needs of a stable group of residents: the owners have deserted their properties in every sense of the word since the area is not an attractive option to any of the social groups except part of the low-income section of the population.

Lack of open space, the obnoxious usages dispersed over residential areas near the buffer zone, because of low rents, create a poor environment incapable of attracting young families as long-term residents.

Apart from the decline of its social role, the Walled City has lost its economic role also.

Before the intercommunal political events of 1963 which provoked its division, the historic centre of Nicosia was an area of vital commercial importance both locally and nationally. Its old bazaar formed along the horizontal east-west axis of today's "buffer zone", had contained all types of artisans since Lusignan times. Now they have been completely dispersed. The other commercial area of the city lying along the north-south axis still constitutes part of the central business district of the town and still demonstrates reasonably healthy economic activity but seems to be defeated by the antagonism with the new modernised commercial areas of the city out of the walls.

Recently the Walled City with the creation of the Famagusta Gate cultural centre, the development of the "Laiki Yitonia" project, the establishment of the headquarters of some cultural associations and the creation of art galleries, seems to lay claim to its role as the cultural centre of the town. Generally we may conclude that the major factor responsible for its decline is the uncontrolled speculation in its land. This in conjunction with the other factors which are mentioned above has deprived it of its role as the soul of the contemporary town.

#### 4. Major problems confronting the historic area

Although each area of the Walled City has its own particular problems we have prepared a general inventory of common problems according to the cause which has generated them.

##### a) Insufficient conservation policy

- limited protection
- dilapidation of historic buildings
- poor dwellings and poor hygienic conditions
- injudicious modification and unsuitable renovation of buildings of historic and architectural importance
- modification of shop fronts and uncontrolled commercial advertising
- incompatible architectural design of new buildings defacing the urban character
- limited environmental protection
- neglected status of the walls and unsuitable uses of the moat
- lack of appropriate legal, financial, administrative and technical instruments for preservation.

##### b) Inadequate infrastructure and technicians unskilled in the requirements of traditional construction materials

- obsolete infrastructure of the collection of rain-water creates problems of humidity
- unsuitable external telephone and electric networks which deface historic buildings and streets
- inappropriate use of modern materials in contact with the traditional sandstone or the mudbrick constructions cause a dangerous deterioration process.

##### e) Encroachment upon the old centres of new and ill-considered development and inadequate development control measures

- demolition of historic buildings and redevelopment of higher densities
- inappropriate use of old buildings
- out-of-scale new uses
- loss of private garden space
- corner alteration
- alignment modification

d) Traffic problems

- uncontrolled parking
- unlimited vehicular movement
- street widening
- lack of pedestrian space

e) Socio-economic structure

- decrease in resident population
- the majority of residents falling in older age groups; very low proportion of families with children
- old houses inhabited almost exclusively by elderly residents
- small proportion of owner occupiers inhabiting the Walled City while the overwhelming majority of residents are renters
- housing environment acceptable to a large extent to a group of lower income families
- low degree of housing stock utilization
- low rents
- current lack of intention by the owners to inhabit their properties
- lack of community facilities
- decrease of employment in every branch of economic activity except manufacturing
- decreasing number of establishments in trade
- expanding wholesale trade at the expense of residential space
- only 28% of its economically active residents employed within the Walled City

f) The potential of the Walled City as a touristic resource has not been exploited

- unsuitable uses and landscape for the walls and the moat; outstanding monuments of the historic centre of Nicosia have not been studied or described and are unknown even to the Cypriot public
- lack of a documented tourist guide of the Walled City
- lack of a defined tourist route to be followed by the visitors
- lack of tourist facilities
- insufficient cooperation between the municipality of Nicosia and the National Tourism Organization

5. Results achieved in research, rehabilitation and reconstruction practices

a) Doctrine:

The protection of historic sites in Cyprus until 1979 consisted of repair and orthodox restoration of single monuments. Gradually, after much discussion and controversy between the different authorities and the experts, optimistic changes of attitude towards the protection of our urban heritage have occurred.

Therefore, the Walled City of Nicosia is considered as a coherent entity determined by its historic, cultural and architectural value which with its particular social structure has both cultural and economic significance for its inhabitants.

From differing theories concerning protection and restoration we have adopted that of active "scientific" protection.

That is to define for the Walled City, the elements of a dynamic policy in order to integrate its protection and revitalization in the general planning process of the town of Nicosia and to study it in respect of the principles of urban planning.

The safeguarding and integration of the Walled City into the life of contemporary society is a basic factor in town planning. The architectural heritage should be recognised also as an economic asset which could be used for the benefit of the community.

b) Organisation of the work - legislation - participating factors - financing

In order to tackle effectively the problems that exist or could emerge from the development, conservation and revitalization of the historic centre, or part of it, or single buildings, it is necessary to identify an appropriate framework of legal, fiscal, financial and administrative instruments.

Existing laws and regulations are inadequate and not sufficient to bring about the creation and implementation of an active conservation/development policy.

To support our evaluation we point out the following:

the Antiquities Law (1935) considers as monuments only buildings created up till 1910; these are treated as monuments and any change in them is prohibited. Also the "controlled areas" defined by the same law are limited only to the immediate surrounding of the monuments and the perimeter of the walls. The Town and Country Planning Law (1972) which is partly in operation, when dealing with architectural heritage, gives the possibility of issuing preservation orders only to prohibit alterations of listed buildings but does not include any defining obligations, methods and means for preservation.

The Street and Building Regulations Law (1977) makes very broad statements (para. 8) about the preservation of "character and style" and (para. 14) about the definition of zones. Also some of the associated Building Regulations are doubtful since they have produced most undesirable results from the preservation point of view, as can be readily seen in many parts of the Walled City and elsewhere.

To realise an appropriate conservation and rehabilitation policy, a legal frame should be established which not only protects monuments or areas, but also introduces measures for the appropriate re-use of our heritage in order to fulfil the need for social and physical rehabilitation of the Walled City.

The most important prerequisite for an efficient preservation policy is the organisation of work carried out in this field. The existing administrative framework, in our case, is made up of a large number of different governmental bodies and local authorities, some supplying services, others exercising control. The picture which emerges is that of a disconcerting fragmentation of authorities with different powers and responsibilities and occasionally conflicting interests, although in the last few years, their coordination has improved. The Walled City will probably require a good deal of attention from the authorities because the area shows signs of deterioration, obsolescence and economic decline. As the whole environment is obsolete, private motivation to renew old structures is unreliable as a source of new investment because isolated examples may not be followed by the owners of neighbouring properties.

It is therefore, evident that only public intervention is appropriate for achieving the objectives of a conservation effort for the Walled City. These objectives could be reached only through a unified responsible public agency organized with a multi-disciplinary team and supported by an appropriate funding mechanism.

One of the duties of this unit could be the dissemination of appropriate information to the public, in order to create a favourable image and encourage public participation in the proposed plans and policies.

In Cyprus, there is no habit of public participation in policy-making areas such as town planning.

There are no planning committees of elected members, and, for the time being, some local authorities are not being elected. There is however, a growing interest in environmental matters; there are national and local groups such as landowners, architects, estate agents and environmental associations who would all, each from its own viewpoint, wish to participate in planning.

All interested parties accept that some participation by the community is desirable, but different opinions have arisen regarding the extent of information dissemination and the stage at which this should be realised, making the procedure problematic. Also the authorities fear that if information as to the content of the plans is spread too widely before it becomes statutory, undesirable speculation in land could result.

It has also been stated that Cypriots are not planning conscious but this is in contradiction with the fact that there have not been any published plans to which the people could respond. However, a programme should be drawn up by now to promote public interest in planning, and that should be considered as part of the planning process.

c) Methodological procedure

c)i. Existing state documentation

The first stage of the methodological procedure for the preservation and revitalization of the historic area of Nicosia started from the results of an analysis regarding the existing situation of the whole historic centre.

The information in this survey was collected in a questionnaire table and was carried out building by building using the LRO sheet on a scale of 1:500. (see Annex 1).

The analysis which was carried out in 1981 and presented in drawings on a scale 1:2500, covered the following fields of investigation. Indication of the results will be given in percentages only for the south sector of the city with a total of 2267 buildings of which 10% have been demolished.

c)i.1. Historic, architectural and conservation analysis

A. Historic

Period of construction of buildings with emphasis on the main historic periods which affected the formation of the urban tissue of the historic centre:

before	Lusignans	(1192-1489)	0.35%
the boom	Venetians	(1489-1571)	0.20%
of the	Turkish	(1571-1878)	31%
develop-	English 1st per.	(1878-1930)*	26%
ment	English 2nd per.	(1930-1960)	27%
started	Independence	1960-to date	15.45%

B. Architectural

Evaluation of the architectural qualities of buildings within the following categories; in the survey the townscape features are also evaluated.

- Exceptional architectural quality and environmental value	7%
- Architectural quality and environmental value	16%
- Environmental value	36.40%
- New buildings neutral with no quality	18%
- New buildings in contrast	22%
- Ruins of architectural quality	0.04%
- Ruins of no importance	0.13%
- Buildings under construction	0.43%

---

\*These results refer to all the buildings stock of the south sector of the Walled City, not to the old buildings.



C. State of preservation and hygienic conditions of buildings according to the following categories:

- New buildings (exceptional structural and exceptional hygienic condition)	5%
- No general defects (good structural and exceptional hygienic condition)	13%
- Slight defects (good structural and good hygienic condition)	36%
- Slight defects (good structural and poor hygienic condition)	23%
- Considerable defects (poor structural and poor hygienic condition)	10%
- Dangerous state (ruins)	2%
- Buildings under construction	1%
- Demolished buildings	10%

c)i.2. Architectural and technical analyses include:

A. Height of buildings within the following categories:

- ground floor only	46%
- two storeys	40%
- three storeys	9%
- four storeys	4%
- five storeys	0.10%
- six storeys	0.40%
- seven storeys	0.30%
- eight storeys	0.15%
- thirteen storeys	0.05%

D. Building materials used for the front walls according to the following categories:

constr.	- stone only	33%
mat.	- mud brick faced with stone of marble	9%
exposed	- mud brick plastered	15%
	- stone and mudbrick plastered	10%
	- old clay brick plastered	2%
	- clay brick (new) plastered	19%

C. Roof materials according to the following grouped categories:

	- stone slabs (st.sl)	0.30%
	- romit tiles (et)	38%
	- French tiles (ft)	13%
sloping roofs	- tiles and corrugated sheets (t+cu)	1%
	- tiles and concrete (+cu)	0.10%
flat roofs	- concrete (cu)	32%
	- concrete and corrugated sheets (cu +cs)	0.20%
	- corrugated sheets (cs)	5%
	- demolished roof	0.10%
uncovered area	- buildings under construction	0.30%
	- demolished buildings	0.10%

D. Quality of the floorscape according to the paving and the use of the courtyards:

	- gardens	9%
	- planted trees	20%
	- garden and planted trees	1%
	- uncultivated area and planted trees	1%
	- uncultivated area	8%
	- public use	1%
	- pavement of trad. stone slabs	0.50%
	- cement	8%
	- asphalt	9.50%
	- without open space	51%

c)i.3. Analysis of existing land use:

- Housing	57.4	Land in Ha
- Offices	8.9	"
- Retail	11.9	"
- Industry	13.8	"
- Community services	11.9	"
- Public Utilities	18.9	"
- Leisure Facilities	11.7	"

c)i.4. Ownership and Management

public property	- Government land (antiquities department)	
	- Local authorities (municipality)	
	- ecclesiastic (orthodox, muslim, armenian, maronite)	6%
	- institutions	4%
private property	- Greek Cypriot	75%
	- Turkish Cypriot	12%

c)i.5. Traffic Analysis:

The information was collected during the 1982 survey and the general impression was obtained through the 1985 aerial photos.

WALLED CITY -- Southern Part

Inhabitants	4300
Work places	8000
Parking spaces	3300

Morning peak hour:

People moving inwards by:

- private car	8300
- bus/taxis	1100
- pedestrians/bicycle	1000

---

TOTAL	12400
-------	-------

---

- The modal split results show a low public transport usage - 10% outside the walls and 21% for the area within the walls.
- 1020 persons' shopping trips take place in the area within the walls between 4.00 and 5.00 p.m.
- 1050 persons shopping trips take place in the central area outside the walls between 4.00 and 5.00 p.m.
- Trip productions by mode between 4.00 and 5.00 p.m.

Area within the Walls

A total of 3690 trips took place out of which:

- 45% are made by car
- 20% are made by bus and taxi
- 35% are made by cycle or on foot

In comparison the data regarding the central area outside the walls are the following:

A total of 5610 trips took place of which:

- 69% are made by car
- 13% are made by bus and taxis
- 18% are made by cycle and on foot

c)i.6 Socio-economic study

The social study was carried out during 1984.

Three separate surveys were carried out. The first, a postal questionnaire survey, (Sept. 1984) was directed towards obtaining general demographic and social data establishing the correlation between different variables and the identification of the spatial distribution of socio-economic features. The second, a sample survey (Dec. 1984), was carried out in order to study in greater depth the groups of residents, using a stratified sample, selected from the respondents to the postal questionnaire survey. The third, a sample survey for manufacturing establishments, using a sample of 163 units selected on the basis of data collected in 1984, was carried out in order to assess the significance of developments in this branch of economic activity.

In addition, official census statistics of the last decade were used to study both demographic and socio-economic trends and trends of economic activity and to make comparisons between the Walled City and Nicosia outside the walls.

The socio-economic survey provided data concerning the composition of the population inhabiting the Walled City in relation to age, sex, household composition, occupational category and period of settlement. Moreover, aspects of housing structure such as tenure, type of housing, housing conditions, utilization of housing stock, rent levels etc., were examined in relation to the above socio-economic characteristics. Finally attitudes to housing and residential environment were examined in relation to socio-economic features in an attempt to identify the population target group in the context of social revitalization.

The economic function of the old city was examined separately. Aspects such as type of economic activity, the volume of employment, the size of economic establishments were studied, correlated and assessed with special reference to changes in the last decade, in an effort to assess the economic significance of the Walled City in the context of wider Nicosia and the impact of the economic function on the residential evolution of the area.

c)ii. Scientific elaboration of the bibliographic data concerning the research into the original state and the development of the historic environment.

The investigation of the urban development of the historic centre of Nicosia was extremely difficult because of the absence of any kind of organized archives concerning historic development. From the Land Survey Department we found the earliest historic survey of the urban tissue of Nicosia which was prepared by Lord Kifcener in 1882 and printed in 1885. Before that nothing exists regarding chartigraphy, nor is there documented description of very important urban elements such as the Lusignan walls or other important streets of the past. The reason is that the archeological excavation used to be carried out by amateurs before 1935 when the Antiquities Department was established.

On the other hand it is difficult to study recent development because the Land Survey Department used to update its maps cancelling the old by redesigning the new alterations on the same base map until recently. This method deprived us of documentation of all the stages of the town's development.

Therefore the only way to develop on paper the evolution of the city is by means of different historic texts which exist only in the Antiquities Department library.

There are valuable books, especially French and Italian, which refer to the different historic periods of Cyprus but none is specialised in planning or architecture since their authors were either historians or simply visitors. Using these sources we started step by step to follow the origins of the settlement of Nicosia and its formation as an urban nucleus.

This took time and patience because sometimes it was necessary to go through a hundred and fifty texts in order to arrive at a satisfactory cross checking of certain information.

The first historic periods were studied within the framework of the whole region of Cyprus since they had not directly affected the formation of Nicosia which had developed as a city much later than the coastal towns. The period from 11th century up to now was analysed also in the scale of the historic centre itself.

c)ii.1 The study of national development in relation to Nicosia included the following periods:

- A. the prehistoric settlement extending over the island with specific references to the Chalcolithic and Bronze Age archeological finds and necropolis spread over the immediate area of Nicosia
- B. Hellenistic and Roman times with emphasis on the city of Ledra, settlements in the area of Nicosia and the formation of the capital of a city - kingdom
- C. the Byzantine period in which the settlement of Nicosia was chosen as the capital because of its favourable position in the centre of island.

c)ii.2 The study of the development of the historic centre shows in greater detail changes in the shape of its nucleus. This is illustrated through four phases of growth.

- A. the Lusignan phase when Nicosia became the feudal capital of Cyprus and grew rapidly
- B. the Venetian period which saw drastic changes in the defensive system and the structure of the town
- C. Ottoman times when Nicosia remained the capital of the island but assumed an Oriental appearance

- D. The British Crown Colony period, when Nicosia, still the capital, suffered the consequences of urbanism and spread outwards beyond the Venetian walls so that eventually the inner city became only part of a larger settlement.

Similar problems to those confronted in the study of the development of the urban tissue are presented also during the evaluation work of the historic buildings.

Not one, out of 2267, had its own records concerning its period of construction, materials and architectural form.

Therefore we had to prepare a detailed architectural survey for each of them.

Their period of construction was derived from the study of their structure in respect of the street, their materials and morphological details.

c)iii. Evaluation of the scientific and professional procedures

In the case of Cyprus awareness of and desire for the preservation and revitalization of the urban heritage has emerged only recently, about six years ago.

Therefore, being at the initial stage of our effort, we are able to evaluate the results of our professional procedures rather than our implemented results which are very limited.

The first attempt regarding the preservation of a part of the Walled City of Nicosia was initiated by the Town Planning Department and included proposals and policies for the organization of uses, the development rights, the arrangement of the traffic flow etc. The most important input of this project was the opening of the discussion on the conservation concept and the protection of 165 important buildings of this sector of the city.\*

Later in 1980 the Nicosia Master Plan team was established and started its research in 1981. Urban conservation was one item of those complex town-planning procedures. As we worked along with some international experts, the future of the Walled City within the framework of the master plan multidisciplinary team and a general strategy of integrated conservation was adopted and several policies were established. A development strategy scheme for the Walled City was also prepared. Furthermore, certain special projects have been prepared, with some reaching the stage of implementation. What was absent within the master Plan procedure in the first years of its function was the role of the sociologist. That considerably affected the wide evaluation of the collected data and the adoption of the strategy.

---

\* "Area Scheme of the eastern part of the Walled City" Town Planning Department, March 1980 - Nicosia.

During the second phase of the master plan, a closer cooperation between architects, conservators, sociologists and the urban economist working on the special projects was achieved.

For the time being, independent professional associations such as the Architects' associations, the Protection of the Environment Association, the Walled City Trust etc., started to react to the demolition or uncontrolled development and to act as pressure groups on the authorities. Therefore the field of practical implementation and control of what the master plan academically produced was also touched on.

Public discussions concerning doctrine and methods started slowly as the authorities realised that conservation had become a priority matter for our town.

We cannot confirm that we have reached a satisfactory level of thinking and acting, since many of us agree only in theory but disagree as to implementation, but at least the first policies have been established.

c)iv Implementation experience

The only projects of restoration which have been realised in the Walled City of Nicosia so far, including adaptation to new uses, are Famagusta Gate and Laiki Yitonia.

Famagusta Gate is the strongest and most elaborate gate of the Venetian Walls and has been restored by the Municipality of Nicosia with the help of a small group of experts under the supervision of the Antiquities Department. The project aimed to restore the buildings and re-use them as the Municipal cultural centre of the city. The major difficulty was how to find the necessary funds since the official budgets covered no such provision.

In the end, the expenses were covered progressively by donations from citizens and associations. Because of that the work was planned in three different phases starting from 1979 and ending in 1983.

The technical work included cleaning and restoration of the stone walls; the full insulation of the walls, the roof and floor against humidity which was the major problem we had to tackle; the stabilisation of the disintegrating limestone by a chemical treatment with Paraloid-B-72; the installation of air conditioning ducts and storey water collecting system in order to ensure a dry internal environment where mechanisms as well as the electrical and other pipelines have been located in the floor. Nothing is partitioned on the walls. Public toilets were also provided, arranged in the small original prison cell without touching the walls and ceilings. New wooden doors and windows were made for the interior opening while the original main door was restored and the external door of the Moat was made following the metal decoration cover which had originally existed there. The net result of all this is twofold: an important monument of the city of Nicosia has been preserved, and, the Municipality has obtained a splendid cultural centre.

The three areas, the central passage and the two guard-rooms offer scope for a wide range of uses because of the technical installations adopted, the illumination, the social distribution etc. .

The central passage can accommodate two hundred seats and can be used as a hall for small plays, recitals or panel discussions because its inclined floor offers a perfect view.

The northern hall is utilised for lectures (about 160 seats) but also serves as an exhibition hall for paintings, graphic arts, photographs etc.

The southern hall is either utilised for art exhibitions or for visiting exhibitions of international organisations etc. During the Nicosia Festival in the summer a movable open air theatre holding 750 seats is assembled in the moat outside the gate.

Next to Famagusta Gate on the adjoining bastion an old storage area has been turned into a painting centre for children and a cafeteria is now ready to function in the plan of an old storage behind the aqueduct's arcades.

Furthermore, the Famagusta Gate cultural centre has proved to be a centre of attraction for many other cultural and artistic events in this neglected area of the Walled City which needed revitalisation because of its proximity to the demarcation line. This effort was honoured in April 14, 1984, when the Municipality was awarded one of the five medals of "Europa Nostra" (International Federation of Associations for the Protection of European Cultural and Natural Heritage).

The Laiki Yitonia project was undertaken by the Municipality of Nicosia following an arrangement with the Government. The main aim was to give new life and provide a tourist attraction to the Walled City, safeguarding in this way its architectural character and heritage.

A small area was chosen, no larger than 1000 square metres, next to the main square of Nicosia. A free-lance architect undertook\* the project. After a careful study of the existing morphological architectural details in Nicosia, he started the project by restoring, as a first step, those houses that could be rescued and then continued by building others, while particular care was taken to avoid any element that would be foreign to the local architectural character. The Municipality that has the overall responsibility, took particular care in leasing out the shops and workshops to original craftsmen, mostly refugees, including an ironmonger, a tinker, a shoemaker and a potter, a lacemaker and a goldsmith. Other shops include bookshops, art galleries, handicraft centres, antique shops, a typical restaurant, a coffee-house, a tourist information

---

\* The project was designed by Pefkios Georgiades and his Associates



centre and a bank (Fig. 7). This project which had some critics especially amongst the architects because of the imitation in the style of its new buildings and its position in a newly developed area, has proved after some years of use that it helped the people of Nicosia to understand and appreciate the value of their architecture and to accept the possibility that this could be reused profitably.

#### 6. Environmental protection approach

From the evaluation of the architectural and historical character of the different areas of the Walled City, it seems evident that the level of their state of preservation varies to such a degree that only a selective conservation policy should be realistically envisaged.

Both the projects which are already implemented in Nicosia fully respected the historic environment although it was already partly destroyed in their surroundings.

In the case of Famagusta Gate the whole area in front of its internal facade to the city had lost its original structure and the old buildings had been replaced by monstrous, out-of-scale, new constructions with completely inappropriate uses. One is an enormous flour-mill and the other is a four-storey office building with storage on the ground floor, selling gas bottles.

Being unable to change such uses we tried to upgrade the environment with appropriate landscaping and at the same time to convince the owners to remodel their facades. Perhaps the solution would be to cover the whole frontage with reflecting mirrors in such a way that the facade of the monument could be reflected inside. On the other hand, we prepared a facelifting programme, for the old houses located along the street facing the Gate, which is to be carried out by volunteer architects, members of the old city trust who will be paid by the trust in cooperation with the Pancyprrian Architectural Heritage Protection (POAK). Our aim is to convince the governmental department dealing with these houses and workshops, that we can proceed even with their internal restoration and adaptation for more appropriate uses since most of them are now utilized as storage.

To promote this idea the Municipality organises its annual festival manifestation along this street which functions as an "event area", in order to bring people here and convince them about the possibilities of these neglected areas next to the buffer zone.

As regards "Laiki Yitonia" being in a mostly new developed area there was a contradiction between the project and its surrounding. The problem was solved by careful remodelling of the new buildings and the extension of the project by private initiative where old buildings existed.

## 7. Future plans and projects

Regarding the future our objectives are the following:

-to give legal status to our finalized Development and Conservation policies for the Walled City in order to put them into operation

-realization of some priority special projects which are already prepared within the Master Plan framework such as:

- a) conservation and rehabilitation of Chrisaliniotissa, a neglected residential quarter near the buffer zone. Architectural designs, social analysis and feasibility study have already been prepared.
- b) pedestrianisation scheme of the main commercial area (Iedra and Onassagoras). This project, a sensitive one because of the possible reactions of shoppers and shop keepers proceeds by the realisation of a limited pedestrianisation project which is already under implementation process and concerns the area between these commercial axes and "Laiki Yitonia".
- c) redesign of Eleftheria Square, the main square of the city located at the entrance of the commercial axis.

Three alternative solutions have been prepared by international and local experts and have been presented at public discussions.

- d) solutions to the parking problems of the commercial area through multistorey garages under parts of the moat or under Stassinos Avenue which forms the outer ring of the walls. These projects have already been prepared and their feasibility study is under preparation.
- e) A project of an open theatre on Caraffa bastion next to Famagusta gate. This project has also been prepared.

The above projects concern the south part of the Walled City while other similar ones have been prepared for the north, such as Arab Ahmed Housing Project, Selimiye Mosque Development Project etc.

All the above special projects are of major importance for the rehabilitation of the Walled City and their implementation depends on the results of their feasibility study and the possibilities of their financing through local or international funds.

Some of them will be presented and elaborated further in the second part of this report.

BLOCK II

SPECIFICITIES OF THE CYPRIOT CASE STUDY

A. PRESENTATION OF THE HISTORIC CENTRE

1. Brief historical background - Urban tissue

Until the 19th century the Walled City of Nicosia was the only town in Cyprus which had a clear urban character. Through its structure we can study the relationship between the built environment and the socioeconomic, political and religious phenomena of the different cultures which affected the formation of the urban tissue of Nicosia. The city started to acquire its urban character during medieval times. The Lusignans (1192-1489 A.D.) surrounded Nicosia with irregular defensive walls and the town was rich in splendid Gothic monuments linked by wide avenues such as St. Paul's and Peter's Street, rue Guvert, via flumen which ran along Pedieos river.

Streets, the basic infrastructure in a medieval city, were not only of functional importance, but were also the centre of the social and political life of their times.

The streets were used for all the manifestations of the city's life.

The squares also were the meeting places of the different social classes as well as the place of communications or conflict between the people and the rulers.

The town was organised in residential quarters characteristic of the nationality or the social class of the inhabitants.

Along "via flumen" parallel to Pedieos river which ran across the city, the Bazaar, composed of different types of artisans was developed, each type having its own street.

The Venetians (1484-1571) restricted, for defensive reasons, the perimeter of the city. They demolished the Lusignan walls and replaced them with a smaller modernised one with three gates, demolishing all the medieval buildings which remained within their new boundaries.

They also moved the bed of the river out of their walls. In spite of these modifications, the organisation of the city remained the same because their west gate (Paphos Gate) coincided with the "citadella" of the Lusignans, the Pyrenia Gate was in the vicinity of the second Lusignan's Royal Palace which became their governor's palace and their Orthodox cathedral, Saint Nicolas, was next to Saint Sophia church.

As a consequence the axis of the town remained the same and when the Ottomans came there they found a city with stable boundaries as it was walled and with defined entrances. Consequently, they were obliged to keep to the organization of their predecessors.

They reused the Venetian governor's house for their Pasha "the konaq" and they converted Saint Sophia into their principal mosque, named "Selimiye".

The capital, which retained western influence until the beginning of the 17th century, started progressively to add on its medieval tissue some Ottoman architectural and environmental elements which still survive.

The town evolved in this way because of the political and religious importance it assumed for its conquerers. The Islamic manners which attribute negative significance to the town as a living paradise, defined the new formation of Nicosia.

The new principles of organization had the intention of overturning the medieval splendour and the open social life. In consequence a differentiation of the social places took place.

The two central squares which existed in the town until the period of its occupation, disappeared under two new building blocks which were formed, one next to the konaq in order to build the mosque of the seraje, and the other one next to Saint Sophia, formed by the public buildings which according to the Ottoman tradition must be established around the central mosque of the town.

These streets ceased to have a social role, and remained narrow and uncovered being used merely to facilitate communication between the houses.

In many cases the streets are covered by pointed arches which are used as a support to adjoining buildings as well as saving structures against the earthquake risk. Such twisting narrow streets created a confusing first impression to the visitors of the town. Usually they found their bearings by using the urban landmarks such as minarets, belt-towers and the palm trees. However, despite a first labyrinthine impression, the town was simply organized around two basic axes. The vertical one starting from Kyrenia gate, passes next to konaq from the Selimiye mosque and, not always continuing straight, passes from Omeriye mosque to arrive at Constanza bastion. The other axis, vertical to the previous one, starts from Pahos gate and goes out to Famagusta gate. From medieval times the nucleus of the bazaar developed along this axis, which in that period assumed a leading social and commercial role.

Its architecture varies in scale and openings according to the needs of the different artisans or shops. Usually the workshops are rectangular spaces with a double inclined roof based on transversal supporting arches, and lit only by rounded windows in the facades. During the last years of the 19th century, the structure of the bazaar became more dense because the Municipality wished to cover the unhealthy old bed of the river and gave as an incentive to the shoppers the permission to build on any part which they would cover.

After the English came, the bazaar lost its importance with the transposition of the centre to the new opening of the walls where Eleftheria Square is today.

During this period a new commercial axis, Ledras street, was developed which comes from the centre to this new opening. The whole town was organized in closed residential quarters, identified by the nationality, the religious or social class of their inhabitants, all around their religious buildings from which they take their nomination. This division of the city is similar to the neighbourhoods of the Venetians but it functioned differently because of the feeling of insecurity between the different nationalities of its inhabitants. At the end of the 19th century according to information given by Jeffrey, there were 25 quarters in Nicosia, fourteen of them Moslem, seven Orthodox, two mixed, one Armenian and one Latin.

Towards the west of the town between the Paphos and Kyrenia Gate along Victoria Street during the last years of the 19th century the English quarter was formed at the site of the old bourgeois quarter of the Lusignans. This quarter was next to the governmental colonial buildings of the English which replaced the Turkish konaq.

This street, like Ledra street, and their perpendiculars were the only exceptions of aligned streets in Nicosia in the 19th century. With the establishment of the governor outside the walls the English bourgeoisie also moved out and the Walled City started to change in structure and role.

## 2. Sources of town planning problems

The origin of the town planning and housing problems of the historic centre of Nicosia coincides with the formation of the new town. Cyprus was for three centuries under Turkish occupation and so its experience of the industrial revolution and the relative town planning and housing experiences were deferred.

Until the end of the 19th century the structure of Nicosia corresponded closely to the traditional pre-industrial city structure, with an abundance of open public spaces, squares, courtyards, patios, full of collective life of an extraordinary simplicity and social equilibrium. The form of the houses suited the need for some privacy in a densely settled city, and densely occupied ring villages.

As mentioned above, the problem of urbanisation first appears with the arrival of the English.

The first overspill area from the Walled City had been the houses of wealthy families to the south and south west of the walls. This process was accelerated after the second world war with the increasing growth of commerce in the Walled City, the growth of urbanisation and the growth of commerce and the services sector.

The lack of planning regulations to control development resulted in a wide dispersal of shops and workshops and haphazard residential growth, resulting in urban sprawl.

The pressure for commercial development and congestion led to the exodus of wealthier families from the inner city, while many of the building sites of old family houses, especially in the area which coincides with the first opening of the walls, were redeveloped as shops and blocks of flats.

The area outside the walls, which before the war had been the locale of the houses of the wealthy, was increasingly invaded by shops and commercial offices and the centres of the ring villages developed as local shopping centres, surrounded by expanding, predominantly residential areas.

Thus Nicosia changed its role and function and became the administrative and economic centre for the whole island. The concentration of the labour force in Nicosia provoked a tremendous demographic growth which in ten years brought the number of inhabitants from 15000 to 80000. The problem of housing arose, ceasing to be a service problem and becoming a means of exploitation which appears at its worse near the area joining the old town the new, i.e. the new trading centre.

The political turmoil prevailing in the island since 1963 and the occupation of the northern sector of Nicosia has affected adversely wide parts of the inner areas which are adjacent to the buffer zone and contributed to further obsolescence.

Although urban development is conditioned to a great extent by the Nicosia Water Supply Boundary, various urban uses have been developed outside the water supply boundary, mainly along traffic arteries.

Land speculation, transformation of periurban villages, spread of housing beyond the continuous built-up area of Nicosia in the form of fragmented settlements and mixture of land uses, are some of the recent trends in the urban development of the city.

The 1974 political events in the island, the movement of huge numbers of refugees into the Government-controlled sector of the town put new pressures for development on the southern suburbs and villages.

The Government Housing Estates, built to provide temporary accommodation for refugees and located mainly at the fringe of the urban area, provide a completely different type of residential development within the fabric of the area.

### 3. Existing situation - level of preservation

#### a) Diagnostic survey of the present situation.

As a consequence of the documentation and investigation of existing conditions mentioned previously, we can proceed to a diagnostic statement of the present situation in order to define the main issues and justify the policy adopted for the Walled City.

As a result of the comparison between the data obtained from the architectural, technical and land use survey, it is evident that three different areas can be distinguished in the old city with their particular problems and issues although all of them merge and overlap to some degree.

Firstly there is the shopping axis spread along the north-south spine road with some shopping and small-scale industrial uses spreading out from it.

This central part of the city is congested and overbuilt, and concentrates the highest proportion of the new building stock of the old town as a result of land speculation and high land values.

The presence of such a commercial zone has caused not only the destruction of the traditional character of the area, but also many other problems because of the lack of suitable structural facilities which a trading centre needs, for example, the problems of traffic, car parking, servicing of shops etc.

Due to the absence of a specific parking policy, numerous demolitions of old buildings have taken place in order to provide temporary parking lots, while existing open spaces have been used either as building plots or open air storage. At the same time alterations in the area, such as the widening of some streets have had detrimental effects in the spontaneous irregular alignment of old buildings.

Though an examination of the results of the transportation movement regarding person trips, for shopping carried out in the Walled City central area, and the results of person shopping trips carried out in the central area outside the walls, it is evident that the viability of the Walled City as a shopping area still compares well with the shopping area of the central business district. The public transport percentage is also higher for trips within the walls which may be attributed to its difficult access by car.

The tension and mutual interference between pedestrian and vehicular traffic in the busiest commercial streets produce an additional problem, making this area less attractive not only for shoppers and visitors but also for the inhabitants.

This process has had a negative effect on the surrounding residential areas which become less attractive and leads to a movement away from the area, which consequently becomes a dead environment during the night.

This commercial axis is cut by the east-west line from Paphos Gate to the vicinity of Faragusta Gate which constitutes the "buffer zone" separating the two communities. From a recent "reconnaissance tour" it appears that this part of the town is falling into a permanent state of delapidation. The quarters which border with this area are the most neglected and are inhabited by lower income groups.

Thirdly, there are the east and west areas, primarily of residential use with a more preserved architectural character and urban qualities which present a great economic, social and architectural challenge. The primary issues here are poverty and decay. Landlords are absent, uncertainty is imminent and low income residents inhabit these areas which are caught in a continuous process of decay.

From the elaboration of the 1981 survey data we obtained the following sectoral results:

Land use

In the Walled City there is a general mixture of land uses with a predominant and extended distribution of housing as shown below (Fig. 14).

---

	Use Housing	Offices	Retail	Industry	Community services	Public utilities	Leisure facilities
Land in ha	57	9	12	14	12	19	12

---

The dominant and more unmixed housing area is located in the north-east quadrant while in the other residential areas uncontrolled dispersion of other obnoxious uses are introduced, occupying empty and cheap housing spaces, diminishing their residential value.

A concentration of industries appears in the south-west quadrant while 52% of the total office floor space and 68% of the total retail space is concentrated along the north-south commercial axis which covers almost 1/3 of the total surface of the Walled City.

The number given above for public utilities appears to be large because it includes parking areas and empty building plots which are also used for parking purposes.

Community facilities include religious institutions which correspond to 6% of the total properties of the Walled City and some of them constitute major centres of worship in the Nicosia area.

Educational Institutions are insufficient at the pre-primary and primary level and cannot satisfy the current and increasing demand.

In the south part of the Walled City there are no nursery schools although there are about 474 children of pre-primary age; also, there are only two primary schools. One is being established this year, for 833 pupils. Many children are obliged to commute to primary schools outside the walls.

In the case of secondary schools, the situation is generally better, although virtually all of them suffer from overcrowded classes and facilities for sports or for special activities are almost non-existent. Public medical services do not exist. The provision of private clinics is also quite limited.



### Vehicular and pedestrian movement

The area of the present road system in the Walled City is very small and the width as well as the configuration of the roads is inadequate to meet the requirements arising from the increase in motor traffic. The demand for additional car space imposes a heavy burden on the existing system especially with the intensification of uses and higher land exploitation. A comparison of the 1969 and 1976 traffic flow figures shows that traffic has increased considerably on Stassinou ring road which encircles the Walled City (from 1:100 to 3,500 vehicles per hour) and on Ledra and Onassagorou streets which are the main commercial streets (from 600 to 1,150 vehicles per hour). \*

Pedestrian movement is very difficult, especially in commercial areas. Pavements are either very narrow or completely non-existent. From the results of the transportation survey of 1984, between 4 and 5 p.m. more trips on cycle and on foot (35%) are made in the Walled City rather than in the area outside the walls (18%). This indicates that properly planned pedestrianisation schemes within this area could be a success.

### Built-up environment

The figures from the 1981 architectural survey of the Walled City confirm that the major part of the existing urban structure (58%) was established between 1570 and 1878 and an important densification of buildings took place in the first period of the British administration. From the previous periods, Lusignan and Venetian, the only remainders were some religious buildings and defensive constructions.

The survey on building materials has shown that 42% of the old buildings had exposed materials, mainly stone, and the rest (46%) were rendered. Stone, mudbrick, tiles and wood were the only materials used for all the traditional constructions of the Walled City.

For the foundations and for the first 80-120 cm up to the street level stone was always used. With regard to one storey buildings, the facade up to the 80-120 cm was built in mudbrick rendered with quicklime and the outlines of the openings and the corners were covered with stone.

Wealthier houses had the whole facade of exposed stone. The side walls as well as the supporting walls were constructed in mudbrick, the base in stone and the division walls, especially those which were added later, in "dolmas" i.e. wood and stone of 12 cm.

The stone and mudbrick walls were of 50 to 60 cm thickness.

---

\* Traffic and transportation, southern part, NMP Addendum Report No. 1  
by A. Carabondani, May 1985.

Most of the two storey buildings had only the ground floor of stone and the upper floor of mudbrick. Some of them had the whole facade of stone. The kiosk was usually constructed with "dolmas" technique, covered with thin parallel lintels in order to facilitate rendering.

The flooring had always the stone slab finishing. The floor between the two storeys was supported by wooden round beams of 8 - 10cm diameter repeated every 15-20 cm. Up to these there was a bamboo coverage and after that earth and stone-slab finishing. The roof was always supported by wooden beams covered with bamboo and its finishing consisted of round or French tiles based on earth.

52% of the buildings of the south part of the Walled City had a pitched roof.

Usually the roof of the upper floor had a decorated wooden ceiling. What is interesting is the support technique of the staircases where the steps in stone slabs are projected from the side wall without any vertical support from the floor.

An assessment of the structural condition of our old buildings in 1981 showed that 24% were in excellent condition, 36% in good condition and 40% in poor condition.

A detailed survey as to building height showed that most of the buildings (86%) are one or two storeys high but there are also new buildings which are too high to be acceptable in the historic area.

To avoid any further destruction an order regulating the height and the coverage in the Walled City was approved under the street and building regulation law last September.

The maximum permitted heights are now between one and three storeys. Four storeys maximum are permitted only for the commercial area (Ledra and Onassagoras streets). The maximum coverage is reduced from 100% to 70%.

#### Physical environment

An important element in the Walled City is the existing amount of open land, sometimes with a few trees, where buildings have been demolished, eventually being used for car parking. This open land now occupies more space than the green areas of the town and is estimated to be around 15% of the total surface of the Walled City.

The area of the eleven bastions represents 17% of the total area of the circular city. Seven of the eleven bastions have important green areas while the remainder are occupied either by public and administrative buildings or are used as parking areas. Access to and between the areas of the moat surrounding the walls is not easy as it is not possible without crossing busy roads. Some underpasses are provided.

Many activities take place in the moat. There are gardens with poor landscape design, football and tennis pitches with seats, sitting areas with empty kiosks nearby etc. Inappropriate land use such as car parks, engineering stores etc., detract from its potential use as a central park for leisure and recreational activity.

- b) Level of Preservation and actions which have been taken till now to protect the urban heritage of the Walled City.

According to the results of the 1981 survey which has recently been updated, a comprehensive record of all sites, monuments, buildings or groups of buildings of architectural and historic interest, or the Walled City as well as for the neoclassical areas and the urban village chores, has been compiled.

In a valuation of the two sectors of the Walled City, out of a total of about 4,900 existing buildings, about 2,000 were found to be of some architectural, historical or environmental value.

For the south sector of the city, according to our evaluation, 1125 old buildings out of a total of 2960 are of architectural or environmental value.

Of the above, 306 are classified as examples of exceptional architectural and historical value, 239 are classified as having architectural value, and the remaining 441 as having environmental value.

Some of the buildings classified as examples of exceptional architectural and historic value i.e. 169, are already proclaimed under the preservation order of the Town and Country Planning Law of 1972.

The rest of the important buildings belonging to all three categories, (986) have recently been proposed to be listed. Regrettably it is not possible to give similar information for the northern part of the Walled City. However, the Antiquities Department had already proclaimed under the Antiquities Law of 1935 many Medieval, Venetian and Islamic monuments, within the first and second schedule, before the division of the city.\*

Some of these monuments, therefore, lie in the northern part.

From the information above it is easy to appreciate that the protection of historic buildings and areas in the old town has so far been insufficient.

---

\*List of the monuments belonging to the two schedules of the Antiquities Law will be attached in the annexes.

In the past only a few important ancient monuments and some houses were preserved under the provisions of the ancient Antiquities Law of 1935 and not always in the right way. Some examples are particularly impressive, relating to the old concept of conservation of those important houses, where only doorways were protected, the buildings were demolished and their doorways transferred and added to other buildings. The preservation order of the Town and Country Planning Law of 1972 which was published in 1970 is also inadequate because it contains preventive measures only without implying any direct intervention by the government.

#### 4. Results of the social and demographic survey (1982-1985)\*\*

##### 4.1 Population

The resident population of the Walled City is steadily diminishing.

- . The number of inhabitants has decreased by 43% approximately, between 1976 and 1982.
- . The number of households has decreased by 30%, approximately, since 1976.
- . The size of households has been reduced from 3.4 to 2.4 persons per household since 1976.

The above changes are related to a rapidly ageing population and an extremely small proportion of families with younger children. We note that:

- . Residents aged 65 years or over constitute 21% of the Walled City population, but only 9% of the population in Nicosia Town Region.
- . One person households and couples, belonging to the older age groups, constitute over 50% of all households in the old city.
- . The proportion of households with children under 18 is 20% in the old city as contrasted to 57% in urban areas generally.
- . Household heads in the older age groups constitute the majority in Walled Nicosia whereas those in the category of 25-44 years are only 28% in contrast to the 47% proportion which the latter represent in urban areas generally.

The population of Walled Nicosia was, approximately, 3.540 in 1984. This population level was sustained however, by refugee residents who constitute nearly 30%.

The Walled City tends to attract households of an older age composition whereas the tendency of the offspring to leave is particularly marked both amongst recent and older residents. The very small number of households with younger children, however, comes from residents who came after 1974.

---

\*\* Walled City Socio-economic Profile, NIP report written by Maria Papatheodoulou and Chr. Nicolaides, Sociologist to the Municipality of Nicosia, May 1985

#### 4.2 Occupational composition

- . The majority of residents, i.e. 60% are not gainfully employed and 37% of households have no wage earners.
- . The majority of the economically active population, i.e. 68% is engaged in Class III and Class IV occupations.
- . Household heads who are not economically active were mainly residents before 1974.
- . Most of household heads in Classes III and IV came after 1974.
- . The small proportion of household heads in the upper occupational Classes became residents before 1974.

In short, the Walled City is retaining and attracting population from the lower income groups.

#### 4.3 Tenure

- . Only 23% of households are owner occupiers. These are generally residents for more than 20 years and do not fall in the category of nuclear or extended households.
- . A small proportion of 25% amongst owner occupiers settled in Walled Nicosia after 1974, belonging to the lower occupational classes and comprising the majority of younger and larger families.

#### 4.4 Housing survey

- . The overwhelming majority of the few younger or middle aged households, both renters and owner occupiers live in apartments.
- . There is no group of families, inhabiting old housing as owner occupiers, which can act as the nucleus in a combined revitalization and conservation effort.
- . The environment and type of housing in the old city is not attractive to higher occupational classes but seems to be more acceptable to a group of lower income families who have solved their housing problem by acquiring cheap housing in the old city recently and are more prone to appreciate access to services, markets and jobs.
- . Availability of employment is, however, only a secondary determinant of the latter's continued presence in the old city.

#### 4.5 Housing structure

- . Apart from the poor condition of housing, the obsolete character and lack of basic facilities, in a relatively high proportion of housing units, is strongly associated with tenure through rent and by lower income households.

- . More than 2/3 of renters pay rent 30 English pounds per month or less.
- . There is a correlation between location, the differentiation of rent levels and the degree of housing stock utilization which shows a preference for housing away from the buffer zone, close to but not in the commercial centre and in the outer periphery within the walls.
- . There is a high proportion of long term vacancies and an increasing occupation of units for inappropriate uses which is associated with a lack of intention by the owners to inhabit their properties which they are not maintaining, selling or redeveloping.
- . Both under occupation and overcrowding are found in greater proportion in Walled Nicosia but the former is the condition which characterises it.

#### 4.6 Economic activity

- . The Walled City, although it has kept a constant number of jobs, commands a decreasing proportion of increasing total employment in Nicosia urban area.
- . Employment in the old city has fallen in every branch of economic activity except in manufacturing which presents an absolute increase of 7%. The share of manufacturing employment commanded by the Walled City is still much larger than that commanded by Nicosia outside the walls.
- . Proportionally the most significant decreases have occurred in the trade and finance branches.
- . The Walled City accommodates a decreasing number of establishments in trade, gains minimally from large increases in finance and business service establishments and tends to accommodate an increasing number of small establishments in manufacturing, contrary to current trends in Nicosia outside the walls, which expands mainly into decaying residential space.
- . The Walled City tends to concentrate a larger proportion of establishments of a smaller size than Nicosia outside the walls does.
- . Wholesale trade has also been expanding in volume, at the expense of residential space, in recent years, though we have not similar indications for employment.
- . Only 28% of the economically active residents are employed in the Walled City, holding only 5% of its employment and working mainly in the trade and services branches (21%).
- . 36% of the economically active residents are engaged in manufacturing and construction which is distributed as follows: 7% in walled Nicosia, 10% in Nicosia outside the walls and 19% in the suburbs and greater urban area.

5. Main issues

According to the analysis of survey results concerning the existing situation, the following main issues for the Walled City have emerged:

- a) The decline of the Walled City, and the way it has taken place, shows that private initiative has failed to take the Walled City out of the vicious circle of deterioration. The housing structure indicates that there is currently an absence of a client group showing an active interest in occupying walled Nicosia housing, consistent with the economic interests of owners. Consequently, the owners who are interested in inhabiting their properties, receive very low rents and are not maintaining them, redeveloping or selling them.
- b) There is no nucleus of owner occupiers, inhabiting old houses in walled Nicosia, on whom the conservation and revitalization effort can be based.
- c) Housing itself is the most significant factor with a negative impact on long-term habitation and on the attraction of younger families either as owner occupiers or as renters.
- d) The only group whose housing needs seem to be met in the long-term by Walled City housing comes from a wider, lower income, social group who currently pay too high a cost in relation to their income to acquire their own residence in other locations with good accessibility to facilities and services. Thus housing improvements, conservation type and costs and the means of implementation should be determined against the background of the expectations and economic ability of this social group.
- e) The expansion of economic activity and employment increases do not guarantee or promote the revitalization of the area in the wider social meaning of the term as their abundance in the Walled City was not shown to have any impact on its potential to enrich its population.
- f) In the Walled City there is a mixture of incompatible land uses, which has serious detrimental effects, closely related to the socio-economic deterioration of the Walled City.
- g) The present high densities, resulting from high plot coverage and related to the large number of storeys permitted, constantly reduce the existing green and open areas, thus negatively affecting the environmental and visual qualities of the historic areas.
- h) The increasing volume of traffic and parking demand are in conflict with the scale of the historic centre and contribute further towards the deterioration of the quality of life.
- i) The accelerated process of deterioration of the city walls, historic buildings and old houses and the existence of many buildings in poor structural and hygienic condition.

- j) The locational, structural, and functional obsolescence of properties, coupled with the lack of suitable instruments and measures addressing the problems of decay, leads to the demolition of buildings with architectural and environmental value and to their redevelopment at higher densities. Also, the lack of technical and legal importance of the architectural heritage, results in clumsy modifications and unsuitable renovations of old buildings.
- k) The architectural design of new buildings is mostly incompatible with the characteristic urban fabric of the Walled City and the old village cores.
- l) There is a lack of legal economic, administrative and technical instruments required for the establishment and implementation of effective and integrated conservation and revitalization policies concerning the Walled City as well as neoclassic and colonial architecture outside the walls.

## B. ACTIONS TO BE TAKEN TO IMPLEMENT PRESERVATION AND REHABILITATION OF THE HISTORIC CENTRE

### 1. General policy for the walled city

The Walled City can be considered as the most important ensemble of Nicosia, because of its historic, architectural and cultural value. Its architectural heritage should be recognised as a cultural and economic asset to be integrated into the life of contemporary society. Therefore our major objective is to develop, conserve and revitalize the historic centre so as to improve the environment and re-establish its important and specific role in the frame of the overall planning of Nicosia.

Taking into account the conclusions of the study of the socio-economic profile of the Walled City in the formulation of our general policy, we consider that "revitalization" can only be achieved as a long-term situation if it refers to social revitalization, involving as its basis the revitalization of population structure which is the precondition of sustained physical conservation. The most fundamental objectives in this context are; population increase, an increased proportion of younger families, increased owner occupation and stimulation of long-term residence. It has also been concluded that the expansion of economic activity and employment increases alone do not guarantee or promote the revitalization of the area in the wider social meaning of the term.

In terms of physical rehabilitation the above implies the elaboration of special projects which focus on the improvement of the housing stock and make provision for better services, public facilities and adequate open space. These should be addressed to the identified population target group which is most likely to inhabit the area long-term and take most benefit from it, bearing in mind its priorities and economic ability.



## 2. Methodology - Doctrine

According to the above general statement, the following basic objectives could be identified in order to achieve the socio-economic and spatial rehabilitation of the Walled City.

- To increase the population and to attract a large number of younger families, long-term residents and new owner-occupiers, which translated in physical rehabilitation implies the increase in housing capacity, the improvement of the environment, the provision of better services and public facilities and adequate open space.
- To include the Walled City in the expected development of the city and particularly in its central business district. Thus to improve the spatial arrangement of economic activity, to offer more favourable conditions of reorganisation of certain forms of economic activity and to enrich that through the attraction of new traditional professions in harmony with the environment not available in other parts of the city.
- To integrate the residential and economic activity space, with a view to enabling them to function in support of each other.
- To improve social life, to upgrade social and residential standards and to improve the quality of the environment by appropriate and realistic conservation and rehabilitation policy.

Searching for the means to achieve the above wider objectives, we arrived at certain implications concerning physical proposals. These are:

- The distribution of the different uses and functions in the Walled City, must be rational and compatible with the scale and character of the historic quarters.
- Their allocation must be based on the existing structure of the city's space, following the same general lines of its organisation, trying to make it clearer and able to adapt to new needs.
- The traditional structural form of the city, developed around the nuclear type of centres should be reorganised.
- The traffic movement must be orderly and accommodated to the scale and the historic street-scape of the historic centre.
- Classification of Walled City areas according to the evaluation of their fabric and structure in order to identify the degree and the character of their protection and the classification of the levels of protection and types of intervention clearly supported by adequate guidelines, by laws and standards in order to ensure their control, are necessary.

The above general policies should be further developed in order to present in a more concrete way our intervention in the Walled City.

### Allocation of land uses

The spatial organisation and existing land use as analysed previously shows a very clear division between residential and central functions.

In brief, the Walled City is divided by two throughpasses (south-north and east-west) into four parts, and has a well-balanced disposition of principal uses; residential-oriented towards outskirts, and industrial and commercial close to the throughpasses.

Such an organisation of the city, presents a dynamic variety of life's intensity decreasing from south-north axis to the city's outskirts.

Based on the existing structure of the city's space, the proposed scheme follows the same general lines.

The shopping centre of the Walled City lying along the south-north spine axis, linking the two parts of the city's centre, could play an important role in a divided city, but could also take over some additional CBD functions which, because of the traditional activities, could be successfully developed. Its sectors adjoining the buffer zone should be enriched by some additional activities in order to diversify its monotyped profile and attract additional users. In order to compete with the modern commercial centres of the town, the environment must be improved through a pleasant pedestrianisation scheme, well served by public transport. The street scheme should also be improved through intervention on the facades and the control of advertising. Office space occupying upper levels in commercial areas must be controlled in scale and some professional offices must be encouraged in the vicinity of residential areas.

On the east-west historical axis from Paphos Gate to Famagusta Gate, which is the "Buffer Zone" and constitutes the most important "glueing" area in the functional integration of the city, small-scale workshops promoting the work of artisans and handicrafts should be introduced. Additionally the establishment of professional research institutions, public administration and educational activities, which do not create heavy traffic while enhancing its social character, should be encouraged. The vitality and attractiveness of these areas must be also supported by the allocation of entertainment sports and small-scale tourist accommodation, reusing old buildings. It is also proposed to extend pedestrianisation along this axis with a variety of activities, open spaces and squares.

An outstanding environmental quality should be re-established on the point crossing the two axes, where bazaars at one time attracted many visitors and clients.

Housing, compatible with the social and physical structure of the Walled City, should be the dominant land use.

Since residential revitalization is considered to be of fundamental importance it demands direct, decisive and well planned intervention through specific housing projects of the residential quarters accommodating other uses of service to the residents, improvements to the landscape of affordable expenditure and removal of obnoxious uses.

Vital services such as schools, nurseries, health services etc., should also be provided and existing frequently-used facilities should be improved in an efficient network to service clearly defined residential areas.

The spatial integration of functions that can be used by the residents as well as by visitors and their compatibility with the residential structure, e.g. of entertainment and retail trade, must be considered.

Each project must involve a consideration of the suitability of different housing types, bearing in mind the priorities of the target population and its ability to pay.

### Structure and organisation

The spatial organisation and the actual land use in the Walled City shows a very crude division between residential quarters and central functions, and an interesting articulation of different centres and focal points. This nuclear type of centre could be reorganised.

Among these areas is the Selimiye Mosque where many historic buildings and public institutions are concentrated. The introduction of some new educational and cultural activities could reconfirm this area as an important cultural centre.

A similar attractive point could be developed in the Famagusta Gate area where the restored buildings house various cultural events. An open-air theatre may give this area the character of a specific cultural nucleus. Adding to these focal and converging points, if a set of local centres could be developed around schools in the Archbishop's Palace area, in the Arab Ahmet and Yenijami quarters, a clear system of centres differing in scale and activities should be established.

The fortification system which is the most attractive feature of the city should be protected, restored and all the contemporary interventions which have been carried out must be carefully redesigned leaving the view uninterrupted by structures or tall trees.

The moat must form a green belt of the Walled City and recreational activities like parks and playgrounds should be accommodated there. Also uninterrupted pedestrian movement, including a bicycle path, should be secured through it.

Parking requirements could be partly inserted in the area, but should be kept as close as possible to the supporting wall of the avenue in such a way that the original shape of the moat and the view to the walls is not destroyed.

### Traffic circulation

The proper functioning of the Walled City and its revitalization depend to a large extent on the orderly accommodation of traffic movement which should be resolved in accordance with the scale and the historic streetscape of the area.

The proposed traffic circulation scheme is based on a system of one-way loops in order to eliminate through traffic.

. Pedestrian movement should be also facilitated as much as possible by introducing pedestrianization schemes, particularly in the major shopping streets which should be functionally, aesthetically and architecturally enriched in order to increase their attractiveness to shoppers, residents and visitors. To achieve these, provision should be made for service facilities, especially for an efficient public transport system as well as car parks.

It is suggested that most group car parking facilities should be positioned towards the periphery of the city in order to avoid congestion in the narrow streets e.g. underground parking in certain bastions and specific locations in the moat below Stassious Avenue.

### Conservation policy

The reappraisal of monuments, buildings which constitute the architectural heritage is already completed. Apart from architectural merit, a combination of other criteria such as structural condition, social benefit and economic viability should form the basis of selection of the type of intervention. In this framework the following approaches have been identified\*.

- a) Restoration and conservation of those areas which contain buildings of exceptional architectural and urban value, original street pattern and preserved urban character. Small-scale interventions could be allowed in the areas which are covered by special projects.
- b) Revitalization of areas of architectural and environmental value which should be structurally and architecturally improved. New infillings should be allowed only on vacant sites.
- c) Improvement of the environment in areas of modest architectural or environmental value. In these areas selected buildings in good structural condition, should be re-evaluated in shape and scale. Here it is allowed through readaptation projects to change the use of buildings and to remodel facades where necessary.
- d) Area to be adapted to the character of the city covers the central part of the Walled City where most of the buildings are new but mostly ill-designed and lacking in character.

The control of scale, density and design quality of new buildings and the improvement of the facades of existing buildings are possible interventions in those zones.

- e. Redevelopment should be encouraged and approved in those parts of the city where the preservation and restoration are considered unrealistic and not economically feasible and where existing buildings are not of specific environmental value and their structural condition is obsolete.

---

\*These policy proposals are derived from the related NMP report "Walled City Conservation Policy" written by Mr. Bratislav Kelogjera, UNCHS Consultant, June 1984. Minor modifications were adopted in accordance with the professional opinion of the author of this report.

In those areas the scale and height of new buildings must respect the existing townscape. Also, the layout and profile of some important traditional streets and roads should be preserved.

3. Instruments needed for conservation and rehabilitation project's implementation

To implement an effective conservation, rehabilitation and revitalization programme, an appropriate framework of legal, economic administrative and technical instruments must be established.

From the results of the socio-economic study of the city, it is evident that public intervention is the appropriate means of achieving the defined objectives for conservation, ensuring the lowest degree of uncertainty.

Based on the above statement we may conclude that the existing disconcerting fragmentation of authorities with different powers and responsibilities and conflicting interest could never tackle efficiently a conservation programme.

This suggests the need for the establishment of a unified agency with its own administrative, financial and technical instruments which with coordinated interventions could respond to the complexity of the issue. The above administrative unit must be equipped with a multidisciplinary team of professionals, whose duties should be the research, preparation of projects, preparation of guidelines, implementation and control, as well as information, education and cooperation with the public and residents in particular.

The public agency proposed above as responsible for the public intervention for the protection and rehabilitation of the historic centre, in order to be able to implement its plans must be supported by an appropriate funding and legal mechanism.

The problems of the Walled City, especially those concerning residential revitalization are so large that they demand a decisive intervention through publicly financed "projects".

In the light of the absence of owners of the old houses who would be willing or able to support such intervention, economic incentives,\* are considered only as a secondary means, and as having only a supporting function.

An appropriate legal framework must also be identified in order to tackle the problems emerging from the development, conservation and revitalisation of the historic centres. The existing legislation is incomplete and insufficient. The only control that is at present operational in the area is exercised under the Streets and Buildings Regulations Law and applies to the control of buildings and construction only.

---

\* The economic incentives for conservation which are recently approved by the council of ministers will be included within the annexes documents in a brief form.

Other controls come under the Antiquities Law according to which special control can be exercised on Historic Monuments or areas close to them, but at present there is no adequate legislation in operation to safeguard historic areas in the Walled City.

Thus, it has to be said that there is in fact no town and country planning legislation in operation whereby the development or revitalization could be effectively controlled and this control enforced, so that plans of architectural and historic importance do not materialise.

The effective implementation of the proposed conservation and development policy of the Walled City, will require the operation of town and country planning legislation - only some orders of which are actually enforced - providing inter alia, for the following:

- a. Planning Authority
- b. Definition of Area Schemes
- c. Development Control
- d. Enforcement of Planning Control
- e. Financial Provisions

## C. CHRYSALINIOTISSA SPECIAL PROJECT

### Project purpose

Chrysaliniotissa quarter has been selected as a representative residential area of architectural value, to be upgraded and rehabilitated, according to the policies adopted by the Nicosia Master Plan for the Walled City.

This area has been selected for a variety of physical and social merits; i.e. its location next to the Buffer Zone, its interesting spatial structure, the neglected condition of the buildings, the low income position of both owner-occupiers and tenants as well as the fact that the area fails to attract new and economically active households with children capable of generating a self-sustaining rehabilitation process.

Under these circumstances it is evident that private initiative alone would fail to produce the social and economic infrastructure necessary for the appropriate re-use of the existing "capital stock" and the preservation and enhancement of the architectural and historic qualities of Chrysaliniotissa. This project will establish a framework for a sequence of action by the authorities addressing the rehabilitation of Chrysaliniotissa.

These actions will involve: a) direct public expenditure for specific improvements and the provision of facilities. b) control over land use and building development. Major public sector financial input into this area will be the main implementation instrument.

### Project location and site

Chrysaliniotissa is an administrative quarter which is the smallest unit of the administrative structure of Nicosia Municipality.

The project area however covers some 2.5 ha including only part of Chrysaliniotissa quarter as well as parts of Ayios Kassianos and Taht-el-Kale quarters.

It is located at the eastern edge of the Walled City and is close to Famagusta Gate. At the north and west it borders the "buffer zone" and its southern boundaries runs along Hermes and Hector streets.

Chrysaliniotissa has easy access to the central core of the Walled City where shopping and commercial activities are concentrated. It is also very close to civic structures such as Famagusta Gate, and it lies next to the moat which provides space and some recreational facilities.

### Analysis of physical and social character

- a) Within the area of Chrysaliniotissa new buildings exist on a much smaller scale than elsewhere. Only 13 buildings out of a total of 177 are new. From the rest 37% are buildings of exceptional architectural value and 35% have environmental value. Only 10 buildings out of 177 have no architectural value. Most of the 66 buildings of exceptional

architectural value are already under preservation order as provided for by the 1972 Town and Country Law and another three are protected under the Antiquities law. Most of these buildings are in bad structural condition, indicating the lack of motivation on the part of owners to preserve their properties, since the wealthiest left the area and the new inhabitants, tenants in the majority, are low income people. Only 5 buildings out of the 177 have no defects. Of the rest 57% have structural problems or considerable defects and 40% have only slight defects.

b) Housing

Housing, the major land use, is the most crucial problem of the Chrysalioniotissa area).

The total housing stock in the study area is 162 units out of which 120 are occupied and 42 are vacant. Of the 120 occupied houses, 58 are owner-occupied and 62 are rented.

What is interesting to notice from the results of the social survey is the high percentage (26%) of vacant housing units, many of them situated next to the buffer zone. This is due to the nearness of the area to the buffer zone, to the strikingly high degree of decay, to the obsolete character of housing. In fact according to the results of the structure survey, 51% of the buildings need state repairs and 45% need maintenance (Fig. 27). In addition, a high percentage (45%) need new sanitary services. Having in mind the expenses needed to repair their house and the low rents, the owners prefer to leave these houses vacant, to offer them to some pensioner relative free of rent, or to use them as warehouses. The subdivision of housing units is another interesting phenomenon occurring in the area.

Sharing occurs because the area attracts households belonging to very low income groups because of its low rents.

On the other hand the owners prefer to subdivide and rent their properties to more families in order to receive more money. In fact a large number of households, (138) live in the 120 occupied housing units.

From the distribution of households among different types of dwellings, it seems that most of the tenants reside in flats on the groundfloor, part houses, or rooms, while most houses are inhabited by their owners.

The high percentage of vacant housing and subdivision is a factor which accelerates the process of decay because, there is no motivation for maintenance and improvement.

An evaluation of the standard of comfort provided by housing arrangements, is given by the living space afforded to individual members of households. On the basis of the social survey we can say that the allocation of space is highly polarized. It indicates overcrowding for



a large proportion of households (45%), especially where there is a concentration of low income tenants who share housing units and the ratio is one or less than one room per person, while it presents underoccupation for 21% of the households, as a result of the high number of housing units occupied by couples of older residents who remain in the area, for whom the ratio is 3 or more rooms per person.

Gross residential density is about 18 persons per donnum, or 140 persons per ha.

Housing density is about 8.5 units per donnum or 65 units per acre. Net residential density is about 30 persons per donnum. The obsolete, insanitary and generally poor condition of the housing units renders the area very unfavourable for habitation by households which can afford to find accommodation elsewhere. In fact most of the inhabitants are low income people and production workers, mainly unskilled, are the predominant category among the economically active population (51%) and work mainly outside that area. In most cases two or more members contribute to the household's budget, which even so remains poor. It appears that low rents are the major reason for which low income households are attracted to the area.

Average household income in Chrysaliniotissa is roughly Cyprus pounds 3.000, which falls with the definition of "low income"; income is not only important as an index of living standards and welfare but it provides information regarding the ability to undertake expenditure for housing and other improvements.

This is the reason underlying the lack of repair work, even where it seems so essential that under different circumstances it would have been undertaken by the tenants in the face of the owners' unwillingness to bear the cost of it.

c) Population composition

The most striking feature regarding the inhabitants of the Chrysaliniotissa area, is the large proportion of aged residents, (41%). Such a large proportion of aged people, cannot but affect the quality of social life within the neighbourhood and the ability of the area to reproduce itself socially.\*

Regarding household constitution, the most impressive feature is the very high proportion of one person households. This proportion in the Chrysaliniotissa area, is four times as large as in the whole urban sector of Cyprus. A combination of this feature with the grossly diminished presence of nuclear or extended households, gives more than sufficient support to the suggestion that this is an area of habitation not favoured by families with children.

---

\*A social and spatial profile of Chrysaliniotissa area, IMP Report written by Mrs. Maria Papatheodoulou and Mr. Chrysostomos Nicolaidis, January 1984.

The category of one person households consists mostly of persons who are 50 or more years old. In fact 85% of these people fall into the latter age group with the majority concentrated at the age of 60 and over.

Single parent families are in the majority families with adult children, including a number of "problem" cases of mentally or physically handicapped.

The under-representation of extended households may be attributed to the demonstrated lack of attraction of younger families and seems consistent with the decrease of such households in Chrysaliniotissa.

A very important feature of the area is the predominance of migrant households over indigenous households, 75% and 25% respectively. It is worth noting that the majority of those with indigenous status have been living in the area since 1963 or earlier, whereas the majority of migrant households moved into Chrysaliniotissa in 1974 or later (42%). The latter constitute the highest proportion.

The households that settled before 1963, comprise mostly persons or couples belonging to the older generation. After 1974 a large number of households with exclusively old members came, the overwhelming majority of whom are of migrant status including a high proportion of refugees (37%).

Nuclear households recently drawn to the Chrysaliniotissa may be, as we have seen, of a younger age group but we may notice that they are also increasingly low income or refugee families attracted to this section of the Walled City because of low rents.

It would not be an exaggeration to say that the area is increasingly becoming a "dormitory" for old persons who have found in Chrysaliniotissa the only source of extremely cheap housing.

The predominance of non-indigenous households in the area and the fast rate of inflow of new residents from quite dissimilar communities and with divergent expectations, within a small-scale community such as Chrysaliniotissa have created acute problems of integration., .

It seems that interaction with the old indigenous residents is at a higher level amongst migrants who came into the area in the 1964-1974 period; slightly decreasing among those in the 1974-1980 period and at a minimum amongst those who have moved in the area most recently.

The latter tend to relate mostly to people with whom they share some kind of similar identity i.e. as strangers in the area, as refugees, as coming from villages located in the same area, etc.

Older residents, especially the old indigenous residents and the relatively younger indigenous residents felt a kind of nostalgia for the old times before the influx of migrant inhabitants, especially in recent years. They are suspicious towards newcomers.

The indigenous or migrant residents settled in the area before 1963 feel rooted in the area and express a preference to remain there.

Many migrants of 1974-1980 feel that their stay there is transitional and want to move elsewhere in the future.

But a large majority wishes to remain in the area because of the cheap rent and its position in proximity to services and easy access to work .

As a general conclusion we may say that the residents of the area are economically marginalized and feel cut off from services and in general from what goes on in the rest of the city.

## 2. Major objectives and planning policies

- a) To initiate a process of integrated conservation and rehabilitation in the area based primarily on positive public activity and investment, with strict development control and appropriate incentives assuming a supporting role.
- b) To establish methods and procedures of project implementation for transfer and future applicability to the rest of the Walled City, where similar conservation and rehabilitation objectives also require positive public involvement and investment.
- c) To give maximum emphasis to housing rehabilitation as a means of improving the residential environment, attracting younger and economically active households, stimulating owner-occupation and increasing the population of Chrysaliniotissa.
- d) To provide through positive public investment basic community facilities, to develop open spaces and adequate parking facilities and to introduce an appropriate vehicular and pedestrian circulation system, including pedestrianization.
- e) To establish a basis for development control for the improvement of the physical environment, the design and character of buildings and the quality of future development.
- f) To provide for appropriate links between Chrysaliniotissa and the surrounding area of the Walled City.

## The context of the proposals

The basis for this project is the need to co-ordinate public activity and investment in Chrysaliniotissa. It is felt that private initiative, if it ever manifests itself, will involve much uncertainty and limited possibilities of following a sequence which would ensure concrete results within an appropriate time-perspective. Scattered individual actions do not constitute a reliable conservation and rehabilitation programme appropriate for Chrysaliniotissa. Most of the proposals are framed in terms of proposed activities by the authorities involving capital expenditure so as to ensure implementation within a determined time-perspective.

## Land use

Housing: The proposed housing policy for Chrysaliniotissa consists of three types of action aiming at improving housing conditions, increasing the available housing stock and, consequently at attracting new families. First, acquisition of vacant sites for new public housing development of about 17 units. Second, acquisition of all 27 vacant houses for rehabilitation, thus ensuring that this portion of the housing stock will actually be appropriately improved and used to achieve the target population. Third, provision of housing grants covering about 50% of the total cost for about 108 houses which are of architectural and/or environmental value so that the owners may rehabilitate them by contributing themselves about 50% of the remaining cost. The overall objective is to increase the occupied housing stock from the present level of 120 to 162 (42 units being developed by the Project), to increase owner-occupation from 52 to 100 and to improve the physical condition of all housing units.

Population: Based on the proposed housing policy, the population of Chrysaliniotissa will increase from its present size of 350 to about 600, thus reaching its estimated 1960 level. The target population for Chrysaliniotissa is the lower-middle group who are most likely to be attracted into Chrysaliniotissa.

Community facilities: It is proposed to develop the following facilities, through public investment, including the necessary land acquisition for their development:

a) Nursery/Kindergarten:

The site has an area of 214m<sup>2</sup> and is adjacent to Ayios Kassianos Church. It is private property and will be acquired. There is an existing residential building of about 100m<sup>2</sup> which will be rehabilitated appropriately for the planned use. It is estimated that the total cost will be about Cyprus pounds 25,000 at 1985 prices.

b) Community Centre

The building which will be rehabilitated for this purpose is of outstanding architectural and environmental value. It is located adjacent to Chrysaliniotissa Church to the south-west of the study area. It is private property and will be acquired. All sides of the building front on streets which will be pedestrianised. Total cost is estimated at about Cyprus pounds 40,000 at 1985 prices.

c) Municipal Market

A concrete building which is currently being used as a warehouse will be converted into a Municipal market. It has an area of about 200m<sup>2</sup>. It is also private property and will be acquired. It is located at the centre of the study area along Axiothea Street. The estimated cost will be about Cyprus pounds 25,000 at 1985 prices.

d) Old People's Centre

An old house on Axiothea street will be acquired to be converted into an Old People's Centre. It will cost about Cyprus pounds 40,000 at 1985 prices. The building itself will have an area of about 215m<sup>2</sup> and the site about 660mm<sup>2</sup>.

e) Medical Centre

The building which will be rehabilitated and converted into a Medical Centre is also a residential building in private ownership and it is proposed that it be acquired. The site has an area of 126m<sup>2</sup> of which about 62m<sup>2</sup> will comprise the building itself. The estimated cost will be about Cyprus pounds 17,000 at 1985 prices.

Open space

Open space provision will be significantly improved. The existing public garden in the moat will be redesigned in order to accommodate some of the social functions of the Famagusta Gate cultural centre. Another public open space, the main one, will be created in a central location of the study area. It will be accommodated in the backyards of the housing block of Ayios Kassianos which will be acquired for this purpose. This location is highly appropriate because it lies between Axiotheas Street which is the "activity corridor" of the area and the two churches of Ayios Kassanos and "Chrysaliniotissa. This open space will function as the main social meeting point, being at the centre of all the proposed community services. The proposed kindergarten is adjacent to the open space which will also be used as a children's play area.

Private open space will be improved by the clearance of the backyards and the achievement of a balance between built and open space.

Traffic and Parking

The traffic problem is resolved by peripheral access loops linking the area with the primary road network and the inner ring around the walls.

Linked to these access road three parking places are proposed with a combined capacity for about 92 cars. The area is proposed to be pedestrianised with the support of the above traffic solution and the car parking facilities.

i) Project phasing

The project will be implemented over a 5-year period in two phases. Phase A will stretch over the first two years and Phase B subsequently. Phasing is mainly based on the estimated stages according to which physical works will be carried out.

All land acquisition will be undertaken in Phase A (Year 1) in order to obtain the land at current values prior to any betterment induced by the Project's own investment as well as general land price inflation (Fig. 29). Phase A will include 10 out of the 27 vacant houses which are proposed for rehabilitation and the development of 4 of the 17 new housing units. Phase A will also include the development of one of the three proposed parking areas as well as the development of the Medical Centre, the Old People's Centre and the Nursery/Kindergarten. The area of Phase A is mainly to the eastern part of the site because of the heavier concentration of housing and population in this part.

### Implementation

#### ii) Financial Analysis

A financial feasibility study has been prepared which will be included in the Portfolio of Special Projects and the Investment Plan. The purpose of the feasibility study is to produce basic cost forecasts and related financial projections in order to identify constraints to project implementation. In the light of this study financial planning may be made to facilitate project planning and avoid unnecessary and costly problems during implementation.

The main issues outlined in the feasibility study are the following:

1. Project Cost: This is estimated to be about Cyprus pounds 1.8 m. at 1985 prices. It is certainly a large amount of capital by local standards and the financing source has not been clearly identified.

Project Component	<u>ESTIMATED CAPITAL COST</u>		<u>CY POUNDS '000</u>					Five Years Total
	Base Cost (1985)	Project Years						
		1	2	3	4	5		
1. Land Acquisition	242	242	-	-	-	-	-	242
2. Civil Works	285	39	52	70	76	47		285
3. Construction	1142	233	222	237	217	234		1143
4. Design and Supervision	<u>100</u>	20	20	20	20	20		100
Sub-total:	1770							
Physical contingencies		40	22	25	24	23		134
Price contingencies		40	48	85	117	150		440
Financial charges during construction		55	33	40	41	42		211
<b>TOTAL</b>		<b>660</b>	<b>398</b>	<b>477</b>	<b>495</b>	<b>516</b>		<b>2555</b>

2. Project Phasing: It is proposed to spread the capital cost over a 5-year period comprising two phases. Phase A will extend over the first two years and Phase B over years 3, 4 and 5. Capital expenditure for Phase A is estimated at about Cyprus pounds 1.0 m. and for Phase B at about Cyprus pounds 1.5 m. (Price contingencies have been added to cover the estimated upturn in prices between 1985-1990).

3. Financing Plan: It is not known how this project will be, or could be, financed. However, the feasibility study proposes two alternative financing plans.

FINANCING PLAN A

Total Estimated Investment Cost			2555
			=====
Financed by:			
	Government (52%)	1520	
	Municipality (38%)	975	2555
			=====

FINANCING PLAN B

Total Estimated Investment Cost			2555
			=====
Financed by:			
	Government (52%)	1338	
	Municipality (48%)	1217	2555
			=====

The first alternative allocates all revenue-generating costs for Municipal financing. This alternative would provide a good basis for strengthening Municipal finances for a long-term "rolling investment programme". The second alternative allocates all revenue-generating costs for Municipal financing. This alternative would provide a good basis for strengthening Municipal finances for a long-term "rolling investment programme". The second alternative follows the first but splits the cost of the housing grants between the Municipality and Government equally, which brings a balance in the allocation of overall capital costs. The financing of the project should ideally involve the establishment of a (revolving) Walled City Special Fund with capitalisation from local and possibly foreign funds. The advantage of project finance being interfaced through a Special Fund is the expectation that projects funded through a WCSF would be subject to certain financial responsibilities relating to capital recovery as a factor favouring replicability of similar projects under a rolling investment programme.

---

\* Summary of Feasibility study NFP written by Mr. Glafkos Constantinides Economist/Town Planner.

4. Feasibility: The cost of the Project alone does not determine the project's feasibility. It is the overall performance of the project relative to the objectives which will enable judgements to be made on feasibility. Efforts must be made to improve the project's performance along the following lines:

- a) Institutional Factors: The most important weakness of the project is the fact that no proposals have been made regarding "who does what". Without this being clearly established implementation cannot be discussed constructively and many financial and planning proposals may be in vain.
- b) Affordability: It is desirable that the beneficiaries of this project should be lower-middle income families (about Cyprus pounds 5,000 annual household income). It would seem important that capital cost for housing should be affordable to this income group. Preliminary analysis shows that the average capital cost per housing unit, both for the rehabilitated units and the newly developed, will be about English pounds 18,500, implying non-affordability by income groups below Cyprus pounds 6,750 (assuming 20 year repayment period at 6%). It would seem imperative to control development costs down to about Cyprus pounds 13,700 to be made affordable to households with Cyprus pounds 5,000 annual income. To introduce subsidies to finance the gap between what the target households would afford and the true cost is not recommended.
- c) Capital Recovery: Capital recovery seems very poor. Direct charges to the users of the project's facilities cannot be adjusted to full capital recovery because of the social objectives of the project. Recovery from direct charges will have to be supplemented by indirect charges (property tax, betterment levy etc.) so that capital funds will not remain "locked up" in this project, thus frustrating future projects.
- d) Cash Flow: The project's cash flow is very precarious because of the limited revenues generated internally by the project's assets. It is indicative that project revenues can only repay the Municipality's capital investment (seen as a loan to the project) with a 5-year grace period and loan repayment over 10 years at about 6% interest. Any other financial terms for project financing would be unattainable by the project's performance.
- e) Housing grants should be primarily directed to houses which are owner-occupied so that costs will be reduced without limiting the project's social benefits.
- f) Commercial and industrial uses would enable cross-subsidisation in the project so that higher rents charged for their use could allow the income from housing to be kept at socially desirable levels without restricting the project's overall revenue-generating performance.
- g) Local taxation should be reviewed as a necessary instrument in capturing the spill-over effects of the project in and around the project's site and to reduce the time period over which resources remain locked-up in the project.



- h) The social importance of the project and its emphasis on enhancing owner-occupation in Chrysaliniotissa and housing conditions generally is a factor which may be approached favourably by International Agencies, furnishing justification for funding on terms intrinsic to the project's performance and objectives. The ultimate objective of the project is to generate social benefits which may not necessarily correspond to or be reflected in revenues. Social benefits certainly far exceed projected revenues although this may not be ascertained properly without cost-benefit analysis which is outside the time possibilities of IIT Second Phase. The fact remains, however, that if the project's benefit may not be turned into cash revenues, the financial position of the project remains precarious.

#### D. PEDESTRIANISATION OF IEDRA AND ONASSAGORAS STREETS

##### General policy context

This scheme is developed in the framework of the major objectives of the policy for the rehabilitation of the Walled City. Briefly, these objectives are: revitalization of the old city; a rational distribution of land uses compatible with the scale and character of the historic quarters; the improvement of the quality of the environment; and the improvement of traffic conditions facilitating the movement of pedestrians.

The pedestrianization of the central area of the old city comprising Iedra and Onassagoras streets and the streets which link them and cover an area of 4 ha is considered as promoting these objectives and moreover to be a necessary and particularly appropriate measure for this commercial area, on the basis of the identified problems which it faces.

Moreover this scheme is linked to the redesign of Eleftheria Square and the Phaneromeni Square scheme which aims to upgrade the area environmentally and functionally and to enrich existing activities.

As an initial step towards further pedestrianization two projects have been carried out in an area adjacent to the major commercial streets and inner ring road. The first concerns the pedestrianization of a few minor access roads within the rehabilitation scheme of "Laiki Yitonia" and the second was an actual pedestrianisation scheme of streets nearby Laiki Yitonia leading to the central commercial area. One of the objectives of the latter was the introduction of the pedestrianisation concept amongst the public while also gaining knowledge from an implemented project concerning functional issues.

##### Existing situation

1. The volume of traffic in the central area of the Walled City is excessive in relation to the capacity of the existing urban structure while the main commercial streets have been reduced to parking places. This volume is expected to increase annually while the existing network does not offer any potential for increased capacity in order to accommodate additional traffic and parking requirements.

2. The road network is overloaded with vehicular traffic movement which is caused by a very high proportion of through traffic, since the main commercial axes constitute the major entrance into the old city, and by the absence of an efficient public showing a preference for motorised transport.
3. The traffic conditions create an antagonism between pedestrian and vehicular movement. It should be noted that only 17% of vehicles whose destination is the Ledra and Onassagorou commercial area travel there for shopping. In addition, during peak hours a much higher proportion of people in this area use non motorised or public transport than in the central area outside the walls. The figures are approximately 50% and 30% respectively for these areas and indicate the tendency of the public to consider the use of private cars in the Walled City as a problem.
4. Excessive traffic causes the deterioration of the built environment through pollution and vibrations while also creating unhealthy and dangerous conditions for pedestrian movement.
5. A preliminary study of the existing land uses has shown that the vast majority of establishments (85%) of the area fall in the category of retail trade. In the surrounding areas however there is a number of land uses which are incompatible with the scale and character of the old city such as storages with a negative impact on the character of commercial status of the area.
6. Current conditions do not allow the aesthetic improvement of the environment, the increase of green and open spaces and the provision of facilities for the shoppers. Consequently this commercial area is downgraded in relation to the new shopping areas in the city. This is indicated by the fact that the old city is steadily losing commercial establishments to the area outside the walls.

### Objectives

1. To upgrade and revitalize commercially the area, to increase the number of shoppers and to attract different groups of clients as well as tourists.
2. To improve the environment functionally, aesthetically and architecturally.
3. To encourage the establishment of land uses which are compatible with the scale of the historic quarters, to strengthen the commercial character of the area and to enrich life in the area and particularly activities which will bring life to the area during night time.

### The pedestrianization scheme

#### 1. Traffic management

Traffic management arrangements linked to the pedestrianization scheme are part of the general traffic and transportation policy for the whole of the Walled City. They, therefore, promote the elimination of through traffic in and out of the historic centre and prevent congestion through a system of one-way loops.

The proposals for traffic management in this central commercial area show the major loop enclosing the central area and a complex of access roads servicing the intermediate area between the pedestrianized axes and the loop, and facilitating the existing rear service arrangements for the shops on the pedestrianized area.

2. Functioning of the pedestrianized area

The central strip of the commercial area, i.e. Leiras and Onassagorou streets, is completely pedestrianized, paved and furnished according to contemporary criteria of urban design. Loading and unloading however, will be allowed along the pedestrianized axes during specified hours daily. During the first phase part of Arsinoe and, its projection, Aristotelous street, cutting across the area, will be constantly open to vehicular traffic. In addition two more routes cutting across the pedestrianized strip and functioning as a semi-mall will be open only to certain types of traffic.

3. Parking and public transport facilities

To ensure the success of the pedestrianization scheme, parking facilities will be provided around the pedestrianized area. These will serve mainly short-term requirements for shoppers. The parking arrangement in the moat should serve the requirements for long term parking. This has been an intermediate solution, until the construction of the proposed multi-storey car park in the Triholi bastion.

In order to achieve greater accessibility of the pedestrianized area it will be necessary to provide a special type of public transport service.

It could be in the form of small "step-on/step-off" mini-buses running basically on the ring road outside the walls and penetrating into the inner commercial areas of the city. Its route starting from Solomos Square enters Voulgaroctonou street, proceeds along Pericleous, Pygmalionos, Nicocleous, Lefkonos and then, turning right, enters Aesgylos and forming a small loop through Sophocleous, Solonos and Platonos, returns to the southern part of Aesgylou in order to come out near Bairaktar. Then following the inner-ring, it goes back to Solomos square.

Follow-up work

In order to reach the stage of implementation the scheme must be supplemented with the following:

- a) Study of the composition of the client group of Leira and Onassagorou area with a view to assessing the viability and impact of the pedestrianization scheme.
- b) Study of the attitudes and public response to the conditions prevailing in the area prior to and after the implementation of pedestrianization.

- c) The organization of public information in order to gain the cooperation of the public. Recent expense in conjunction with the pedestrianization of Pasicratous and Solonos and Eleftheria Square has shown a positive response.
- d) Gallup concerning the response of the shop keepers and of the clients to the scheme with a view to assessing implementation strategies.
- e) Detailed architectural and infrastructure design.

BLOCK III

CRITICAL OBSERVATIONS, SUGGESTIONS AND RECOMMENDATIONS

Critical appraisal of the applied methodology and abiding principles

As mentioned above the idea of safeguarding the living environment of our historic town was conceived recently as a reaction to the massacre of the architectural heritage due to ignorance, insensitivity and the lack of imagination and commercialism.

In the beginning the initial efforts concentrated on the major features, and then the number of preserved buildings or groups of them gradually increased. Then came the idea of preserving whole areas.

Simultaneously the concept of preservation itself developed. It started to be clear that buildings should not be demolished, but should be consolidated and restored. That led to the idea of presentation and then to that of adaptation.

Our effort, regarding the methodology of intervention, was to meet the level of more advanced countries on that subject and to link our work to their experience, to their achievements, as well as to follow the resolutions of the international bodies.

We still have far to go before arriving at an efficient level, because the problem is so vast, so complex and new, that it is difficult to find an immediately acceptable remedy by all the people interested in conservation.

In our case, high theoretical principles were adopted although their practical interpretation was not always sufficient. As a general strategy for our historic centre, the concept of active rehabilitation was introduced which means to enhance the area in the framework of every-day life and its requirements from the individual and social points of view.

The adaptation of our special case on the above principle, was possible because of the close cooperation of international and national experts who formed the multidisciplinary team of the Nicosia Master Plan within the framework of which the historic centre was studied.

The cooperation of planners, architects, conservationists, economists, sociologists, experts on transportation, landscapers etc., was indispensable in order to arrive at a proper solution to the problem of integrated conservation which requires an acute sense of our own needs and an accurate and sensitive assessment of the capacity of an historic area to fulfil these needs without losing its cultural, architectural and historic content.

The working method chosen to carry out the surveys needed to arrive at a deep knowledge of all the factors in the complex problem of the historic area, was based on those suggested by different Council of Europe's Symposia as well as that of previous Italian and Yugoslav experiences.

In working on the results of that research, we realised that it is not a simple matter to harmonise protective action and local planning, because the basic principles of each are quite different, as are the aims and methods of implementation and the concepts on which their policies are found. The same is true with regard to the difficulty of assessing the findings of the economic and social research on which all policy decisions are based. It is evident that in order to eliminate contradictions between planning and protective action we ought to consider planning in terms of solutions which will enhance man's framework for living. Clearly the historic centre was in the case of Nicosia the most important factor in ensuring such a result.

From our experience we can state that where planners proved to be insufficiently sensitive in their approach to the human factor, the results were disastrous. As regards the implementation of the programme for the rehabilitation of our Walled City we are still at the policy stage.

#### Identified major problems and difficulties

The only two implemented conservation projects in Nicosia cannot be regarded as representative, since both of these were small-scale public interventions.

However the fact that important buildings evaluated two years ago are not yet listed, as well as the existence of different special projects on rehabilitation which are prepared without being implemented, prove the lack of the means of implementation.

Starting from the legal basis on which largely depends the successful implementation of urban conservation policies, we may say that they are not up to the level to protect the architectural heritage. Since 1983 the authorities have not had enough power to stop the demolition of important buildings. Progress in the improvement legislation moves very slowly.

Legal progress now proceeds step by step, each time following the reaction against the continuous demolition of outstanding buildings. As was shown previously existing laws and regulations are inadequate and insufficient to enable the implementation of an active conservation policy.

Therefore, it seems clear that existing legislation should be revised, strengthened and improved in order to provide preservation orders, as well as to designate conservation areas.

An additional legal instrument should be introduced defining:

- contents and method of carrying out a conservation/development plan
- authorities, measures and control procedure needed for the effective implementation of conservation policies
- appropriate environmental, technical and other standards as well as design criteria.

Another important issue to be resolved is the existing fragmentation of authorities responsible for the preparation of conservation projects and control. There is no clearly identifiable professional team, and this is essential, nor is there a clearly identifiable institutional framework comprising public and private bodies involved in the development process.

The overall effort for urban conservation will require a combination of professional expertise, supported by an appropriate and flexible administrative set-up. This may call for the establishment of a unified conservation unit incorporating both administrative and technical skills, appropriately placed within the government organizational structure and working in close co-operation with the planning authority for the integration of conservation and development planning. The Unit should elaborate overall conservation policies, prepare area schemes, deal with day-to-day matters, enlighten public opinion and promote the participation of private interest groups.

Another crucial problem is the lack of funds necessary to preserve our urban heritage and to implement rehabilitation projects.

Some pessimistic conclusions can be tried out from our experience within the intergovernmental team\* which elaborate the economic incentives which should be designated for the owners of listed buildings.

In calculating the funds needed for the conservation of 90 listed buildings within the first year of the application of the incentives it was decided that only 20% of such budgeting should come from public money. Although that percentage was very low, the Ministry of Finance had its reservations.

The above is mentioned in order to stress the point that conservation is not yet recognised by the government as a priority factor.

Apart from the above difficulties a package of appropriate economic incentives was approved by the Council of Ministers, comprising the immediate availability of special subsidies, grants and low taxes, loans, property and income tax allowances, the transfer of Development Rights etc.

---

\* Coordinator of this Committee was Athina Aristokleous, Architect/Planner at the Town Planning and Housing Department

It is also proposed that a special financial department be established, which would work within the Unified Conservation Unit, and be responsible for the identification and control of all possible sources, to prepare cost estimates and feasibility studies for different projects developed by the agency and implement the economical incentives.

Recommendations to the responsible institutions

1. A conservation programme must form part of an overall planning policy.

We should first understand the whole town, the way its parts are related to each other and its regional and national role and then we can begin to understand the special pressures upon the historic area and to identify its strengths and weaknesses.

2. A specific allocation of funds is needed to get things moving. But this can do much to attract private money so that a significant impact can be made along with that of public and local budgets.
3. A specialised conservation multidisciplinary team should be set up to tackle the problems of any declining historic area.
4. Regular action area meetings should be held.

A working party of those concerned should be set up to enable everyone to maintain contact with what must be done.

5. There should be cooperation with the public concerned.

Facts and informed opinions must be collected concerning the hopes and plans of every owner and occupant because situations affecting individual properties can change suddenly and dramatically. The authorities concerned must inform the public, cooperate with it and publicise a clear policy for the area. In this way they can instil a sense of security among residents and users and create the right atmosphere for action.

6. Within a firm strategy, flexible and responsive tactics will enable each opportunity for positive action to be taken as it arises. Flexibility may be needed in applying housing policy, land use zoning and the criteria for ground aid.
7. Examples should be set which will help people to follow.

Someone has to make the first movement; this must almost invariably be the local authority.

It is not enough simply to produce a plan and expect private owners to start implementing it immediately. An "exemplar" scheme must be correct in order to help and inspire others by showing just what can be done.



8. Guidance and encouragement.

To achieve conservation, authorities can use their emergency powers.

The goodwill of the neighbourhood is so important that every effort should be made to achieve the desired ends without having to resort to statutory powers. Much more often the need is to guide those who are unsure as to how to proceed, and perhaps apprehensive about committing themselves to restoring and letting their premises.

9. Public support and participation.

The public expect to have a say in matters affecting the environment. This expectation is reflected in the multitude of civic and amenity societies and residents' groups found throughout the land. Public participation from an early stage, with constant liaison and response, will succeed in mobilizing local feeling.

NICOSIA MASTER PLAN

Conservation Survey of the Walled City - 1981

I. (P) Period of Construction

(L) (Lusignans)	1192 - 1489
(V) (Venetians)	1489 - 1571
(T) (Turkish)	1571 - 1878
(E1) (English 1st period)	1978 - 1930
(F?) (English 2nd period)	1930 - 1960
(I) (Independence)	1960 -

II. Architectural and Technical Data

II/1 (BM) Building materials used for the walls:

- (st) stone only
- (st + str) earth + straw brick + plaster
- (st - e + str) stone and earth + straw brick + plaster
- (br) clay brick + plaster

II/2 (Rm) Roof materials:

- (st) stone
- (Rt) round tiles
- (Ft) French tiles
- (Cu) Concrete
- (C) Corrugated sheets

III. Preservation and Hygienic Conditions:

Preservation:        I) Excellent condition  
                      II) Good                    "  
                      III) Poor                    "

Hygienic:            E) Excellent condition  
                      G) Good  
                      P) Poor

Ruins: (Ruins) Dangerous state; immediate static repair required for public safety.

IV. Ownership:

(st)	Public Property - State
(Mu)	Public Property - Municipality
(E/O)	Ecclesiastical property - Orthodox
(E/I)	"                    "                    - Maronite
(F/I)	"                    "                    - Islamic (FVCAF)
(F/A)	"                    "                    - Armenian
(F/I.)	"                    "                    - Iatin
(Inst)	Property of institutes, associations etc.
(Pr/A.)	Private Property                    - Armenian Cypriots
(Pr/G)	"                    "                    - Greek Cypriots
(Pr/T)	"                    "                    - Turkish Cypriots

V. Visual Analysis of the Town

V1. Qualities of the floorscape:

(grd)	green areas used as gardens
(pl/tr)	green areas planted with trees
(p/u)	green areas for public use
(pav/st-sl)	pavement of stone slabs
(unc)	uncultivated area
(aph)	asphalt
(cu)	concrete

V2. Architectural quality of the buildings:

- 1- Building of exceptional quality
- 2- Building of historical and cultural value
- 3- Building of environmental quality
- 4- Neutral new building
- 5- Building in contrast with the surroundings
- 6- Ruin of architectural quality
- 7- Ruin without importance
- 8- Contrasting facade or additions
- 9- Harmonious architectural elements
- 10- Contrasting element

V3. Townscape features

- a- Street elevation of exceptional value
- b- Street elevation of environmental value
- c- Contrasting street elevation due to heterogenous buildings
- d- Contrasting street elevation due to bad maintenance
- e- Entrance hall / courtyard / visible staircase
- f- Portal
- g- dome, vault
- h- tower, minaret
- k- arch.

The antiquities Department had already proclaimed under the Antiquities Law of 1935 many Medieval, Venetian and Islamic buildings within the first and second schedule:

First Schedule (Government Property)

- The Venetian Fortification of Nicosia and the moat (1567-1570)
- 2 Venetian buildings (1489-1571)
- Part of the Royal Lusignan church
- A part of a large stone house (Hadjigeorgakis House) built in Ottoman times (now under restoration procedure)
- Restan (the Orthodox Venetian Cathedral)

Second Schedule (under Antiquities Department control)

- 5 Lusignan churches (1192-1489) transferred in mosques during the Ottoman times (1571-1878)
- 3 Mosques of the Ottoman times
- 7 Greek Orthodox churches built in Ottoman period, most of them in 18th century
- 2 khans
- 1 Medieval Palace
- 1 Medieval church transferred in Armenian church later
- An old Medieval church transferred in hammam during the Ottoman time
- 3 facades of Medieval houses
- 5 Medieval doorways
- The old Archbishopric Palace built during the Ottoman times
- 14 of the most interesting examples of the traditional architecture of the 19th century
- Also some areas around the most important monuments are proclaimed under the same law as controlled.

Bibliography

Nicosia Master Plan Diagnostic Report, November 1981

Nicosia Master Plan Final Report, July 1984

Walled City Socio-economic Profile, NMP May 1985

Urban Conservation Report, Salvador Diaz-Berrio, NMP January 1982

Methodological Proceedings for the Protection and Revitalization of  
Historic sites, Tomislav Marasouic, ICCROM May 1975

Policy for the Preservation and Rehabilitation, Council for Cultural  
Cooperation Symposium Avignon, 30 September - 5 October 1968.

Area Scheme for Central Area

Walled City Conservation Policy, NMP Berislave Kalogjera, UNCHS Consultant,  
June 1985

Economical Incentives

Work paper of the technical committee June 1985

Conservation in Action

Chester's Bridgegate Donald W. Insall

Preliminary Nicosia Master Plan Report on Planning Strategy Working Paper,  
September 1982

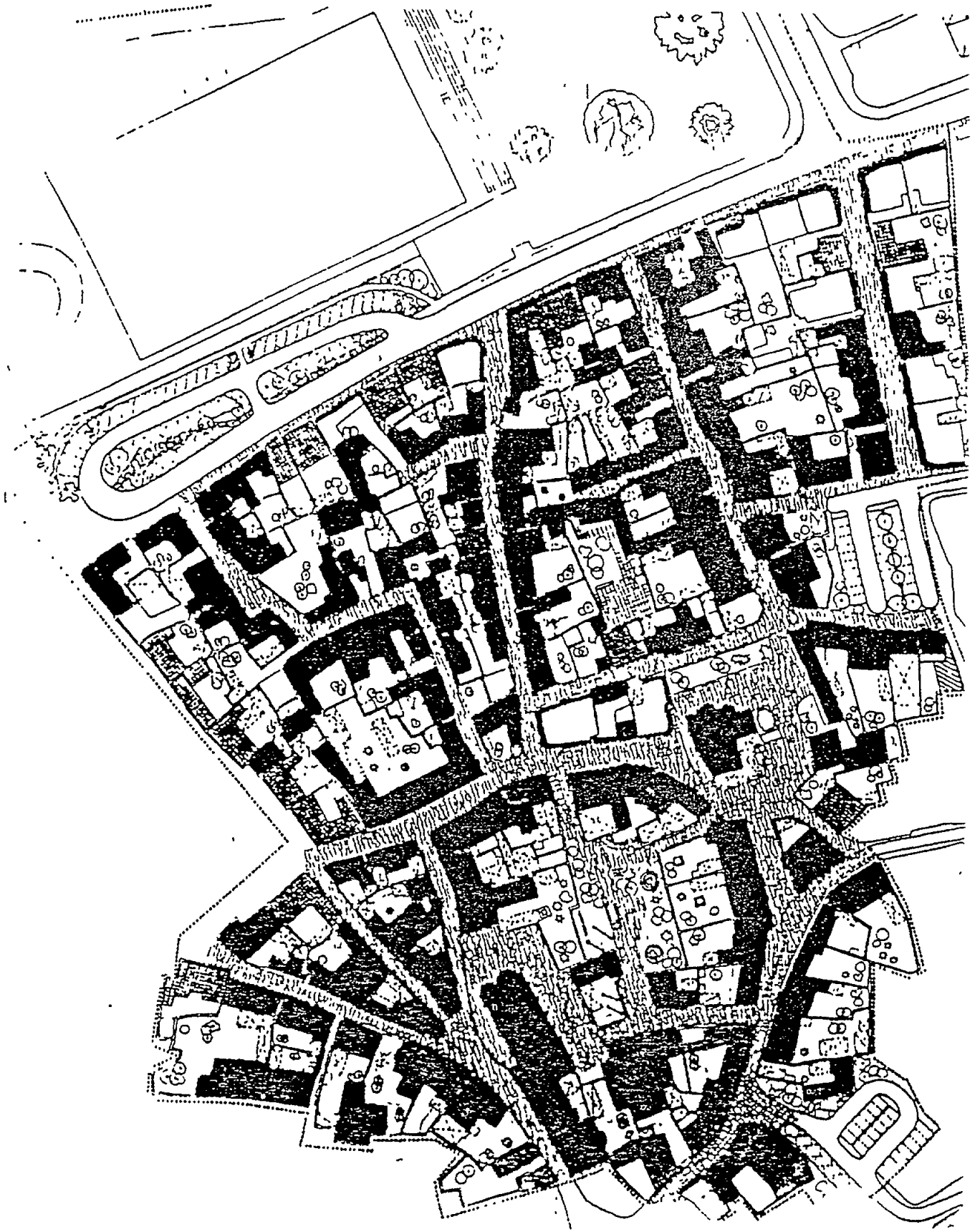
NMP International Consultative Panel, Second Meeting Report, October 1982

Nicosia Master Plan Draft Report, May 1983

Urban Architecture in Cyprus, 18th - 19th century, Agni Petridou



THE WALLED CITY OF NICOSIA



THE AREA OF CHRYSALINIOTISSA

CONSERVATION AND REHABILITATION OF RACHID (EGYPT)

by  
Feisal A. Esmael  
Scientific Advisor  
The Egyptian Antiquities Organization (EAO)  
and  
Gamal Albouhy, and Magdy Hassanain  
Conservation Research Centre (EAO)

PREFACE

This priority project, Conservation and Rehabilitation of Rachid, has been carried out upon the initiative of the Regional Activity Centre (RAC) for the Priority Action Programme (PAP) of UNEP's Mediterranean Action Plan (MAP). The first contact with RAC, in March 1986, came through the National Focal Point for Egypt, the Egyptian Environment Affairs Agency (EEAA), and resulted in the proposal of two selected sites, Merie (50 km west of Alexandria) and Tanis (170 km north east of Cairo), for consideration at the SPLIT Seminar (16-19 April, 1986) "Experiences in the Protection and Rehabilitation of Selected Mediterranean Historic Settlements".

The candidate sites were deemed to be archaeological, rather than historic, and an alternative more representative area was called for. The Egyptian Ambassador to Yugoslavia, who was attending the Seminar, readily provided a new option of Rachid (Rosetta) which was recognised as viable and was duly selected.

Following official clearance, data collection commenced on Friday September 26, 1986, the bulk of which was completed by Sunday December 14, 1986. Additional material was, however, needed, and this was made available by Sunday January 25, 1987. At this point it must be stated that members of the investigating team are happy to admit that they take great pride in readily acknowledging the constant supportive cooperation offered throughout their mission by all officials at, and members of, Rachid's Town Council. The generous hospitality and warmth of the Rachidians (people of Rachid) have left indelible marks on us all and overwhelmed us with treasured memories of the place and the people.

In conclusion, it is only right and proper to admit that though one comes as a total stranger Rachid soon grows on the visitor; it is hard to leave and a total detachment is inconceivable. Rachid, doubtless, holds some prospect of a future worthy of its rosy name (Rosetta) and, to us, it soon became the one place in the country to embody our hopes and aspirations. Our sentiments have, therefore, developed into the dream of "an Egyptian" for "An Egyptian Dream", we have worked hard to have it materialise in this Case Study on Rachid, and are confident that it can be realised through both sympathetic and thoughtful, local and universal, hearing.

Objectives

Case Studies on "Rehabilitation and Reconstruction of Mediterranean Historic Settlements" represent the second phase in one of the many projects



carried out by RAC for PAP of the UNEP's MAP. The first phase, preparation of national reports in the scheme, was concluded under the proceedings of the SPLIT (22-24 May, 1985) related seminar.

The declared purpose set out by RAC for the case studies is "to promote the exchange of experience among the Mediterranean Countries, their historic towns and institutions on the common specific problems as well as on results arrived at in their resolution". RAC, moreover, expects studies to "cover a wide range of settlement types differing in size and position in the contemporary life and urban genesis, with a view to obtaining the examples which may help other, similar historic towns elsewhere in the Mediterranean in finding appropriate ways of protection, reconstruction, and rehabilitation of their old towns".

The principal objective of the Rachid Case Study, as envisaged by RAC, is: "to present the experiences which, regardless of their specific character, could be used by other towns in the Region in the rehabilitation process of historic heritage, as well as for the formulation of concrete proposals for cooperation in the field".

While those acquainted, and identified, with Rachid feel quite emphatically, that it has a considerable amount to offer the country, the region, and perhaps also the world at large, the observer must also recognise that it is, indeed, in dire need of a triggering mechanism in the form of an effective international input, before such feedback can make the highest return possible.

Rachid has an easily recognisable character and its marked difference is discernible, and this what we have tried to emphasize and substantiate whenever appropriate.

## BLOCK I

### I.1 General

#### I.1.1 Location

The town of Rachid is located some 60 km east of Alexandria, on the west bank of the northernmost end of the Nile branch of that name. To the ancient Mariner the town appeared in the distance as having the shape of a "Rose", hence the name of "Rosetta", according to the local, and popular, tradition as how the town acquired its poetic name.

While "Rosetta" is taken to be of southern European origin, Rachid (pronounced Rasheed) is the Coptic equivalent of its ancient Egyptian name of RHT - pronounced Rikhit, from "rikhito", meaning the "common people". The history of the town is, therefore, thought to go back to Pharaonic, perhaps even to Prehistoric prior to c. 3200 B.C. times. Material evidence to support such claims is amply provided by the town with its richly blended and continued history.

The Islamic roots of the town are believed to go back to the 9th century (Abbaside Dynasty), but the architecture of the existing historic core is exclusively Ottomanic (c. 1520 - 1800) though the bulk of building units, go back to Graeco-Roman (occasionally even to Pharaonic) times, and can be incorporated in many structures.

The historic core currently holds the body, and soul, of the town, teeming with intensively secular, commercial as well as strikingly spiritual, activities. An extremely narrow and winding route inside the town comprising of two principal, and very steep streets of about one kilometre total length, is endowed with most of the last surviving signs of Rachid's rich past. This arrangement can conveniently serve future rehabilitation operations, by allowing condensed and concerted efforts which offer the best returns. If the present pattern of treatment persists, however, then any chances of real progress towards permanent preservation are extremely doubtful.

#### I.1.2 Boundaries

The historic centre of Rachid, with an approximate area of 45 acres (1 acre 4050m<sup>2</sup>), occupies about one quarter of the current area of the town. The development line of Rachid, though mostly arbitrary on the outskirts, has a definite and recognisable pattern inside of seven main streets stretching north/south parallel to the bank of the Nile, and occasionally crossed by a minor street.

The town, moreover, is divided by its oldest extant street, Dahliz El Mulk (now Port Said, and previously Queen Nazly) into two principal sections: a northern (Bahry) and a southern (Quibly), as it stretches east/west. The Bahry division comprises four principal districts, each mostly inhabited by a distinct and traditional community, according to the common craft or trade of its members. The Quiby division, on the other hand, features two major areas: one hosting the Friday Market (Souk Al Gomaa) and the other encloses the town's cemetery.

According to the latest figures available (the tentative results of December 1986 Census), the town of Rachid has a population of some 70,000 inhabitants while Markaz (county, or constituent satellite settlements) Rachid totals about 175,000 inhabitants.

Since the historic area of the town is the centre of economic and commercial activities, rather than of habitation, we find that practically all of Rachid's shops (over 800 in number) and workshops (over 400) are concentrated in or around that same section of the old town.

## I.2. Development History

The present area of Rachid is known to have been a centre of human settlements, probably from the prehistoric times of Egypt (c. 5000 B.C.) but its importance to the country and its contribution to its distinct cultures varied considerably throughout the ages. In Pharaonic times, for example, it was only one of the minor satellite settlements in the Seventh Province of Egypt, and this administrative division was retained in subsequent Ptolemaic, and even Roman times. During those earlier times, however, Rachid remained the principal port in Egypt.

With the establishment of Alexandria (c. 330 B.C.), Rachid lost its maritime importance and fell into neglect for centuries until it eventually revived in the Coptic Period.

The position of Rachid was, moreover, temporarily threatened as the capital of the country was moved from neighbouring Alexandria to Al Fustat, at the beginning of the Islamic Period (c. 640). It was later saved by a group of devout Muslims who took a liking to the place and settled in the area, where they built their houses and mosques. They also selected an elevated site for their cemetery, which they called Tell Al Afrah (Mound of Jubilation, since Moslems are expected to rejoice in death, where they meet with their Maker).

Another major revival of Rachid was brought about by repeated Byzantine attacks on the country in the reign of the Abbaside Caliph Almutawakkel, and it acquired an increasing strategic importance as it was rebuilt as a fortified town (c. 846-861).

By the time the Fatimides founded Cairo (c. 969) and made it their capital, Alexandria had completely lost its distinction as the principal port of the country, and both Rachid and Damietta came once again to the fore. The former, in particular, became a great trading centre, undergoing extensive urban expansion and a marked measure of prosperity.

A hundred years later, Alexandria regained its old glory through increased trade with Italian cities, and Damietta gained strategic importance as a defence frontline against the Crusaders, overshadowing Rachid which returned, once more, to its former status of a small town near Alexandria.

Rachid saw yet another revival, with associated great prosperity, during the Mameluky Period, starting with the Bahirite Baibar (c. 1260) and culminating in the reign of Circassian (Tcherkessic) Qaitbay, with the building of his fortress (c. 1470), with towers and massive enclosing walls. It is in the debris of this fortress (Citadel) that the famous Rosetta Stone was found in July 1799.

Following the Ottoman conquest of Egypt in 1617, Rachid became the nearest Egyptian port to Istanbul, capital of the Empire, and gained new importance and progressively expanded to meet the demand of a much increased trade with European ports, and the influx of many foreign traders to such an extent that the town had numerous foreign establishments and consulates, and a good number of hotels. It is, in fact, to the Ottoman Period that the bulk of the currently surviving historic monuments, and the whole of the historic centre, belong.

### I.3 Current role of historic area

The distinctive character of the Rachidians has, equally clearly, shaped their close-knit society, and apart from strong family ties, there is a deep-seated religious devotion and fervour controlling their way of life. All this togetherness does not apparently interfere with the highly independent personality of the individual, resulting in a colourful blend of sharply contrasting traits, clearly reflected in the physical of the composition town, as well as in the quality and intensity of the activity taking place within its boundaries.

The prevailing socio-economic modality may be better understood by relating it to the change in the town's fortunes during the reign of Mohamed Ali, as a direct river route was initiated in 1819 connecting Alexandria to the capital, Cairo, via a newly-dug artificial Nile water passage (the Mahmoudia Canal), drastically reducing Rachid's international trading role. It is reported in this connection, that at the beginning of the 19th century Rachid had some 35,000 inhabitants while the population of Alexandria was then a mere 3000. During the reign of Mohamed Ali (1805-1848) the population of Rachid dropped to less than half of this figure, to 15,000, when people left in great numbers as businesses closed down. Despite this new crisis, however, the town was able to retain a good deal of its viability, and by the end of the 19th century its statistics recorded, among others:

	2300 houses ( including palaces and villas overlooking the Nile)
	600 shops
	52 flour mills
over	30 hotels
	25 mosques
	13 oil presses
	10 rice mills

besides a glass factory, a paper mill, and other industries.

The first (houses) and the fifth figures (mosques) above are significant, because they comprise most of the historic Ottoman buildings initially existing in the town, and the remainder of which now constitutes the historic core. Those figures are also significant in that, while the number of historic houses has come down to 22, the number of old mosques in the town has, by one account, increased to 31. This increase is explained by the renovation of deteriorating, as well as the rebuilding of ruined, and abandoned ones.

It is perhaps due to their close proximity to the old places of worship that some of the historic houses escaped demolition, until they were

eventually taken over, for ultimate preservation, by the Antiquity Department in 1951. One, therefore, has to thank a deep religious conviction for the partial protection of a past culture, and for the preservation of the town's history which has afforded its imposing character a well-deserved survival.

One other significant figure in the quoted statistics worthy of consideration is the number of shops which stood at some 600 towards the end of the 19th century. The current figure for shops dealing in consumer goods stands at about 740, not counting bakeries (26), restaurants (35) and cafés (81). Practically all of these are within, or very close to, the historic area, a strong indication as to the traditionally commercial and economic importance of the old centre of Rachid to modern every day life and activity in the town, while the cultural entity of the place is being retained in the process.

#### I.4. Major problems currently facing the historic area

Rachid does not differ particularly from the average Egyptian settlement, urban or rural, in basic common suffering, for all have a heavy burden of mismanagement, both of resources and of waste (domestic and industrial). The historic area in Rachid is especially vulnerable because it has to cope, on top of everything else, with the elements of time and intensive, even excessive, commercial and daily activities. Rapid technological advancements in this century, while benefiting the individual in the short term have incessantly worked towards the long term (and eventually permanent) destruction of an irreplaceable heritage.

The first, and most serious, aspect of mismanagement concerns that of domestic and industrial waste, a evil now endemic in the country in general, but alarmingly worst inside Rachid. It suffices to refer to the grave misfortune of the town's potentially disastrous infrastructure in which the old grid of a well-planned and a well-organised water supply system has been heedlessly diverted into sewers receiving every noxious type of effluence which is directly discharged into the once sacred Nile.

Another area of mismanagement to the town's existing cultural heritage is that of the traffic situation, particularly within the historic area, which has to be seen to be believed. There, we are faced with a condition allowing for two-way traffic allowing lorries on old streets meant mostly for handcarts; a real life illustration of the "camel passing through the eye of a needle".

In the setting described above, amid prevailing practices no one dares to speak seriously of cultural and historic values. Immediate personal gain, and nothing else, seems to matter and the historic area has, thus, been denied any significant role with regard to tourism or business or commercial exploitation.

To reinforce this argument on current tourism, one has only to remember that the town now has four Lucandas (lodging places or guest buildings; nearest to poorest quality pensions) as against a figure of more than 30 hotels reported from the end of the 19th century.

## I.5. Rehabilitation and reconstruction practices

### I.5.1 Doctrine

The first practical approach to protecting and preserving the historic heritage of Rachid town came in the State take-over, in 1951, of the remaining 22 Ottoman houses and entrusting the Department of Antiquities with the task of keeping and caring for them, as well as for other historic buildings and monuments. The establishment of a Regional History Museum in Rachid (opened on September 19, 1959 on Rachid's Civic Day Celebration) and the inclusion of one of the historic houses has assured a model example of that unique Ottoman style of architecture a continued existence, which it was never previously accorded.

An overhaul and first aid treatment of historic buildings in Rachid was deemed necessary in order to remove the imminent threat facing them, and a salvage campaign was mounted in 1978 by the Egyptian Antiquities Organization (EAO), an endeavour that lasted for four years. The inevitable outcome of these operations was that a more permanent and systematic restoration and conservation treatment of all architectural elements became essential. The salvage work was, therefore, duly expanded and intensified to meet the deadline of 1985's civic celebration of Rachid's Day (commemorating the town's victory over the British invading forces in 1807). The conclusion to the 1985 revival campaign of historic Rachid was enshrined in, and crowned with, the addition of a Museum Garden to the historic features of the town. This imaginative landmark, though small in size and in content, is highly significant to a town in dire need of room to breathe.

The preceding account, related to Rehabilitation and Reconstruction Practices, is meant to serve the purpose of provisionally raising diagnostic and prognostic issues of the case study. These will be dealt with more substantially later, in the relevant sections outside the confines of this introductory overview.

### I.5.2 Organisation of work

The last five years have witnessed signs of intense interest in the country's cultural patrimony and has simultaneously produced and increased an awareness of the need for effective protection and preservation measures for relics from the past, and for continued conservational care. Since legislation is of prime importance in providing solid ground for serious future work, and also provides the moral support for sustained efforts, a National Protection Act for articles of antiquity was hailed as the keynote for the ultimate survival of hitherto gravely threatened material signs of past Egyptian glory. Despite the many loopholes inherent in that protection ordinance (Act 117 of the year 1983) it still serves the one vital purpose of forming a framework for future planning and development in areas endowed with historic heritage. Such an Act has, therefore, formed a powerful basis for local legislation regulating, and controlling land uses and urban expansion in the town.

Rachid, once a principal administrative centre (the capital and seat of power of a province, or of what is equivalent to a present-day governorate until 1896) is now only a Markaz (one of 14 administrative divisions in the Governorate of Behirah - or Lake District). While the main economy of the Governorate is based on agriculture, we find that its land encloses the greatest masses of water in the country in the form of once connected, but now separate, lakes. The total land area of Al Behirah Governorate extends over some ten thousand square kilometres.

### I.5.3 Methodological procedure

By one account, Rachid town ranks third, after Cairo and Aswan, in respect of the number and concentration of representative Islamic Monuments of a certain period; another account places it second only to Cairo. Historic buildings in Rachid are, nevertheless, distinguished by the fact that they are mostly of a unique type of architecture collectively belonging to the Ottoman period of Islamic Egypt (c. 1520 - 1800).

Different surveys of historic buildings in Rachid yield different counts. The official number of Ottomanic houses, for example, currently stands at 22, while a detailed inventory in recent scholarly work gives brief description of a total of 25. The 1963 Ordnance Survey map, however, lists 40 houses. The number of mosques of the period also varies between 8 and 12 according to different sources. Some elements in earlier lists have, naturally, disappeared from later ones, indicating possible, or even definite, demolition activity over a short period. Market arcades and storehouses are a case in point, and they are now non-existent, except in terms of a single surviving foundation plaque presently residing at the Museum of Islamic Art in Cairo.

The local authority ultimately responsible for running the affairs of the town is Rachid's Town Council. From a practical realisation that the historic centre is an integral part of the town, a methodology based on the fact that development in one part will inevitably affect and influence the other, was adopted.

Along the lines of the new awareness of conservation needs in the preservation of the town's cultural character, the objective of ultimate future development was to maintain the whole of Rachid as an open museum within the present context. In order to absorb and satisfy the needs of population expansion, however, it became imperative for the local authorities to outline a physically detached extension in the form of a new housing scheme. This has been devised in order to allow for a wider freedom in planning without encroaching upon the rights of the old town for environmentally secure borders, and without breaching the historic content or disturbing the desired harmony. Within those older bounds, therefore, restrictions of new buildings and structures had to be imposed as regards permitted heights and street planning patterns in particular, which must be compatible with those of the historic core.

Attempts to conserve the historic nature of the town began, as was previously indicated, with the purchase (in 1951) by the Antiquities Department, of the historic houses then remaining in private hands both as dwellings and as business concerns (shops, storehouses, workshops, etc.).

. Once the state of the various historic buildings was individually assessed, immediate, though temporary, rescue measures were applied until systematic salvage operations became possible. When the latter were completed in the autumn of 1985, much needed conservation and restoration treatments had been undertaken at a total cost of about two million pounds, the expenses being entirely met by the Egyptian Antiquities Organization.

Architectural restorations, involving all standing historic houses, were carried out in accordance with the established principles in the handling and treatment of historic monuments of the Islamic periods which, incidentally, cannot even be contemplated in the case of relics from Pharaonic Antiquity or earlier. The filling of missing parts, the replacing of damaged ones, and internal and external repainting (in original colours) were, therefore, all permissible. The introduction of some modern features in the treatment such as drainage piping, plumbing, and electrical wiring, were also permitted.

Academic interest in Rachid town and satellite settlements constituting its larger administrative unit (Al Markaz) has been largely centred on socio-economic aspects, and the preservation of cultural values and traditional historic entity has not hitherto, been entertained. Initiating this new vision of a future for Rachid intimately related to its past becomes, therefore, the principal concern of the present case study and we shall, whenever seems appropriate, endeavour to point out the need for a systematic approach that would bring Rachid into line with other historic settlements in the Mediterranean Region worthy of rehabilitation and reconstruction programmes.

The dexterity of the Rachidians, together with their drive and their enterprising spirit is constantly highlighted in any description of Rachid and its people and consequently, there is a strong conviction that the town needs only a minimal lift to achieve a much desired, and well-deserved prosperity.

The town has survived a series of recent crises, and stood up to the many hardships that no other community in the country had to endure. Despite the diversity of prevailing problems, the immediate response has, naturally, been to trying economic pressures. Concerted efforts from within varying social and professional groups, particularly evident in fishermen and farmers, constituted not only the one open option, but also the current answer to current needs. This determined spirit of a people is, in fact, as worthy of preservation as is the historic environment of their place.

In the light of the preceding controlling factors, present plans and projects take development outside the historical context. Satisfying the needs of the population by establishing a new Rachid town, some five kilometres to the south of the mother town (with its historic core), has rightly been considered the first basic step in securing the continued existence of the historic centre, and the preservation of its cultural character. The proposed new town has been allocated an area of about 1000 acres in a practically barren desert expanse. The related development plans make ample provision for a promising recreational tourism in the locality, especially in view of its proximity to an extended beach.



Local care of the historic core, however, currently stops at imposing those previously stated restrictions on construction activities in the neighbourhood of the old centre, but rehabilitation and reconstruction plans remain dormant or, at best, obscure. Discussion of the latter aspect has been deferred to another section where relevant proposals can be appropriately presented.

With respect to inspection and maintenance of historic buildings, the whole task is entirely in the able hands of the competent professionals of the central divisions within the Egyptian Antiquities Organization, who are in full charge of their physical condition.

#### I.6. Environmental protection approach

The maximum protection accorded the cultural and historic environment has already been presented in preceding sections, where it was indicated that it took the form of an extensive restoration campaign, on the one hand, and Local Authority regulations limiting type and size of architectural activities in, or around, the historic area, on the other.

As regards the physical and natural environment however, protection and care are as poor as can be found anywhere in the country. What is particularly distressing about Rachid is that it is endowed with such intrinsic magnificence that the slightest marring of its natural beauty is clearly noticeable. Rachid, nevertheless, still holds promise for vast improvement, particularly since its people are so attached to the place and extremely proud of it, and since they have the potential to give Rachid something to make it in its turn equally proud of them.

#### I.7. Future plans and projects

From the practical point of view, it would seem useful to take into consideration actions, whether deliberate or accidental, that could be classified as conducive to an environmental improvement. Evidence for some encouraging signs may be found in currently executed projects. A modest list of these includes:

- i. the construction of a wide promenade along the cornice of the Nile; with a total length of 3 km; at a cost of Egyptian pounds 350,000
- ii. the surfacing of the 8 km road to neighbouring Burj (Tower of ) Rachid; at a cost of Egyptian pounds 310,000
- iii. the Sino-Egyptian project of protecting the Nile banks from erosion, started in March 1986 and scheduled to be completed March 1990; at a cost of five million pounds.

To be added to that are the current plans for reviving the now defunct Rachid beach and holiday resort.

One is, however, discouraged by the low amounts allocated to vital environmental protection services, such as garbage collection, for which only one lorry and a few small vans were bought at a cost of Egyptian pounds 50,000 (total), and the building of just one public lavatory at a cost of Egyptian pounds 5,000.-

BLOCK II

SPECIFICS OF RACHID CASE STUDY

II. A. Introduction

Having given the general background to cultural, physical, socio-economic, and administrative parameters, whether merely operative, or crucial, to the current thoughts and possible future plans of conservation and rehabilitation of the town, we shall endeavour to give, in this part of our study, an intensive treatment of the specifics of Rachid in relation to its historic core.

While the history of human settlements in the locality goes back at least to the predynastic times of Egypt (before 3200 B.C.), with ample archaeological evidence to substantiate such a conclusion, the surviving relics of the past go back mostly to the Ottoman period of Islamic Egypt (c. 1520 -1800). These almost form a single cultural entity which is typically representative of the reign. Although earlier relics are fragmentary and serve perhaps only as documentary records, one significant monument can be singled out as almost complete in its architectural elements. Qaitbay's fortress (Citadel) is, indeed, the one exception, albeit some seven kilometres away from the historic centre of Rachid which may cause it to be considered as physically detached and of a different cultural origin. The Citadel, nevertheless, remains a prominent historic feature of the whole area especially since it is not entirely out of context, and constitutes an integral part of the conservable cultural environment. It is, moreover, a tourist attraction of considerable weight and worth.

II. B. Historic survey

Treatment in this section shall solely concern the viable historic centre of Rachid, the establishment of which had followed the fall of the Tcherkessic Mameluky State in Egypt (c. 1380 - 1520). This type of approach necessarily follows from the fact that the basic accounts have already been given in the preceding sections.

With the advent of Ottoman rule in Egypt, Rachid became the Egyptian port nearest to Istanbul, seat of the Empire. Rachid had, therefore, gained a new importance, and became the principal trading centre with the outside world. Having reached the zenith of its recorded prosperity, Rachid underwent a complete architectural transformation naturally compatible with this newly-acquired wealth.

While trading activity in Rachid during the preceding Mameluky period was minimal, it had progressively consolidated its strategic importance. The Bahirite Mamelukes, for example, had built for themselves a watch-tower which they placed on the top of the high hill of Al Afrah (jubilation), site of the old cemetery, to scan the sea beyond for enemy vessels. The site was fully equipped with defence support facilities including barricades, and arms' depots.

Fortification of the town was further enhanced and intensified by the building of Rachid Citadel in the reign of Circassian Mameluke Al Ashraf Qautbay (c. 1472), and later also by the building of an enclosure defensive wall with watch-towers in the reign of Qunsawa Al Ghoury (c. 1516).

In the Ottoman period the town acquired a certain strategic perfection because of its unique architecture where the houses served both as dwellings and forts for defence, and where the general plan effected an intricate network of winding narrow streets which were practically passages; almost a labyrinth, to confuse and confound the likely intruder or unfortunate invader. The effectiveness of this special setting withstood the hardest test, and enabled the ordinary people of Rachid to deliver a crushing defeat to the highly professional and well-equipped strong British invasion in 1807. This astonishing Rachidian victory is invariably said to have delayed the eventual British occupation of Egypt by some 75 years.

The greater historic importance of Rachid on an international scale comes from the discovery, in July 1799, of the renowned "Rosetta Stone" which now resides at the British Museum in London. The stone was found while some French troops were excavating the foundation of Qaitbay's Citadel, where the French made minor alterations to enclose their army barracks. Inscriptions on the Rosetta Stone (Stele), having been deciphered by the French scholar Jean Francois Champollion in 1822, they were the key to the final understanding of the hitherto obscure hieroglyphic signs, ushering in the whole new fascinating world of Egyptology.

In the reign of Mohamed Ali Pasha, Rachid received in 1819 the hardest blow and severest setback of the century with the establishment of a direct water route between the port of Alexandria and the capital Cairo, via the newly-dug irrigational and navigational canal of Almahmoudia. The town, nevertheless, retained a reasonable measure of commercial and industrial viability, and some textile factories, cotton mills, leather and fez (traditional headwear) factories, and rice mills were added, as well as maintaining some foreign trade, particularly with the islands of Cyprus and Crete. By its determination the town survived the ensuing economic crisis.

A series of crises of equal magnitude has confronted the town over the past decades. These recent major calamities have unfortunately resulted from the mammoth hydro-electric project intended to be of the greatest benefit to the country's economy, namely the construction of the high dam in Aswan. Rachid, though at the farthest receiving end from that structure straddling the Nile, seems to be suffering most from its short-comings. One of the immediately-felt adverse effects was the depletion of the fertile and rich Nile silt which used annually to revive the potency of the agricultural land, and to attract shoals of sardines to Rachidian waters, yielding thousands of tonnes to an eager local fishing industry, and covering the whole supply needs of the country. The two principal industries, farming and fishing, have been, therefore, the first victims, and others were to follow. Principal amongst these was tourism which was once thriving, but is now practically defunct; since the advancing and rising sea has caused extensive land erosion, the beaches have been abandoned along with the many sea-front holiday cabins and hotels, with losses amounting to two million pounds. The determined and proud spirit of the Rachidians has, luckily, survived all this, and there are hopeful signs that their town will eventually triumph.

## II. C. Documentation - Rachid, the town and the people

### i. The town

The strategic importance and consequent defensive character of Rachid are well established from early antiquity and through most of its past history. It is known, for example, that during the second Egyptian Empire (New Kingdom; 1575-1085 B.C.), the Nineteenth Dynasty (1308 - 1186 B.C.), King Merneptah had built his strong fortifications on the west bank of the Nile at Rachid between 1224 and 1214 B.C., to defend Egypt principally against attacks mounted on the country from either the Libyan invaders or the sea people's forces. In the late period (663 - 332 B.C.), as well, the Saite King Psammetichus who succeeded in driving the Assyrians out of the country established, early in his reign, military camps along the Rachidian coast in order to protect the Egyptian shores.

Throughout its subsequent history, the town is known to have retained that defensive and protective distinction, serving for the most part as a strong coastal fortification. The historical area, in plan and in architecture, as well as the remnants of the Citadel and enclosure walls, still clearly testify to the persistence of that strategic role despite the fact that most of the old historic houses and other structures had long disappeared.

The inventory of currently documented historic places includes 22 houses, ten mosques, a public bath, and a flour mill, all belonging to the Ottoman period and architecture. To be added to that is a fortress, a town's gate, and the remnants of the old enclosure wall, all belonging to the Mameluky period.

Despite the fact that the architecture is typically Ottomanic Turkish in style, the labour force in the construction of the old town was drawn entirely from the local craftsmen who had at that time a well-established and advanced building industry. All architectural features, however, are representative of the Islamic form of the time; such as the inclusion, in dwellings, of Mashrabias (honeycombed carved wooden lanterns to admit light and air into the building), reception halls, inscriptions and other decorative forms, and arches. While these houses were built basically as dwellings and objects of artistic beauty, they also served as military fortifications when the need arose. This latter functional aspect of their design is well demonstrated by the constant presence of such features as the heavy ferro-wooden gates, complex inner passages, and secret tunnels.

The increased trade and navigational activities at the port of Rachid, which acquired greater importance during the sixteenth century, contributed to the finer shaping of the town in order to be able to adapt fully to its highly developed and very extensive commerce. Numerous storehouses and business premises with attached hotels (or sleeping quarters) for visiting traders were therefore added and constituted the economic complement to the strategic character of the town.

The architecture of Rachid's houses remained singular and clearly distinct from that of the contemporaneous architecture of Islamic Cairo, for example. Different parts of houses in old Rachid, therefore, not only have unique names, but also different functions from those of Cairian houses of the period. For example, the Cairian house of the time had an entrance leading to a lobby which led in turn to an open court, then to the upper floors. In the equivalent Rachidian house, the ground floor called the Shadir (storehouse) contained the stable, the toilets, and the servants' quarters as well. The ground floor is normally arched, and in the middle there is the court which opens on to the upper floors and is closed at the top with a dome-like tinted glass structure.

Light and air are admitted into the house principally through a shaft-like structure enclosed at the top with a parapet to protect individuals from falling, and it runs down to the middle of the grand lobby (vestibule). The parapet is normally executed in finely carved and geometrically shaped wooden forms which are compatible with those of the external Mashrabias and inner partitions.

The first floor, on the other hand, was used as living quarters for the men of the house, and contains a reception hall with an attached kitchen. The latter, in its turn, opens to on the reception hall by means of a food conveyer window.

Finally the second floor was used as the women's living quarters, while the top (third) was normally used as the sleeping quarters, and is locally known as "Al Hadir".

The Rachidians used their unique type of bricks in building their historic houses. These bricks, apart from their fine quality and striking beauty, are very strong, hard, and rigid. These were in fact the same kind of bricks used in the building of Qaitbay's Citadel; an indication that the houses of a later period were intended to be used as dwellings while serving, at the same time, as defensive fortifications. This latter role is also supported by the use of long, strong, and complex bolts for their very heavy gates, and by the provision, in the design, of the separation of the different floors of each house so that if an intruder succeeded in gaining entrance to the ground floor, then the next would serve as a second defence line for the structure, ... and so on.

The historical houses of Rachid, moreover, demonstrate great economy in space, as they normally featured built-in cupboards and presses, and the simplest (and again built-in) furniture, for example divan beds and sofas. The floor would also be fully carpeted and the walls elegantly decorated with rich paddings and draperies.

Most of the historic centre of Rachid lies within a square of some 400 m each side, while the peripheries extend within a triangle whose base along the west bank of the Nile spans some 1500 m. Its sides enclose an area of over half a million square metres, while the town's administrative boundaries enclose an area about seven times as much. This, in view of current regulations imposing height restrictions on new houses, together with the statutory laws protecting agricultural land, would not be sufficient to absorb and satisfy the needs of the ever expanding population. It was this acute shortage which prompted the Municipality Council to seek a remote development area, where modern housing schemes and systems can flourish freely.

Work on the new development site for modern Rachid has already begun, and the construction of many multi-storey apartment buildings has now been completed. The proximity of the new site to the sea facing an extensive beach, has prompted the local authorities to request the government for total (material and moral) support in building up a local tourist industry with necessary allied services. Final clearance is still pending, but should be speeded up, in view of the fact that legal problems are assumed to be non-existent since the whole candidate area is State-owned.

In conclusion it would seem to be appropriate to give an inventory of documented places now coming under the direct care and supervision for the Egyptian Antiquities Organization (EAO). The assigned numbers are, in fact, those appearing in the antiquity records (official register) for historic Rachid.

Documented Historic Monuments and Sites in Rachid

a. Ottomanic Houses:

<u>Number</u>	<u>Name</u>	<u>Date</u>	<u>Remarks</u>
16	Arab Kully	18th Century	Now houses the National Museum of Rachid
19	Asfour	1754	Also known as Baltish
24	Farahat	18th Century	
25	Albaqrouli	1718	
31	Hasiba Gazal	1808	
32	Al Amseely	1808	Also known as Osman Agha Altobgy. Houses local EAO Offices.
34	Mekky	1709	Also known as Ahmed Pasha Al Dhay
35	Al Manadeely	18th Century	
36	Thabit	18th Century	
37	Tabaq	19th Century	
38	Al Qanadeely	18th Century	
39	Al Meizoony	1740	Also known as Abd Arrahman Al Bawwab
40	Altoogatly	19th Century	
41	Aljamal	18th Century	
42	Ramadan	18th Century	
43	Ulwan Bek	18th Century	
47	Maharim	18th Century	
49	Abouhom	18th Century	
50	Kuhiya	18th Century	
51	Fathiya Basuni	18th Century	
52	Galal	1740	Also known as Ali and Hussein Galal
63	Dire	18th Century	

b. Ottomanic Mosques:

<u>Number</u>	<u>Name</u>	<u>Date</u>	<u>Remarks</u>
15	Abu Elnour	1764	
17	Al Mahally	1721	98, Mostly Greco-Roman, columns; 54 in marble, 27 in pink granite, 12 in gray granite, one in black granite, and one in limestone
22	Al Gendy	1730	
27	Al Samit	1737	
28	Zaglool	1545	244, mostly Graeco-Roman, columns (marble and granite); carrying 200 little domes (domelets)
29	Al Abbassy	1809	
33	Sheikh Taqy	1736	
45	Al Uraby	18th Century	
54	Damaqlys	1704	
55	Sheik Qandil	18th Century	

In addition two Zawyas (small domed prayer corners); Albasha (19th Century), and Abu El Reesh (18th Century).

c. Ottomanic public services:

These include: Hamman Azzouze (a public bath, relic number 59), and Tahounet Abu Shaheen (a flour mill, relic number 30), both dating back to 19th Century.

d. Mameluky monuments:

These include: Qale' it Qaitbay (Citadel, dating back to 1472, relic number 44), and Rachid (remaining gate of the enclosure walls, dating back to 1516, relic number 13).



## ii. The people

Rachid is one of the few remaining towns which retains a predominantly rural, rather than an urban character. It is also one of the rare places in Egypt where traditional dress is still widely worn. The dress varies in quality and material according to social and economic status, profession, and use, but has nearly the same design for all types. The national dress of the Rachidian is basically distinguished by long and wide pants (Sirwal), a vest, a broad belt (sash), and a head-dress which is usually a turban, particularly for fishermen and farmers.

In the population distribution within the town, we find the western district inhabited mainly by a farming community, especially those engaged in the growing of date-palms, the southern district mainly inhabited by craftsmen and fishermen, and the northern district mainly inhabited by the middle-class and the white-collar workers. The northern district, moreover, houses most government offices and general businesses, and is separated from the southern district by the principal historic street of Dahliz El Mulk. This northern district has also been undergoing constant expansion.

Despite the fact that a geographic divide, of the type indicated, did exist from older times, there is evidently a good deal of fusion and harmony in the society which keeps the Rachidians as one family both inside, and outside, Rachid.

Rachid, moreover, remains strikingly a town almost entirely run by the Rachidians, so much so that it becomes a rarity to meet in a civil service department, for example, someone from outside of Rachid (town or Markaz). One notable exception is the serving Chief Administrator, the Head of the Town Council, but members of the Local Popular Council of Markaz Rachid were quick to bestow upon him the Citizenship of Rachid, perhaps to ensure a 100% Rachidian representation.

The economy of Rachid was largely based on two major industries, agriculture and fishery, with supporting ones of lesser importance. These two industries were severely hit, in the heart and in the head, with what amounts to a single shot: the construction of the Aswan High Dam. Other industries, for example tourism, were also sure to suffer in the process.

The fishing community, being the worst affected by the aftermath of the high dam's construction is, naturally, admitting to the greatest losses. Fishermen have, consequently, been faced with the ultimate option of either abandoning their profession for some other more secure and more profitable occupation, or else they may have to leave the region altogether. With many yielding to the mounting pressures of an ever-dwindling catch, they have been opting out in ever-increasing numbers; dropping from about 25,000 in 1970 to about 10,000 at present (figures for the whole county, or Markaz). Over the same period the gross daily catch has come down from an average of 300 tonnes to a maximum of 20 tonnes. The former figure represented a widely mixed variety where high quality species were present in abundance (for example; 15 tonnes of shrimps have been quoted). The lower figure, in contrast, is very limited in variety; with the high quality species almost absent (for example, the catch of shrimps rarely exceeds a few kilogrammes).

Boat building is one of the supporting industries, in which some 200 workers are engaged, traditionally drawn from two families in the locality. A small boat costs between 500 and 700 pounds. Fishing boats are often simple rowing boats, but some are powered with 1 to 2 horsepower engines.

Ship-building is rather limited in Rachid, employing only about 150 workers; producing, sometimes, barges in the 700-tonne category for the transport of building materials (sand, gravel, stone, etc.,) at a cost of between 90,000 and 160,000 pounds.

Fishing is, on the whole a family business in which all members are involved. Women (and sometimes also elderly men) specialise in the making, and repair of the fishing nets.

Notwithstanding the existence of a fishermen's cooperative association, the problems facing its members are not limited to the hardships inherent in the meagreness of their catch, but they have also to endure administrative obstacles, including higher multiple taxation and insurance fees. Membership of the association is, moreover, relatively low, representing less than a quarter of the fishing manpower.

The fishing fleet in Rachid comprises 160 trawlers varying, in power, between 10 and 100 horsepower, and about 400 small boats, rowing or engine-powered. The supporting minor industries engage about 1000 (mostly women) in net-making, and about 2000 in rope and string making; this doubles in the summer vacation, as a great number of pupils and students are employed.

The farming community, on the other hand, has stood up well to the common crises of land erosion and silt depletion and has overcome the ensuing problems with remarkable fortitude, introducing their own brand of land reclamation, which received immediate acceptance and was soon to spread to neighbouring areas. Faced with a rapidly degraded soil-type, contaminated by a high salt content, and lacking the necessary drainage, the Rachidian farmer resorted to what is locally known as "Tarmeel" - or sanding, which, in fact, amounts to a total top soil replacement, a procedure that needs to be repeated every year or two years.

Most of the reclaimed lands were previously exploited in (common) salt mining, a traditional local industry that no longer remained viable. In the absence of efficient draining, reclaiming that type of land would be impossible by the conventional methods of leaching out excessive salt. The newly (and locally) developed technique involved, instead, the removal of the saline top to a reasonable depth. The excavated area is then filled, to a higher level, with special sand rich in silt, brought from the vast dunes nearby.

The plot, thus prepared, can support only certain types of crops, including all kinds of vegetables, and some varieties of fruit. As the older sand layer subsides, and is further compressed, it can no longer hold enough nutrients, and it becomes necessary to revitalise it with the creation of a fresh layer. Normally a thickness of one metre of silty sand is needed for this process.

While sanding is generally considered to constitute a dynamic and sound management of the natural resources, as well as of the local environment, critics of the scheme have very strong reservations. It is argued, for instance, that the system relies only on short-term benefits, while reclamation based on a proper irrigation and drainage system would be near permanent. The system is, moreover, thought to harm adjacent land, apart from exhausting the limited resources of silty sands.

Regardless of arguments in favour of, or against, the new farming practice, one fact remains undisputed; namely, the Rachidian farmer's penetration of the vegetable and fruit market throughout the country, particularly with out-of season products. Tomato production in winter, practically limited to Rachid, is a very striking example of profitable Rachidian farming. In winter months the generally clear skies during the long nights are conducive to extensive frost formation. This problem has been overcome in Rachid by blanketing the tomato field every evening with piles of rice straw, which are to be rolled up again at sunrise; a tiring procedure which only the Rachidian farmer seems to be physically and mentally well-equipped for. Tomatoes have thus come to be the principal vegetable product, representing about 85% of the total vegetable production of Rachid.

One other important asset of Rachidian farming is the extreme care given to date-palms, which have been constantly felled in the rest of the country while their numbers, in Rachid, are annually increasing. Rachid was reputed to possess one million such trees: "Town of the Million date-palms", yet some locals would insist on a current 1.6 million. Both figures, indicative of an excess of love and pride, seem to be healthy exaggerations, since the official count for the whole of the Governorate of Bihira is half a million productive date-palms.

There are nearly 6000 Rachidians engaged in farming, about 900 of whom are land-owners, and the rest farm-labourers (figures for the whole of Markaz Rachid). The currently cultivated area for Markaz Rachid approached 26000 acres (about 5100 for the town), which can be increased by over sixty per cent if reclaimable lands are appropriately treated. In the meantime the quoted area supports about 21000 acres of field crops (600 acres for the town); mainly rice and sugar-canes in summer, and maize, wheat, broadbeans, and clover in winter. It also supports about 11300 acres of summer and winter vegetables (1300 acres for the town) and about 4600 acres of fruit (about 600 acres in town), with considerable areas supporting multiple crops, as well as thousands of date-palms.

As a great part of the field crops, together with vegetables and fruit, are grown in date-palms areas (fully exploiting inter-spaces), relying on farm machinery is not likely except in areas where the palm-trees are not too dense.

Farm-produce in Rachid being so plentiful, processing industries were bound to be established in the locality, and dates being the major product, a date-processing factory was the first choice. The local varieties, however, do not lend themselves to the normal process of drying, and the first factory built in Rachid for that purpose, in 1964, had, ironically, to be run on imported dates, principally from Iraq.

The factory, after a merger with a larger one in 1972 and a combined expansion in 1985, has been producing, besides compressed stoned dates (imported), jams, juices, and canned food. With an employment of 450, the factory's output amounts to 1000 tonnes of jam (only 7 tonnes of which are exported), 1000 tonnes of juices, and 1000 tonnes of stoned dates. Further expansion in this factory is envisaged, for which the expected total cost would come to five million pounds.

The proximity of Rachid to the principal rice-growing areas of the country encouraged some local business people to establish the (once) largest rice mills in the country, and Rachid became the rice trading centre of Egypt. Those private mills were, however, nationalised in 1962 and were finally reduced to one large (300 workers) and three small struggling (50 workers) mills. The large mill has modern machinery and handles 170 tonnes a day, while the smaller mills still use out-dated machinery and collectively handle a total of 20 tonnes per day. Rachid, has no longer kept its leading position in the Egyptian rice industry.

Affiliated to the principal government rice mill is a fodder factory (under construction) with two divisions; one for poultry feed, with a projected production of 5 tonnes per hour, and the other for cattle feed, with a projected production of 20 tonnes per hour. The total estimated costs amount to eleven million pounds, three millions of which are for construction, and the remainder for operating machinery. The factory provides jobs for 200 workers.

After fishery and farming, the building industry must rank high in Rachid. Production of building materials involves some 1700 workers, in brick-making, tile manufacturing, and carpentry. Chimney stacks associated with traditional brick-making are a characteristic sight along the west bank of the Nile at Rachid, extending northward.

### iii. Small businesses in Rachid

Apart from the 800 domestic trading shops there are, in Rachid, some 1400 small businesses, including workshops and factories covering about 45 concerns, ranging in activity between the production of plaited straw lining for Fez-making (the national headwear, Al Tarbouch, abolished in 1952, now seldom seen) for which there are two surviving workshops, and textile production for which there are eight privately-owned factories.

There are, for example, 250 licences issued for the production of vegetable and fruit-packing baskets made from palm-tree branches, and there might be countless other unlicensed workshops, since Rachid is considered to be the greatest centre for the production of such articles. Notwithstanding the reputation of one million date-palms in Rachid, the local trees provide this industry with only 50% of the raw material needed, and the rest is purchased from as far away as Upper Egypt. This industry employs thousands of workers, the majority of whom are seasonal students, young adolescents, or even school children. The way different packing baskets are made, requires the worker to remain, for long hours, in a squatting position; with continued use of toes and fingers, which produces excessive strains on the bodies of the younger workers, often to the extent of noticeable deformity.

One other small, but fairly common, business is that of woodwork. Wood-carving is an established traditional art, and a popular profession. This is reflected both in the quantity and quality of wooden products used in the home, starting from the highly-decorated doors and windows to traditional and modern furniture. Among the 180 licensed businesses dealing with carpentry and furniture, there are 30 workshops using modern electric machinery in preparing timber for the different manufacturing concerns, either for construction or furniture. These main workshops serve some 100 specialised ancillary ones engaged in the assembling of windows and doors. The fifty, or so, furniture manufacturing concerns handle only imported timber, and their production covers all types of furniture with the exception of modern suites for reception and sitting-rooms, which are normally imported from Damietta, the biggest centre in Egypt, of the furniture industry.

Decorative carving and shaping of wood, being a traditional craft, is confined to certain families, with the nuances of the art passed on from one generation to the next.

Another traditional handicraft worthy of note here is that of rug-making. Private rug-making premises (once numbering 10, and providing employment for 2000 girls) had to close down in the face of fierce competition from the larger mechanised factories.

The one exception here has been the training centre run by an office of the ministry for Social Welfare, which is currently struggling to keep afloat. There, in this centre, are some sixty girls producing over E 21,000 worth of hand-woven rugs, and collectively receiving about Egyptian pounds 8,500 in pay, per annum.

The latest available figures on employment in Fachid date back to the 1976 census (published in 1978), where two relevant socio-economic distributions have been included. In one, the population over the age of six (compulsory schooling age) totalled 33344, as follows:

16965 Males, 33% of whom are unemployed;  
16379 Females, 97% of whom are unemployed;

In the working population, there are:

2407; 2390 Males (M) and 17 Females (F) engaged in farming and fishery;

3243; 3153 M and 90 F, engaged in mining and quarrying;

440; 436 M, and 4 F, engaged in building and construction;

2202; 2171 M and 31 F, in trade and catering;

93; 82 M and 11 F, in insurance and real estate, and

2290; 1984 M and 306 F, in public services.

The other distribution gives a total figure of 23742 for the population over the age of 15 (normal work-starting age); with 12134 M (14% of whom are not employed) and 11608 F (95% of whom are unemployed). Of the working population, in this case, there are:

2038; 2027 M and 11 F, engaged in farming and fishery;

4545; 4487 M and 48 F, in general production;

1601; 1585 M and 16 F, in trade and catering;

969; 937 M and 32 F, in services;

71; 63 M and 8 F, in management;

552; 466 M and 86 F, in office work;

526; 395 M and 131 F, in unspecified professions.

A third distribution from the same census deals with literacy in the town for the population at the age of ten and over (assumed minimum school-leaving age). In this latter group, which totals 29466, there are:

14995 Males; with 51% literacy, and

14471 Females; with only 33% literacy.

#### iv. Services

In Rachid, there are 60 mosques, 22 of which are administered by the Ministry of Endowment and the rest are community-run, as well as two churches.

Health Services are provided by one General Central hospital, one chest clinic, one health office, two health units for school children, one child-welfare centre, one malaria station, two ambulance stations, one blood bank, one medical commission, one medical centre, two family control centres, one nursing school, one private biological laboratory, 13 private pharmacies and 28 private clinics.

Social Services are provided by one social centre, four social welfare offices, two local development centres, four nurseries, one vocational training centre, one family advisory centre (on birth control), six charity organisations, one youth centre and a social club.

Banking services are provided by three principal banks (branches of the banks of Misr, Alexandria, and the National Bank of Egypt); as well as a village bank branch, and a branch of the Credit and Agricultural Development Bank.

Communications are serviced by five post offices (two of which are government run), one (automatic) telephone exchange and telegraph centre, four public telephone boxes (privately run), and a railway station with an attached telephone and telegraph office. The telephone exchange centre in the town has a current capacity for 2000 subscribers, and has the potential for a future expansion to 5000.

General Supply Services are provided by one main administration department, a supply supervision office, three consumer cooperatives, one housewives' cooperative, six professional cooperatives, twenty-seven bakeries, four rice mills, 9 rice grinding shops, 48 flour stores, one (butane) gas supply store, and thirty-eight ration distribution shops.

Education is serviced by 12 primary schools, with a total of 140 classrooms holding 6623 pupils; three intermediate schools, with 62 classrooms holding 2784 pupils; two secondary schools, with 26 classrooms holding 1076 pupils; one commerce school, with 18 classrooms holding 718 pupils; one vocational school with 47 classrooms holding 1725 pupils; one teacher training school, with 16 classrooms holding 543 pupils; one primary Islamic Religious (Azhar) school, with 6 classrooms holding 300 pupils, one intermediate Azhar school, with 6 classrooms holding 250 pupils, and one secondary Azhar school, with 8 classrooms holding 350 pupils. To be added to the above: four traditional pre-school Kuttabs (for Quranic teaching, and initial reading instruction), each of which has one classroom, together catering for 120 children.

Tourism and entertainment are serviced by four small hotels (Iukandas), 35 restaurants, 81 cafés, one public (historical) garden, one movie house (cinema), and one social club.

Finally, transport is serviced by rail, road, and river links with the outside, while it is serviced internally by minibuses (passenger vans) and Hantours (horse-drawn coaches).

The railway service is between Rachid and Alexandria only, with trains running until eleven p.m. Frequent bus services to Alexandria and back run only until 6 p.m. Travel between Rachid and Cairo can be via Alexandria or Damahour, or directly by bus (once a day each way); or else by service taxis which run as frequently as they fill with customers.

The Hantour is the principal means of transport inside Rachid itself, and there are about 100 in operation. The town council also has eleven vans, with a capacity of 26 passengers each, linking Rachid with neighbouring villages west of the Nile and serving an average of about 4000 passengers a day. Other vehicles serving the town include 2 buses, 385 private cars, 2135 trucks and cargo vans, and 816 taxis.

Transport across the river, to and from the east bank, is carried out by means of launches, with a full capacity of 40 each, serving about 1500 passengers a day, and one car-ferry with a capacity of 6 large vehicles. Establishing the latter service cost a total of Egyptian pounds 160,000., for the vessel and the docking facilities.

The pattern of use of the different means of transport has been considered for a sample of 680 regular users. Of these, there are 533 office workers (in the town council), and 147 school children of different ages (nursery to secondary). It turned out that two normally used the boat (to come to school in Rachid), five used the Hantour, five used the train, thirteen used private cars, fifty used the bus, and 605 walked to school or to their work.

Cargo services along the river link Rachid mostly with the southern parts of the country (up the river) in general, and Cairo in particular, together with suburban Alfustat and Helwan, carrying back building materials. The Nile trip from Rachid to Cairo takes three to five days, depending on opening times of route bridges.

Transport of goods inside the town is carried out, principally by a fleet of about 150 Karros (horse or donkey-drawn carts).

#### v. Offices of Administration

Rachid is, administratively, run by a number of local government offices, affiliated to the central government departments and ministries. Principal among these offices are those forming the town council, affiliated to the Ministry of Local Government, and run by a board of councillors, a chairman and eighteen members. Sixteen of the latter are division directors (for example, in charge of engineering, accounts, public relations, personnel, planning, ... etc.,) and are invariably selected from the senior staff (civil servants) of the council. The two other members are seconded from the ministries of housing and finance, respectively. The council, moreover, has a staff of 533 (5 of whom are from outside Rachid) serving in the different divisions.

Other major government offices are those of:

- Health, with a staff of 850 (120 of whom are from outside Rachid);
- Education, with a staff of 774 (15 of whom are from outside Rachid);
- Agriculture, with a staff of 267 (100 of whom are from outside Rachid);
- Police, with a staff of 117 (with only one, civil, employee from outside Rachid);
- Endowments, with a staff of 103 (71 of whom are from outside Rachid);
- Traffic, with a staff of 38 (18 of whom are from outside Rachid);
- Antiquities, with a staff of 36 (8 of whom are from outside Rachid);
- Supplies, with a staff of 33;
- Manpower, with a staff of 17 (6 of whom are from outside Rachid); and
- Veterinary, with a staff of 12.

One must remember, however, that the majority of those described as from outside Rachid (town) would come from nearby villages within the Markaz of Rachid.



## vi. Recreational facilities

We have already established that the Rachidian society is a closed one, and mixing in the homes is strictly confined to the strict limits of the immediate family. This leaves a huge void especially in the lives of the young adolescents of both sexes, the cultured, and the professionals, that needs to be substantially filled. Among those heavily burdened with daily toil, like the farmers and fishermen, leisure is a scarce luxury, and recreational needs do not form an issue, and whenever there is a break arising, spontaneity rules. With the other sectors of the community, arranging for an organised outlet becomes imperative; thus recreational facilities in Rachid have come into being.

The Social Club is, by all accounts, the major accomplishment of a private citizen's group of professionals and young intellectuals who decided to act on their own initiative to benefit the whole society without standing idly by until the government did something for them. The Club, in fact, depended for its resounding success on initiating a fierce competition with the local authorities; on delivering the most, and the best, service to the community within available means, until it was realised that a greater gain still can be achieved through common cooperation towards one objective. Together they were, therefore, able to expand and extend the club's services to include the building of a stadium on an area of five acres, the land being provided by the town council, while the social club is undertaking the rest, relying on its own resources and private funding. The selection of the site in itself, is indicative of the considerable care exercised in land-use practices, the ground being unfit for cultivation, or economically sound reclamation.

The sports club, affiliated to the social club, supports ten football teams (one of which plays in the second national league division), three basketball teams, and two volleyball teams. Other sports practised in the club include body-building, judo and table tennis.

The social club, moreover, has its own library, hosts entertainment activities (mostly singing, and music) of visiting and local groups, and caters for wedding receptions and other celebrations. The club, which is run by a board of six members, a chairman, a vice chairman, a secretary and a treasurer, comprises three cafeterias, a theatre, a library for members and a nursery.

The government for its part, through the Ministry for Culture, has established a cultural centre (Qasr Al Saqafa; the palace of culture), comprising a library, art classes, a movie house, dress-making classes, and a national tour and youth camping service, all run by a staff of twelve. The Centre's Library has a modest collection of just over 6000 books, and its readership has grown from 153 in 1984 to 299 in 1985, to over 600 in 1986. The visual arts classes cater for 70 children in the age group 5-12 years whose works are often entered in local and national competitions. Dress-making classes, on the other hand, began some 8 years ago and are still only offering background (theoretical) learning, rather than practical training.

The tours organised by the centre cover not only the locality of Rachid, but also extend nationwide: for example to Cairo, Port Said, Luxor/Aswan, and Marsa Matrouh. The centre, finally, plans to introduce in the near future drama activities with the formation of a local group.

Among the major recreational activities and community service facilities existing in Rachid, is the training centre for hand weaving and rug-making run by a voluntary society, the Family and Children Welfare Society. Starting with only 3 young girls in the 1957/58 session, it is currently training 60 girls every year. The rugs produced are made from local materials, consisting of about 1900 kg of cotton (from the spinning factory's waste), and over 2500 kg of wool. Despite its considerable contribution to the welfare of many families in Rachid, the centre is threatened with imminent closure unless reasonable supplementary funding is provided by the government, and unless it receives its whole quota of cotton at official, rather than at black market prices.

The Family and Children Welfare Society also runs a nursery school, and dress-making and embroidery classes. The Society has, moreover, applied for a plot of government owned land to build new premises, the old ones being condemned to be demolished, and for a grant of Egyptian pounds 25,000 to supplement their own funds of Egyptian pounds 10,000 in meeting construction costs.

Rachid's beaches, as has already been indicated, were among the first claimed victims of land erosion following the construction of the Aswan High Dam. Tourism has, since, rapidly declined and is now practically non-existent, being limited to local group visits, mainly arranged by the town council, amounting to a total of about 4000 visits a year.

Finally, local schools have been providing recreational facilities not only to their own pupils but also to the community at large. One principal primary school (co-educational) has built its own privately-funded library with a collection of 2000 books, and 2400 users a year. It organises, besides, frequent trips to local factories and historical monuments, as well as to neighbouring towns and the city of Alexandria. That school is also equipped with a tape recorder and a television set, for educational and entertainment purposes.

Catering for a higher age group, Rachid has also a Girls' Intermediate School, and a Boys' Secondary School. The former has a library with a collection of 5000 books, and about 7000 users a year, while the latter has a library with a collection of 10,000 books, but with only a modest readership of 800 a year. Both schools hold weekly seminars and monthly competitions. They also organise cultural and educational trips to places of interest in the country.

The Boys' Secondary School has, moreover, a stage which is in need of renovation and restoration, and has a community service programme of Environmental Protection, and development, for instance through organised cleaning and tree-planting campaigns.

## II. D. Conservation Plans

Plans to preserve the historic character of Rachid town are limited to the two general approaches of restoring the physical structures of the surviving monuments on the one hand, and maintaining (to a reasonable degree) a panoramic architectural line which is externally consistent with the appearance and dimensions of the historic core's chief components, on the other.

The first, which is a curative approach, has culminated in the completion of the latest major restoration campaign, involving aspects of all architectural elements of the historic parts of the old town. The task was complex and necessarily lengthy but the marked success it achieved in the end was gratifying to all concerned. One serious pitfall in resorting to curative, rather than preventive, conservation is that while symptoms may be adequately treated, causes are often either overlooked or, worse still, ignored. The whole effort thus becomes an exercise in temporary salvage rather than a measure of lasting preservation.

Maintaining the historic outlook of the town through systematic planning and development restrictions, is still recognised as being also temporary. With the present runaway population expansion, in which the inhabitants of the town of Rachid have practically doubled in twenty years (from 37,000 in 1966 to about 70,000 in 1986), the current fairly firm control over building and construction practices may have to be gradually relaxed, and eventually abandoned.

The way out of that anticipated dead-end, has been envisaged in the form of a new town of Rachid further away from the old one, to absorb the mounting pressure on the excessively crowded old mother town. This part of the common conservation plan still does not guarantee the historical core environmentally secure boundaries, nor does it have any tangible programme of protection, rehabilitation, or reconstruction. Its future, however, has been collectively dreamt up by the local authorities, as nothing more than an open museum. The risk inherent in a concept of this kind lies, first and foremost, in the fact that it is mostly used as a figure of speech; not realising the basic needs of a museum, nor even the real meaning of "an open museum". A second cause for concern over such an attitude, is that even the country's most established museums do not receive proper and expert care. Finally, a museum's existence is, at best, a static one and is, therefore, not compatible with the viable aims and dynamic framework of any rehabilitation and reconstruction scheme, as it necessarily plans to bring back the best and healthiest activity to the whole life of a place.

## II. F. Conservation and re-use of old houses

The previously-introduced list of historic elements in the old town clearly shows the high proportion of surviving places of worship (mosques) to the remaining houses. All of those, as already has been indicated, were the subject of intensive care restoration and conservation treatment undertaken by the Egyptian Antiquities Organization in its 1985 campaign. It is, indeed, remarkable that all mosques are actively operative, and not merely functional. They, in fact, are as normally and as heavily used as the modern counterparts in the town.

Most houses, on the other hand, have been closed down after treatment and are meant to be kept unoccupied and to be used only for the purposes of scholarly investigations and cultural visits. A few houses have, however, been singled out, principally for official and functional occupancy. One outstanding example, in type and in use, is the house of Arab Kully (Relic number 16) which has been functioning as the National Museum of Rachid since September 19, 1959.

Another historic house in full use now, is that of Osman Agha Al Amsily (Relic number 32) which functions as the local administrative office of the Egyptian Antiquities Organization.

A few other houses are still used (partly) as business premises. Of these, there is the house of Asfour (Relic number 11<sup>o</sup>), partly as a picture-framing shop, and partly as a shop for the sale of scales, balances, and measures. The Mahally mosque (Relic number 17) and the elevated mosque of Damgese (Relic number 54) are two examples of partial secular use. In the former, there is an annex being used as a grocery shop, while the latter features an annex being used as a grain store.

## II.F. Implementation

Plans and projects of conserving the historical character of Rachid have fairly fulfilled their declared, but limited (in scope, concept, and relevance) objectives; of renovating the remaining relics, and restoring their physical appearance, in order that they may have a longer-lasting life.

The establishment of a museum park facing the southern front of Rachid's National Museum, modest as it may be in size, adds real meaning to the cultural endeavour, and forms a contextual perspective to the whole historic setting.

The conservation of the physical entity and the natural environment, however, has been proceeding on the basis of tackling existing major problems and threats.

The threat of modern architectural concepts and practices, with prevailing functional qualities, and with vertical expansion over-riding all other concerns, has been countered by new legislation imposing limits on the scope and extent of building and construction activities in the immediate vicinity of the old town. This action had, wisely, to be followed by some realistic scheme of an alternative settlement where modern development in the selected, remote area can proceed with little or no adverse impact on the conservation zone.

Implementation of the programme of detached expansion began in July of 1981 with some 60 apartments at a cost of Egyptian pounds 250,000; this was completed in July 1983. These were followed by 32 apartments (taking 4 years to complete in July 1986 at a cost of 225,000 pounds), another set of 36 flats completed also in July 1986 but taking 3 years to complete at a cost of 230,000 pounds, 30 more family flats also completed in July 1986 but taking two years to complete at a cost of 230,000 pounds, and three hundred apartments which are still under construction. The latter are expected to be completed by next July (1987) at an estimated total cost of four and a half million pounds.

The scheme of reviving and protecting Rachid's beaches and Nile bank is currently being carried out within a national project, at an estimated total cost of 33,605,440 pounds (in local currency) and 20,000,000 U.S. Dollars, or equivalent (in foreign currency) as a joint venture with a Taiwanese Construction Company. Implementation commenced on March 1, 1986, and the project is expected to be completed by the end of March 1990.

## II. G. Concluding remarks

The investigated town of Rachid, it must finally be herewith emphasised, has its unique problems if compared with any European town in the Mediterranean Region. A good deal of these problems are, however, fundamentally national and their ultimate answers will, therefore, ultimately depend on the National Development Plans, on whatever progress is actually, not verbally made towards environmental awareness, and on whatever environmental protection could be accomplished nationwide. Considering this last point, the situation for Rachid, much as it is for any other inhabited part of Egypt, does not look good; nor does it sound good, nor does it even remotely smell good.

If we submit to the inevitable truth that the ills of mismanagement constitute the greatest environmental hazard, then the dreams of rehabilitation and reconstruction of historical Rachid (in real terms) do not have the slightest prospects of materialising. The one glimpse of hope, however, radiates from the intrinsic qualities of the Rachidians; for they are resourceful, imaginative, relaxed, and possess a strong measure of pride in their town and locality.

### BLOCK III

#### CRITICAL OBSERVATIONS, SUGGESTIONS AND RECOMMENDATIONS

##### II. 1. Critical appraisal of applied methodology

One salient feature of the Rachid case is the great zeal which everyone we met, discussed, or interviewed in the course of our investigations, has spontaneously shown. This we find not only interesting but also extremely promising, since no progress could ever be made unless those working for it are sufficiently equipped with, at least, a sense of belonging and a real purpose. Human resources and social cohesion have, therefore, been detected as the most valuable assets for Rachid to keep and maintain, as the driving force, through its endeavour for a place in the country, and the Mediterranean region at large, worthy of its long history of excellence.

Natural human genius and dexterity of the gently blended community of Rachid have helped it to adapt to changing situations, almost invariably to the best advantage of all sectors. We have, for example, seen that Rachid, with no real rice cultivation of its own, possesses the largest collection of rice mills in the country, serving not only its native province (Bihira Governorate) but also neighbouring areas. We have also seen in Rachid a major textile industry once thriving, with, practically, no cotton cultivation. Most importantly, however, we have seen Rachid, amid the complex and acute problems of soil erosion, sea attack, dwindling fisheries (the principal economic resource), and various other crises, not only survive but also triumph. One remarkable sign has been clearly shown in the development of its own versatile land-use scheme, resulting in a significant increase of cultivated land, against the prevailing national trend of considerable land abuse, and the rapid abandoning of agriculture, even in areas which have none of Rachid's problems.

There is a great desire on the part of the Rachidians, both officials and others, for their town to prosper, and an equally great conviction that indeed it will. All believe that much of that desired prosperity shall depend on concerted local efforts, and a favourable response to its legitimate needs by the central offices of administration in the many matters outside their local control. This latter aspect remains the controlling factor in the ultimate development of Rachid. Independent efforts, however, continue to operate; but these are necessarily within limited degrees of freedom and have a barely visible impact, being constantly tied up, and steered by, an over-riding and deeply penetrating archaic methodology which filters down, and invariably impairs really meaningful and lasting progress.

The applied methodology is basically a white-wash or, at best, a plastering routine, of addressing the problems topically and symptomatically. The dressing and the plastering soon wear off, while the system itself is being constantly worn out and is moving rapidly towards the point where it can no longer support even a thin coating.

To make our argument here adequately rigorous, let us take components of the historic core, as an example. These had been long recognised as in dire need of preservation; as signs and symbols of the town's eternal entity, and by this they constitute its urgent call for the continuity of its cultural character. Deterioration of these components was the recorded observation, and repair and renovation were the direct answer. It is not clear, however, whether causes of deterioration were thoroughly, or even adequately, examined. Should they have been established and appropriately documented, there would have been ample evidence that they received the standard course of action, but not a shred of such documentation could be detected.

Remarkably absent from the applied methodology, are the basic post-treatment needs of the (would-be) restored relics, as well as long-term preventive care measures for effective preservation.

The historic core had initially been well equipped with elements of real protection and preservation. These are attested to by, for instance, the subterranean water supply grid. Now, instead, we face a dichotomy of, on the one hand, a desire to preserve it as a treasured structure and a facility, and on the other, persistent action accelerating its demise by abuse and misuse, reversing its role by using it for the town's sewage and other effluents, discharging all foul fluids into the once sacred river and life-giver. This pattern of management represents the farthest extreme both in malfunction and in malice, and lesser violations thus pass undetected as part of the daily norm but, taken together, remain the best recipe for the swift destruction of what we initially intended to preserve and hold dearest.

Another example, illustrative of the abortive methodology at work, is that of touristic development. Rachid has been recognised as, intrinsically, a beauty spot of legendary elegance, and for most of its history it has retained that enviable reputation. Revival of its past glory is, however, viewed in terms of building and entertainment development schemes, while the simple and vital matters of infrastructure, outlook, control, and tidiness are almost entirely overlooked. The emphasis, in fact, needs to be moved farther away from impressive massive spending on skeletal structures, to be placed where it really matters. Rachidians are still basically fair traders, with a natural honesty and warm hospitality, traditional traits and qualities that can be easily exploited to the best and lasting advantage of Rachid's future tourism.

### III. 2. Major encountered problems

All problems, large or small, in Rachid as they are in the rest of the country, are easily traceable to mismanagement of every kind, especially of resources, as well as of domestic and industrial waste.

We have seen that, in Rachid, mismanagement has gone to an incredible extreme, of inflicting damage upon the traditional and historic water-supply system which was a proof of the best compact planning. Worse than that still was reversing its function into a sewage and drainage system with direct total discharge into the former fresh and sweet-water river, and accelerating the destruction of an already badly-afflicted fishing industry, in the process.

We have also seen great efforts and badly needed funds expended on restoring and renovating the historic proud landmarks of the town, and see it now all going rapidly to waste through persistent neglect of proper preservation requirements. Violation of the historic core's basic cultural rights for safe and secure conservation boundaries, occurs very frequently. The worst culprit is, undoubtedly, the daily congested traffic, inevitably rubbing against, and often destroying, the narrow pavements.

Domestic and industrial waste, is dumped arbitrarily, wherever it happens to be created. Along the bank of the river, and in the shallow waters, moreover, old cars are often abandoned or buried.

Local concern (official and individual), however, seems to be centred only on socio-economic aspects, detached from the need for Rachid's physical and cultural existence to survive.

The right and effective management approach would be the one best equipped, not only with the best will, but also with the best ability to demonstrate that, in priorities the country comes first and personal interests come last; dignity before bread, and bread before prestige.

In the following section we shall endeavour to incorporate concrete suggestions, and possible specific solutions, within the presented set of recommendations.

### III. 3. Recommendations

Rachid may not have much chance of affording its own heritage a viable rehabilitation and reconstruction scheme as long as the prevailing present attitudes and practices, in relation to the physical and cultural environment, persist. Some radical changes in concepts and applications will, therefore, have to be made, and this desired change would only be possible with proper and genuine education in full environmental awareness, of the top executive, as well as the manual worker. There are, luckily, many commendable qualities and traits inbred in the Rachidians, that would facilitate the task; not least their pride in their town and themselves.

Most of the harm inflicted upon the historic core, and the whole of the old town, is a direct result of currently accepted actions committed without knowledge of their long-term dire consequences. Very few would accept that damage could ever occur to existing historic buildings, since they have been duly restored and renovated and officially maintained and supervised, unless by planned demolition. The imminent threat from heavy traffic invariably goes unremarked.

One sure way of bringing the conservation needs of the historic core to the notice of the general public, is by resorting to the common sense organisation of movement inside the old town. Reverting back to the old ways and means compatible with the town's size and structure, would be safest and most. The immediate answer is, therefore, outright pedestrianisation, on the one hand a protective measure, and on the other a way to grant the town the historic sense it once possessed.



Transportation of goods within the old town, can be equally efficiently carried out by means of hand carts, wheel-burrows, or by donkey/horse-drawn carts (150 already in service).

Pedestrianisation is a measure long in use in many cities in Europe and the United States, even where streets are far wider and restricted areas are far more extensive than those in Rachid. The old centre of Rachid is within walking distance (about 200 to 300 metres) of the periphery, where wider streets, and space, allow for large-scale loading and unloading if necessary. The latter activities would best be carried out during appointed hours of the early morning.

Rain being comparatively (in relation to the rest of the country) quite frequent, in the absence of a proper and efficient drainage system the town remains rather wet, for most of the winter months. Mud splashes become an additional hazard. These conditions strongly favour pedestrianisation; they equally call for a drainage/sewage scheme at a similar infrastructure level of sister historic settlements in the European Mediterranean Region.

Since the overall observations make plain that development programmes in the country are not less costly than their counterparts anywhere else, yet are inevitably short-lived, and self-destructive, a new strategy is required which must be welcomed by all concerned whereby European standards and quality control practices are applied, keeping in line with other historic settlements in the Rehabilitation and Reconstruction Programme of Action.

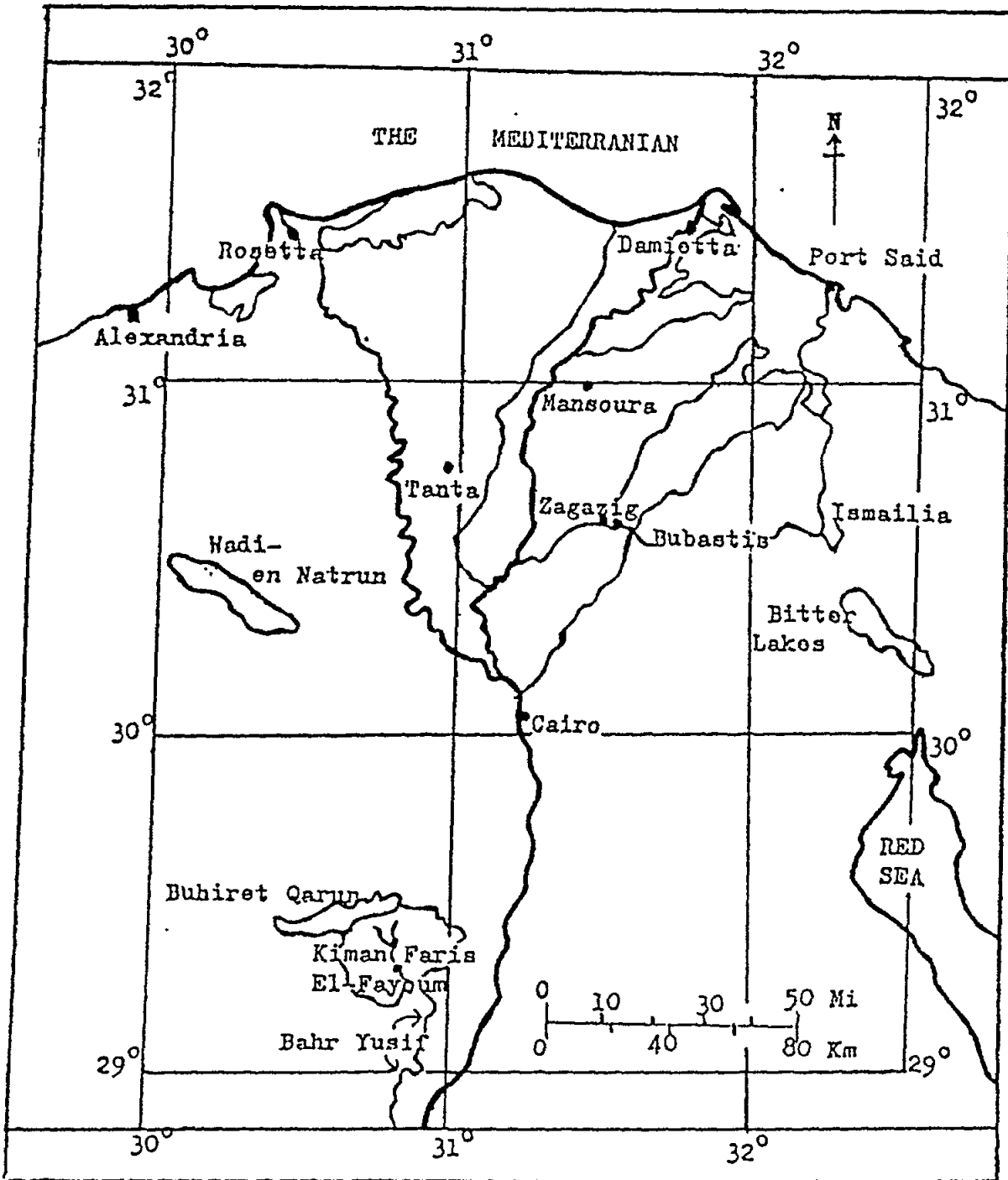
A system may be worked out which allows Rachid to be declared a Mediterranean Environmental Model Settlement (MEMS): a town of the future. The small size of Rachid and the zeal and integrity of its inhabitants would facilitate such a transformation.

Regional resources, machinery, and expertise would have to operate in unison, to run and maintain the development programme (s), to the point where normal functioning of the whole system is assured and real profits are secured. It would then be left entirely to the Rachidians to make their town prosper again.

The proud nature of the Rachidians will compel them to resist any suggestion of their having to accept what amounts to Regional charity, even if that were meant to help them recover their town's past glory. Any envisaged Regional Assistance scheme must, therefore, make provision for fair and dignified trade with these fair and dignified born-traders. They will have to be allowed to pay back in full and in kind. An arrangement of this type is certain to bring the best benefits to the receiving town, the sponsoring programme of Priority Action, and the whole historic region.

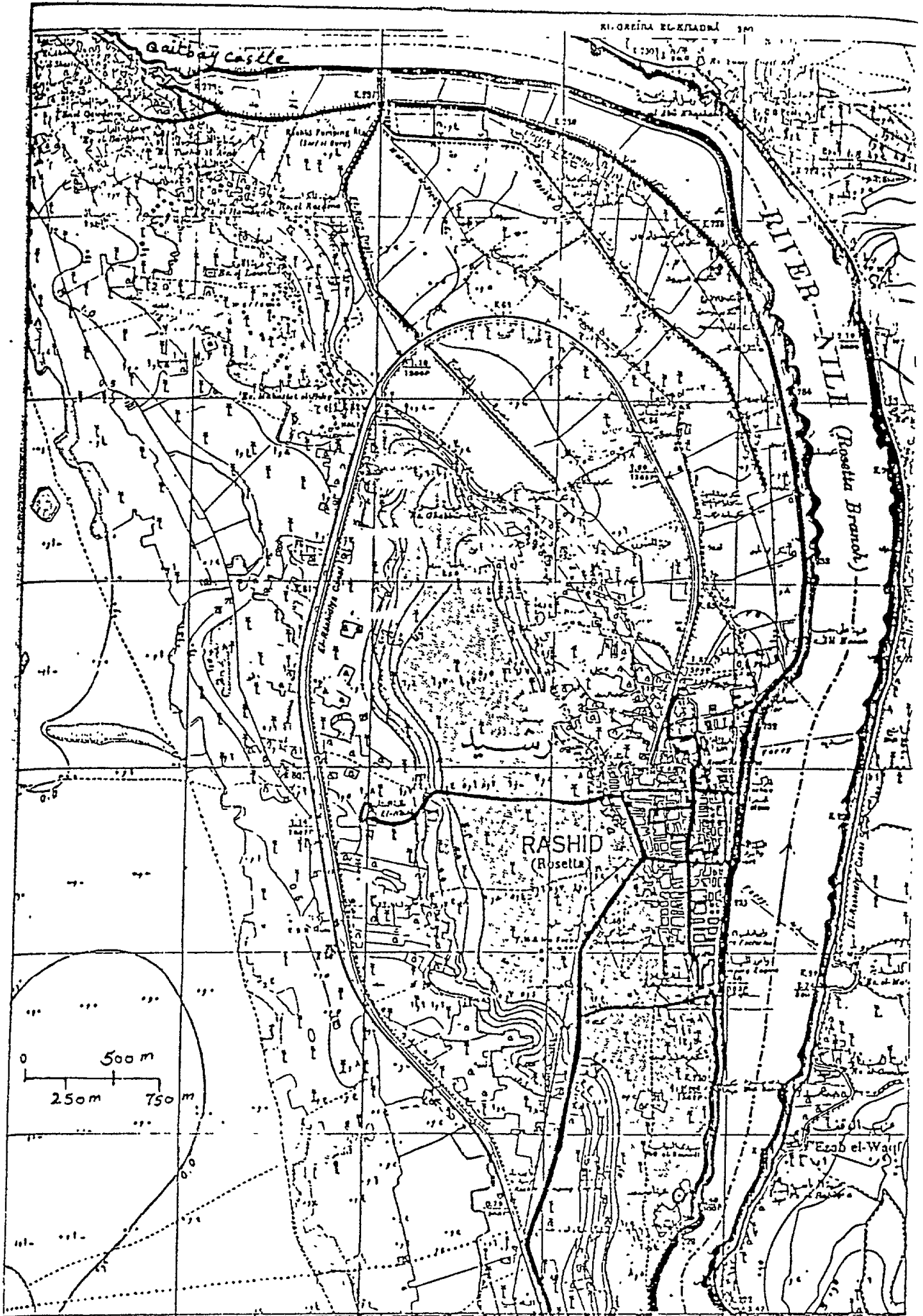
Memorandum

While the presented Case Study on Rachid is a joint effort shared not only by the investigating team, but also by countless others, the author of this discourse, and Principal Investigator, is solely responsible for ideas and opinions freely expressed throughout the text, unless otherwise specified.



BLOCK IV

ANNEXES

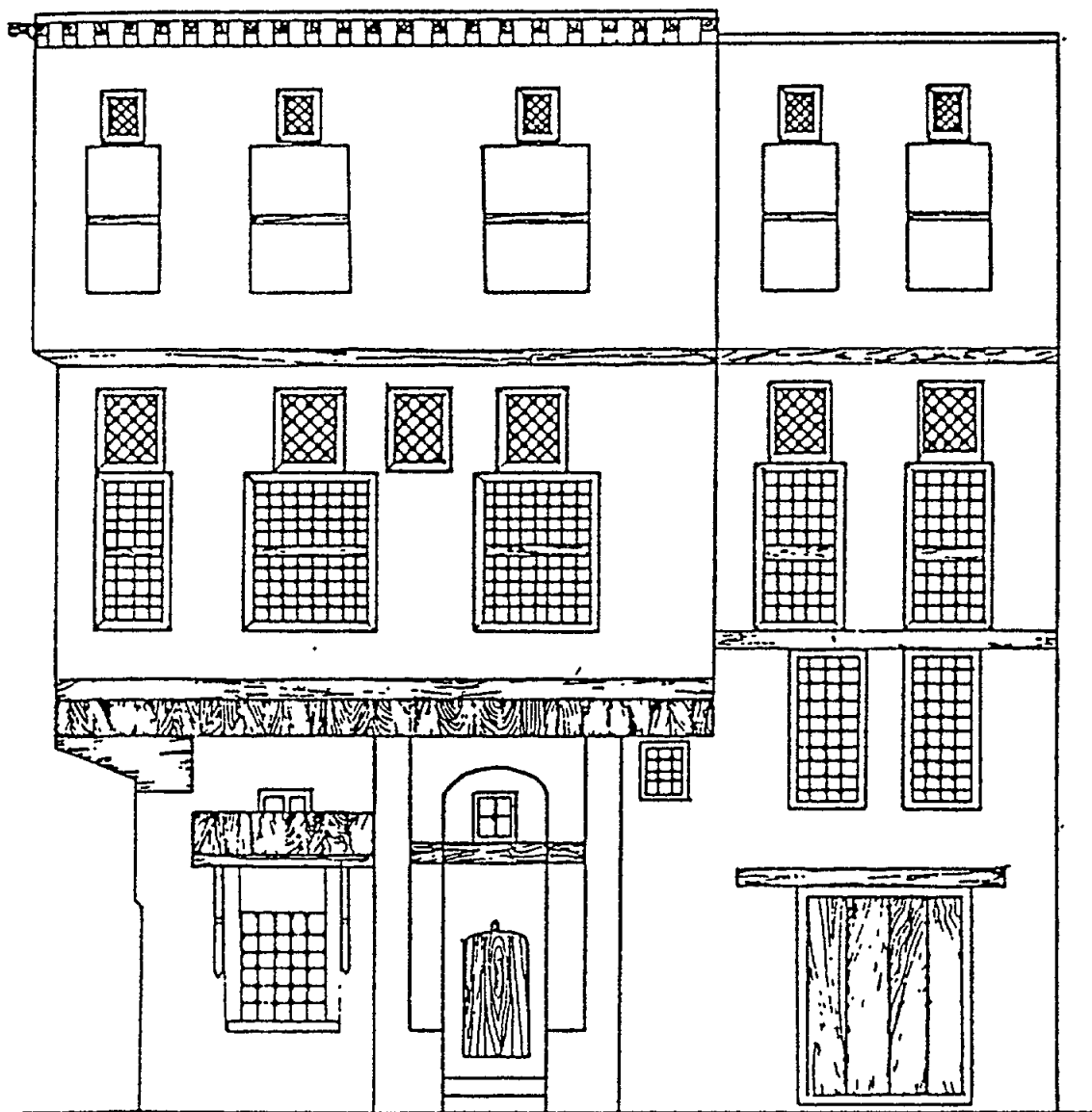




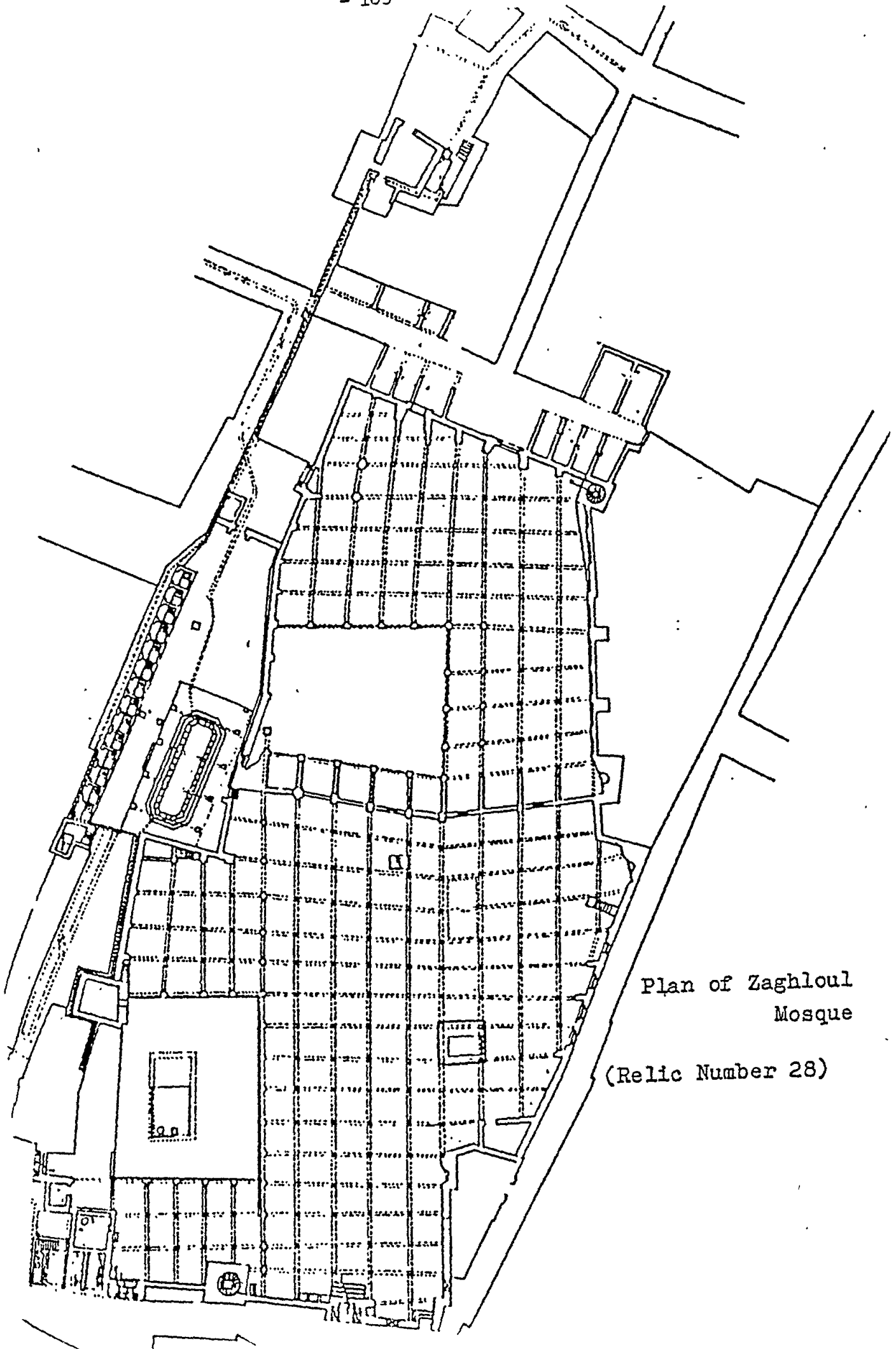
House of Asfour - Northern façade

Ground floor is partly used as business premises

(Relic Number 19)

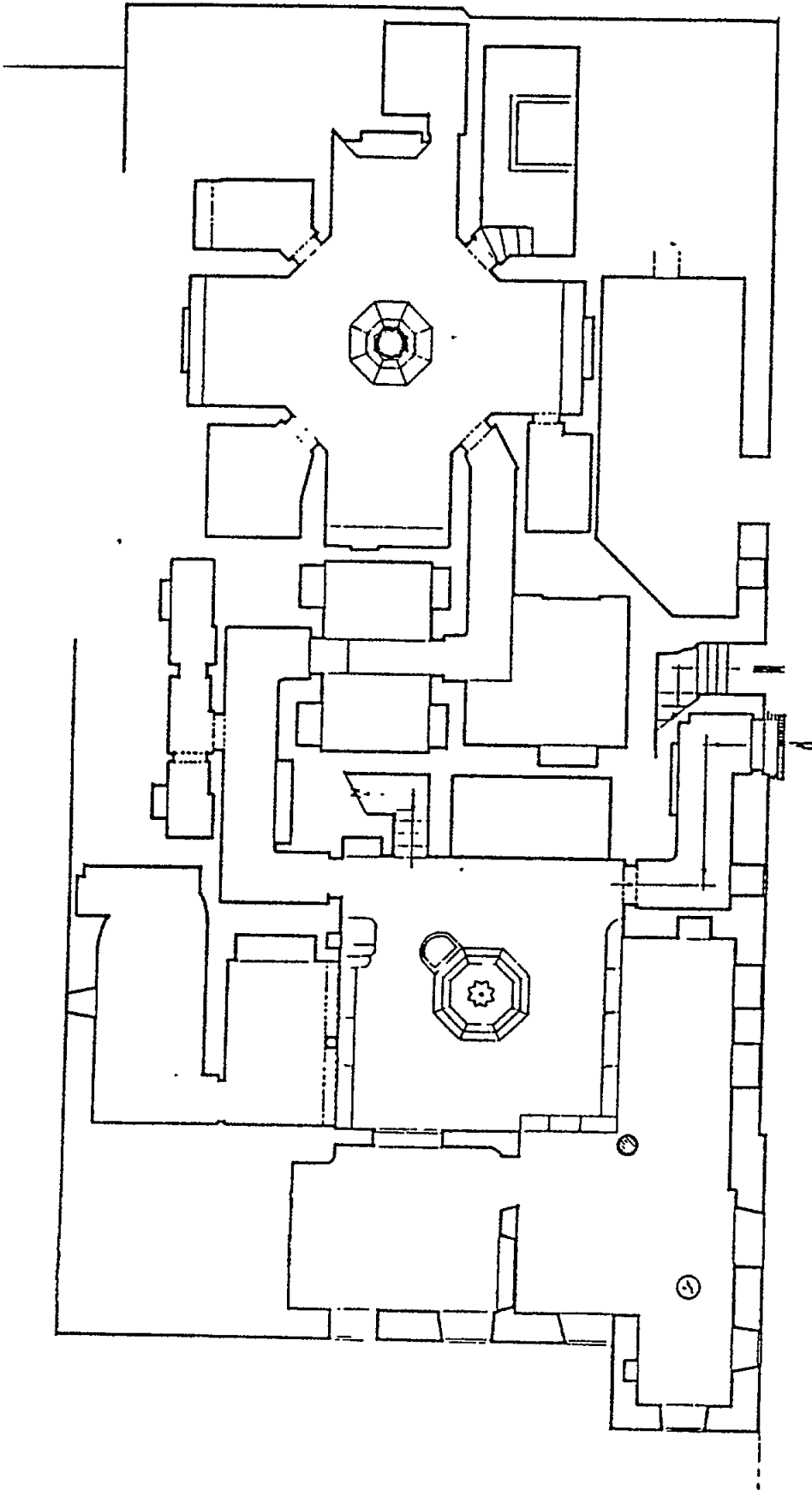


House of Asfour - Western façade



Plan of Zaghoul  
Mosque  
(Relic Number 28)





Plan of Hammam (Public Bath) Azzouz  
(Relic Number 59)

⋮

Selected Rachid Scholars, and their related works:

1. ADBUTTAWAB, Abdurrahman: A Historic Guide to Rachid.  
Mr. Abduttawab is an acknowledged expert and a key figure in the world of Islamic Antiquities, both nationally and internationally.
2. ABDENNABY, Hassaan: Restoration and Development Works in the Old Town of Rachid. Mr. Abdennaby, an architect with the Egyptian Antiquities Organization (EAO), was in charge of the Rachid Project throughout the 1985 campaign.
3. ALHADEEDY, Mahmoud: Restoration and Development of Islamic Rachid.  
Mr. Hadeely is the former head of the Islamic Antiquities Department of Egypt.
4. ASSISI, Abbas: The Brave Town.  
Mr. Assisi, a leading figure in Rachid, is a businessman and a writer.
5. EISA, SALAH: Rural Geography of Rachid Area.  
Dr. Eisa, Department of Georgraphy, Cairo University.
6. HEGAZY, Tharwat: The Fortified Town of Rachid.  
Dr. Hegazy is a historian and a writer.
7. SHERRIF, Fatin: An Anthropological Study of Rachid Town.  
Miss Sheriff is an anthropologist, on the Academic Staff of Alexandria University.

Bibliography

Abdennaby, Hassan. Restoration and Development Works in the Old Town of Rachid (Technical paper), Archaeological Review (EAO Periodical), 20, 12-14 (1985).

Abduttawab, Abdurrahman. A Historic Guide to Rachid. In press.

Alhadeedy, Mahmoud, et al., Restoration and Development of Islamic Rachid (Historical Paper), Archaeological Review, 20, 4-11 (1985).

Assisi, Abbas. The brave Town. Al Daawa Press, Alexandria (1979).

Eisa, Salah. Rural Geography of Rachid Area. Nahda Press, Cairo (1982).

Hegazy, Tharwat. The Fortified Town of Rachid. Ahlan Wasahlan (Saudi Airline Magazine), 12, 40-43 (1984).

SHERIF, Fatin. An Anthropological Study of Rachid Town. M.A. Thesis, Alexandria University (1986).

-----  
Bihira Governorate. A Commemorative Volume. State Information Service, Cairo (1984).

Proceedings of the Second Session of the Popular Council of Markaz Rachid; 17th Meeting (July 23, 1985).

Rachid 1984, and Rachid 1985. Annual Reports issued by the Public Relations Department of Rachid Town Council.

Relics of Rachid. A Commemorative Volume. The Egyptian Antiquities Organization (EAO) Press (1985).

-----  
ALL REFERENCES ARE IN ARABIC

BLOCK V

SUMMARY

Rachid, a coastal town in northern Egypt, has a long history known to go back to the Predynastic Times (before c. 3200 B.C.) of ancient Egypt. The surviving historic core of the town, however, belongs entirely to the Ottomanic period (c. 1520 to 1800) of Islamic Egypt (c. 640 to the present).

The architecture of the historic area adheres to the general outline of the prevailing Islamic type, but has certain characteristically unique features both in houses and mosques, the two main types of buildings remaining from the period. The former are distinguished by fortified structure and intricate plans and passages to serve major strategic roles. The latter are distinguished by the multitude and variety of columns used in their construction. The majority of these columns came from excavated Greco-Roman sites of ruined temples, and only very few were specially manufactured for the purpose. The columns also vary in material and colour, including kinds of granite, basalt, marble, and limestone.

Throughout its history, Rachid has been a maritime area of considerable trading activity of varying degrees of importance and distinction, reaching its zenith in Ottomanic times.

In the relatively recent past, Rachid was the centre in Egypt of the rice industry, the fishing industry, and the salt industry, with major textile and building industries also.

The Rachidians are a close-knit society with strong family and community ties maintaining their cohesion whether within their town or outside, notwithstanding traditional professional (and perhaps also class) division. They seem to possess a strong religious conviction which positively contributed to the preservation of most, if not all, of the old mosques and nearby historic houses.

The Rachidians, moreover, have a remarkable ability to adapt, and to withstand recurrent hardships, circumnavigating adversities with admirable skill. It is their determination which has made them, for example, achieve the unique distinction of increasing agricultural land in the area of Rachid while it is disappearing in the rest of the country. Rachid has, also, become the one place in the country where date-palms are multiplying, against the national trend of frequent felling or burning. This advance occurred while Rachid was going through the hardest times of its major crises of this century: land erosion, submerged beaches, and scarcity of fish.

Rachid, however, still endures the ills of the general mismanagement in the country, which necessarily harms both the physical and cultural environment despite the sincere and desperate attempts frequently made to reverse and maintain these. The prevailing concepts and practices, hinder and smother any glimmer of hope for meaningful progress towards realising the desired Rehabilitation and Reconstruction of the historic town.

Pedestrianisation will partly answer the immediate protection needs of the newly restored and renovated historic buildings which constitute the core of the old town. This, in fact, is a necessary measure that can be taken, and maintained, by the local authorities.

Other problems are too large and complex to be efficiently and effectively handled in the present administrative climate. International and Regional coordinated efforts are, therefore, essential to transform Rachid into an environmental model historic settlement for the rest of the country to follow. The final outcome should guarantee Rachid a place worthy of its past, compatible with sister European historic settlements in the Mediterranean Region.

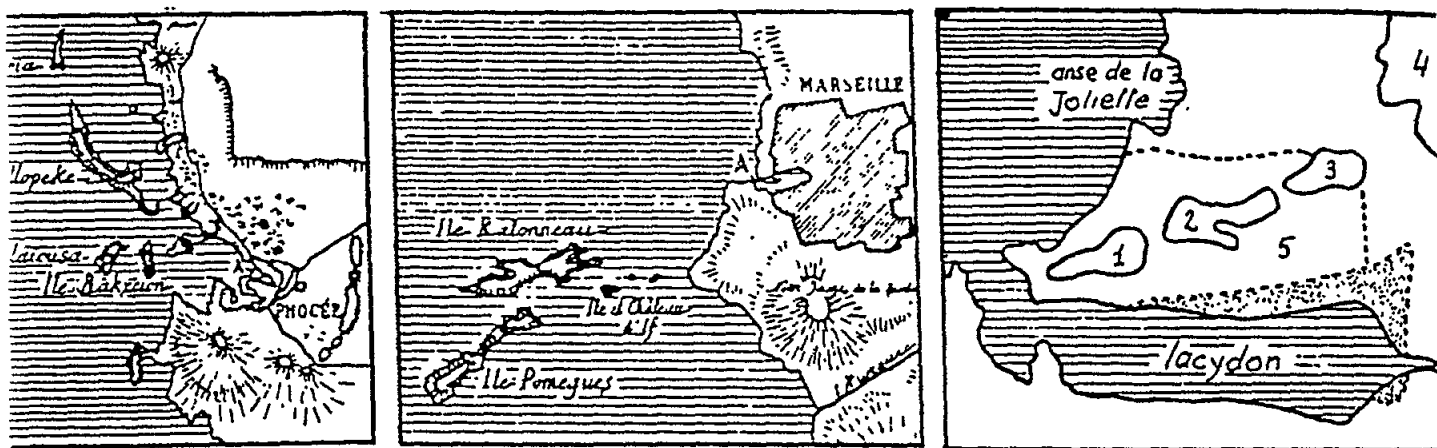
Fragment of a document containing dense, illegible text, possibly in a non-Latin script, arranged in approximately 25 horizontal lines. The text is too small and dense to be transcribed accurately.

LE QUARTIER DU PANIER A MARSILLE  
(FRANCE)

par

Daniel DFOCCOURT et Anh-Dung HO  
Atelier du Patrimoine de la Ville de Marseille

1.1 Le site




PHOCÉE

A - Port Lampter

B - Port Naustathmos

La confrontation et la juxtaposition des sites de l'ancienne et de la nouvelle Phocée mettent en évidence les ressemblances géographiques, topographiques et climatiques. Ce qui dut retenir les navigateurs Ioniens, est le fait que seul l'emplacement du port présentait l'abri nécessaire, contrairement aux échancrures rocheuses proches, étriquées et battues par le mistral. Les Grecs s'installaient dans l'Anse de la Fontaine-du-Roi où s'étendait, sur l'emplacement actuel du port de Marseille, un vaste marécage que les colons allaient faire reculer lentement par leur industrie et leur ingéniosité.

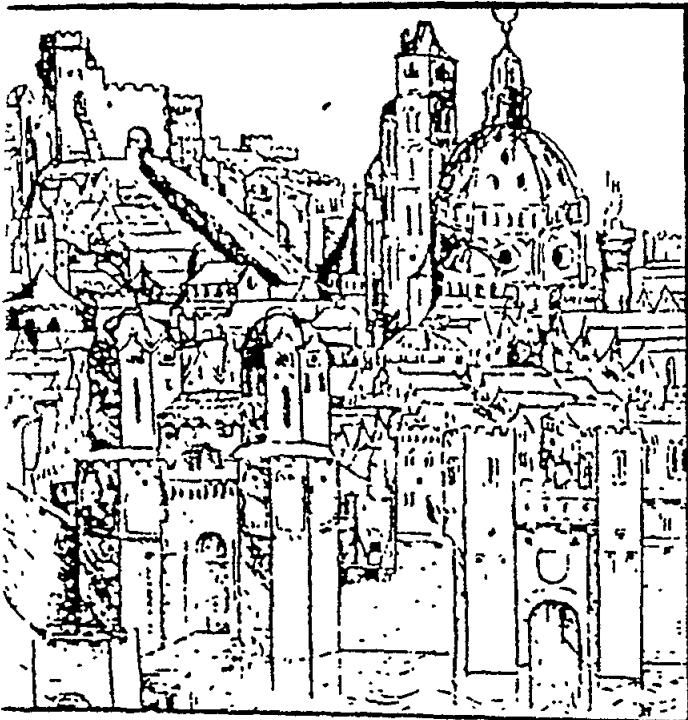
-  ancienne zone portuaire
- ..... ligne des remparts
- 1/ Butte St-Laurent 2/ Butte des Moulins 3/ Butte des Carmes
- 4/ Butte St-Charles 5/ Cité grecque

MARSEILLE FN 49 AVANT JESUS-CHRIST



Marseille, ville grecque. Dessin de P. Puvis de Chavanne

Cette succession de sites montre ce que pouvaient rechercher un peuple de marins doublé d'un peuple de commerçants: le Col situé entre Saint-Laurent et la Butte des Moulins, en vue directe sur la rade, permettait le contrôle de la navigation de haute mer. En outre le site offrait la pénétration et des échanges vers la Gaule.



La convergence quasi-géométrique de trois dépressions en un point central voisin du port est le caractère principal de la topographie urbaine marseillaise. Il en explique la longue évolution, de l'oppidum à la cité commerciale moderne.

Lors de la fondation de Marseille, les eaux recouvraient une surface de largeur variable, ultérieurement remodelée par l'homme et les alluvions. Le glissement géographique des différents ports est aujourd'hui connu grâce aux découvertes archéologiques successives et à la mise au jour du port hellénistique et gallo-romain de Jules César lors des travaux de fondation du Centre Bourse en 1967.



## 1.2 Cité antique

La cité antique, le prolongement vers le fond du lacydon (l'actuel Vieux Port) du premier établissement phocéén (en -590 avant J.C. sur la Butte Sain-Laurent) était constituée de deux éléments urbains essentiels:

- le Pédéon, quartier maritime,
- l'Acropole consacrée au culte et à la défense.

Le premier s'organisait en un tracé géométrique assez régulier abritant un amas de maisons resserrées où vivaient les marins, marchands, tisserands, fondeurs et autres corporations.

Le second, n'offrant pas, de part de ces escarpements, un site favorable à ce genre de tracé, était composé et le reste encore de nos jours de courtes ruelles, obliques, recourbées, à forte pente, épaulées parfois par des murs de soutènement. Il ne comportait que de rares habitations mais par contre était couronné par des grandes constructions: riches demeures privées, temples et palais...

Le quartier du Panier antique se structurait alors par trois éléments urbains essentiels:

- La place de Lenche qui constituait le centre urbain primitif, c'est-à-dire l'Agora de Massalia.
- La route de Gaule, actuelle rue de l'Evêché, qui ouvrait la route vers le Nord.
- La voie principale de la cité qui se trouvait à la limite entre la ville haute et la ville basse, c'est-à-dire l'actuel alignement de la Grand'Rue et de la rue Caisserie qui contourne la Butte des Moulins contrairement à la Montée des Accoules qui franchit cet obstacle de front.

Le quartier devait donc se développer à partir de la place de Lenche, à l'angle de la rue Caisserie et de la route de Gaule vers le Nord-Est. Sa croissance fut cependant totalement interrompue au IX<sup>e</sup> siècle puisque ses habitants durent se réfugier en protection contre de nombreuses invasions sur le site urbain primitif, la Butte Saint-Laurent, qu'ils aménagèrent en un bourg fortifié appelé Château-Babon. Le quartier se borna alors à abriter des champs appelés "ferrages" qui assuraient la subsistance quotidienne de la population.

## 1.3 Cité médiévale

Lorsque la sécurité revenait peu à peu, la cité accrut son peuplement et reprit son extension. Dès lors la ville haute put assurer de nouveau ses fonctions urbaines qui, au Moyen-Age comme durant l'Antiquité, étaient spécifiquement religieuses. La dichotomie des ville haute - ville basse subsistait. Une division administrative venait de plus souligner cette différence en séparant la cité épiscopale, c'est-à-dire l'ancienne Acropole placée sous la souveraineté de l'Evêque, de la cité vicomtale, c'est-à-dire de l'ancien Pédéon.

La croissance s'effectua de façon discontinue. La Butte des Moulins et ses abords, là où les escarpements ne sont pas trop raides, abritaient des moulins à vent mais étaient pour une large part couverts de terrains vagues.

En 1480, le réseau viaire du quartier du Panier est pourtant presque entièrement formé tel qu'il se présente aujourd'hui du moins dans ses grands axes: parallèlement à la rue Caisserie, la rue du Panier, la rue des Belles Feuilles, la rue du Petit Puits et la rue de Lorette sont entrecoupées de courtes ruelles parallèles à la rue de l'Evêché.

La présence de riches demeures, de nombreux couvents, hôpitaux et églises est un des signes des fonctions urbaines particulières qu'il exerçait et exercera jusqu'au début du XIX<sup>e</sup> siècle.

Outre le cimetière des Accoules qui occupait une vaste étendue de terrain entre l'église des Accoules, édifiée entre 1224 et 1229, et le sommet de la Butte des Moulins, nous retrouvons sur le plan d'Octave Teissier l'église St-Jacques des Epées, l'hôpital du même nom, l'hôpital Saint-Esprit et l'hôpital Saint-Antoine.

#### 1.4 Le Panier du XVe au XVIIIe siècle

Durant le XVI<sup>e</sup> et le XVII<sup>e</sup> siècle il n'y aura pas plus de régulation de la production de l'urbain que lors du Moyen-Age. La croissance de la ville se fera de façon spontanée. Depuis l'Antiquité et tout au long des siècles, les seules opérations effectuées furent d'agrandir un ancien territoire devenu trop restreint en repoussant l'enceinte qui murait la ville pour en former une autre englobant une superficie plus vaste. Le XVII<sup>e</sup> siècle n'échappe pas à cette règle puisque le Roi Louis XIV ordonne en 1666 l'agrandissement de la ville en raison de l'exiguïté de la vieille cité, de l'insuffisance des magasins destinés à l'entrepôt des marchandises et de l'impossibilité pour les étrangers de se loger dans une ville surpeuplée.

Quant à la cité médiévale, elle voit se perpétuer la distinction ville haute - ville basse en y incluant une hiérarchie territoriale (clergé, noblesse, peuple). Ce découpage urbain entre pouvoir et production deviendra beaucoup plus net par la suite: l'édification du palais épiscopal terminée en 1671 et la construction de l'hospice de la Charité entre 1641 et 1744 en sont deux signes principaux.

Le Panier devient alors lieu du pouvoir clérical et celui de la répression du vagabondage et de la mendicité. D'autre part, le nombre de couvents augmente. Au XVII<sup>e</sup> siècle presque la moitié de la superficie de la cité épiscopale est occupée par des fondations pieuses et leurs jardins. Les autres espaces de la ville haute sont occupés par des étroites maisons dont la majorité n'a que deux fenêtres si ce n'est une seule donnant sur la rue.

Il en sera d'ailleurs ainsi longtemps puisque l'intervention sur la cité restait ponctuelle et que l'on reconstruisait la ville sur la ville sans jamais détruire l'existant, c'est-à-dire le modèle de base. Les maisons tombant de vétusté étaient rebâties sur les mêmes principes que les anciennes.

C'est ainsi que l'on peut parler du caractère médiéval de ces habitations dont les particularités sont la petitesse des portes principales, l'obscurité des escaliers, l'insuffisance d'aération et la pauvreté ancestrale des moyens de chauffage: une cheminée dessert à chaque étage la cuisine.

Durant le XVII<sup>e</sup> siècle peu de changement s'opère dans le quartier du Panier, tout au plus les espaces vides se comblèrent-ils conservant l'ancien tracé médiéval tel que nous le retrouvons aujourd'hui: rues d'une extrême étroitesse, leur largeur n'excédant pas par endroit 2,3 ou 4 mètres, héritage des préoccupations de défense contre les invasions et de protection contre le soleil et le mistral qui menaient les citadins de l'ancienne cité à loger intra-muros le plus grand nombre d'habitations possible.

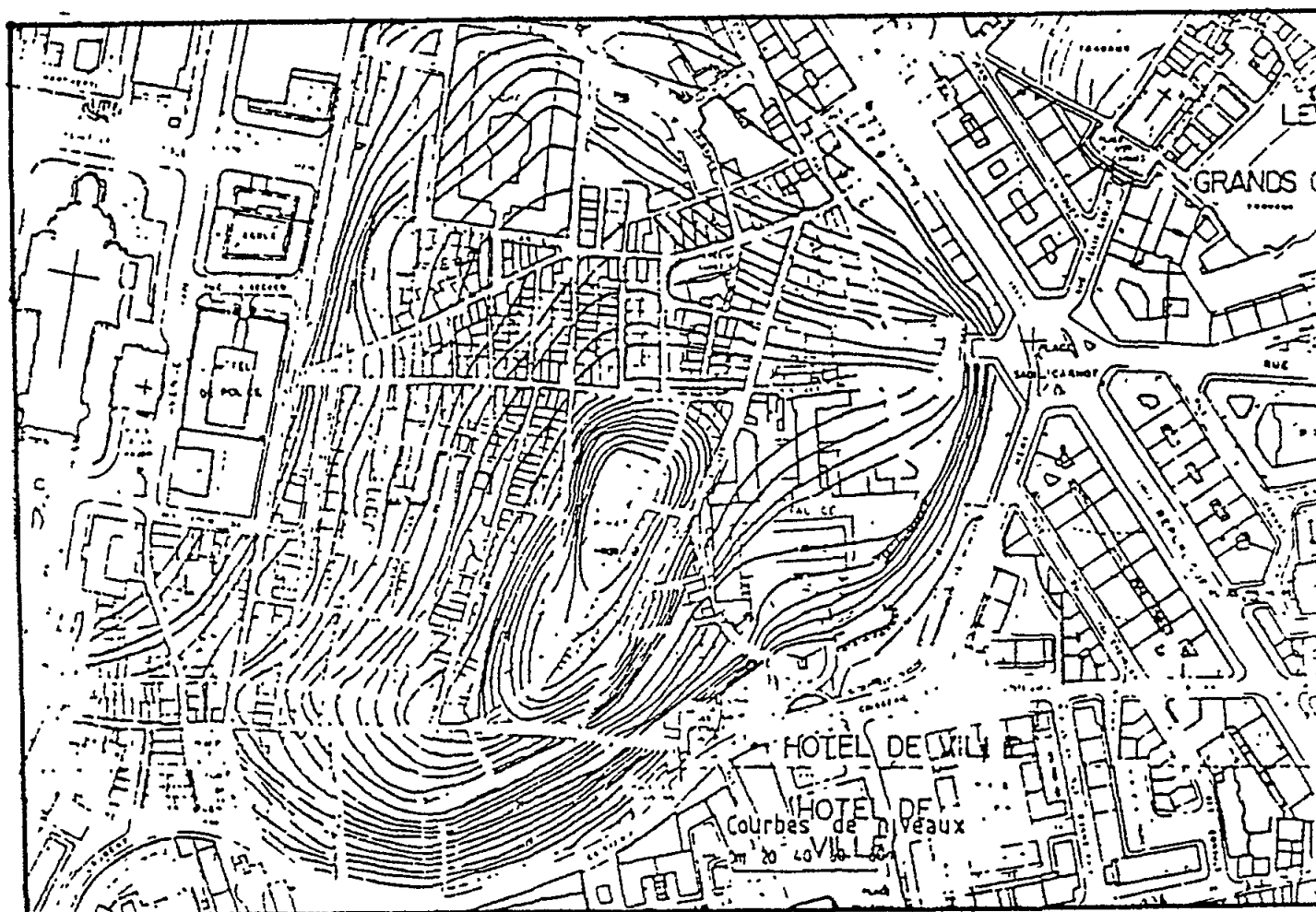
Le dessin des rues aux lignes courbes ou brisées avec des coudes et des décrochements n'obéit à aucune règle de nivellement; les maisons sont parfois en saillie ou sont en retrait, engendrant des étranglements ou des élargissements inattendus.

### 1.5 Le Panier du XVIII<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup> siècle

La peste de 1720 qui avait vidé Marseille de la moitié de sa population constitua un élément essentiel de stagnation de la ville. Le plan de Razaud en 1743 et celui de Demarest en 1808 et ainsi le cadastre napoléonien en 1810 font par contre découvrir la forme urbaine définitive du coeur du quartier du Panier. Un grand nombre de couvents et de jardins ont été remplacés par des maisons, et les îlots sont, pour beaucoup d'entre eux, entièrement construits. Seuls les abords du quartier diffèrent. De 1855 à 1860, dans l'optique d'embellissement de la ville, une dizaine de projets de rénover, de régénérer et de réédifier à grande échelle, ont été publiés concernant la rénovation de la vieille ville.

## 2. TYPOLOGIE DU SYSTEME VIAIRE

### 2.1 Typologie du site



Cette topographie particulière du champ géographique du secteur étudié est un des points le plus importants si l'on désire saisir la cohérence interne du système viaire propre à ce quartier.

- Au Sud, à 9m au dessus du niveau de la mer à l'encontre de la rue Méry, et à 15m près de la place de Lenche, la rue Caisserie contourne la Butte des Moulins.

- A l'Est, de la place Sadi Carnot à 12m68 au-dessus du niveau de la mer, on peut accéder à la rue des Belles Feuilles par des escaliers pour monter jusqu'à 27m64.

- A l'Ouest, la rue de l'Evêché part de la place de Lenche (à 18m pour sa partie haute) et descend assez régulièrement vers le boulevard des Dares. On accède là encore au Panier par des escaliers de 14m à 18m55 à la place des Treize Cantons.

- Seuls les abords Nord et Nord-Ouest s'inclinent doucement vers la Joliette.

L'objet de la typologie sera de trois natures:

- la rue
- la place
- les espaces résiduels.

Ces trois natures constituent la structure générative de l'ensemble du bâti. Les principaux critères sont:

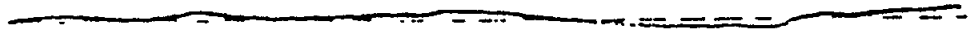
- la déclivité
- la dimension des voies
- le prospect
- la rectitude
- le maillage.

### La déclivité

Le système viaire actuel est pour une grande partie au Panier celui de l'époque moyen-âgeuse (Cf. Plan de l'évolution du réseau stradal au Panier). Bien que les gradins de pierre et les chaussées de cailloux ont été remplacés par de l'asphalte, la déclivité est toujours conséquente. Les escaliers abondent pour former parfois des rues entières: rue Montée des Accoules, Montée du Saint-Esprit, rue des Repentis, rue Fontaine de Caylus, rue du Bouleau, rue Salvarelli...et bien d'autres encore ont les configurations caractéristiques des anciens gradins de pierre.

Ces rues comportent encore un caniveau central pour l'écoulement des eaux de pluie et pour celui des ruissellements fréquents provenant des nombreuses sources issues de la Butte des Moulins.

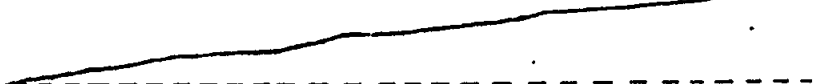
Rue plate:



Rue à faible pente:



Rue à forte pente:



## 2.2 Evolution du réseau du quartier du Panier

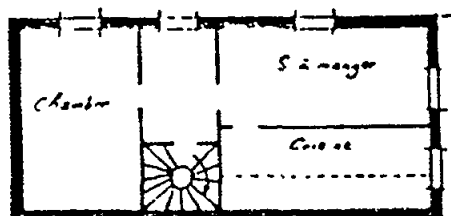
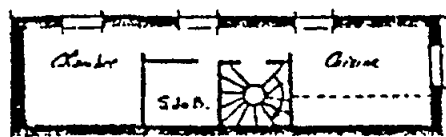


### 2.3 La dimension des voies

Les rues du Panier se caractérisent par leur extrême étroitesse: rue Caisserie (13m), rue de l'Evêché (10m), rue Trigance (12m), rue Méry (16m) sont parmi les plus larges. Leur largeur "exceptionnelle" devait aux divers agrandissements tout au long de leur histoire.

La réalisation effective des projets d'agrandissement de voies n'aurait pu que rendre encore plus précaire une habitabilité déjà médiocre.

38, rue Bausseque actuellement



38, rue Bausseque en 1847

- Rue de l'Evêché: de 6m de large au niveau de la place de Lenche fut élargie dans sa partie haute pour atteindre la dimension de 10m lors de la destruction de l'ancien Evêché et de la reconstruction de l'actuel Hôtel de Police.
- De la même manière la rue Caisserie: elle figure sur les plans d'alignement à 4m de large (le projet d'agrandissement lui donne 10m50 environ) et ne fut étendue à 13m que lors de la destruction des îlots qui la bordaient sur la rive Sud.

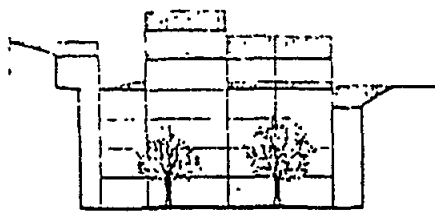
L'élargissement de ces voies périphériques du Panier résulte d'une exploitation de l'ouverture permise par une série de démolitions qui, dégagant de l'espace, a permis de désenclaver les voies étroites. L'exemple le plus marquant est la rue Méry, entièrement percée lors des travaux de la rue Impériale.

Mais le cœur du Panier reste constitué de voies très étroites et nombreuses sont celles qui n'excèdent pas 4m de large: rue Delui (2m), rue du Bouleau (2m50), rue des Honneurs (3m), rue des Pistoles (3m) sont les plus exigües et les plus obscures.

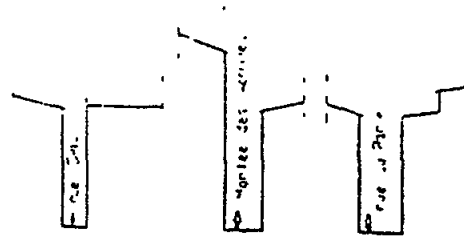
Certaines rues ont des largeurs très variables tout au long de leur parcours: rue du Poirier (de 3m à 5m), rue de la Cathédrale (de 4m à 6m), la Montée des Accoules (de 3m à 9m). D'autres sont plus régulières: rue du Panier (4m), rue du Refuge (4m), mais pas beaucoup plus larges que les voies les plus étroites.

Les coupes sur rues présentent les divers échantillons caractéristiques du Panier, de la rue Delui à la Montée des Accoules, la largeur des voies varie entre 2m et 9m pour les rues intérieures du quartier.

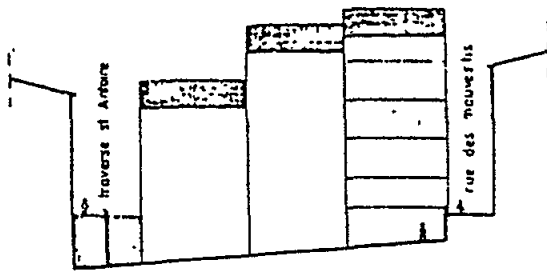
Coupe J sur la rue Bausseque: présente le caractère des espaces résiduels issus en grande partie de la démolition d'immeubles, de l'élargissement ponctuel des rues.



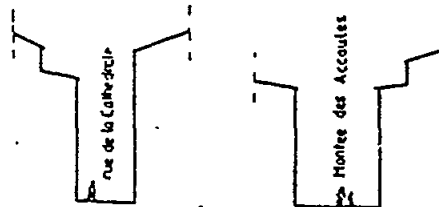
COUPE A - La place de Lenche -



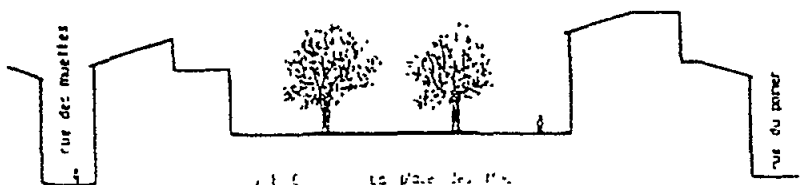
COUPE D COUPE E COUPE F



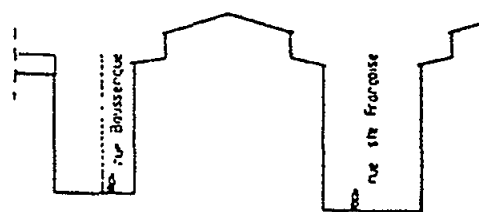
COUPE B - La place de Lorette -



COUPE G COUPE H



COUPE C - La place de la ...



COUPE I

## 2.4 Les gaharits

D'une façon générale, les immeubles du Panier comptent plus de 2 étages. Ils sont en majorité élevés puisque le relevé systématique de 265 maisons, l'échantillon probant, nous donne 190 maisons de plus de 3 étages et 75 de moins de 3 étages. Cet accroissement en hauteur des immeubles de l'Antiquité au XVII<sup>e</sup> siècle correspond aux grandes rénovations

- rez-de-chaussée: XVI<sup>e</sup> et début XVIII<sup>e</sup> siècle
- divers niveaux: XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles
- couronnement avec étages en retrait contemporain: XIX<sup>e</sup> et début XX<sup>e</sup> siècle.

Dans toutes ces rues où les immeubles sont élevés, la perspective générale est réduite à deux pans sombres et indistincts d'autant plus que la composition architecturale et la modénature sont pratiquement inexistantes.

Certaines maisons échappent cependant à cette règle. Dès que la largeur de la rue augmente ou encore dès que l'on se trouve sur une place, la composition architecturale s'enrichit.

Dans l'ensemble, les rues souffrent d'un déséquilibre entre la hauteur du bâti et la largeur des rues. Si le système viaire était déjà constitué dans ses grandes lignes au XV<sup>e</sup> siècle, il ne revêtait pas alors l'échelle actuelle puisqu'il y a eu un accroissement en hauteur du bâti au cours des siècles et n'accusait donc pas de déséquilibre.

## 2.5 L'alignement et la rectitude des voies

### 1. L'alignement des voies:

Ce n'est qu'au XVIII<sup>e</sup> siècle qu'apparaît la nécessité de remédier à l'incohérence d'une implantation anarchique du bâti au long des voies (empiètements, décrochements, retranchements tant en plan qu'en élévation).

En 1847, des plans d'alignement et une législation tentent d'imposer au réseau urbain en place un élargissement et un redressement des tronçons irréguliers. Ces décisions concernent soit le retranchement d'un immeuble exagérément en saillie sur la rue, soit le retrait de tout ou partie d'une rive. Dans le cas des rues plus étroites, c'est la seconde solution qui est la plus souvent adoptée.

La démolition de chaque maison est prévue pour entraîner une reconstruction en retrait au droit de ce nouvel alignement. Ainsi, petit à petit, sans destruction fracassante, les rues doivent se trouver naturellement adaptées aux nouvelles exigences de la circulation.

Cependant aucune rue du Panier n'a subi assez de reconstruction ni des retraits effectués accomplis sur l'ensemble d'une rue pour que l'alignement soit effectivement réalisé. Les projets d'alignement des voies furent adoptés ponctuellement, touchant deux ou trois maisons d'une même rue et eurent pour conséquence d'accentuer encore plus profondément le déroulement stradal irrégulier des façades déjà exemptées d'alignement.

L'exemple de la rue Puits du Denier: les immeubles sont tous alignés sur la rive Ouest de la rue, d'après le plan d'alignement établi en 1847. Certains d'entre eux ont subi les retraits projetés et d'autres non. Cette rue revêt donc actuellement une forme particulière en "dent de scie".

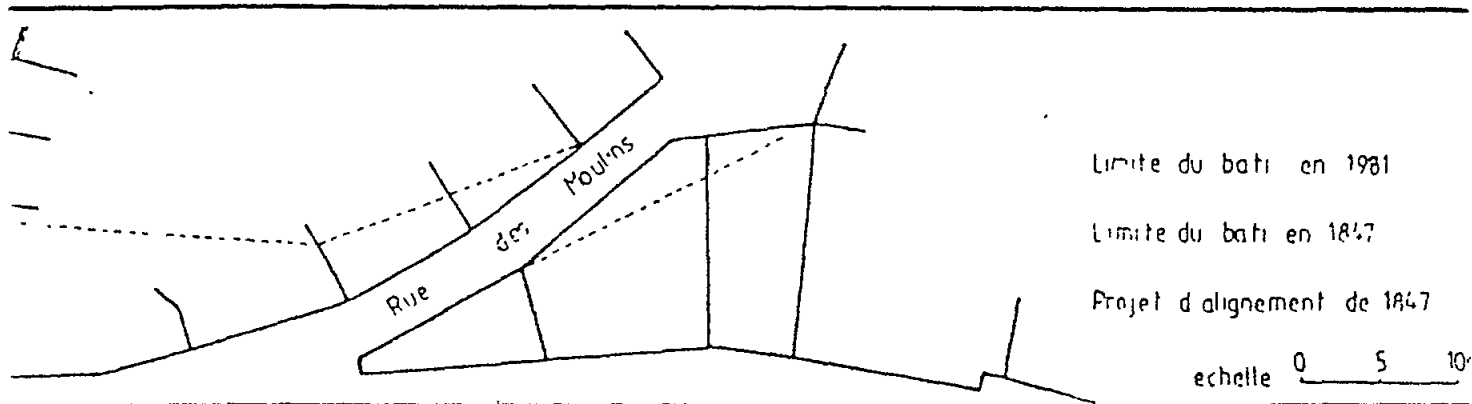
Dans l'ensemble du quartier la législation de 1847 n'a fait qu'aggraver un alignement déjà précaire. Autres exemples: rue Michel Salvarelli, rue des Muettes, rue Puits Paussenque, rue Ridillat, rue des Pistoles, rue des Cordelles.

### 2. Les rectitudes des voies:

Les alignements prévus sur les plans de 1847 étaient rarement d'une parfaite rectitude puisque l'administration ne faisait pas de différence entre les divers tracés, qu'ils soient droits ou avec des coudes et des façades obliques: c'est-à-dire les façades obliques sont prévues pour une reconstruction en retrait mais conservent leur obliquité.



L'alignement des rues, quand elles ne sont pas courbes ou sinueuses, reste donc très approximatif, souvent contrarié par une maison en saillie, une avancée oblique, sans préjudice d'irrégularité d'alignement pour une même façade. D'une façon générale, rares sont les rues parfaitement rectilignes. Certaines d'entre elles sont courbes: rue Caisserie, rue Trigance, rue de la Cathédrale, rue des Moulins. D'autres comportent un ou plusieurs coudes tout au long de leur parcours: rue du Rouleau, rue du Petit Puits. D'autres encore sont irrégulières de leur largeur, soit parce que les deux pans du bâti se rapprochent progressivement pour rétrécir la rue: rue du Poirier, Montée des Accoules, soit encore à cause des nombreux renforcements non conformes à l'alignement du bâti sur la voie.



## 2.6 La maille urbaine.

Le maillage permet d'inscrire des différences de rôles des voies dans leur fonction d'irrigation du territoire et de relation entre les divers éléments du quartier.

Cette approche de la structure urbaine à travers une hiérarchie trouve son origine dans une hypothèse de découpage du secteur suivant trois échelles ou trois niveaux successifs et mélangés:

- le maillage primaire établit des relations inter-quartier dans un contexte topographique difficile: tracé courbe de la rue Trigance par exemple;
  - le maillage secondaire forme la relation entre ces voies à l'intérieur du quartier;
  - le maillage tertiaire implante des tracés plus géométriques en vue d'une parcellisation visant à l'efficacité des îlots créés.
- 
- Maillage primaire: est formé par la rue de l'Evêché, rue Caisserie, rue Trigance qui contournent la Butte des Moulins. La rue Négrel contourne la Butte des Carmes. La rue du Panier et la rue du Petit Puits (prolongée par la rue de Lorette) relie la Cathédrale de la Major située près du rivage.
  - Maillage secondaire: prend différentes formes. Il est pratiquement carré entre la rue du Panier, rue du Refuge, Montée des Accoules et la rue de l'Evêché.

- Maillage tertiaire: Les trames du maillage tertiaire, dépendantes des mailles secondaires sont spécifiques à chaque cas:

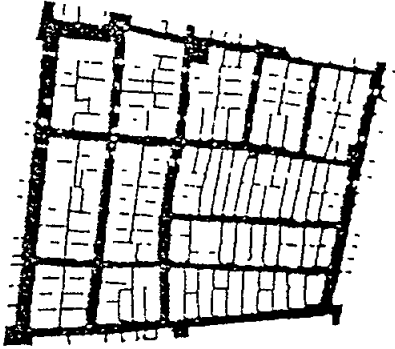


1/- Maillage primaire

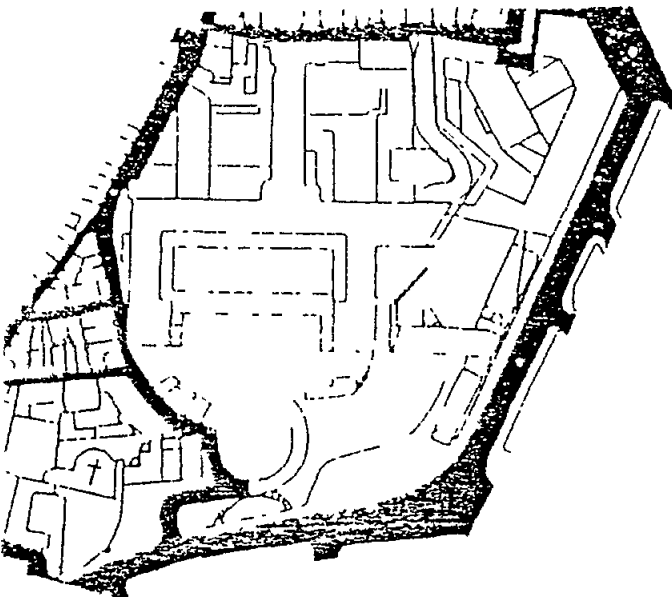
2 - Maillage secondaire

3 - Maillage tertiaire

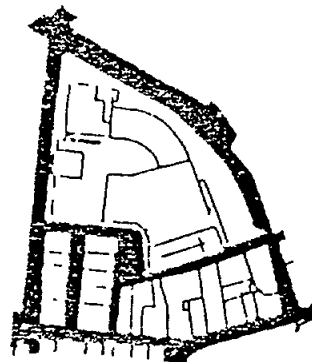
Pour les mailles approximativement carrées et triangulaires, les trames tertiaires déterminent des îlots "réguliers" par redivision simple ou double.



Pour les mailles rectangulaires et trapézoïdales, la trame tertiaire partage l'espace en îlots triangulaires et trapézoïdaux.

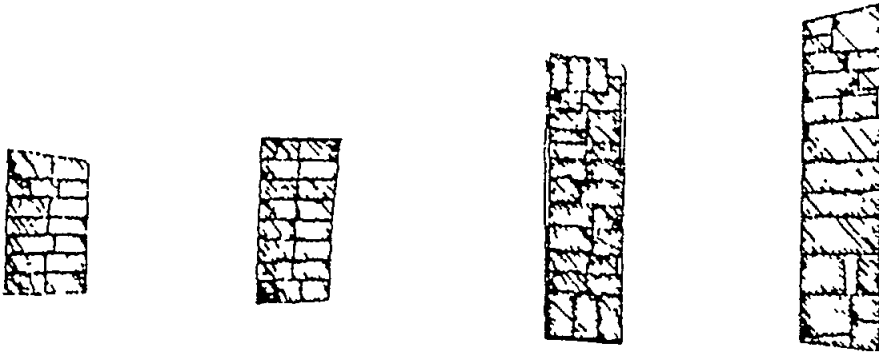


Les mailles de forme "demi-circulaire" sont redivisées en mailles "quart-circulaires" et s'assimilent aux mailles carrées puisque leurs mailles tertiaires forment des îlots approximativement "réguliers".

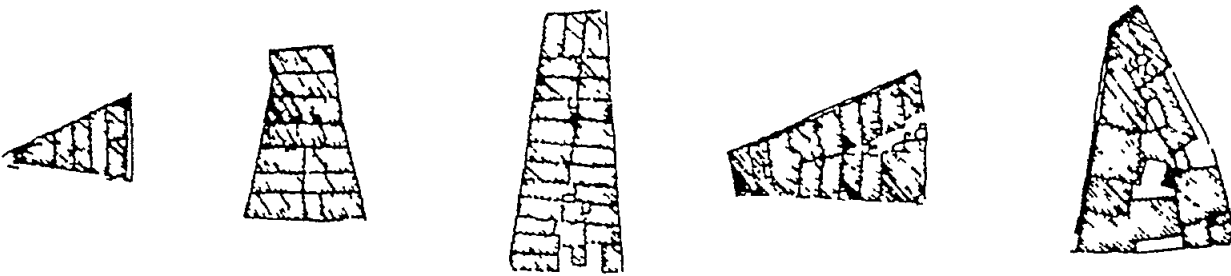


Nous pouvons donc soutenir l'hypothèse de trois types d'îlot particuliers:

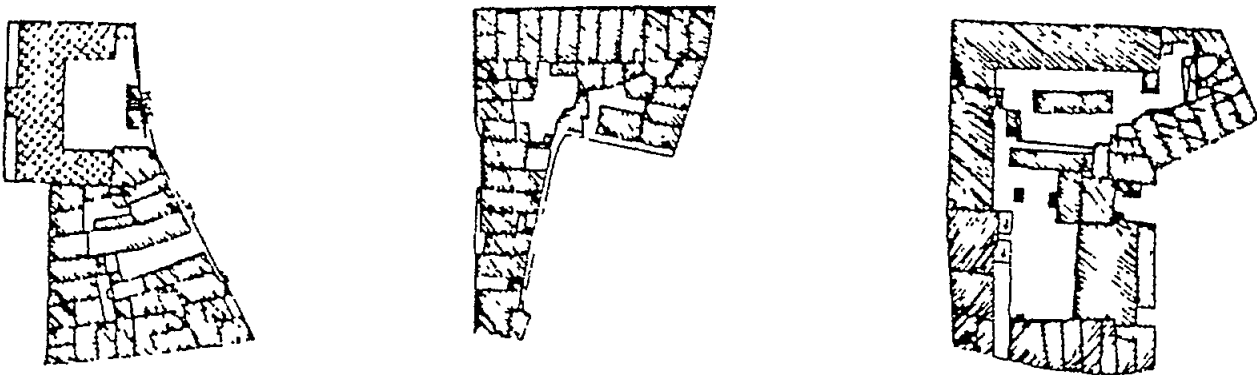
- Type 1: Ilot régulier rectangulaire.



- Type 2: Ilot triangulaire ou trapézoïdal dérivé de l'îlot régulier.



- Type 3: Ilot irrégulier qui accueille des édifices publics ou des équipements.



### 3. TYPOLOGIE DES PARCELLES

En différenciant les équipements publics, les bâtis religieux, les établissements à usage industriel et les immeubles récents, on peut considérer au premier abord deux catégories de parcellaire suivant leur surface: le petit et le grand parcellaire. Selon le critère de la forme parcellaire, nous pouvons déterminer quatre groupes de parcelles de forme particulière:

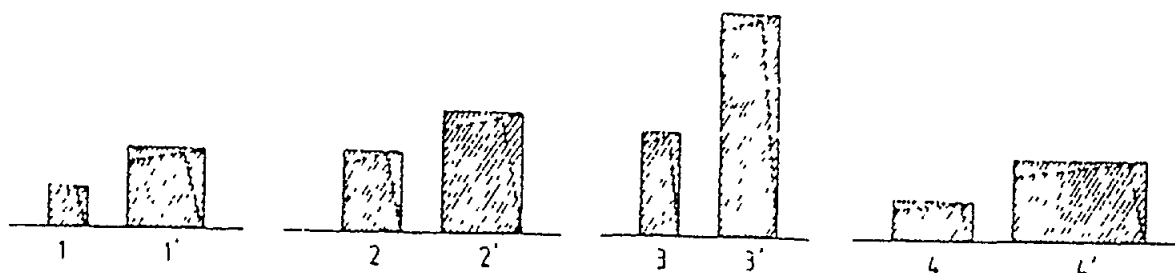
- parcelles régulières quadrangulaires,
- parcelles dérivées des parcelles régulières,
- parcelles irrégulières,
- parcelles topographiquement déterminées.

Dans chacun de ces groupes nous établirons un second classement en fonction de:

- la localisation de la parcelle dans l'îlot,
- le plan,
- l'expression en volume de la parcelle: cour et escalier,
- le rapport à la rue,
- la structure de la façade.

Ces divers classements nous permettront de déterminer des familles qui feront l'objet de l'élaboration du ou des types de parcelles du quartier du Panier.

Modèle de classification de F. BOUDON



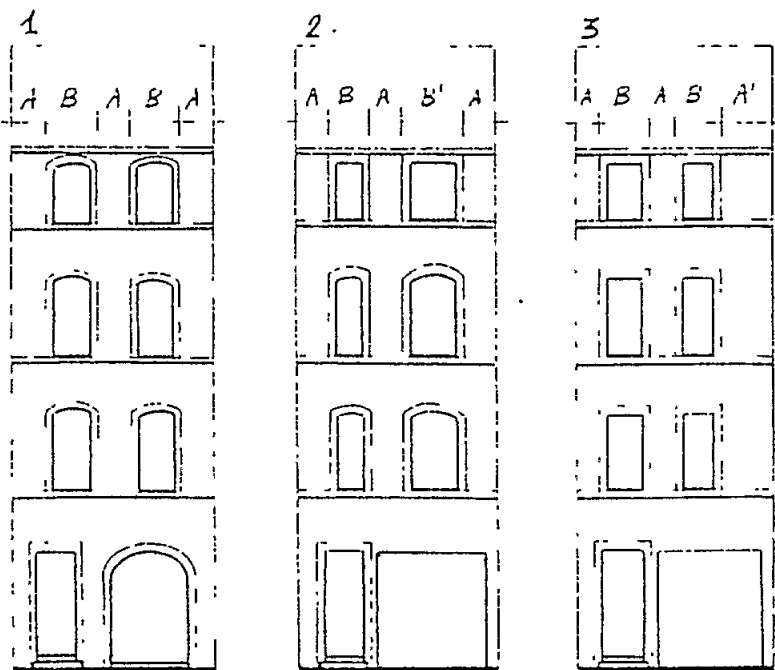
La base de chaque figure représente la largeur de la façade sur rue.  
.....Variations possibles dues à la configuration du tracé des voies.

#### 4. LI F RATI

##### 4.1 Typologie d'immeubles

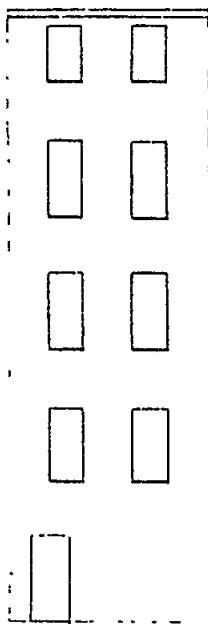
La diversité des parcelles offre une majorité de bâti archaïque allant du type "1 seule fenêtre" à celui de "2 fenêtres" avec inclusion de type "3 fenêtres". L'architecture du Panier reflète une des caractéristiques principales:

- une modénature et les détails de façade limités,
- une juxtaposition du type archaïque,
- le principe de retrait attique assez fréquent.



Dimensions.  
 largeur 5 à 7 mètres  
 profondeur 7.5 à 10 mètres

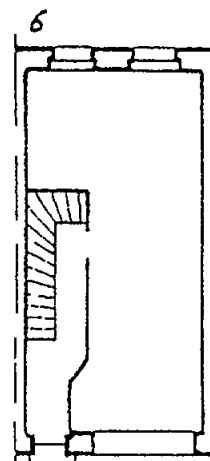
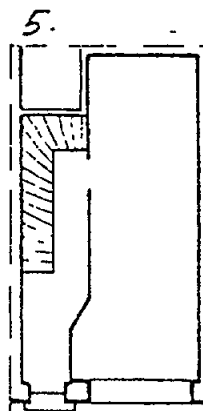
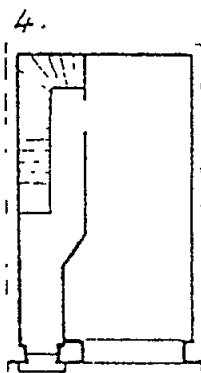
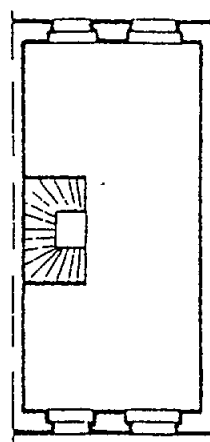
Rythmes horizontaux  
 Deux Fenêtres  
 1 Symétrie des fenêtres et des trumeaux  
 2 Dissymétrie des fenêtres et symétrie des trumeaux  
 3 Symétrie des fenêtres et dissymétrie des trumeaux



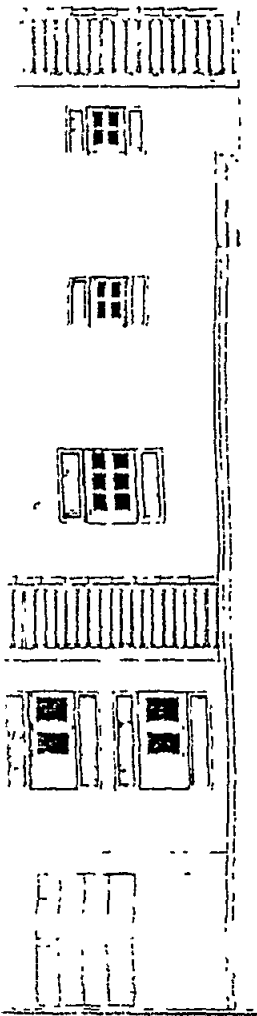
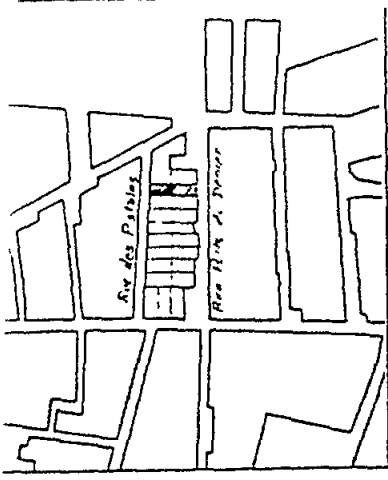
Rez-de-Chaussée  
 porte et porte  
 charretière.

Rythmes  
 Verticaux  
 Rez-de-  
 Chaussée,  
 2 ou 3  
 étages  
 courants,  
 1 étage  
 en attique

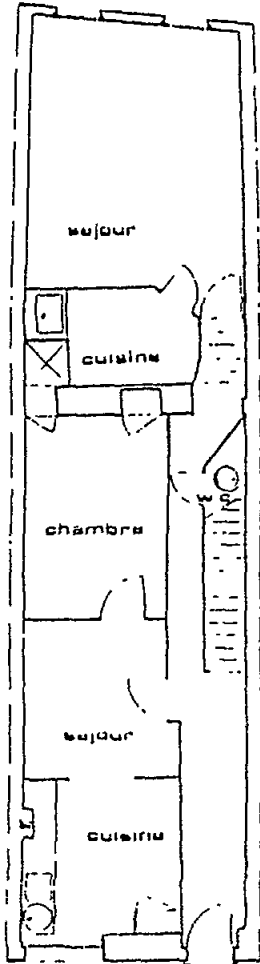
Escaliers  
 latéral, en fond  
 de parcelle (4) sur  
 courette (5) et le  
 plus fréquemment,  
 en position médiane (6)



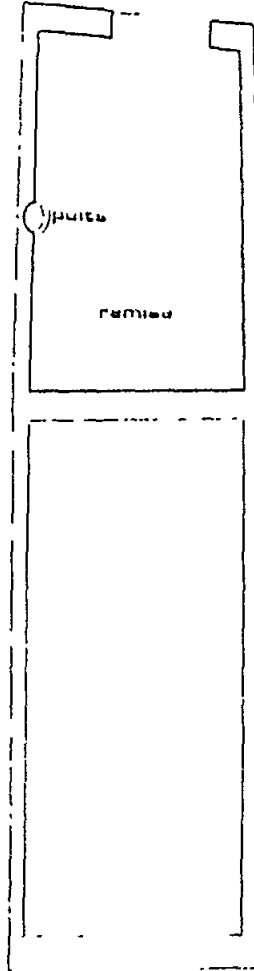
- MAISON DE REFERENCE DU PANIER -



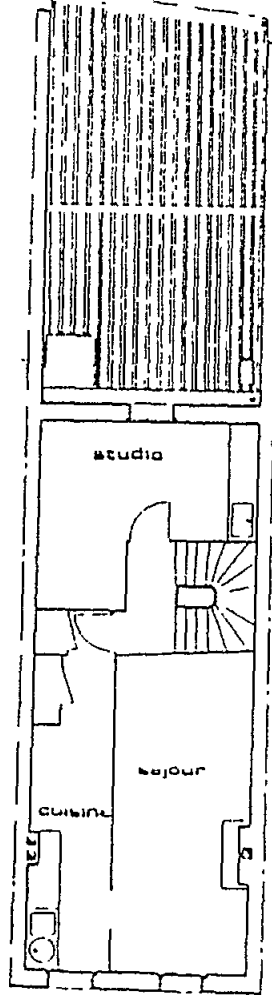
R.d.C.  
rue Puits du Denier



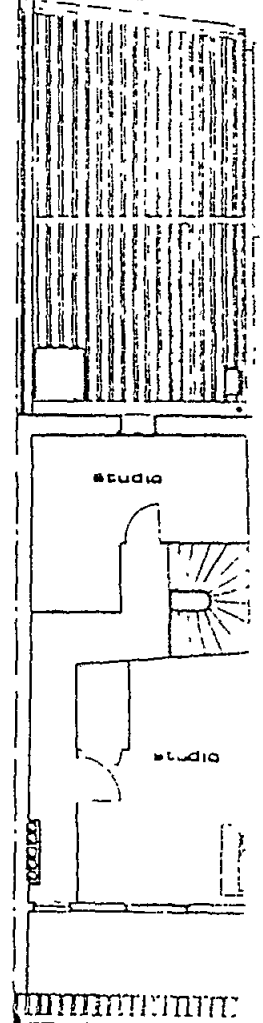
R.d.C.  
rue des Pistoles



1<sup>er</sup>, 2<sup>es</sup> et 3<sup>es</sup> Etages

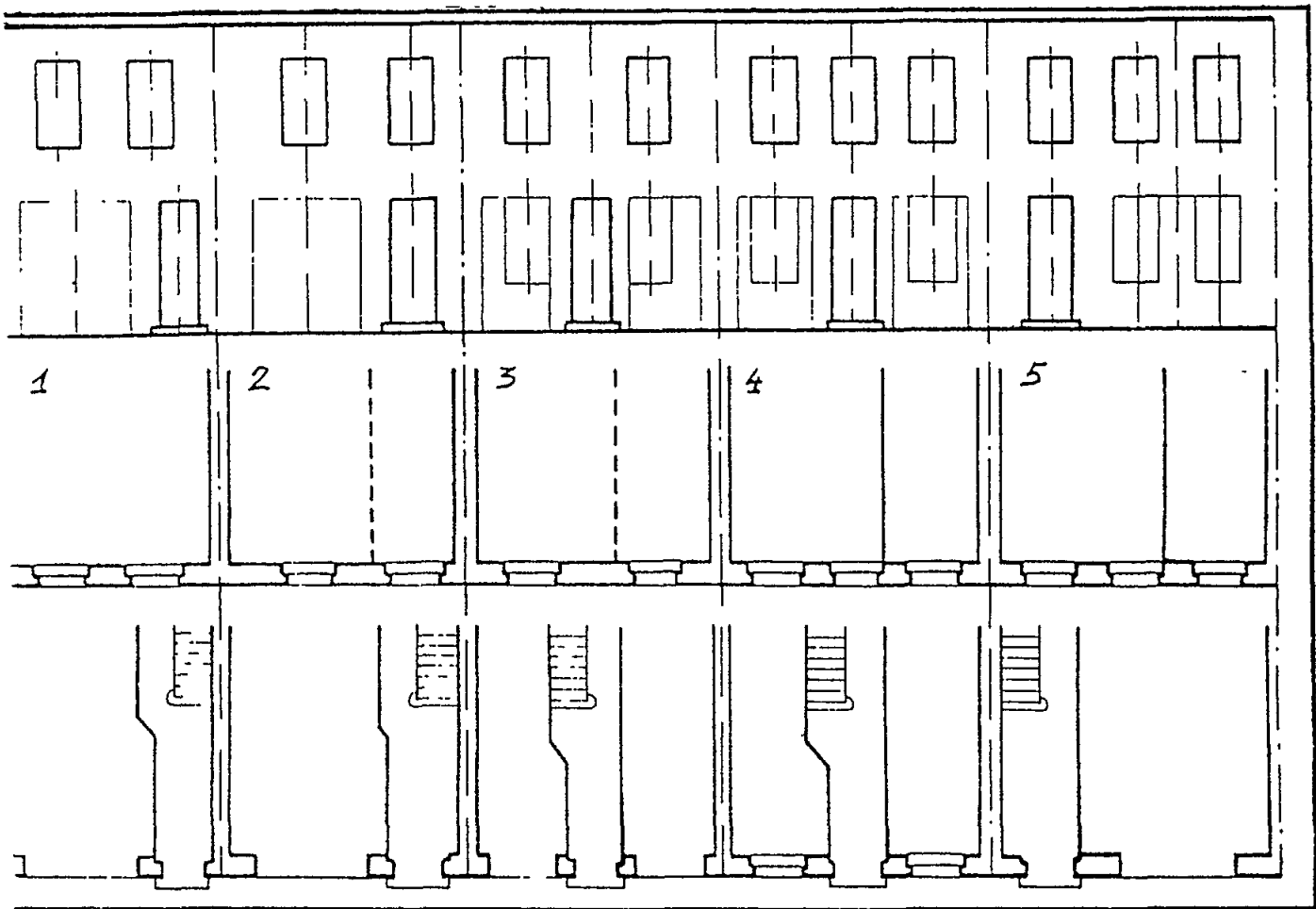


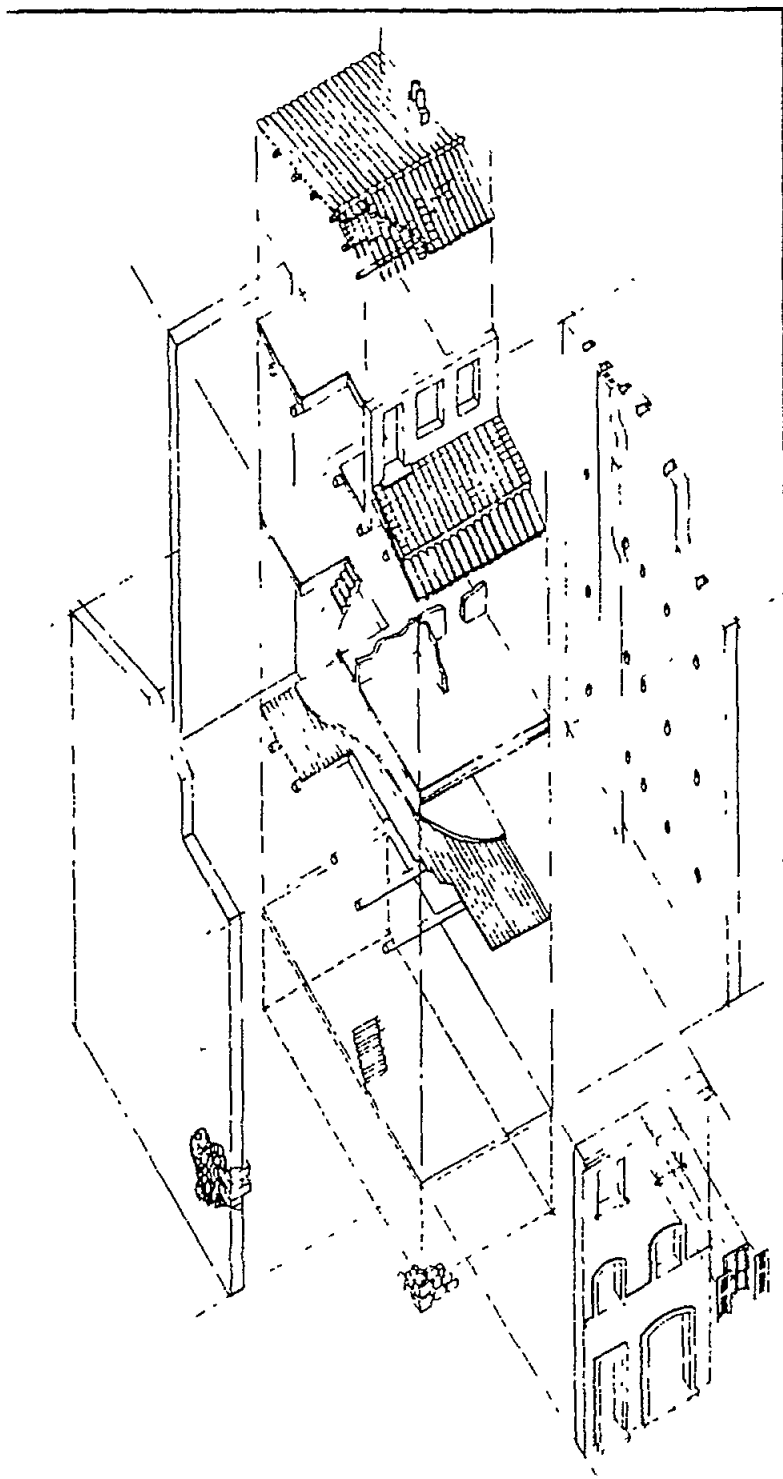
4<sup>e</sup> Etage



LA THEORIQUE DU PASSAGE DU 2 A 3 FENETRES -

l'ajout d'une troisième fenêtre permet de renforcer l'effet de symétrie de la façade et de satisfaire au perfectionnement de la vie privée par la présence de deux pièces séparées en façade.





### Structure

La structure constructive du bâti ancien marseillais prime la plupart du temps sur la distribution intérieure

- fondation sur ceinture en pierre froide ,
- murs façades en pierre de taille ou moellons enduits ,
- murs pignons porteurs en maçonnerie de moellons ,
- solivage de pignon à pignon ,
- structure lourde de plancher ,
- couverture en tuile canal ,
- cloison en crotte de brique ,
- conduits de fumée adossés ,
- surface des ouvertures faible ,
- décoration sobre



- Les fondations des îlots Nb 16-17-18

1. Fondations

Les deux fondations examinées montrèrent que:

- elles étaient peu profondes: 5 à 10 cm;
- elles ne comportaient aucun ancrage ni élément de liaison, le mur reposant directement sur le sol en place, quelquefois par l'intermédiaire d'un lit de tuiles.

Malgré ces dispositions très sommaires, il n'a pas été observé de désordres imputables aux fondations dans ce secteur (tassements différentiels - fissures à 45° en partie basse). Cela tient à la qualité du terrain de fondation.

2. Terrain de fondation

Il est constitué par les marnes beiges rouges, compactes, peu humides, peu diaclasées. En certains points, elles paraissent plus gréseuses.

La contrainte superficielle qu'elles peuvent supporter est au plus de 1,5 bars. Ce sont les marnes du Stampien de Marseille.

A l'Ouest du secteur considéré, au n° 26 de la rue du Refuge, un immeuble en cours de réhabilitation fait apparaître l'horizon des poudingues dont les caractéristiques mécaniques sont meilleures (ils se tiennent sur plus de 2m avec tranche verticale).

3. Conclusions

Le sol de fondation - horizon des marnes et parfois des poudingues - constitue une bonne assise; il faut toutefois éviter de le perturber par:

- a) Le contact avec l'eau, ce qui suppose une collecte correcte des eaux les éloignant des façades et les rassemblant dans des caniveaux étanches.

Peaucoup de descentes d'eaux fluviales qui collectent aussi les eaux usées sont en mauvais état ou mal dimensionnées pour recueillir des eaux usées souvent mousseuses. Elles sont aussi mal raccordées aux réseaux.

Les caniveaux non étanchés le long des trottoirs recevaient des eaux abondantes au cours des nettoyages des chaussées.

- b) Eviter l'ébranlement du terrain et des immeubles et la mise à jour du terrain de fondation par l'exécution des tranchées trop près des façades.

Un problème risque de se poser pour les immeubles où l'égout passe à l'intérieur. En certains points, l'exécution de cet égout a entraîné des désordres. Il peut s'en produire d'autres dans l'avenir compte tenu du fait que les fondations sont sur une tranche de terrain, entre l'égout à l'intérieur et la tranchée pour les réseaux à l'extérieur, surtout lorsqu'il n'y a pas de cave ayant conduit à descendre les fondations.

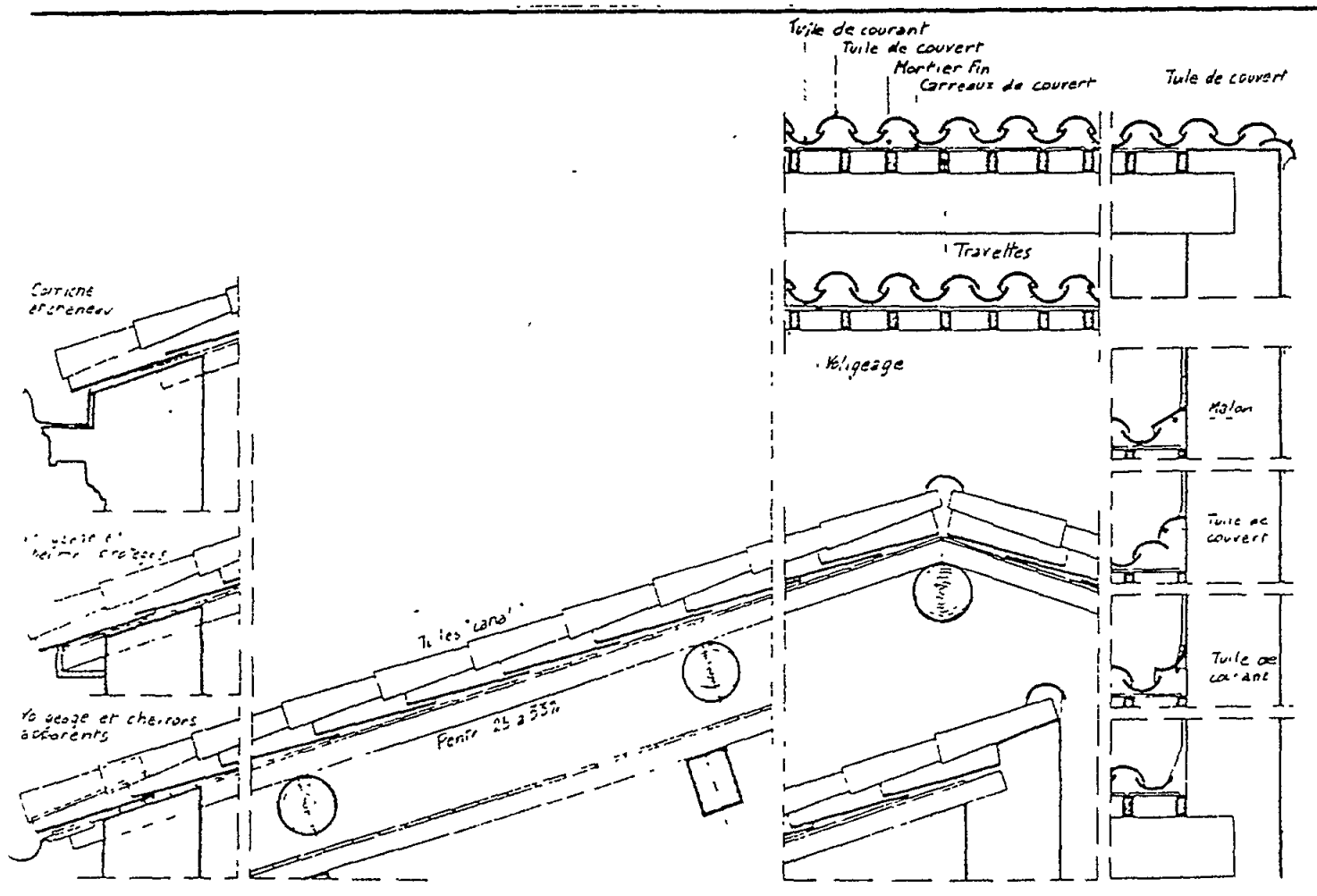
Nous avons observé, rue du Puits Denier, une fouille de 4m de profondeur dans la chaussée pour réparer l'égout. Heureusement, la fouille se trouvait dans un élargissement de la rue, mais de tels travaux (certes indispensables) risquent de provoquer des désordres dans les immeubles voisins.

Il en est de même de l'attaque des formes de chaussées en grave ciment par les marteaux piqueurs qui ébranlent dangereusement les immeubles.

Les remblais des tranchées devraient être exécutés en matériaux meubles ne nécessitant pas l'emploi d'outils pneumatiques pour leur enlèvement.

Bien que l'étroitesse des rues ne le permette pas en général, il faut aussi éviter la circulation d'engins lourds.

Les toitures sont systématiquement réalisées en tuiles "canal", liées au mortier, posées sur des carreaux de couvert ou des voliges.



#### 4.4 Les matériaux

##### - La pierre:

L'abondance de pierre à bâtir dans la région marseillaise est attestée par les recensements de carrières de pierre du XIX<sup>e</sup> siècle. Pour les ouvrages appareillés, on préfère faire venir la pierre de taille par bateau d'Arles, de la Couronne ou de Cassis.

##### - Le bois:

Par contre, le bois était relativement rare dans la région et aussi peu utilisé que possible: parures et solives supportant les planchers et les toitures, huisseries des fenêtres et portes, escaliers et jamais de murs à pans de bois. Généralement on utilise du sapin. Il était importé, par voie fluviale, du Dauphiné, du Var, d'Italie (Trieste) et de Corse.

##### - La terre:

La terre cuite était largement employée dans la construction à Marseille:

- les toitures recouvertes systématiquement par les tuiles canals et aussi les sous-toitures,
- les sols des étages recouverts de tomettes,
- les sols des rez-de-chaussée, des caves et des magasins recouverts fréquemment en briques carrées,
- les cloisons intérieures réalisées en briques pleines appelées "crottes",
- certaines voûtes réalisées en brique.

##### - Le moellon:

C'est en général le moellon qu'on utilise pour la construction des murs, plus fréquemment des murs composites (le remplissage se fait avec des pierres de tout-venant, des morceaux de tuile, de brique et même avec du carrelage).

### 5. DIAGNOSTIC DU BATI

#### 5.1 La pathologie du bâti

Les maladies du bâti sont relatives à la décomposition des matériaux, causée principalement par: l'alternance climatique, la présence d'eau et les agents physiques. Elles proviennent notamment par les constructions empiriques de l'époque: une fondation mal conçue, une surcharge excessive en toiture, une terrasse mal protégée. Les fissurations dans le mur, les décrochages de l'enduit, les tuiles fendues sont en conséquence le plus important facteur agissant sur l'état dégradé avancé du bâti et la mauvaise ventilation des caves. L'absence de ventilation amène l'humidité des soubassements:

- l'absence de protection extérieure permet la remontée capillaire de l'eau,
- les matériaux poreux favorisent la migration des eaux de pluies,
- l'effet thermique exercé sur les parois froides et l'absence d'aération entraînent la condensation de la vapeur d'eau.

## 5.2 Recherche des causes pathologiques du bâti

Cette étude-test a été confiée par la Ville de Marseille à la Société CFP (Contrôle et prévention) en 1991, sur 7 îlots de la ZAD du Panier qui représentent l'état dégradé avancé.



## L'ETAT GENERAL DU PATI

L'examen des lots 65-16-17-18-19-20-21 et de nombreuses visites dans le "Panier" permettent de donner les premières conclusions suivantes:

1. Immeubles en très mauvais état dont la tenue dans le temps est précaire et dont la remise en état entraînerait la réfection presque complète des façades ou des pignons.

Ces immeubles sont peu nombreux, 5-7% de l'ensemble. Ils correspondent d'ailleurs en très grande partie à ceux indiqués "dangereux" sur le plan communiqué.

La démolition de ces bâtiments devra se faire avec de grandes précautions, car ils participent la plupart du temps à la stabilité de toute une partie de l'îlot. Avant toute démolition, un examen interne des bâtiments voisins devra être fait afin de déceler les liaisons et déterminer les précautions à prendre et les confrontations à effectuer.

2. Autres immeubles.

Ils ne posent pas de problèmes importants de stabilité:

- Les poutres des planchers sont en général en bon état et les altérations dans les encastrenements ne mettent pas en cause la tenue et peuvent être facilement consolidés par corbeaux, équerres métalliques ou injection de résine (procédé RFTA ou similaire).
- Les murs intérieurs porteurs sont déformés, altérés en surface par l'humidité, surtout dans les entrées et les courettes intérieures. Leur réfection est dans l'ensemble possible dans des conditions pas trop onéreuses.
- Il n'a pas été possible d'examiner les toitures, mais en général, il semble que les charpentes (de petites portées) soient en bon état. Une assez grande partie des couvertures en tuiles a été refaite.
- Par contre, les surélévations et édicules en terrasse sont de construction médiocre et sommaire et d'une tenue dans le temps précaire.
- En ce qui concerne les fondations - qui sont souvent assez sommaires - elles ne semblent pas avoir souffert et devraient assurer leur fonction porteuse à condition de ne pas les ébranler, les déchausser ou les mettre en contact avec l'eau.
- Pour les caves, que nous n'avons pu visiter, il y aurait lieu de les examiner et surtout de voir celles qui auraient pu être mal ventilées. La ventilation doit être conservée et le stockage des graviers évité.

NOTE GENERALE SUR LA SECURITE DES PERSONNES POSSE. PAR L'ETAT DES BÂTIMENTS

1. Risques imminents

Ils sont de trois sortes:

- . Chute de matériaux ou d'objets sur la voie publique en provenance des façades, des toitures ou des objets stockés sur ces toitures.

Un nettoyage général des toitures est fortement conseillé, ainsi qu'une purge des façades.

- . Rupture des garde-corps sommaires des terrasses entourant les surélévations.
- . Rupture des canalisations gaz après compteur.
- . Rupture des canalisations d'alimentation ou évacuation d'eau.

2. Risques à terme

- . Effondrement d'ouvrages et de parties d'ouvrages concernant spécialement les bâtiments en très mauvais état et au cours de travaux.
- . Electrocutation pour les installations électriques bricolées.
- . Dégradations des murs par les fuites d'eau, spécialement dans les cours intérieurs et les escaliers.
- . Chutes d'éléments de façades ou de toitures par suite des dégradations progressives d'ouvrages non entretenus.

NOTE SUR LES INSTALLATIONS DE GAZ

- . D'une façon générale, les installations sont réalisées, avant et après compteur, à l'aide de tuyauteries en plomb qui sont très anciennes et vétustes. Nous ne pouvons de ce fait préjuger de leur fiabilité.
- . De nombreux compteurs sont supprimés et les canalisations gaz sont bouchonnées et détériorées (pliées, tordues...).
- . Après compteur, et pratiquement dans tous les cas, nous avons remarqué que les canalisations gaz et électriques étaient en contact et d'autre part que les fixations de tuyauterie gaz n'étaient pas assurées (manque colliers).
- . Les compteurs existants sont installés dans des parties communes, non ou imparfaitement ventilées, et sans protection mécanique.

Devant les nombreuses non conformités rencontrées lors de notre visite, nous pensons qu'il serait préférable de supprimer les installations gaz, les mises en conformité à l'arrêté du 2 août 1977 risquant d'entraîner des dépenses importantes et difficilement chiffrables.

## NOTE SUR LES EQUIPEMENTS V.R.D.

Un collationnement et un examen approfondi des plans existants, des voiries et réseaux divers (SEM-EDF-GDF) seraient nécessaires pour mieux appréhender le problème des équipements.

Des précautions doivent, toutefois et dès à présent, être prises dans l'exécution des remises en état de la voirie et des réseaux.

### 1. Voirie

- . Eviter de rejeter les eaux vers les fondations des bâtiments.
- . Eviter l'infiltration des eaux.
- . Collecter les eaux dans des caniveaux étanches.
- . Ne pas utiliser d'engins lourds ou pouvant apporter des vibrations importantes.

### 2. Réseaux divers

- . Eviter les terrassements avec outils à air comprimé (marteaux piqueurs...).
- . Eviter des tranchées profondes à proximité des fondations.
- . Colmater rapidement les fuites d'eau susceptibles de les détremper.

## CONCLUSION

La réhabilitation du Panier pose, à notre avis, surtout des problèmes d'urbanisme et d'architecture, liés à des problèmes sociologiques et économiques.

- Les problèmes techniques semblent actuellement suffisamment connus pour permettre de définir ce qui doit être conservé et les aménagements à effectuer.
- Lorsqu'auront été définis l'urbanisme et l'aménagement de principe des bâtiments (types de logement) un examen technique, cas par cas, des bâtiments, objet de réhabilitation, pourra être effectué suivant le programme prévu (percements, modifications de façades, etc...) permettant de définir les possibilités et le coût.

Un examen détaillé des bâtiments avant de savoir ce que l'on veut conserver et ce que l'on envisage de faire, ne paraît pas indispensable, compte tenu des indications données dans le présent rapport.

## 6. PROCESSUS D'ETUDE D'UN PLAN DE PREFERENCE

### Chronologie:

- Le 4-7-1972: - Délibération du Conseil municipal concernant la mise en place d'une politique de sauvegarde du quartier Panier.
- Le 21-7-1972: - Délibération du Conseil municipal donnant avis favorable à la création d'une zone Z.A.D.
- Le 30-11-1972: - Approbation préfectorale de la création de la Z.A.D.

Caractéristiques comparées de la Z.A.D.  
du Panier et du périmètre de l'opération groupée 1ère tranche

Caractéristiques	Z.A.D. : P.G.R. 1ère tranche		
	Nb.	Nb.	%
- Superficie totale	8 ha	2,5 ha	31,25
- Emprise privée	6,4 ha	1,9 ha	29,7
- Emprise publique	1,6 ha	0,6 ha	37,5
- Nb. d'immeubles	899	267	29,7
- Nb. d'immeubles à usage d'habitation	862	262	30,4
- Nb. de logements	4.736	1.317	27,8
- Nb. résidence principale	4.381	1.222	27,9
- Nb. de logements occupés par les propriétaires		209	17
- Population totale (1972)	10.947	3.142	28,7
+ sexe masculin	5.247	1.489	48
+ sexe féminin	5.700	1.654	52

Prise en compte des contraintes majeures dans l'évolution de l'opération de réhabilitation

1. Les surfaces habitables:

- S = 25m<sup>2</sup> - Périmètre A.P.I.M.: 90% des logements  
 - Périmètre Z.A.D. : 80% des logements

1A - Option d'intervention légère: Surface adaptable pour les personnes âgées ou les célibataires.

1B - Option d'intervention lourde: Modification de structure par association verticale ou horizontale des logements.

Conséquences:

- coût élevé et difficulté financière de la part des propriétaires privés;
- charge de la ville.



Au niveau de l'accessibilité au logement: difficulté, contrairement au principe de maintien de la population sur place.

2. Les contraintes architecturales:

En matière d'ensoleillement, d'éclairage et de ventilation:

2A - Les 2/3 de surface habitable sont obscures.

2B - Peu de possibilité de créer une deuxième façade à cause de:

- . la faible longueur des parcelles,
- . l'imbrication irrégulière des parcelles (cas fréquent).

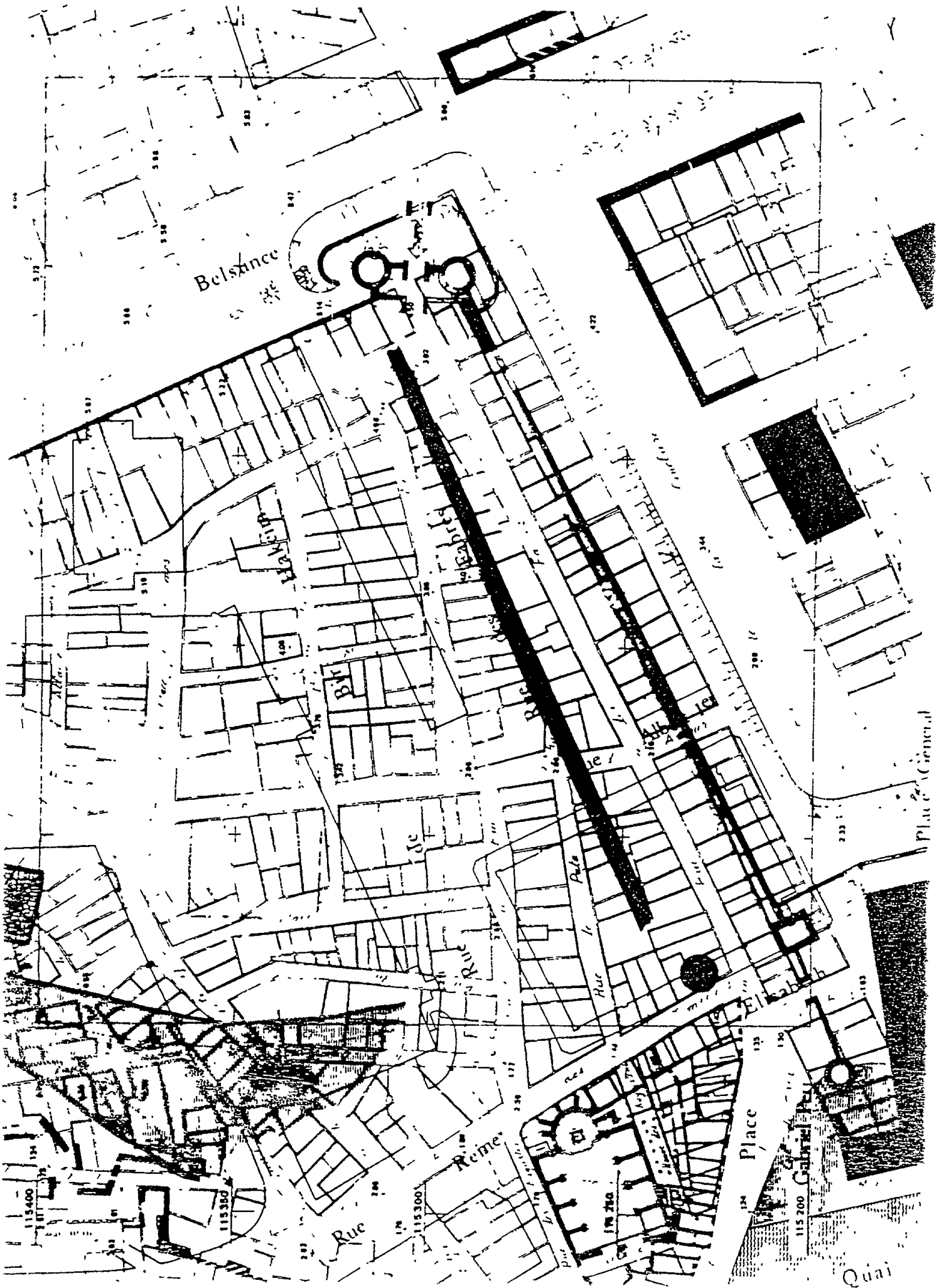
2C - Impossibilité d'appliquer rigoureusement les normes N°1 - III - allocations de logement.

3. Les contraintes complémentaires:

Le ralentissement des opérations de réhabilitation est dû à:

3A - La complication des démarches administratives au regard de la convention ANAH-PTAT-VILLE et privés.

3B - Les moyens techniques, la mise en oeuvre de réhabilitation des matériaux anciens et essentiellement l'insuffisance de l'espace de manoeuvre ne permettent en réalité que des interventions artisanales.



Belsance

RUE DE LA CHAPELLE

RUE DE LA BELSANCE

Rue Reims

Place

Place Général

Quai

115400

115380

115300

115200

115200



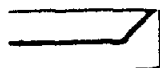
Parcelaire et voirie existants en 1821.

Rue des..

Noms des rues existantes en 1821.

• 2534  
1882 .

Cotes de niveau relevées sur des documents divers  
de la 2e moitié du XIXe siècle.



Trame viaire principale actuelle.

rue

Noms des rues créées depuis 1821.

+ 1970

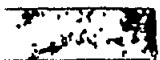
Cotes de niveau actuelles.



Structures archéologiques existantes.



Structures archéologiques disparues sans modifications  
importantes de site.

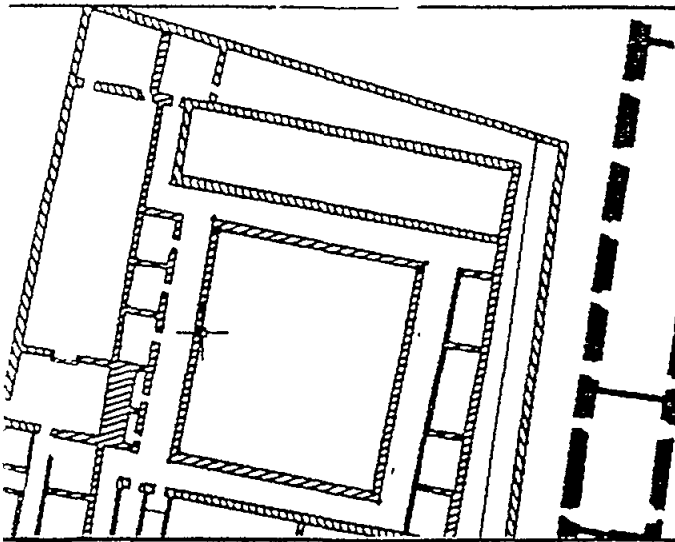


Structures archéologiques disparues dans un bouleversement  
complet de la topographie des lieux ou connues seulement par  
les indications sommaires de plans à petite échelle, anciens et  
imprécis.

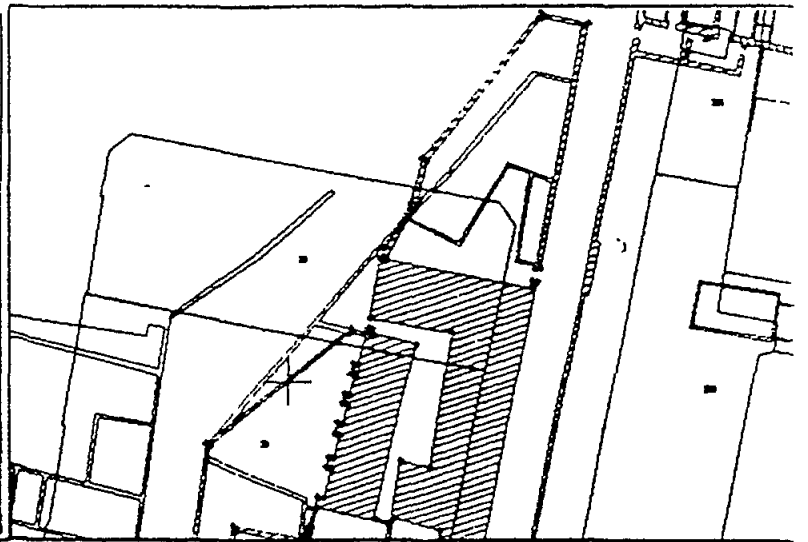


Particularité de tracé intéressante pour la recherche archéologique.

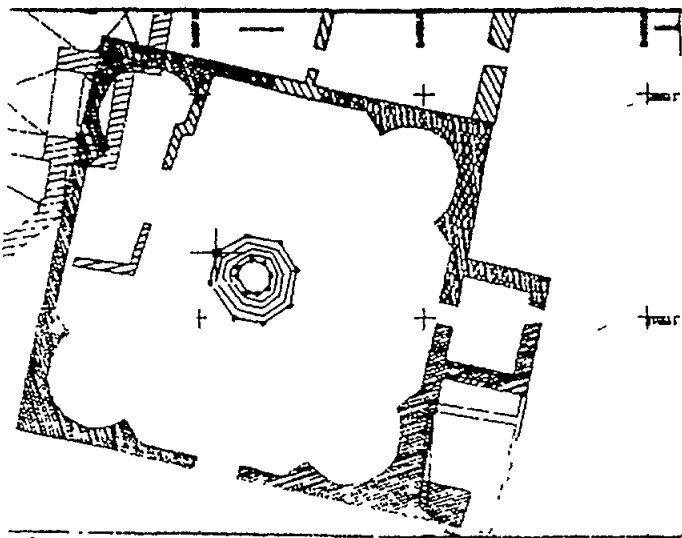
PLANS ARCHEOLOGIQUES CARTOGRAPHIE INFORMATISEE



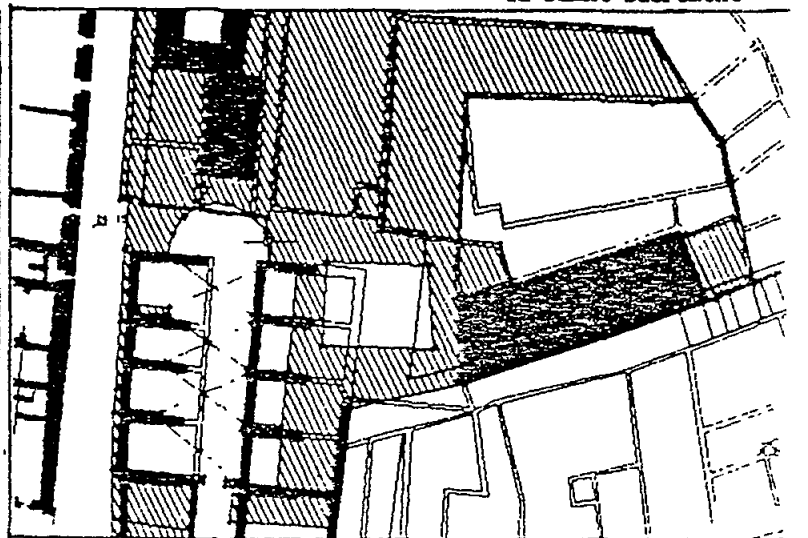
Structure archéologique disparue les carmélites



Structure archéologique disparue: couvent des dames du saint sacrement

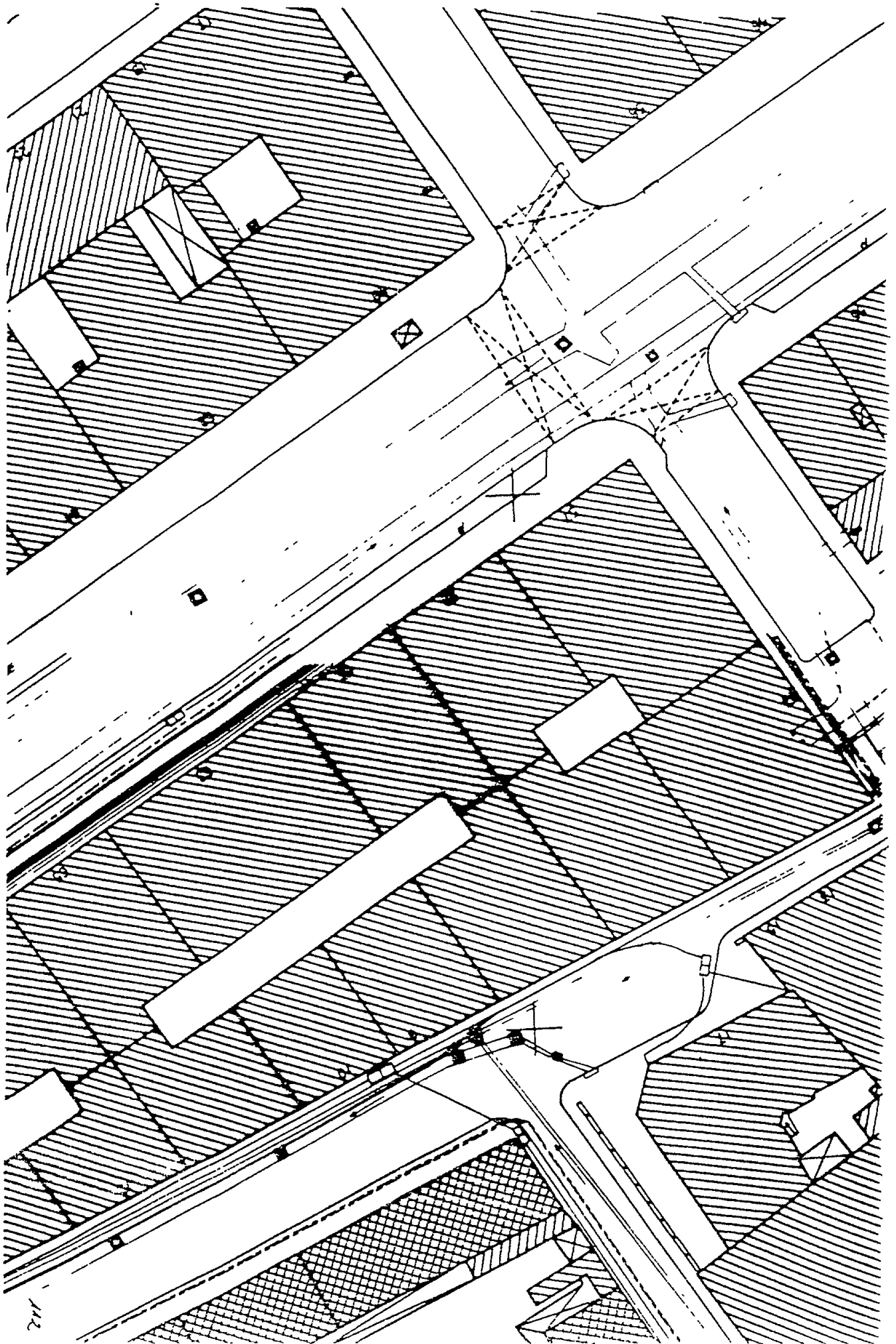


stère



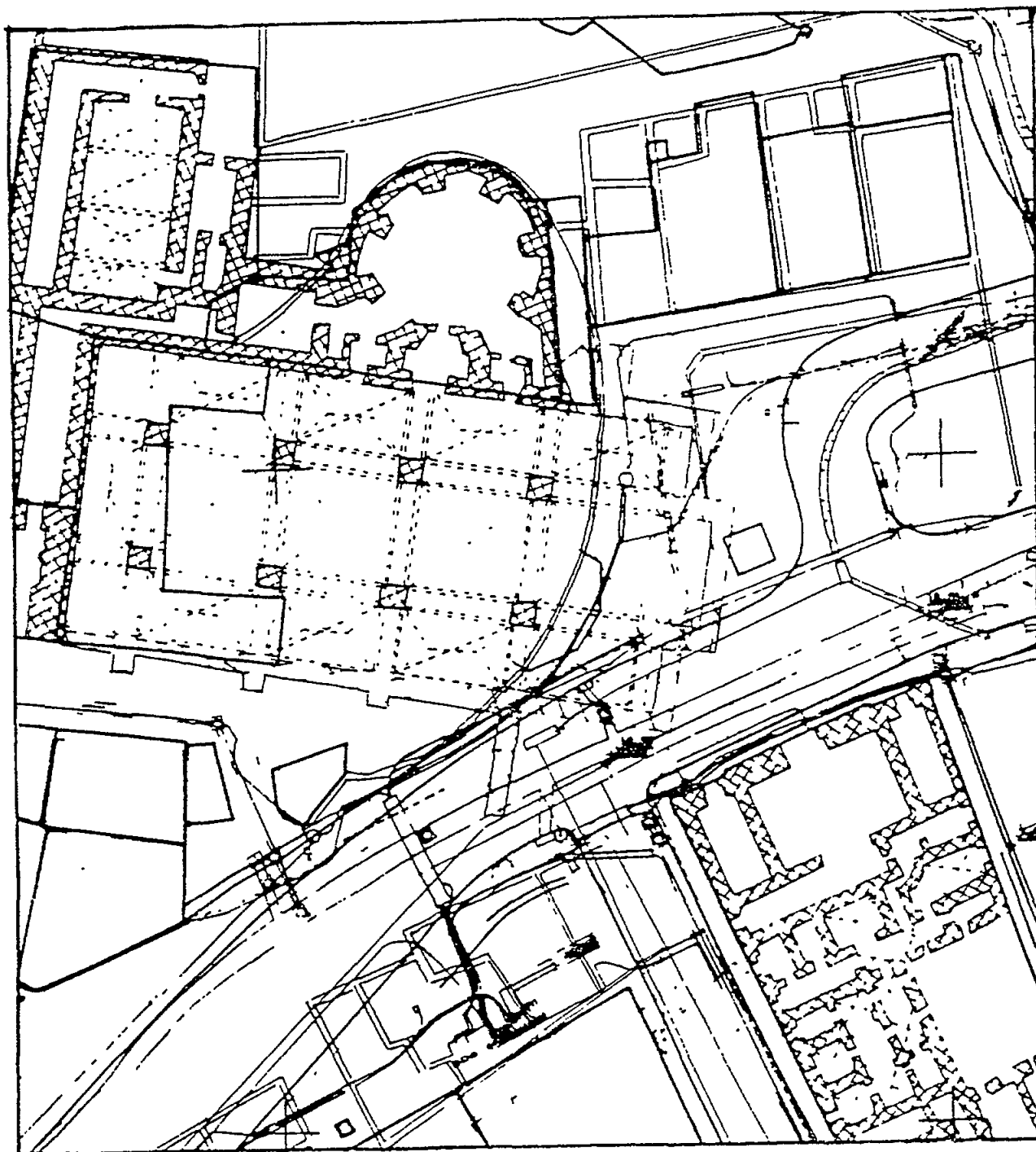
Structure archéologique disparue: couvent des grands trinitaires

///



2112

8. RECHERCHE SUR LE PATRIMOINE HISTORIQUE



Photocopie d'une planche couleur secteur hotel de ville

INDICATIONS FOURNIES

- le réseau d'égouts
- les égouts abandonnés
- le réseau de distribution de la société des eaux de MARSEILLE
- réseau de distribution dont la position est douteuse
- réseau de "l'électricité de France"
- réseau "gaz de France"
- réseau téléphone
- bâti existant
- bâti disparu
- monuments existants

## 9. LES OPERATIONS DE REHABILITATION IMMOBILIERE ET REHABILITATIONS TYPES

### Situation 1972-1982 et programme 1983-1987

De 1972 à 1982: la ville, par voie de préemption, s'est rendue propriétaire de 127 immeubles en totalité et copropriétaire de 156 immeubles. L'ensemble représente 886 logements communaux. En dix années d'intervention, le bilan de réhabilitation-restauration s'avère de:

- En ce qui concerne la réhabilitation publique: 16 immeubles entiers ont été réhabilités comprenant 92 logements locatifs H.L.M.
- En ce qui concerne la réhabilitation privée:
  - . de 1973 à 1978: dans le cadre de l'opération groupée, 30 logements réhabilités
  - . de 1979 à 1981: dans le cadre de l'O.P.A.H., 58 logements réhabilités.

Pendant ces dix années, le rythme de réhabilitation est de l'ordre de 18 logements par an, soit 9,2 logements communaux et 8,8 logements privés. Le ralentissement de l'opération a été dû au manque d'adhésion des propriétaires à leurs projets. Plusieurs raisons possibles:

#### A Raisons économiques

Le coût de réhabilitation-restauration, même avec les différentes subventions ANAH, ETAT et VILLF, ne peut être supporté que par un nombre très restreint de propriétaires (d'après le recensement d'A.R.I.M. en 1983: 59% des chefs de familles ne sont pas imposables et 42% ont des revenus inférieurs au S.M.I.C.).

#### B Raisons juridiques

L'absence du Syndic des copropriétaires et de gérance d'immeubles, les propriétaires ignorant leurs nombres de parts dans la majorité de cas des indivisions, les propriétaires bailleurs n'ayant pas de contrat de bail ou plus souvent n'ayant pas acquitté la taxe additionnelle au droit de bail ouvrant droit à la subvention de l'A.N.A.H... constituent les grandes difficultés tant au niveau des démarches administratives qu'à celui de l'élaboration du dossier de financement.

#### C Raisons liées à l'état du bâti

Le vieillissement des matériaux a mis en cause la détérioration du gros-œuvre (planchers, couverture, façade, sous-œuvre...) d'où les travaux de réhabilitation et de mise aux normes d'habitabilité induisent en conséquence des investissements lourds. De 1975 à 1983, l'augmentation du pourcentage des logements pourvus d'un WC intérieur (de 47% à 61%) et d'une baignoire ou d'une douche (de 34% à 48%) atteste le manque d'adhésion des propriétaires au maintien de leur patrimoine.

#### D Raisons psychologiques

- Le départ de jeunes et l'augmentation du pourcentage des personnes âgées (plus de 26% de la population ayant plus de 60 ans), la cohabitation avec la population étrangère accentuent le sentiment d'abandon et la disparition des liens de solidarité à la vie du quartier.

- Le peu de réalisation des opérations publiques, les immeubles communaux murés, la disparition des commerces quotidiens du quartier entraînent auprès de la population la perte de confiance au pouvoir publique dans l'avenir.

Devant cette situation, la Municipalité décide alors d'intensifier son effort avec:

- la mise en place d'un nouveau mode de fonctionnement administratif;
- l'engagement des nouvelles études: Plan de référence (élaboré par l'Agence d'urbanisme de l'agglomération de la ville de Marseille), les 4 périmètres de Résorption de l'habitat insalubre P.H.I., le nouveau périmètre d'O.P.A.H. concernant 270 logements donc 105 par l'A.N.A.H., 120 P.A.H. et 45 sortie d'insalubrité, les nouvelles opérations des îlots 24N, 60N, 55;
- la création d'une équipe opérationnelle municipale chargée d'appuyer toutes les procédures engagées (gestion de la Z.A.D., P.H.I., procédure de péril) et des actions sur le terrain nécessitant une intervention rapide;
- l'élaboration des moyens nouveaux pour mieux accélérer la réhabilitation du bâti. Il s'agit:
  - . D'un nouveau système de subventions accordées par la ville aux propriétaires privés, plus des subventions complémentaires de l'Etat et de l'A.N.A.H. L'ensemble peut atteindre jusqu'à 75% du montant des travaux.
  - . De l'appel à une société d'économie mixte qui s'est vue confier la gestion et l'entretien d'une partie du patrimoine communal.
  - . De confier au P.A.C.T. des Bouche-du-Rhône la mission de remise en état d'habitabilité d'une trentaine de logements destinés aux relogements urgents.
  - . De confier à des organismes H.L.M. des études sur des îlots entiers: les opérations R.H.I.

L'ensemble des mesures préconisées aura pour but de redonner à cette population la confiance dans l'avenir. Cette population est bien évidemment un des acteurs essentiels de la revalorisation du patrimoine bâti du Panier. Il aura sans aucune doute des impacts importants et décisifs pour l'accélération du processus de réhabilitation du patrimoine public entraînant les volontés des actions privées.

En 1983, sur 826 logements acquis par la ville:

- 152 logements ont été rénovés:
  - . 92 par les organismes H.L.M.
  - . 60 par la ville avec le concours du P.A.C.T.-A.P.I.M. des Bouche-du-Rhône.
- 175 logements vont être rétrocédés à des organismes H.L.M. qui en assurent la réhabilitation.
- 389 logements font l'objet d'étude de restructuration globale du type R.H.I.
- 170 logements (hors P.H.I.) gérés par la S.A.M.C.I.F. vont être remis en état par celle-ci afin de rendre disponible des logements tiroirs.



La réhabilitation-restauration du patrimoine bâti de la Z.A.D. du Panier est une entreprise extrêmement coûteuse. Elle provient de:

- la typologie et l'imbrication spécifique des parcelles,
- l'état dégradé du gros-œuvre,
- la présence abondante de l'eau en sous-sol,
- l'accès difficile pour les véhicules de chantier,
- la persistance des remontées d'humidité.

En conséquence, les travaux sont extrêmement lourds et coûteux. Quelques exemples de réhabilitation réalisés dans le secteur public: le coût de travaux TTC au m<sup>2</sup> de surface habitable en valeur du début 1983:

- 4750 Frs. - LOGIREM - n° 26 rue Sainte-Françoise et 16 rue Baussenque.
- 5100 Frs. - LOGIREM - n° 41 rue de la Lorette et n° 23 rue Montbrion.
- 4950 Frs. - O.P.H.L.M. Ville de Marseille - n° 36/38 rue du Refuge.
- 4850 Frs. - O.P.H.L.M. Ville de Marseille - n° 46/48 rue du Refuge.
- 5350 Frs. - DOMICIL - n° 35 rue du Refuge - 1 rue Porte Baussenque.

Les différentes raisons ci-dessus expliquent bien le dépassement de 30 à 50% du prix de référence, voire le "surcoût".

Le problème qui se pose à la ville est que le 3/4 du patrimoine bâti reste entre les mains des privés qui, par manque de moyens financiers, refusent d'entreprendre des travaux lourds dans leurs immeubles. Devant cette situation, la ville a lancé un nouveau périmètre O.P.A.H. sur la totalité de la Z.A.D. C'est-à-dire, tous les propriétaires auraient pu bénéficier des aides financières majorées de l'Etat ou de l'A.N.A.H.

Le choix du nouveau secteur a été basé sur les critères suivants:

- bâti pas trop dégradé,
- ressources de propriétaires permettant un minimum d'investissement;
- nombre élevé des propriétaires occupants,
- axes stratégiques permettant des échar. extérieurs et intérieurs du quartier.

Ce nouveau périmètre, O.P.A.H. II, a été approuvé par le Préfet le 5 décembre 1983. Il concentre la majorité des commerces constituant les principaux cheminements à l'intérieur du quartier et comprend 1.100 logements, donc:

- Réhabilitation diffuse (P.L.A. + P.A.C.T.) va concerner 173 logements.
- Nombre de logements réhabilités ou rénovés va concerner 653 logements:
  - + 270 logements (ANAH-PAH-Sortie d'insalubrité)
  - + 210 logements des périmètres R.H.I.
    - . Bon Jésus = 26 logements
    - . Cathédrale = 32 logements
    - . Pistoles = 62 logements
    - . Madeleine = 30 logements
    - . Ilot 24N = 60 logements.

Cette nouvelle politique est essentiellement basée sur les actions publiques qui vont se substituer à l'initiative privée dans l'attente que celle-ci s'intéresse au quartier.



LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS:

Pour les propriétaires occupants:

- Ils doivent être en dessous du plafond P.A.P.
- Ils doivent déclarer l'occupation de leur résidence principale et s'engagent à occuper leur logement pendant 10 ans.

Pour les propriétaires bailleurs:

- En ce qui concerne les travaux des parties communes: la taxe additionnelle et droit au bail doivent être payés pendant 2 ans.
- En ce qui concerne les travaux des parties privatives: id<sup>o</sup> + plafond de ressources en-dessous de celui P.L.A.

Dans les deux cas, pour bénéficier de ces subventions indépendamment des revenus, il faut que:

- les logements ne doivent pas être aux normes minimales d'habitabilité (chauffage, toilette et eau courante);
- les logements soient dans le périmètre O.P.A.H.

Cependant, les logements situés en dehors du périmètre O.P.A.H. II pourront bénéficier des subventions spéciales: OPERATION CIBLE. Les conditions d'attribution sont:

1. Les immeubles gérés par la SAMCLE (Société anonyme marseillaise pour la construction de logements économiques). Autre mission de gestion des immeubles communaux est de remettre en état d'habitabilité les logements pour les besoins des diverses opérations. La SAMCLE organise des réunions de copropriétaires et incite par ailleurs ceux-ci à réhabiliter leurs logements et les parties communes des immeubles. Les propriétaires de ces logements pourront bénéficier des avantages de cette convention.
2. Immeubles faisant l'objet d'une procédure de remédiation d'insalubrité ou frappés de périls: permettre aux propriétaires de logements faisant l'objet de mise en demeure de faire des travaux, d'en assumer la charge.
3. Agrandissements de logements: permettre le relogement de familles dans des conditions satisfaisantes. Les propriétaires bailleurs ou occupants procèdent à des regroupements de logements, ou toutes restructurations d'immeubles pourront bénéficier des avantages de cette convention.
4. Logements servant à des relogements liés à l'opération: permettre le relogement dans le parc immobilier privé de familles déplacées dans le cadre des opérations O.P.A.H.
5. Logements récemment acquis depuis moins de 2 ans: permettre d'assurer l'équilibre entre la réhabilitation publique et privée en favorisant les initiatives des propriétaires privés dans le quartier.
6. Logements destinés aux familles relevant d'une action sociale spécifique: permettre le relogement de familles qui de par des

handicaps multiples ne peuvent être logées dans le parc H.L.M. (Sous réserve que le P.A.C.T. des Bouches-du-Rhône conventionne ces logements.)

7. Logements destinés à l'accueil de jeunes couples: permettre de favoriser l'installation dans le quartier de jeunes couples (ayant moins de 5 ans de mariage et âgés moins de 55 ans) afin d'assurer l'équilibre démographique.

Au total, à la fin de l'année 1984, l'ensemble

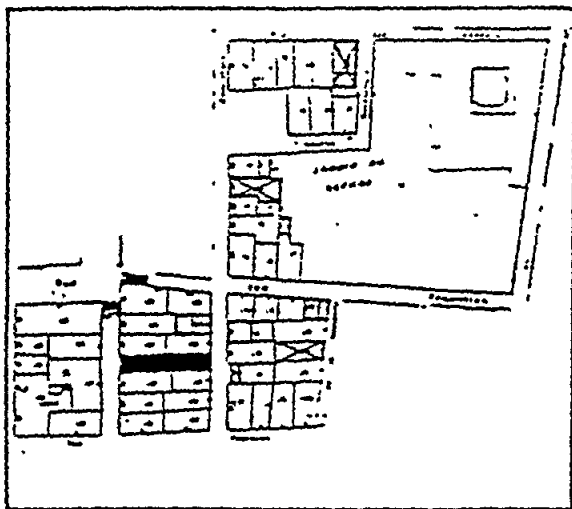
- des travaux s'élève à 985.465 Frs. TTC;
- des subventions ANAH/PAH à 342.421 Frs., soit 35%;
- des subventions ville, à 269.570 Frs., soit 27%.

AIDE DE LA VILLE AUX PROPRIETAIRES (nouveaux plafonds des travaux en 1985)

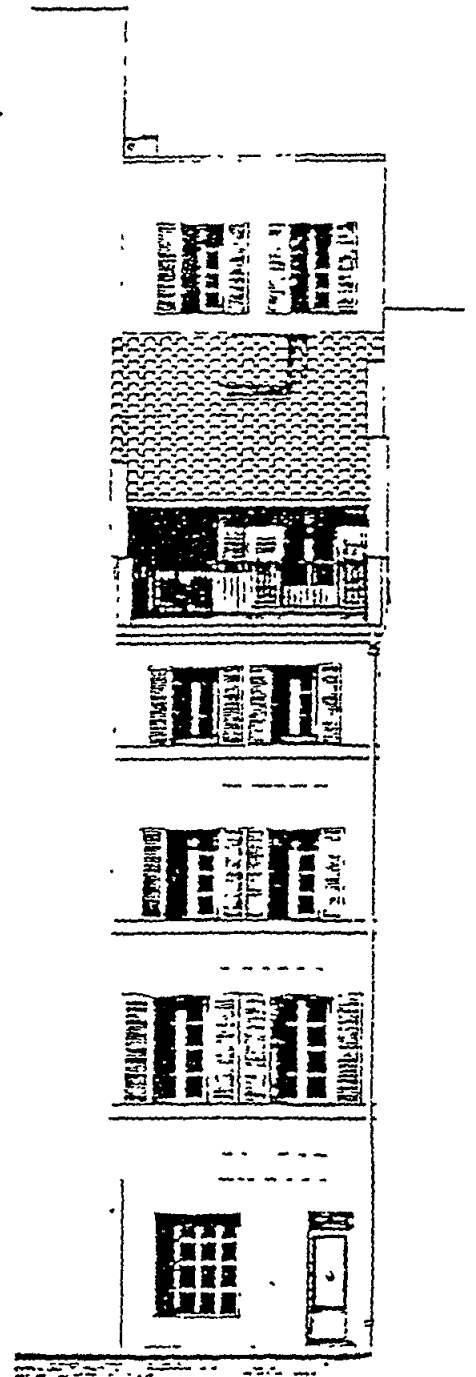
TRAVAUX	PROPRIETAIRES BAILLEURS	PROPRIETAIRES OCCUPANTS
<u>Parties communes</u> (façades, toitures, cages d'escaliers)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Subv. ville + subv. ANAH = 75% du montant des travaux admis par la nomenclature ANAH</li> <li>- Pour les façades: plafond de 484 Frs. TTC le m<sup>2</sup> (menuiseries extérieures exclues).</li> <li>- Plancher: subvention PAH est à 1.200 Frs.</li> </ul>	<p>(parties communes et parties privatives ensembles):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Subv. ville + PAH = 60% des travaux subventionnables par l'Etat.</li> <li>- Plafond tous travaux réunis: 3.228 Frs. TTC le m<sup>2</sup> habitable.</li> <li>- Plafond ressources: PAH (= plafond PAP)</li> <li>- Plancher PAH = 1.500 Frs.</li> </ul>
<u>Parties privatives</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Subv. ville: 50% Subv. ANAH avec:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>. plafond de ressources: PLA</li> <li>. mais Subv. ville + Subv. ANAH (50% des dépenses subventionnables par l'ANAH).</li> </ul> </li> </ul>	
<u>Parties communes seules</u> (toiture, façades, cages d'escaliers)		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Subv. ville + PAH : 75% des travaux subventionnables par l'Etat.</li> <li>- Pour les façades: plafond de 484 Frs. TTC le m<sup>2</sup> (menuiseries extérieures exclues).</li> <li>- Plafond ressources: PAH.</li> </ul>

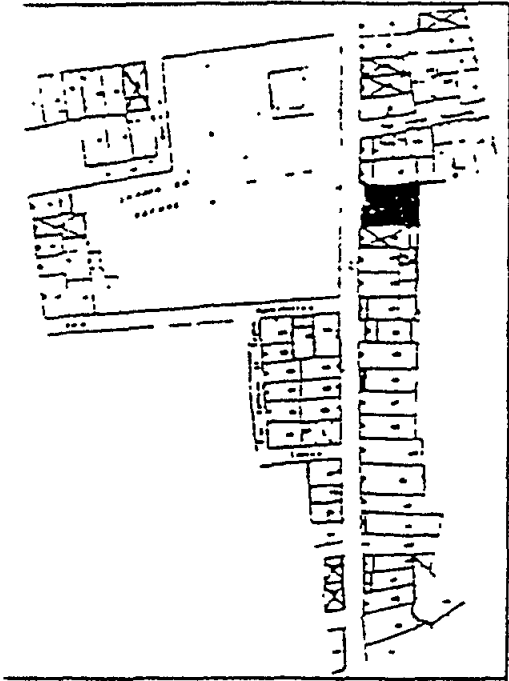
N.P.: - Le locataire peut se substituer au propriétaire bailleur avec son accord. Il obtiendra les mêmes avantages. Les ressources seules du

ANNEXES  
REHABILITATIONS TYPES  
Etudes architecturale, technique et financière



26, rue SAINTE FRANCOISE  
19, rue BAUSSENQUE

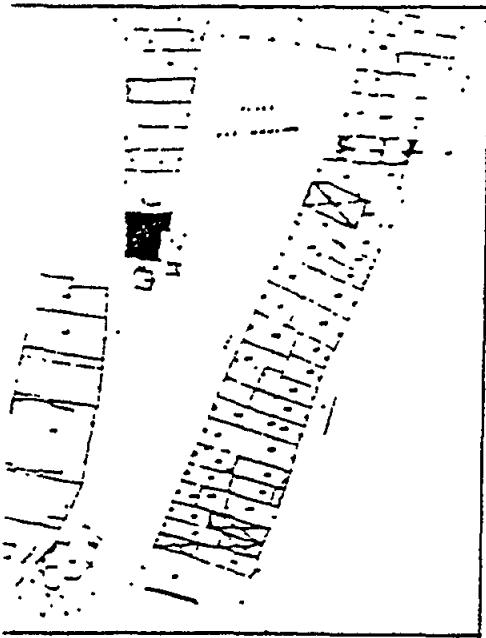




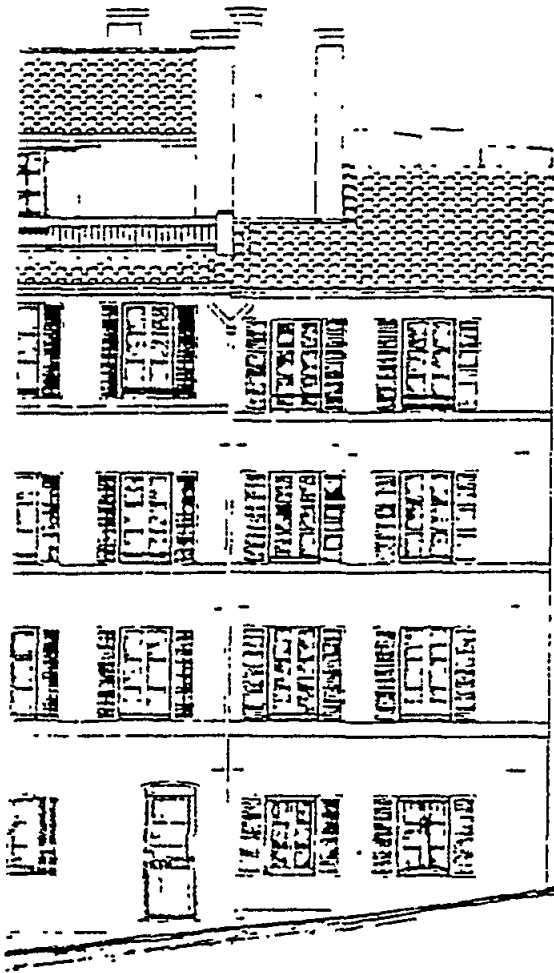
16, 38 rue du REFUGE



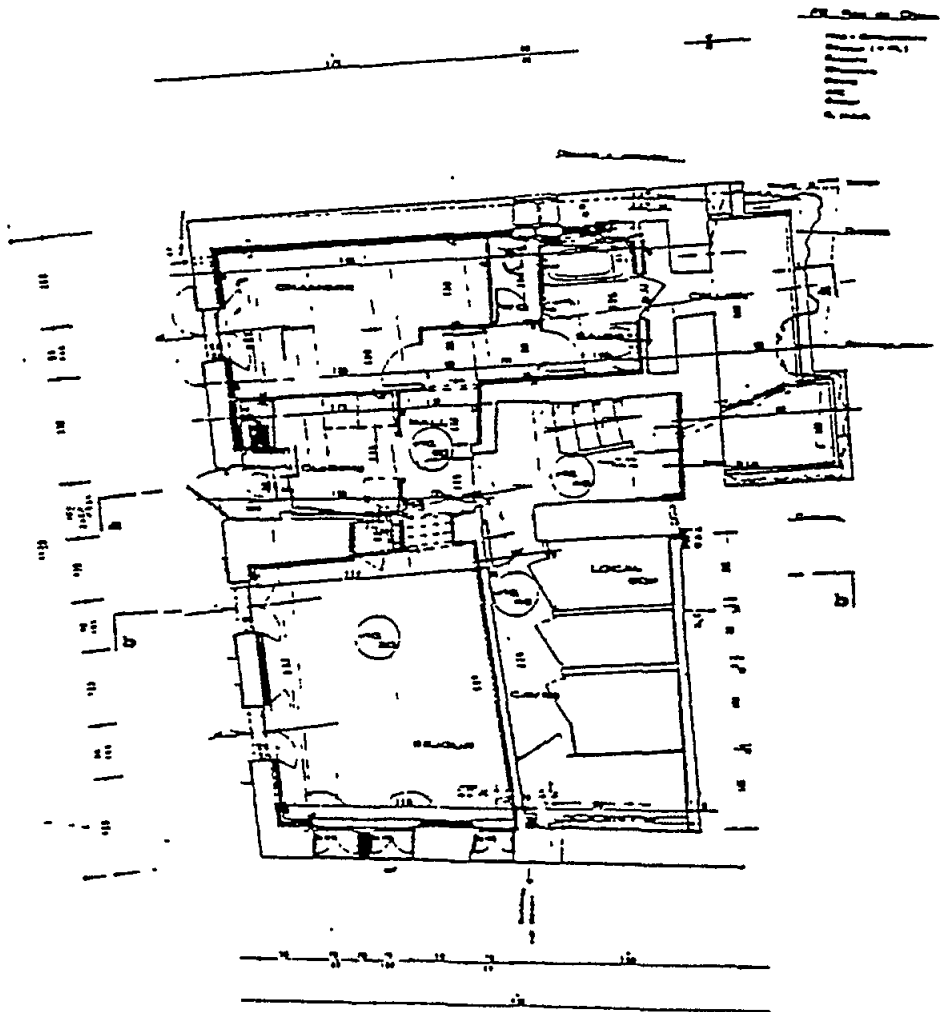
façade sur cour

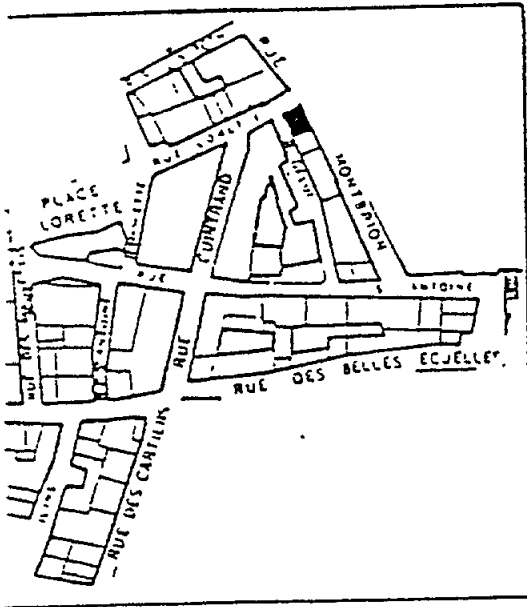


4, rue des MUETTES



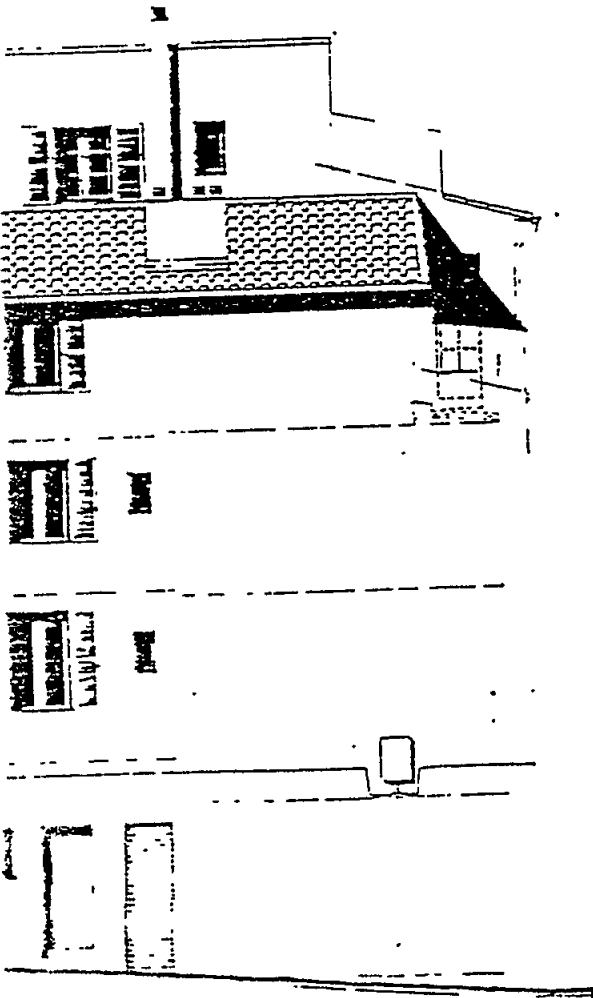
Rez de chaussée.



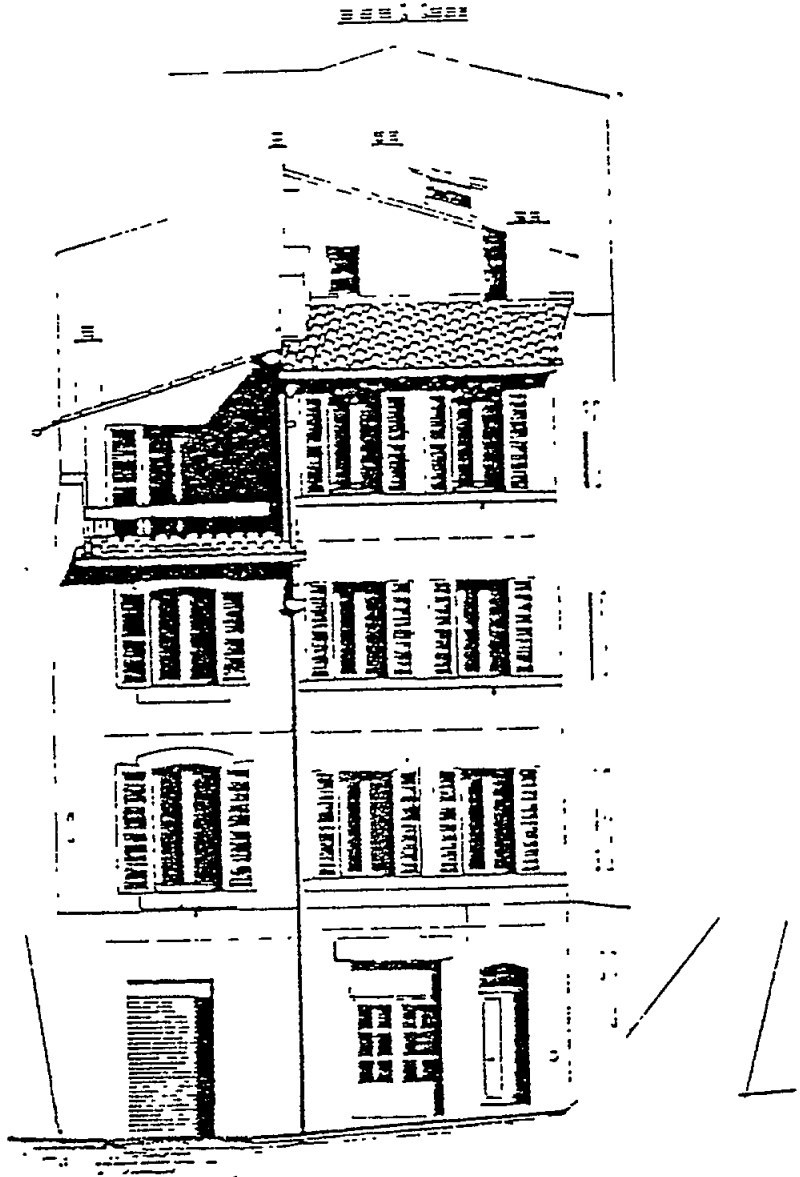


41. rue LORETTE

23. rue MONTBRION

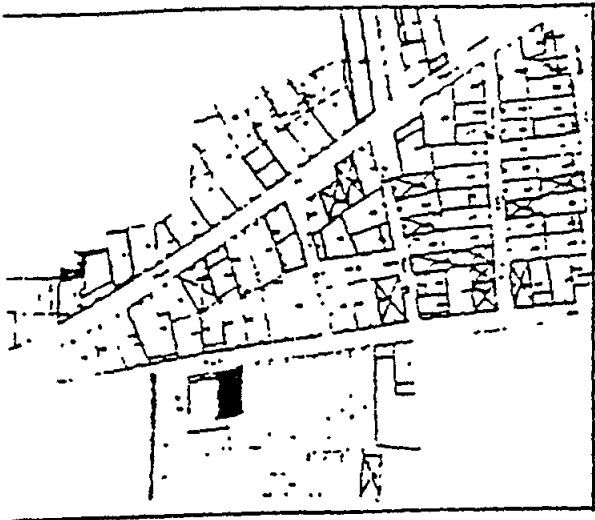


FACADE RUE MONTBRION

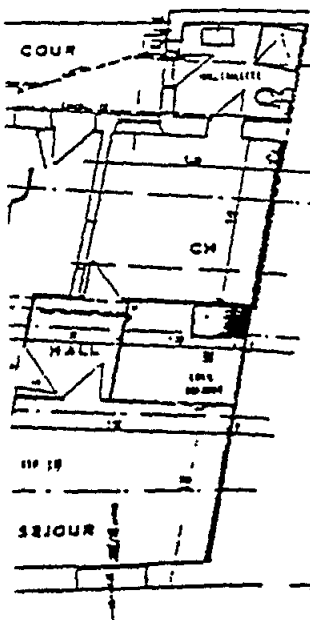
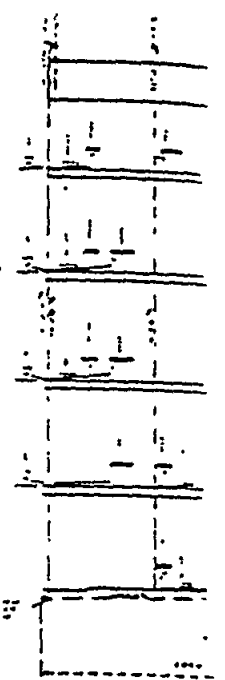
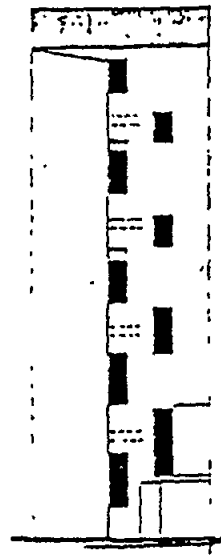
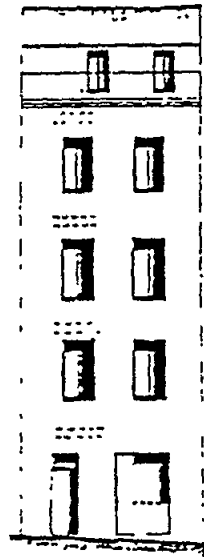


IMMEUBLES N°41 RUE LORETTE -  
N°23 RUE MONTBRION

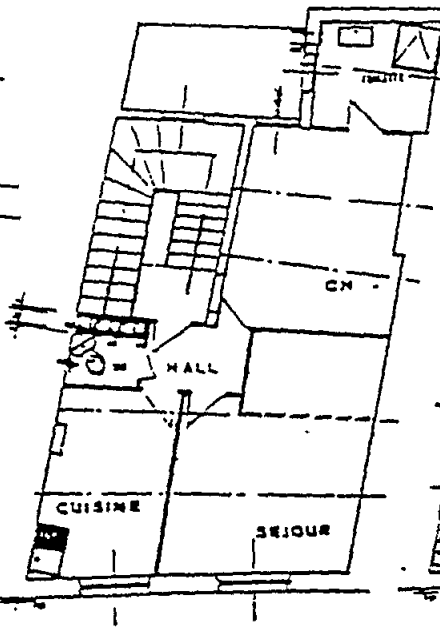




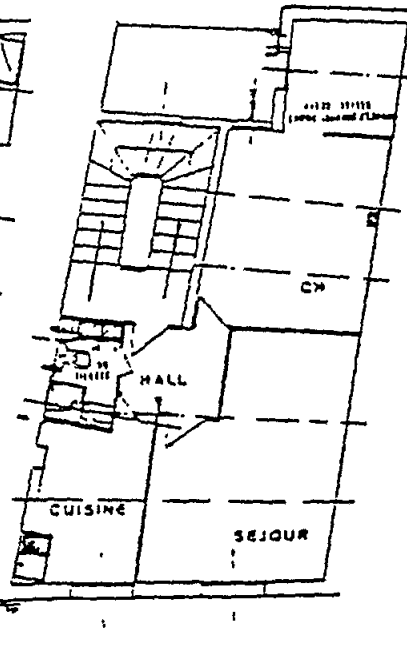
N° 47 RUE DU PANIER - ILOT N° 53 -



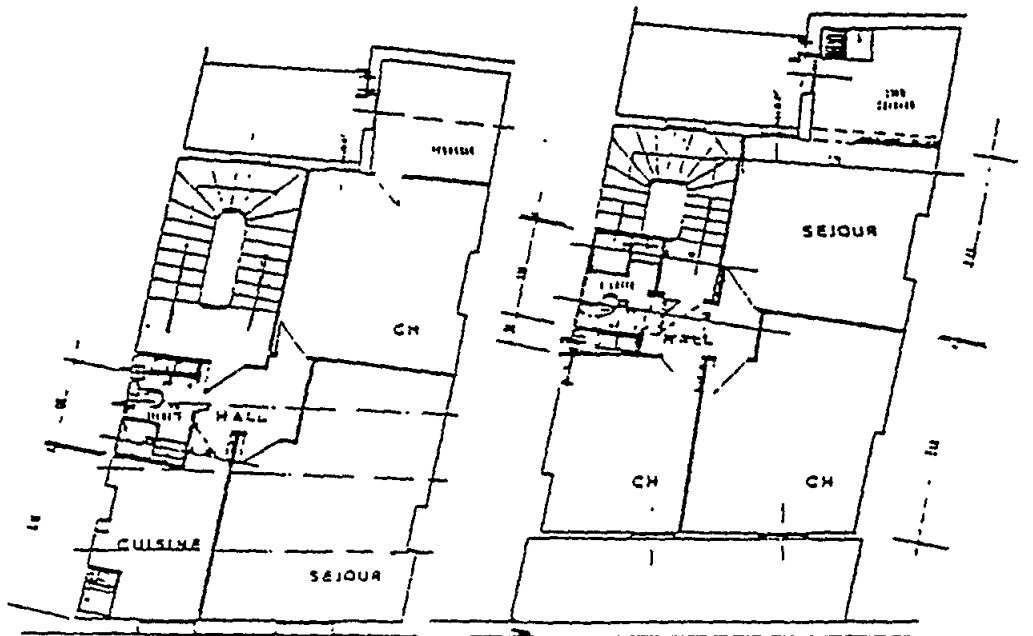
CH. n. 31.623



O1 n. 42.663

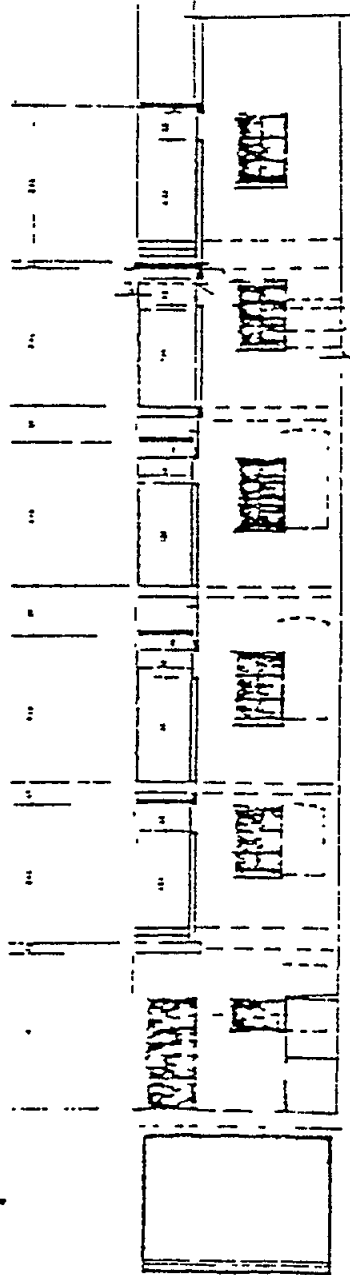
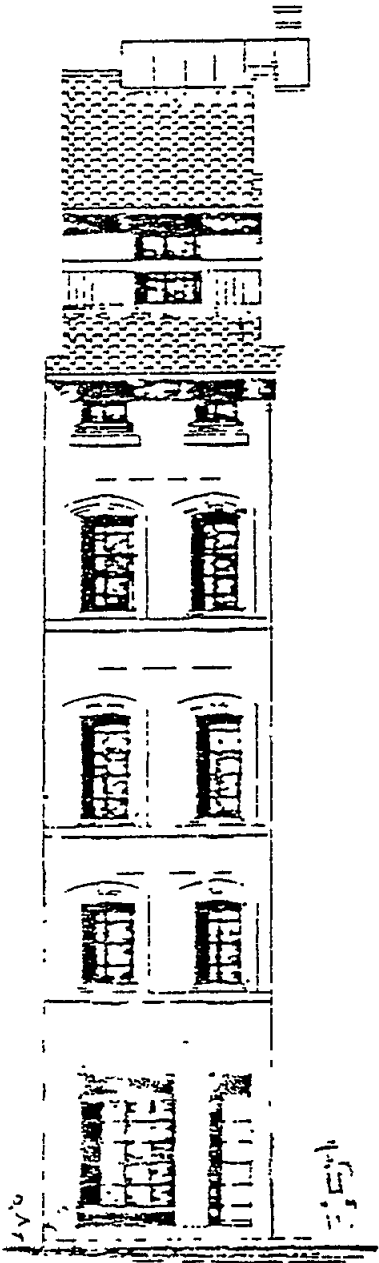


O2 n. 42.100

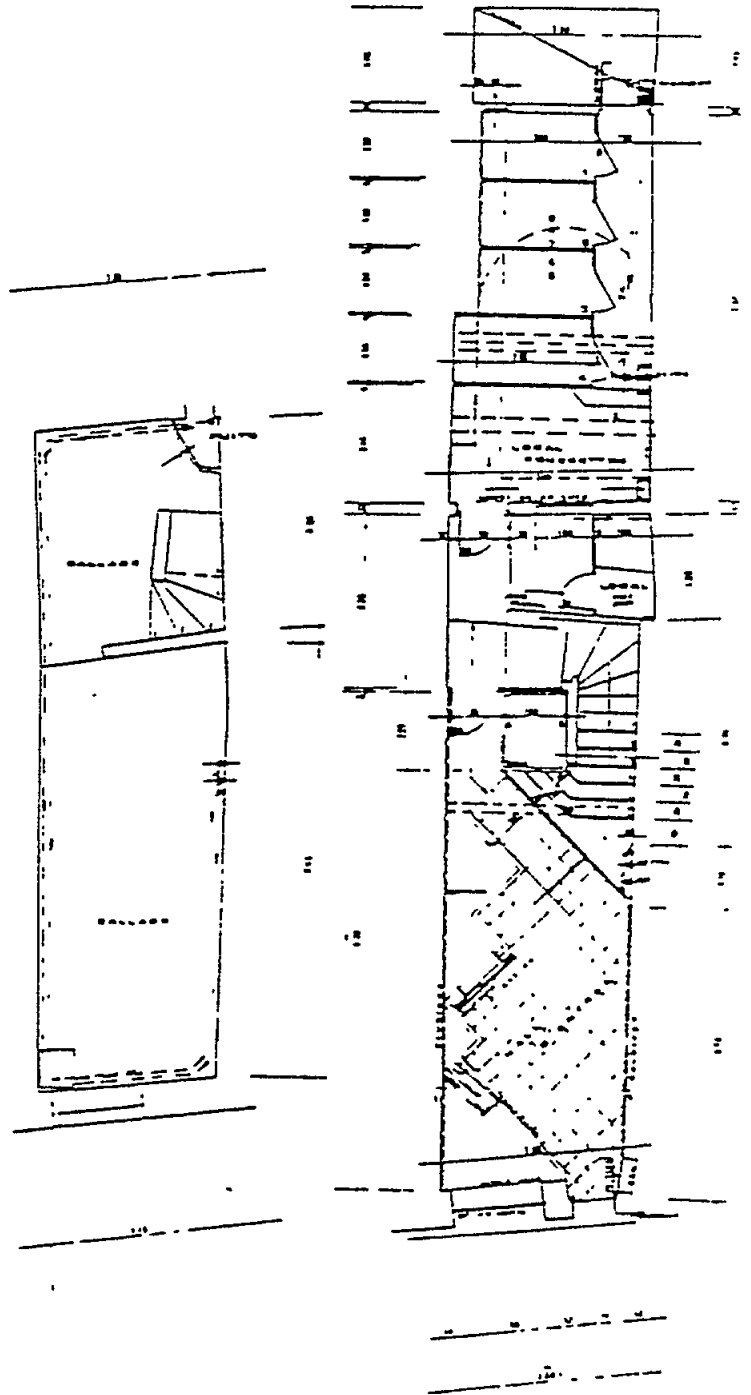




rue CAISSERIE



SECTION INTÉRIEUR



AN HISTORIC CENTRE AND A NEW POWER PLANT  
CAN THEY COEXIST IN A NEIGHBOURING ENVIRONMENT?

THE APPLICATION OF THE ISRAELI ENVIRONMENTAL IMPACT STATEMENT SYSTEM

by

Ron Etzion, Landscape Arch., Michael Graber, Ph.D.,  
Yuval Cohen, Ph.D., Shlomo Brovender, Ph.D.,  
Environmental Protection Service, Ministry of the Interior  
Photography by: Vera Etzion

INTRODUCTION

This study has been carried out as part of the "Rehabilitation and Reconstruction of Mediterranean Historic Settlements" project which is one of the projects administered by the Regional Activity Centre for the Priority Actions Programme of UNEP's Mediterranean Action Plan.

In this study we share our experience in the implementation of the Israeli Environmental Impact Statement (E.I.S.) system, and relate its use to the historic settlement of Caesarea.

The first chapter presents a historical review of Caesarea, one of the most significant historical sites on Israel's coastline. The review points out the importance of this ancient port city throughout the ages. It presents the site as a highly valued environmental/cultural resource requiring protection from the potential negative consequences of current development activities.

The second chapter describes the E.I.S. system currently operated in Israel.

In the following chapter we discuss our first experience in implementing the system, prior to its formal institution, in relation to a proposed 1400 M.W. coal-fired power station located just 2-2.1/2 km, south of Caesarea. This chapter includes the guidelines issued for the preparation of the E.I.S., a summary of the findings, the review process and the outcome of E.I.S. in relation to the approval and follow-up of the proposed project.

The E.I.S. was used to determine the kinds of potential impacts associated with the construction and operation of the power plant, the environmental components that may be affected, the intensity of the impacts, within the range of influence and the means by which negative impacts can be mitigated.

The assessment addressed itself to different environmental aspects. In the case of air quality, consideration was given to areas up to 25 km away from the proposed site. In this case study we chose to elaborate upon only two environmental issues which are of prime importance in relation to Caesarea: air pollution and sea and shore quality including sedimentology.

With regard to air pollution, the emission of pollutants as a result of fuel combustion, coal dust and flyash could affect this historic site visited by nearly half a million people yearly.

With regard to sea and shore quality, the potential thermal pollution, the offshore unloading of the coal and the anticipated change of the coastline due to marine structures could affect this old port city and some of the recreational functions within it. Therefore, the case study elaborates upon these two environmental issues, in terms of their assessment, findings and the operative measures which followed.

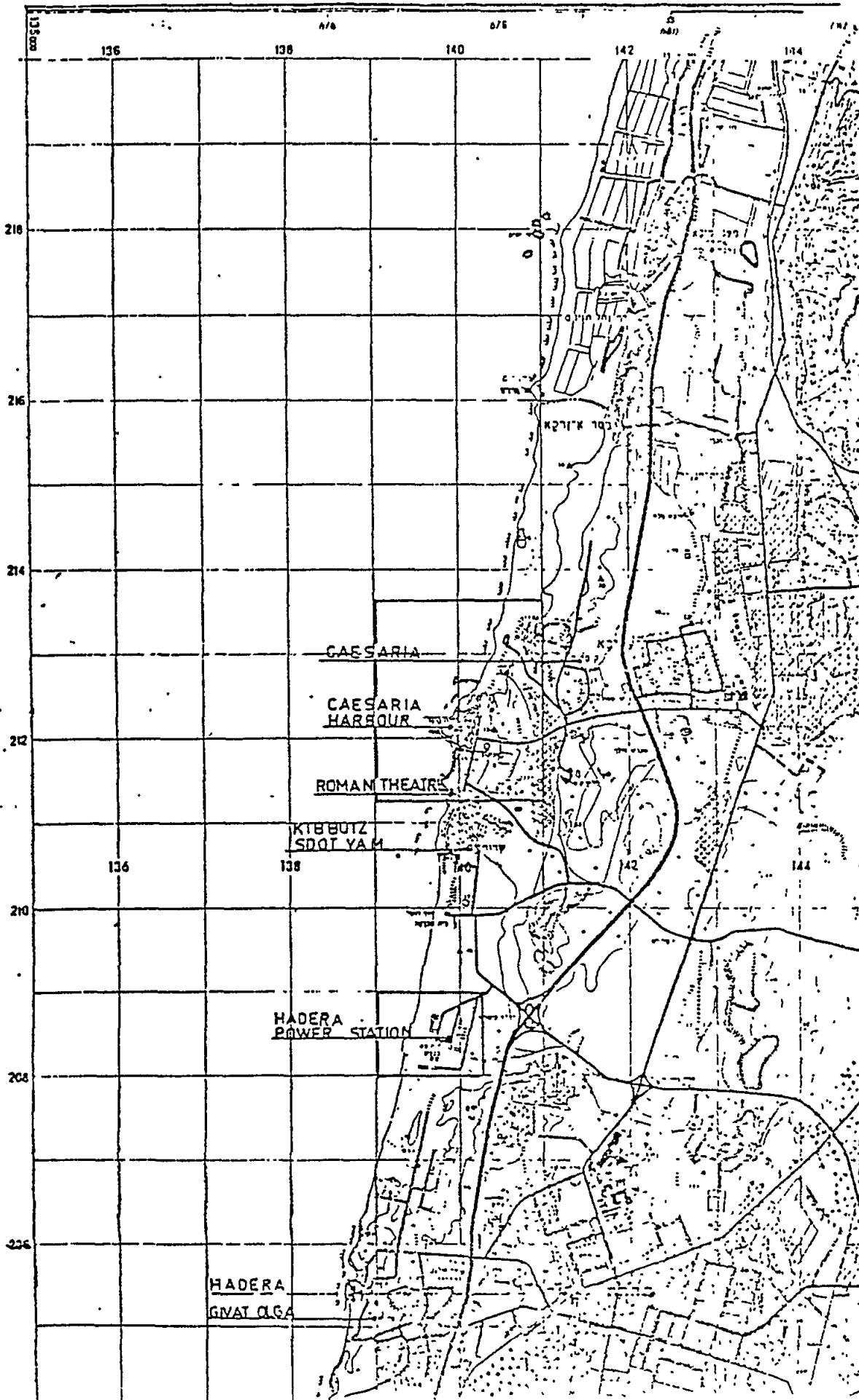
E.I.S. is a tool for environmental assessment and environmental consideration in the planning and decision-making process. Its implementation is not unique in relation to historic settlements. However, when a historic centre constitutes a highly valued environmental/cultural resource, the E.I.S. can be used effectively in order to assess the potential impacts of nearby development activities upon such a resource.

MAP OF CASE STUDY AREA

SCALE

1 : 50,000

y



CHAPTER I

Caesaria: A historic summary

An early 19th century pilgrim, named Clarke, wrote the following after his visit to Caesarea:

"In the entire annals of human history, no city has reached the heights of prosperity so quickly and has deteriorated in such blatant contrast to its magnificent past as Caesarea and its impoverished ruins. Today, not one medical man resides in it, and from its theatre, once witness to the roars of the masses, only the howling of jackals may be heard. Of its magnificent castles, decorated with the finest classic art, hardly a remnant remains".

Caesarea, built by Herod over a continuous period of twelve years (22-10 B.C.), was originally designated to be an important city, part of a strategic and economic system meant to secure Herod's reign.

The site upon which Caesarea was founded was first mentioned in an Egyptian papyrus of the 3rd century B.C. Ruled by inhabitants from Sidon, it served as a stopping point on the route along the eastern coast of the Mediterranean. There is evidence of a Jewish community on this site since the year 90 B.C.

The establishment of Caesarea by Herod reflected his potential and personal ambitions to be part of the Roman world as well as his wish to build a port of his own for the development of his kingdom's economy.

In recognition of his loyalty to Rome, Herod was declared "King of the Jews", and in appreciation to his benefactor, Augustus, Emperor of the Roman Empire, he named the city Caesarea and its port Sebastos Augustos.

From a cultural-political viewpoint, Herod represented the Greco-Roman civilization and outlook: the theatres, the amphitheatres, the hippodrome, and the magnificent temples which he built reflect this philosophy.

Caesarea's coastal location at the centre of the country fulfilled several requirements. Its central location facilitated rule, and was in proximity to population centres, markets and major transportation arteries. Caesarea was far enough removed from Jewish centres of population to ensure that the pagan character instilled in it by Herod, head of the Jewish State, would not arouse the Jewish populace. On the other hand, the impressive monuments and buildings in the city helped Herod win the sympathy of the gentile community and enabled him to demonstrate his devotion and loyalty to Rome and its culture.

At the beginning of the 1st century A.D., this region was annexed to the provincial system of the Roman empire and Caesarea became the seat of the Roman procurators. Its gentile population, its cosmopolitan character, its uniqueness as the largest and best of the country's cities, and above all, its modern international port were reason enough for its establishment as the procurator's centre of rule.

From Caesarea, the Roman legions marched to crush the revolts of the local populace; from Caesarea the legions left to conquer Jerusalem; and in Caesarea, they celebrated their victory with pomp and ceremony including the traditional wrestling games and gladiator competitions.

The greatest project in the establishment of the new city was the construction of its port and especially the breakwater. This was one of the first ports in ancient times to be built at a site without natural conditions such as a bay. Two breakwaters created the jetty: the larger some 600 metres in length, turned westward perpendicular to the coast and then northward while the smaller one, some 250 metres in length, closed the port from the north. The breakwaters were built with the aid of giant blocks of stone which were sunk into the sea-bed. Storehouses for various goods and inns for seafarers were also built in the port.

Above the storehouses, over a wide surface, temples to Augustus and to Roman gods were built. The city's streets were planned in a criss-cross formation with a sophisticated sewer system, markets and baths along this length. In addition to those temples built across from the port, there is evidence of additional temples built in honour of later emperors, Tiberius and Adrianus.

The Roman theatre to the south of the city is the most ancient theatre discovered in Israel. This theatre remained in active use over hundreds of years and underwent several changes from the time of Herod to the Byzantine period when it was converted to a towered citadel.

To the east of the city, a hippodrome was built for the racing of horse-drawn chariots.

Despite the fact that Caesarea was situated above a high groundwater table enabling water supply via wells, its builders arranged for a supply of running water as was customary in large cities at the time. For this purpose, an aqueduct - a conduit elevated over an arched structure - was built originating from a region of springs north-east of the city. As Caesarea's population increased, another aqueduct was built linking another area of springs with the existing aqueduct. These water-works remained in active use for some 1200 years until the Crusader period.

Christianity penetrated Caesarea at an early period, at the end of Roman rule. At the end of the 2nd century A.D., an episcopate was already seated in the city, a fact attesting to its importance as a religious centre.

In Caesarea, a Roman centurion who camped in the city, by the name of Cornelius, was baptized by Peter and became the first Christian convert.

From the port of Caesarea, St. Paul embarked for Rome in 60 A.D. after a two-year imprisonment. This was the first of his missionary journeys to disseminate the teachings of the Christian faith, the beginning of Christianity's swift spread through Europe.

At the beginning of the 3rd century, the Greek, Origen, one of the fathers of the Christian Church, lived in Caesarea. He founded an academy and renowned library in the city where he worked on research and commentary of the Bible. In Caesarea, he wrote his famous commentary on the Old Testament, Hexapla.

In the Christian city, an important Jewish community also existed along with its synagogues and study centres.

During the Byzantine period, Caesarea reached its peak size, both in terms of area (some 80 hectares) and population. During this period, a wall was built around the city, whose length was some 2.5 km. Many sites from this period have been uncovered including a huge building paved in mosaic which may have been associated with the city's administration, a temple, a large residential building, a bathhouse or baptism site and an aqueduct.

Caesarea was the last city in Palestine to remain in Byzantine rule until its conquest by the Muslims in 640, following a long siege.

Muslim sources regard Caesarea's conquest as the peak of Muslim military success in Palestine. Among other factors, this may be attributed to the fact that the city symbolized the combined force of both the Christians and the Byzantines. The Muslims, who lacked a massive force, invested a great deal in fortifying the coast and the coastal cities, as defensive strongholds against invasions from the sea.

In the 9th and 10th centuries as well as in the 11th century, Caesarea was renowned for the abundance of its agricultural produce.

In 1099 the city was conquered by the Crusaders and in 1299 was recaptured by the Muslims. It remained in Muslim hands until 1228 when the ruler of Egypt handed it over to Frederick the Second along with Jerusalem and other sections.

As mentioned previously, the Crusaders entered Caesarea during their 1099 invasion, on their way to Jerusalem. A sea force along with infantry on land besieged and conquered the city.

Most of the Crusader buildings were constructed from Roman stone and marble pillars. In 1251, as Crusader strength grew, a fortified wall was built by Louis IX, King of France. Large portions of the wall, its gates and the moat (ditch) surrounding it have remained to our day. These fortifications are among the most impressive building works ever to be constructed in the region.

In 1264 the first Mamluk invasions of Caesarea and its surroundings began. In the beginning of 1265 the Crusaders retreated by sea and the sultan (Baybar) ordered the city's destruction.

The site upon which Caesarea was built remained desolate for some 400 years. Sands covered its remains while in its environs, malarial swamps spread. Caesarea's ruins, especially its beautiful pillars and marble were used as raw material for construction in other areas.

In 1884, following the Austrian conquest of Bosnia, the Ottoman government resettled Muslim refugees from Bosnia in Caesarea. However, they were badly afflicted by malaria and their numbers gradually dwindled. Some returned at a later date to their native land until the final abandonment of the site.



### Archaeological digs and their findings

Until modern times, most of our knowledge concerning Caesarea originated from written sources, findings on the surface, and descriptions of travellers and pilgrims.

Over the past thirty-five years extensive excavations have been carried out by a number of archaeological expeditions. While supplying important information concerning Caesarea and its past, the major portion of the city has not yet been uncovered and its secrets still outnumber its revelations.

In the 1960's, three archaeological expeditions worked in Caesarea simultaneously. The most comprehensive and ambitious work was carried out by the Italian expedition from Milan whose major work was concentrated on excavation of the theatre but also included such discoveries as the Byzantine wall surrounding the city and an additional inner wall from Herodian times.

The theatre is one of the few sites in Caesarea to be uncovered in its entirety. Its excavation and investigation by the Italian team may have been prompted by the fact that it is the most ancient Roman theatre in the East. Its diameter of about 100 metres was meant to accommodate 4000 spectators. It is situated in the south of the Roman city and from its galleries, the sea may be seen.

Throughout its 400-500 years of existence, the theatre has undergone renovations and changes in accordance with its various uses and changing architectural-artistic styles. The original classic Greek and Roman plays gave way to more popular forms of entertainment and at the end of the Roman period, satiric mime gained great popularity.

In the 4th century, the flooring at the centre of the lower section of the theatre was converted to a pool of water for the exhibition of water games and competitions.

In all, fourteen floors were found, one on top of the other, all originating in the Herodian period. The significance of this is that, stylistically, it constitutes a transition from the Hellenistic to the Roman theater.

Alongside the Italian expedition, a Hebrew University team set about uncovering the secrets of the Crusader city. Once the area was cleaned of a 790-year accumulation of waste, the moat (ditch) and Crusader wall were revealed in all their glory. Within the city, the archaeologists concentrated on the southern section. At this site, streets, sewer tunnels, and buildings were found as well as a church from the Crusader period - all built upon an infrastructure dating back to Herodian times. The excavations showed that the Crusader church too was built on an artificial hill, on a site where once a Herodian temple stood. To the surprise of the archaeologists, findings westward of this site (toward the sea) did not predate the Byzantine and Muslim periods. Moreover, at the site, remnants of a breakwater were found thus strengthening the hypothesis that the sea reached this area and that at the edge of the artificial hill some facilities of the port, later clogged up with sand in the Byzantine period, were located.

Southward of the Crusader city, the expedition uncovered a complex of buildings from Byzantine times including a domed structure with Byzantine statues which has been identified as the famous library of Origen, then head of Caesarea's Christian community.

In the 1960's an American underwater research expedition worked in Caesarea. This expedition investigated the (southern) breakwater and the giant stones used by Herod in its construction. These stones were sunk to a depth of some 36 metres and aided in the construction of the breakwaters which supported the port area.

The Herodian port was severely damaged in an earthquake in the year 130. As a result the large breakwater was severed and the port was exposed to sand erosion. Despite repair work, the port never recovered its former importance. In the Muslim period, the port was no longer used. In the Crusader period a breakwater was built with the aid of dozens of ancient pillars outside the original port which was clogged up by sand.

Since 1971, an American expedition has been methodically excavating the site for the purpose of studying the city plan, in contrast to the work of the earlier expeditions which concentrated on specific sites. The most impressive finds were made in the area extending between the Crusader city and the theatre including the temple of the god Mithra dating back to the third century A.D. This was the sole pagan temple to have been preserved whole in Caesarea. The remnants included an altar, wall paintings, benches, and a medallion carrying the likeness of the god Mithra.

South of the city, a rescue dig was conducted prior to the erection of the power plant. At the site, over 300 agricultural plots were discovered stretching over an area of some 300 hectares used for growing fruit trees and vegetables. Cultivation dates back to the Muslim period from the 9th to 11th centuries with desolation following in the Crusader period. No remnants of buildings are found under the shifting sands covering this area.

### Caesarea today

Since the 1960's Caesarea has become a much sought-after tourist, visitor and recreation centre. Its unique landscape and natural values coupled with its historic ruins have mingled to create an especially attractive site isolated from the characteristics of modern-day life. Theatrical and musical events held in Caesarea's ancient theatre during the summer have a unique atmosphere.

This is of special significance in the light of the humble beginnings within the framework of plans for utilization of the area's hidden potential through development of the archaeological site and seashore, including a plan for a marina northward of the power plant site.

Today's visitor to Caesarea experiences the ambience of the Crusader city, to a lesser extent that of the Roman-Byzantine period.

The Crusader city constitutes a sixth of Herodian Caesarea. It extends over an area of twelve hectares bordered by a 1600 metre long wall. This is the smallest of Caesarea's past cities. It occupies only the port area and its immediate surroundings from the Herodian period.

The walls seen at Caesarea today were constructed by the Crusaders under the leadership of Louis IX, King of France, in 1251. Remnants of towers and bowmen's openings giving control over the moat can be observed.

Entry into the city is from the east through the reconstructed eastern gate, one of the city's three gates. The original bridge over the moat, similar to the present bridge, was made of wood to allow it to be burnt in order to halt enemy invasions. The original arches supporting the bridge were discovered in the moat and reconstructed in place.

The present gate (eastern) was the central gate of the city from which the main road eastward (to Jerusalem) started. Therefore, it was the most heavily fortified.

The entrance was not straight and the invasion force had to turn at a right angle, thus facilitating the defence of the city by those congregated at the tower near the gate. Some of the bowmen's openings in the tower were widened at the bottom to allow the pouring of hot oil or tar during invasions.

Among the gate's stones are remnants pointing to the existence of a pair of gates and an iron grid which was lowered from above. At the edge of the gate structure, a trough remains which served for the watering of the Crusaders' horses upon leaving or entering.

The roofing of the gate and especially the groups of crossed domes were discovered in the wreckage of the gate, and were reconstructed in their original place.

At the exit of the gate into the city, a wall made of local stone was found in which architectural remnants from ancient times are incorporated, in particular sections of Roman pillars. This exemplifies the use of building materials from earlier periods by later rulers of the city. Near the gate, a section of a Crusader street paved with large slabs of stone, some of marble, in secondary use, is visible. The slabs are grooved to prevent the slipping of horses.

A little southward of the eastern gate, a room dating back to the Roman period was uncovered. At its lower level, part of the sewer system is visible.

The Roman paving indicates the level of the Roman city in relation to the Crusader city built directly above it.

In continuation along the length of the wall, another section of a Crusader street was uncovered running adjacent to the entire wall.

Part of the street was covered by a type of roofing supported by arches which have been partially reconstructed. In some of the arched structures, holes used for tying horses were found. Across this street, a Crusader structure was discovered, perhaps the sole building to remain intact.

In the southern wall, an opening for the secret retreat of the Crusader defenders during sieges was found. The archaeologists found this opening closed up by a thick wall, probably predating the Muslim invasion of 1265, which attacked Caesarea with superior forces. The reconstructed wall is relatively high, perhaps to accommodate the exit of horsemen on horseback.

In the southern section of the Crusader wall, one may sense the impressive height of the wall, of which some parts remain in their entirety. Westward, a Crusader cathedral was found built over artificial trestles belonging to the Herodian acropolis, near the site of Jupiter's temple dedicated to Augustus. The building of the cathedral may never have been completed since it was constructed over the artificial arches of the acropolis which were not firm enough to support it. As a consequence, a much more modest church was erected at the site, whose remains are still in existence.

Westward from the church, one descends to the foot of a hill where the artificial arches erected by Herod to build the acropolis are visible. These were used in the western section as storehouses at the rear of the port, which reached this point at the time.

Over the remains of the southern Herodian breakwater a citadel was built, as in many other Crusader cities - a kind of self-contained fortress where inhabitants could continue to defend themselves even after the fall of the city. Indeed this citadel enabled Crusader forces to flee Caesarea on at least two occasions. Today, only the lower level of the citadel has survived, including three large underground rooms which appear to have been used as supply and ammunition storehouses.

Eastward of the Crusader city, across from the eastern wall, a Byzantine street, appearing to have been a central street, has been excavated. The site was accidentally discovered in 1951 during the preparation of the ground for agriculture, when a tractor came up against the top portion of one of the statues placed by the Byzantines to decorate Caesarea and its streets. Here too, secondary use was made of Roman remains. In a public square situated at a lower level of the street, to which steps descend, two rows of pillars and a podium which may have been used as a speaker's forum may be seen.

The areas within the Crusader walls, the Byzantine street and the Roman theatre are designated as a national park and are managed as a visitor centre by the National Parks Authority, in cooperation with the Caesarea Development Company. Restaurants, shops and galleries have been carefully integrated into the archaeological remains. All development activity within a national park is subjected to strict planning codes. Every development proposal, even the choice of a footpath width and surface, is carefully selected to prevent conflicts between archaeological conservation and visitor management. As mentioned earlier, although the ancient port of Caesarea is only in the beginning stages of development, it is a popular visitor centre attracting about half a million visitors per year.

## CHAPTER II

### E.I.S. System in Israel

In accordance with the governmental decision to establish the Environmental Protection Service, the E.P.S. has prepared a programme for implementation of an environmental impact statement (E.I.S.) system within the framework of the Planning and Building Law.

An environmental impact statement is a document surveying the relation between a proposed scheme and the environment within which the scheme is to be implemented, including assessments as to anticipated or predicted impacts of the scheme on its environment and specification of the means necessary to prevent negative impacts.

Under the Israeli system, the actual provisions which should be incorporated into the proposed plan are included in the statement itself. In other words, the E.I.S. becomes the mechanism by which the findings of the assessment and the necessary mitigative measures are linked into a given plan.

As such, the major aims in the implementation of E.I.S. can be defined as follows:

- a) to enable planners to examine existing alternatives to various development activities and their impacts on the environment, the assumption being that the planner will consider, during preparation of the scheme, the preferred alternative which will cause the least possible damage to the environment.
- b) to enable decision-makers in the planning agency to consider the environmental factor through an understanding of the environmental impacts of the alternatives among which they are to choose.
- c) to increase environmental awareness concerning development schemes among initiators, professionals, decision-makers and the general public, through a survey of the environmental subject in a systematic, established manner.

In the light of the above aims and in consideration of accumulated experience in the implementation of a system of statements, it appears that in regard to projects having a significant environmental impact, the requirement for statement preparation does not necessarily constitute a burden on planning processes but rather an effective aid.

Formally the "Planning and Building Regulations (Environmental Impact Statements) 5732-1982" entered into force in July 1982. Informally, prior to this date, planning institutions aware of the advantages of using E.I.S. for major projects turned to the E.P.S. for guidelines and in a few cases, specific procedures for the E.I.S. process were determined. The Hadera power plant, expansion of the Ben-Gurion airport, and the Dan Region wastewater purification plant, are examples of plans for which E.I.S.'s were prepared prior to the entry into force of the regulations.

### Main features of the Regulations' provisions

1. The provisions specify the types of plans (schemes) for which impact statements are required as follows: power plants, airports, seaports, and hazardous waste disposal sites. An obligation to submit a statement is also imposed in respect of landing grounds, jetties, national water supply arteries, dams and reservoirs, wastewater purification plants, mining and quarrying sites, and solid waste disposal sites whose operation, "in the opinion of the National Board or District Commission considering the plan, will have significant environmental impact exceeding the local boundary".

In addition to the above stated, a representative of a minister in a planning agency or a planning agency submitted with any scheme whose implementation may, in its opinion, have a significant impact on the environment, may require the submission of a statement.

This provision is in fact a compromise which is required to reconcile the tension between "desired policy" versus the restrictions which reality imposes. In other words, it recognizes the need for environmental considerations in every development plan while remaining cognizant of the dangers of overloading the system.

So as to aid the various planning factors in the implementation of the provision, guideline criteria for the determination of potential "significant environmental impact" resulting from a plan's execution were formulated. These were collected in a special file of guidelines regarding environmental impact statements prepared by E.P.S.

2. The regulations establish that an environmental impact statement be prepared in accordance with guidelines established by the planning institution in conformity with the suggestion of the "environmental advisor".

In accordance with the regulations, the Minister of the Interior appointed the director of the E.P.S. to be the "environmental advisor" for the purposes of the regulations.

The statement must include details regarding five areas as follows:

- a) A description of the environment to which the plan relates, before its implementation. After several drafting attempts during the preparation of the regulations, it was agreed that "environment" cannot be defined in terms of geographical boundaries. Given the extent and realm of influence which are given to change from one plan to the next, a flexible approach was agreed upon enabling the planning institution discussing a specific plan to determine its realm of impact.
- b) Specification of the reasons for preference of the proposed siting of the plan and activities resulting from its implementation. This provision obligates the developer to consider alternative locations. Such specification may be irrelevant at certain times, and of critical importance at others. In this context, it should be noted that the regulations do not define the level of detail in which alternatives must be examined.

- c) A description of the activities resulting from implementation of the given plan.
- d) Specification and assessment of the expected and projected environmental impacts resulting from implementation of the plan and the activities resulting from it, and a description of the means necessary for the prevention of negative impacts.
- e) Findings and proposals for the provisions of the plan. This heading is in effect the raison d'etre of the statement. The provisions included in it and consequently in the plan itself are in the final analysis the ultimate purpose for which the impact statement was intended. Here lies its essential contribution to proper environmental planning and to the prevention of nuisances and negative environmental impacts.

It should be noted that the regulations do not require the inclusion of the findings and the recommendations of the statement in the provisions of the plan itself. It is however the obligation of the planning institution, to whom the statement is submitted, to examine and consider its details. A decision by a planning institution to abstain from including in the plan (rules and schemes) the findings and recommendations of the environmental impact statement may expose it to debate and criticism on a professional level. Therefore it is important for the decision to be based on sound and reasonable considerations.

This mandatory framework distinguished between an environmental impact statement drawn up in compliance with the law and any other document including an environmental opinion. In other words, an environmental review or a document which was not prepared in compliance with the environmental advisor's guidelines, or which does not relate to all subjects required, does not constitute an environmental impact statement as required by the law.

- 3. The provisions of the regulations on the manner of submitting the statement are also a direct result of the principle upon which they are founded. Thus the submitter of a plan is responsible for the preparation and submission of the statement to the planning institution involved. He may, however, be aided in fulfilling this requirement by advisors or experts. The E.P.S. has prepared and distributed a detailed and diverse list of agencies - governmental, public and private - which may aid in furnishing advice on the wide range of subjects involved in the preparation of a statement.

Impact statements, for those types of plans for which a statement is required, must be submitted from the start, together with the documents of the plan. On the other hand, the obligation for statement preparation, where the provisions of the regulations do not specifically require it, may be made at any stage in the processing of the plan before final approval is given, and in compliance with the timetable determined by the planning institution.

The preparation and submission of the statement as part of the plan's documentation are, as mentioned, a direct result of the impact statement's being an integral part of the plan itself. However, beyond this, this fact may also be of great significance within the framework of the approval process of the plan, particularly in the stage of deposition. This is so within the wider context of the right of the public "to know" and its possibility of using the right "to object" on a reliable, professional basis.

The planning institution must respond to the statement within three months of its initial submission. If, for some reason, the planning institution were unable to respond within the allotted time, the reason for the delay must be conveyed to the submitter of the plan.

Responsibility for examining the impact statement lies with the relevant planning institution. It may be aided in this by professionals and advisors. However the common practice so far has been for the planning institutions to ask the E.P.S. to review the E.I.S. for them.

The planning institution may approve the plan for which the statement was submitted only after examining the statement in detail, and after deciding on the findings and provisions which should be included in the plan as a result of the impact statement.



CHAPTER III

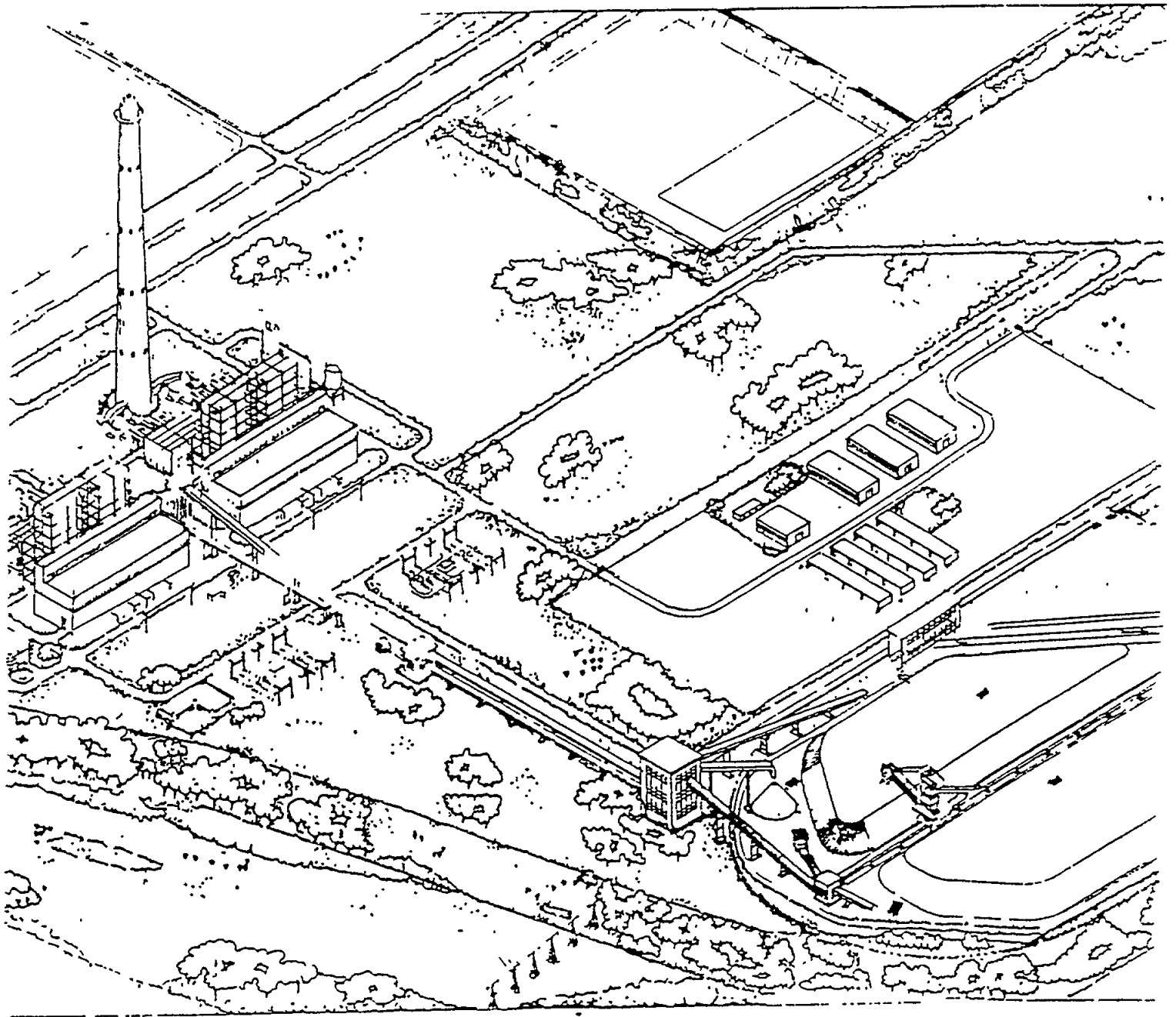
The environmental impact statement for the Hadera (M.D) power plant

The Israeli Government decided in February 1973 (decision No. 488) to adopt the recommendation of an interministerial committee to build a new oil-fired power plant (now known as the Ma'or David" Power Plant, or M.D. Power Plant ) on the sea coast near Hadera. This decision was based on two independent reports presented in 1972, one prepared by the Technion in Haifa for the Ministry of the Interior and the other by a non-local contractor for the Ministry of Development. Two alternative sites were considered for the new power plant, the Hadera site and the Zarka site, about 8 km. to the north. The comparison between the two sites was conducted on the basis of technical, economic as well as environmental considerations.

In July 1974, the Government decided (decision No. 831) that the M.D. power plant should not operate on oil, as planned before the 1973 energy crisis, but rather on coal. The decision to operate M.D. as a coal-fired power plant, required that a decision also be made as to where the coal should be unloaded in Israel and how it should be shipped to the power plant site. Since the E.P.S. was established only in 1973, this decision opened the way for its involvement in this project.

Coal, as a source of energy for electricity generation or any other heat production, was virtually unknown in Israel at that time. It is therefore not surprising that the general public was very much concerned about the environmental damage that might be caused as a result of the introduction of coal into Israel. In response to these concerns, the Government, based on the National Planning and Building Board's (NPBB) recommendation, included in its decision the requirement that the planning and building process of the M.D. Power Plant, as well as the coal handling facilities, be accompanied by an environmental impact statement. The cost of the preparation of the required E.I.S. was to be included in the cost of building the new power plant.

To ensure the proper and thorough preparation of the E.I.S. for the M.D. power plant the Israel Environmental Protection Service (E.P.S.) was asked by the NPBB to guide the Israel Electric Corporation Ltd., (I.E.C.), the builders of the M.D. power plant, in writing the required E.I.S. As mentioned, the preparation of a plan for operating an E.I.S. system was one of the tasks assigned to the E.P.S. by the government.



## The E.I.S. guidelines for the power plant

As mentioned previously the F.I.S., guidelines for the Hadera power plant were issued prior to the enactment of the E.I.S. regulations. In fact, these were the first guidelines ever issued in Israel for the preparation of an E.I.S. As such, the guidelines do not exactly match the required F.I.S. structure, but they do relate to the necessary components, namely: description of the site and its environment prior to the implementation of the proposed project, operation alternatives, description of the proposed activities associated with the project during its construction and operation, assessment of the potential environmental impact and the proposed mitigating actions.

The guidelines document was presented to the Israel Electric Corporation (I.E.C.) in February 1976. Following is an outline of its major components.

### 1. Description of the site and its surroundings, including:

- a) topography and potential topographical changes
- b) location of the plant, its installations and other structures
- c) population - existing and projected for the year 2000
  - ci) up to a distance of 10 km. from the plant in vectors of 22.5 and in circles representing a distance of 1 km. one from another
  - cii) in an area between 10-50 km from the plant in vectors of 22.5 and in circles representing a distance of 5 km one from the other
- d) public areas and buildings (e.g. nature reserves, national parks, resort centres, hospitals, homes for the aged, educational institutions, etc.) as per ci) and cii)
- e) highways and roads
- f) major agricultural vegetation
- g) meteorology and climatology including basic meteorological data, general geographic and climatic survey, wind regime, stability conditions, upper air wind data, ground temperature, wind changes in relation to height, special meteorological conditions affecting dispersion such as trapping and fumigation, and precipitation
- h) geology, hydrology and seismology including their characteristics, ground water level and quality and existing water supply sources
- i) the natural environment including air and water pollution and noise.

### 2. The proposed power station

In this chapter the guidelines called for a detailed description of the proposed power plant including the following information:

- a) layout and location of the various structures and equipment within the site and their function
- b) quantity of coal and/or oil to be used per year

- c) daily fuel consumption in normal operation conditions and in maximum capacity conditions
  - d) estimated schedule for operating the different production units
  - e) the process of converting the power station into a coal operating plant and the conditions for operation by oil
  - f) anticipated air pollution emissions including quantities and concentrations of pollutants (hydrocarbons, CO, NO, SO<sub>2</sub> and particles) and stack data
  - g) proposed means for the prevention of air pollution.
3. Assessment of the concentration field and pollutant dispersion including half hourly, seasonal and annual concentrations.
  4. The proposed air quality monitoring system.
  5. Sea and shore usage relating to cooling water, marine structures and jetties, pollutant and heat dispersion in the marine impacts of various activities, shore usage for recreation and proposed means for the prevention of marine pollution.
  6. Potential noise sources and their impact.
  7. The ash including quantities, characteristics, storage, disposal and potential environmental impacts.
  8. Visual aspects of the power plant complex including appearance from nearby settlements, resort areas, etc.
  9. The coal including its characteristics, unloading in port, transport to Hadera, storage, handling, and proposed means to prevent potential environmental impacts.

In drafting the guidelines the differing sensitive environmental components that may be affected by the proposed project were considered, although not necessarily spelled out explicitly. The site of Caesarea was considered in relation to the requirement to describe the following: existing and projected population centres up to a distance of 10 km from the plant and public areas i.e. national parks, archeological sites and resort areas within that environment. The information about the natural conditions (i.e. meteorology, sedimentology, topography, etc.) together with the information about the proposed activities associated with the power plant enabled the assessment and prediction of the environmental impacts upon the Caesarea area.

## Summary of the E.I.S.

The E.I.S., prepared by the I.E.C. in accordance with specific guidelines, was presented to the authorized planning bodies in May 1976. The Statement presented specific data on the site and its environs and described I.E.C. plans for the construction and operation of the power plant, the anticipated means for the prevention of environmental nuisances, and the potential environmental impacts expected from the operation of the plant.

The Statement was based on findings of environmental surveys conducted at the site in the realms of oceanography, meteorology, hydrology-geology and background noise; on analysis of existing information on demography, meteorology and various environmental data; and on examinations of the marine structures via a three-dimensional model. Various bodies and advisors participated in the execution of the surveys, preparation of the background material and in the writing of the various chapters of the Statement. The Meteorological Service and the hydrologic-geologic chapter was prepared by the Israel Water Planning Authority (TAHAL).

Following are the salient features for the E.I.S. as they were presented in the document:

### 1. The power plant

The power plant includes 4 production units activated by coal, but capable of operation by oil. As per the plan, the first unit was activated in 1980 and the rest, within one-year intervals thereafter. All four units produce 1400 megawatts of electricity. Annual coal production was expected to reach 3.4 million tons. The coal characteristics upon which E.I.S. calculations were based (the so-called "reference coal") were determined on the basis of technical, economic and environmental considerations (caloric value: 11,500 BTU/lb; sulphur content: 2% ash content : 15%).

The statement related to coal transport by ship to Haifa port and to its transfer to the Hadera plant by special rail car. However, in the light of a decision to unload the coal directly by special facilities in Hadera, a separate E.I.S. relating to transport was submitted in January 1980.

### 2. Means for the prevention and control of air pollution

The Statement specified the means to be taken for the prevention of air pollution including:

- a) control of incomplete combustion
- b) control of nitrogen oxide
- c) control of particulates/use of electrostatic precipitators
- d) control of sulfur dioxide/construction of two 250 metre stacks and import of low sulphur coal
- e) prevention of pollution in certain meteorological conditions
- f) air monitoring network ensuring pollutants remain within permitted standards.

3. Air quality in the vicinity

The assessment of the anticipated impact of the power plant on air quality in its vicinity was based on climatic and topographic data of the region obtained from meteorological data and measurements at the site.

A strict conservative approach was taken in the selection of models and basic assumptions for the assessment of ground concentrations of pollutants resulting from the operation of the station. Special emphasis was placed on the assessment of pollutants during difficult dispersion conditions. The calculations revealed that pollutant concentrations will be lower than the permitted air quality standard in Israel. Furthermore, 99% of the time, sulphur dioxide concentrations - the main emission - were not expected to exceed 50% of the level permitted in the standard concentrations of nitrogen oxides and particulates were expected to be much lower than the permitted Israeli standard.

4. Coal transport - means for the prevention of air pollution

Worldwide experience in the transport of coal has revealed that the prevention of environmental nuisances is possible through appropriate planning, selection and maintenance of the necessary equipment, and organization and implementation of appropriate working methods.

Therefore, the logistic system of coal in the site was based on the most sophisticated technological means for the prevention of pollution including:

- a sealed, impenetrable transport system
- aeration and dust collection systems
- dust suppression systems utilizing spraying
- coal compression and spraying for the prevention of suspended dust
- drainage system and settling pond for solids separation for the prevention of marine pollution by run-off rainwater from the coal storage area.

5. Disposal of coal ash and pollution prevention

The anticipated quantity of ash expected from coal combustion was 350-500 thousand tons per year. About 20% of the ash is collected at the bottom of the combustion chamber and 80% is trapped in electrostatic precipitators (fly ash). The ash, a valuable raw material, is utilized as far as possible and excesses are removed to an ash storage area in the northern section of the site. The entire collection, treatment and disposal system for ash was planned so as to prevent ash emissions.

6. Potential for groundwater pollution

A hydrological-geological survey prepared by TAHAL indicated no danger of groundwater pollution from the storage of coal, ash and liquid fuel.

7. Sea and shore usage

The cooling water required by the plant is pumped from a settling pond designed by a French hydrological laboratory in such a way as to prevent negative impacts on the sea, on the shore, and on the natural transport of the sand.

8. Noise

Updated technological means are taken to minimize noise during the construction period of the power complex. The major background noise in the vicinity of the site originates from the road network. The topography and geographic distance of the site from populated areas ensures that the noise contribution of the power complex will be minimal.

9. Visual aspects

Within the framework of the environmental planning of the power complex, a model including the power complex, the structures within the site, and the surrounding was designed. The model enabled the planning of vegetation and other methods of integrating the architectural appearance of the site within its vicinity.

A visual assessment pointed out a conflict between the plant and a recreational development just north of the site in southern Caesarea. The proposed solution was a 3-metre high landscaped barrier. The barrier, made out of the flyash waster, covered by vegetation, has proved to be highly effective. However, no effective solutions are available for the conflict between the power plant and human activities taking place in higher locations overlooking the site. (See Appendix B).

10. The E.I.S. states that the best means will be taken in the planning, construction and operation of the power plant to ensure the integration of the site in its natural surroundings and the prevention of pollution. Monitoring and control means will aid in the protection of the environment. On this basis, it was concluded that the plant will adhere to accepted environmental quality standards and that environmental nuisances will not result from the operation of the plant.

### The E.I.S. review

The E.I.S. was meant to answer the following basic questions:

- a) Can a coal-powered plant be operated in Israel under this country's specific conditions?
- b) If so, under what conditions can the power plant be operated?

For the purpose of reviewing the E.I.S., several interdisciplinary expert committees were established. In the establishment of these committees, three immediate problems were confronted: finding appropriate professionals capable of reviewing the technical, complex elements of the E.I.S.; allocation of the necessary budget; establishment of priorities as to the various fields covered in the E.I.S. to differentiate between cardinal issues requiring immediate answers and tangential issues which may be postponed.

The review teams selected included professionals linked to research institutes, universities and industries as well as experts from the E.P.S.

The review teams were charged with the following functions:

- review: did the I.E.C. prepare the E.I.S. in accordance with the guidelines presented to it?
- verification: did the solutions proposed follow accepted methodology?
- assessment: the E.P.S. was charged with defining the threshold conditions which will determine whether operation of the power plant is to be permitted
- establishment of a code of operations - under the principle that options for changes be kept open in the light of accumulated experience
- establishment of monitoring networks - including recommendations on siting, type of equipment, and operation conditions.

In conjunction with the work of the E.P.S., the National Board for Planning and Building established a sub-committee charged with reviewing the environmental aspects of the proposed plant. The committee was headed by a representative of the E.P.S. and included representative of the Ministries of Energy and Infrastructure, Finance, Health, Interior, Agriculture, Transport, and of the I.E.C., Water Commission, Mayor of Hadera and chairman of the Menashe Regional Council.

### The principles underlying the E.I.S. review

Each recommendation relating to the Hadera power plant was to be based on the following factors:

- a) As most of the world's power plants are coal-activated, not a priori reason exists for the inability of such a plant to operate in Israel.
- b) A coal-operated power plant is identical in many respects to a conventional oil-operated plant, and differs mainly in problems related to fuel transport and ash disposal.



- c) A decision and permit for construction of an oil-operated power plant already exists and the plant is being constructed during the E.I.S. review period.
- d) The E.I.S. findings and the review process are both prospective methods based on mathematical and theoretic models with a potentially significant degree of deviation. Therefore, it remains to be determined what weight is to be given to these prospective reviews.
- e) Data presented in the E.I.S. were not always complete and, in some cases, did not relate to the specific site of the power plant.
- f) Technological improvements in the plant's equipment, fuel quality, and operating regime may be possible in further minimizing emissions and abating potential negative impacts.
- g) The assessment of potential damages is a qualitative and not a quantitative appraisal. Its actual scope has not yet been proved.
- h) Since the production units will not be activated simultaneously, but gradually over a four year period, this will enable a follow up of the actual impacts of the plant through the use of a sophisticated monitoring network.

In the light of these principles and of the fact that no evidence was obtained to suggest that the plant's operation will cause violations of Israeli emission standards, it was decided to approve the principles for the plant's operation within the framework of specific conditions to be enforced by supervisory and control bodies.

#### The coal transport issue

The issue of coal transport to Hadera awakened a most difficult logistical problem whose solution involved economic, technological, environmental, and other considerations. Potential solutions to this problem were examined within the framework of various professional committees. On the basis of surveys, the committees reached the conclusion that an unloading terminal across from the site would be possible. The facility was to include a 600 metre breakwater, at a distance of 1900 metres from the shore capable of accommodating bulk carriers of up to 150,000 tons. The unloading terminal was to be connected to the shores by means of a bridge upon which a conveyor leading to the coal storage area of the station would be installed. The committee estimated the project implementation period to be 3-3.5 years from the approval date.

The committee reviewing this issue found this solution to be preferable, from both the economic and environmental viewpoints, to unloading at Haifa. The E.P.S. supported unloading at Hadera on the basis of differences in the potential impact expected at Hadera versus Haifa. In Haifa, the major impact would be on the human population while in Hadera, the impact is on the sea and the shore. Furthermore, the major damage had already occurred during construction, in terms of use of the shore and construction of the cooling pond. The impact of the coal terminal on its environment was expected to be tolerable. However, the planners and developers were required to specify, in an additional E.I.S., the exact means to be taken to prevent damage to the sea and shore of Hadera. As mentioned, the additional Statement regarding the coal terminal was submitted by the developer in 1980.

## The protection of environment quality and public participation

The environmental aspects raised within the framework of the E.I.S. placed the environment on the public agenda. In the Knesset (Parliament), press, and in meetings of farmers and residents, concerns regarding economic damages and environmental nuisances were raised. As a consequence, the National Board for Planning and Building decided that representatives of the region will participate as full members in the sub-committee set up to review all aspects of the power complex including the E.I.S.

The Statement, then, in addition to helping planners and decision-makers evaluate various alternatives and comprehend the environmental significance of their decision, also constitutes a tool to awaken public participation on behalf of environmental protection.

## Environmental control and supervision over the power plant

Control, warning and supervisory procedures over the power plant are incorporated in a "national plan for the prevention of environmental nuisances", which is equal in status to the National Masterplan for Power Plants and the Electricity Network which enabled construction of the power plant. The fact that the "plan for the prevention of environmental nuisances" was a consequence of the E.I.S. constitutes a precedent. Approval of the plan broadened the scope of the Planning and Building Law (through the addition of another dimension) concern with operational and nuisance prevention procedures arising from approval of the plan as opposed to the traditional concern with planning aspects and the granting of permits alone.

The plan prepared by the sub-committee appointed by the National Board defines the means for the prevention of nuisances in the realms of air quality, noise, and marine and coastal protection. The guiding principle underlying the plan is that the I.E.C. is responsible for all activities within the power plant site and for all negative impacts arising from these activities. The plan does not specify the means to be taken by the I.E.C. to prevent nuisances but, rather, determines the required standards.

The means for the prevention of air pollution encompass various fields including fuel checks, functioning of the electrostatic precipitators in the production units, particulate emissions from the stacks, supervision over coal dust, coal and flyash transport, etc.

The air quality standard established for the vicinity of the power plant is of special significance as it restricts concentrations of sulphur dioxide, nitrogen oxides and suspended particles to 50% of those dictated by Israel's national ambient air quality standards for the pollutants.

To enable the power plant to conform to this standard when all four power units are operational, a procedure for an intermittent control system was prepared providing air quality forecasts for the region affected by the plant. The plant's operation conforms to these forecasts, and in conditions expected to result in a violation of air pollution standards, means for reducing emissions are undertaken. In case the plant is unable to conform to the air quality standards set, the National Board for Planning and Building is authorized to require the installation of scrubbers in the stacks to prevent air pollution.

In the realm of noise, the plan requires the I.E.C. to conduct noise measurements and mapping in the plant site and in nearby settlements before operation of the plant, to determine the background noise level and to undertake the necessary means for the prevention of noise in accordance with the relevant standards established in regulations.

The means for the protection of marine and shore quality relate to the prevention of sea and shore pollution by oils and wastes from vessels, and by wastewater, solid waste, chemicals and coal.

To ensure protection of the coastal strip, a follow-up of the sedimentologic impact of the plant's facilities, such as the cooling ponds, is being conducted. The plan relates to the monitoring of changes along the coast including littoral sand transport and to the return of sand to the affected areas in quantities necessary for coastal protection.

In addition, biological surveys are being conducted to the north and south of the power plant for the purpose of examining changes in marine flora and fauna resulting from operation of the plant and from the unloading of coal.

The plan also specifies the procedures for everyday contact between the power plant and the follow-up and supervisory bodies.

#### Environmental supervision over the plant's activities

Supervision over the power plant was planned for two levels with the following aims:

- a) ensuring the regular operation of the plant without environmental damages
- b) collection of scientific and technical data for the purpose of forecasting increased pollution trends and determining the need for technological changes in equipment
- c) changes in the plant's operational regime on the basis of accumulated data.

Supervision on the local level is undertaken by an association of local authorities operating a sophisticated monitoring network of 12 stations linked to a control centre in Hadera, to ensure that pollutants do not exceed permitted standards.

In addition to this monitoring network, experimental agricultural plots were set up to follow up on the impact of the plant's emissions on various agricultural crops. Continuous monitoring of sea, shore and fresh water quality is being conducted. Epidemiological surveys in the region are carried out by the Ministry of Health.

Supervision on the national-professional level by the E.P.S. including representatives of all relevant ministries, and representatives of the I.E.C. and the region includes publication of data supplied by the monitoring stations, follow-up of potential changes in standards, and review of possible technological changes in the existing system in case of additional units in the power plant site.

## CHAPTER IV

### Air quality issues

To evaluate the air pollution issues raised in the M.D. power plant E.I.S., the E.P.S. approached a team of independent air pollution experts from local universities and research institutions. They were asked to comment on the findings of the report and, if possible, to verify them.

In January 1978, this team of experts submitted a report including a detailed list of comments to the I.E.C. regarding the M.D. power plant. In addition, independent reports were prepared regarding air pollution dispersion calculations using models, an air emission inventory for the Hadera area and a detailed plan for an air quality monitoring network. In response to comments by the team of experts, the I.E.C. prepared additional reports regarding sulphates dispersion and deposition, a sensitivity analysis of the model results from the air quality dispersion models and upper air measurements.

Based on all this information, the team of experts prepared for the E.P.S. a draft code of operation for the M.D. power plant for the prevention of environmental nuisances. This draft served as the working document of the committee nominated to prepare the final Code of Operation of the M.D. power plant to Prevent Environmental Nuisances (as part of the building permit of the power plant).

### Establishment of the Hadera area air quality monitoring network

The initial controls on air pollution were proposed by the Israel Electric Corporation. These included two tall stacks (250 m high) and electrostatic precipitators, with a design efficiency of 99.5% fly-ash removal. It was further suggested by the E.P.S. that flue gas desulphurization (FGD) equipment should be installed. The final compromise, which was contained in the construction permit of the power plant, called for the first two units to be built without FGD devices. Ambient air quality measurements would be used to determine whether FGD equipment should be installed in the last two units, and possibly retro-fitted to the first two units. This decision required the establishment of a very comprehensive air monitoring network capable of measuring air pollution levels at many locations, both before and after operation of each unit. It was also decided to restrict the ambient pollution levels (caused by the power plant) to not more than 50% of those dictated by Israel's national ambient air quality standards. These are shown in Table I.

At an early stage it was decided that the air monitoring network be used in conjunction with an intermittent control system, such as that utilized by the Tennessee Valley Authority in the United States. Thus, it would be possible to notify the power plant to reduce emissions whenever meteorological measurements indicated that air quality standards might be violated. The major option available for emission reduction is to burn a fuel with lower sulphur content. Load switching was not considered feasible at that time, since the majority of Israel's generating capacity is located on the coast, with similar meteorological conditions, and in more densely populated areas.

Suggestions were made by the E.P.S. for ambient air quality monitoring equipment and for general siting of the monitoring stations. The E.P.S. also recommended that a consortium of local authorities be created, the Association of Towns for Environmental Protection, to operate the proposed monitoring network. The system has been in continual operation with data recovery better than 80% since January 1981.

#### System layout and special features of the network

General siting of each of the 12 monitoring stations was made with reference to the recommendations of the World Health Organization and the following considerations:

- a) population density
- b) agricultural features
- c) wide coverage with a wide variety of distances  
from the power plant
- d) local meteorological factors
- e) topography of the area.

As a result, some 10 permanent sites were chosen for fixed stations and another 2 locations were prepared to host semi-mobile stations. Specific site selection was carried out, as far as possible, in accordance with the recommendations of the U.S. Environmental Protection Agency. The sites were chosen to provide sampling representative of an area 0.5 to 4.0 kilometers in diameter. Possible interference from local pollutant sources was minimized, especially for local sources in the direction of the power plant. The map of the area shows the location, distance and azimuth of each of the 12 monitoring points with respect to the power plant. Each unit has air quality and meteorology monitoring and preliminary data processing equipment.

Table 1. Israel national air quality standards and maximum ambient levels allowed for pollutants from the Hadera Power Plant

POLLUTANT	NATIONAL STANDARDS						HADERA MAXIMUM ALLOWED LEVELS					
	1/2 hour		8 hours		24 hours		1/2 hour		8 hours		24 hours	
	MPL <sup>a</sup>	1% EL <sup>b</sup>	MPL	1% EL	MPL	1% EL	MPL	1% EL	MPL	1% EL	MPL	1% EL
SO <sub>2</sub> (ppb) <sup>c</sup>	600	300			150	100	300	150			75	50
NO <sub>x</sub> (ppb)	1000	500			450	300	500	250			225	150
Particulates (ppb)	480	200	175	100								
CO (ppm) <sup>d</sup>	60	30	17.5	10								
NO (ppm)	15	7.5			4.5	3.0						
PM <sub>10</sub> (ug/m <sup>3</sup> )					300	200						

- . Maximum permissible level
- . 1% exceedance level - can be exceeded 1% of the time during one calendar year, e.g. 176 half hours per year, for the half-hourly standard
- . Parts per billion
- . Parts per million

Table 2. Station location, parameters monitored and methods of data transmission for the Hadera Air Monitoring Network

STATION NO.	LOCATION	DISTANCE TO POWER PLANT (km)	AZIMUTH TO POWER PLANT (DEG.)	ELEVATION ASL <sup>a</sup> (m)	POLLUTANTS MONITORED							METEOROLOGICAL MONITORS					COMMUNICATION METHOD	
					SO <sub>2</sub>	NO <sub>x</sub>	CO	PM <sub>10</sub>	PM <sub>2.5</sub>	TEMP	WIND <sup>d</sup>	REL. HUMID <sup>e</sup>	PRECIP <sup>g</sup>	BAROMETRIC PRESS <sup>h</sup>	TEL <sup>i</sup>	RAD <sup>j</sup>		
					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1	Belt Eliezer	4.7	305	37	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2	Hadera	4.2	322	39	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3	Or Akiva	6.1	211	25	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4	Me'ona	13.4	10	33	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5	Zichron Yakov	12.4	212	155	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
6	Ramat HaShofet	24.9	233	253	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
7	Pardes Hanna	7.2	273	69	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
8	Givat Na'im	8.1	330	35	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
9	Kfar Yona	17.4	342	46	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
10	Givat Ada	12.4	242	87	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
11	M'agen Michael	9.8	197	13	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
12	Haneftil	13.2	317	26	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

a Above sea level  
 b Suspended particulates  
 c Wind direction  
 d Wind speed  
 e Solar radiation (sun and sky)  
 f Relative humidity  
 g Precipitation  
 h Barometric pressure  
 i Telephone  
 j Radio

At all the 12 sites, SO<sub>2</sub>, NO-NO<sub>x</sub>, wind speed and direction and temperature are measured. At eight of these sites, O<sub>3</sub> is monitored, as is a continual measurement of the suspended particulates (SP), but not necessarily at the same eight locations. CO is measured at six points, and at the most comprehensively equipped site, there are also sensors for the measurement of solar radiation, barometric pressure, relative humidity and rainfall. A detailed listing of instrumentation and its siting is given in Table II. It should be noted that some of the parameters monitored by this network are not directly related to pollutants emitted in any significant quantity from a coal-fired power plant, or are secondary pollutants, e.g. NO<sub>x</sub> and O<sub>3</sub>. The potential for the occurrence of photochemical smog in this area is high due to the intensity of sunlight, added to an estimated emission of up to 100 tons of NO<sub>x</sub> daily from the power plant.

#### Results of air quality monitoring in the Hadera Area

Results of the air quality monitoring network are being routinely published and distributed to the public. In addition, every month, annual summaries of partial results of air quality in the Hadera area have been publicized since 1981 in the annual reports on the environment in Israel, published by the E.P.S. Table III and IV present some of the air quality monitoring results for the period 1981-1984. The obvious conclusion from these results is that only a very slight degradation of the air quality in the Hadera area can be observed during the time in which the four generation units of the M.D. power plant were put into operation. The overall air quality in the region in 1984 (when the power plant operated at its full capacity of 1400 MW) was very good, nearly as good as it was in 1981, before the first unit of 350 MW started to operate. Specifically, no high short-term concentrations of SO<sub>2</sub> were observed in the area as have been known to occur in the vicinity of other power plants in Israel.

Summary of air quality monitoring results in the Hadera area before operation of the H.D. Power Plant (1981) and after (1982-1984)

Pollutant Averaging time of concentration	Units	1981		1982		1983		1984	
		Hadera	Hama'apil	Hadera	Hama'apil	Hadera	Hama'apil	Hadera	Hama'apil
SO <sub>2</sub> Annual concentration	ppm	0.001	0.001	0.002	0.001	0.002	0.002	0.002	0.003
	Diurnal Max. Conc.	ppm	0.011	0.008	0.013	0.008	0.013	0.009	0.014
	1/2 hr Max. Conc.	ppm	0.066	0.076	0.160	0.076	0.101	0.059	0.102
NO <sub>x</sub> Annual Concentration	ppm	0.006	0.007	0.007	0.007	0.008	0.013	0.005	0.012
	Diurnal Max. Conc.	ppm	0.020	0.025	0.016	0.025	0.017	0.040	0.020
	1/2 hr Max. Conc.	ppm	0.067	0.098	0.095	0.098	0.096	0.121	0.100
TSP Annual concentration	mg/m <sup>3</sup>	38	13	51	11	63	36	70	42



Table IV

Maximal 1/2 hour SO<sub>2</sub> concentration in the Hadera area  
1.1.83 - 31.3.84 caused by M.D. Power Plant

No.	Date	Time	Place (see Figure 1)	SO <sub>2</sub> Concen- tration (ppb)	No. of Units operating	Total Electric Production (MW)	Sulphur Co centration Coal (%)
1.	1.02.83	14.05	Zichron Yaacov	104	2	625	0.6
2.	16.04.83	13.20	Beit Eliezer	79	2	550	0.9
3.	16.04.83	13.50	Beit Fliezer	112	2	550	0.9
4.	26.05.83	13.10	Hadera	94	1	350	0.5
5.	30.08.83	14.05	Givat Haim	86	2	690	0.9
6.	5.09.83	13.40	Beit Eliezer	74	3	1005	0.9
7.	8.09.83	14.40	Beit Eliezer	91	2	685	0.9
8.	25.09.83	14.40	Beit Fliezer	94	3	800	0.7
9.	29.09.83	13.45	Beit Eliezer	101	3	875	0.7
10.	10.10.83	14.15	Givat Haim	119	3	920	0.9
11.	10.10.83	14.45	Givat Haim	96	3	920	0.9
12.	10.10.83	15.15	Givat Haim	71	3	920	0.9
13.	11.10.83	14.10	Givat Haim	80	3	925	0.9
14.	11.10.83	14.40	Givat Haim	70	3	925	0.9
15.	18.11.83	14.05	Pardess Hanna	113	2	685	0.6
16.	28.02.84	15.15	Givat Haim	83	3	865	0.9
17.	27.03.84	11.25	Pardess Hanna	102	3	960	1.0
18.	27.03.84	14.30	Pardess Hanna	82	3	890	0.9

In addition to the pollutants emitted to the air from the two 250m high stacks, which are monitored by the described system, the possibility of coal dust pollution was also considered.

A dust-fall standard of 2 tons of coal per sq. km. per month outside the power plant boundary was established. Follow-up tests conducted in relation to this issue have shown that either insignificant amounts or no coal dust may be traced outside the plant's fence.

## CHAPTER V

### Impact on the marine and coastal environment

In the E.I.S. guidelines the developer was asked to examine the potential impact of the power plant's construction and operation on the marine and coastal environment. Within this framework three major issues were identified:

1. The impact of the proposed marine structures on the sedimentological balance in the area and the potential effects of their construction on the coastline, marine structures and archaeological sites.
2. The impact of the cooling water discharge on the marine environment.
3. The impact of coal (particles which may fall into the sea during unloading) on the marine environment.

#### A. The cooling pond structure

Power plants require large quantities of water to cool their generating systems. The scarcity of fresh water resources in Israel has limited the siting of large power plants to a narrow strip along the Mediterranean coastline.

Following the examination of several alternatives, it was decided to construct a pond at Hadera from which the cooling water would be pumped and which would be used as a jetty as well. It would consist of two breakwaters: an 800 metre long semi-circular one designed to provide calm water conditions at all times, including during the winter storms, and a second 340 metre long northern breakwater perpendicular to the shore.

The impact of such structures, particularly in relation to sedimentological processes parallel to the shoreline may be assessed using a three-dimensional model. In developing the model, representative data must be collected whose quality will determine the quality of the output. In the case of the Hadera Power Plant, bathymetric physiographic and hydrographic data was collected.

Two model tests were conducted by the French Central Hydraulic Laboratory (L.C.H.F.). They revealed that the major component on the sediment transport is at the shallow water zone up to a depth of about 15 metres. The annual quantities of transported sediments range from 160,000 to 230,000 cubic metres/year to the north and from 55,000 to 80,000 cubic metres/year to the south. Thus the net transport is from 105,000 to 150,000 cubic metres/year in a northerly direction. It was found that the main breakwater, at a 25 degree angle in relation to the shore will reduce to a minimum the disruption of the sand transport regime.

The results of the model tests also showed that an accumulation of sediments in the cooling pond and its surroundings may be predicted. At the entrance to the pond accumulation of about 20,000 cubic metres/year were predicted. This quantity was expected to increase three-fold in case the pond is routinely cleaned so as to preserve a steady depth.

In the course of various experiments, the material which accumulated at the pond was gathered and distributed along the shore at a distance of some 500 metres northwards of the pond. Under these conditions, few changes occurred in the natural sedimentological balance. An accumulation of sediments near the breakwaters and coastal erosion some 800 metres north of the pond was noted, but at a 1200 metre distance, no change was observed. Accordingly, means for the protection of the coastal stations likely to be damaged were recommended.

#### B. Cooling water discharge

The generation of electricity by steam turbines is associated with the discharge of large quantities of excess heat. The rest is transported to the sea by means of cooling water.

The cooling water requirement of the Hadera power plant is about 160,000 cubic metres/hour. The plan proposed that the warm water would be returned to the sea through a sealed concrete conduit just south of the main breakwater in order to prevent mixing with the cool water entering the cooling pond. It was calculated that the cooling water discharged into the sea will be 11°C warmer than the intake water. A portion of the warmer water leaving the plant will be channelled to lagoons planned for the Hadera River Park.

The jet of warmed cooling water flows into the sea at an elementary speed and mixes with colder sea water losing its own inertia. The major heat loss occurs in the mixing zone of the jet (near field zone), and thereafter the heat is dissipated mainly by diffusion and by heat loss to the atmosphere (far field zone). Forecasting of the temperature distribution in the sea was by means of thermal analysis using mathematical models and the physical (laboratory) model used in examining the sedimentological conditions.

It was found that 50% of the 11 degree C increase would be lost close to the entrance point of the water jet to the sea. At a distance of some 600 metres from the shore only 2% of excess temperature would remain. Under these conditions no significant heat accumulation over a length of time was anticipated at any given points.

In the light of this analysis it was concluded that the cooling water discharge would not have adverse affects on the marine environment.

#### C. Coal deposition in the sea

At the time the E.I.S. was submitted in May 1976, the method of coal transport to the power plant had not yet been determined. Therefore the F.I.S. related only to the possibility of marine and coastal pollution which might originate from the coal storage site, as a result of rain run-off. To offset such a possibility, the F.I.S. called for the construction of a drainage system designated to drain run-off rainwater from the coal site to a settling pond where the coal particles would be separated from the water. The drainage system would form a barrier between the coal storage area and the sea.

When it was decided, in 1979, that the coal would be transported to the Power Plant by means of an unloading jetty in the coastal waters of Hadera, it was established that an F.I.S. was to be submitted by the I.F.C. before approval of the plan.

The E.I.S.'s analysis of the issue of coal pollution was prepared by the Israel Institute for Marine Engineering Research. It was based on a wide gamut of data including the unloading plan. Data was collected on the coal relating to particle distribution and settling speed examination of coal samples, an E.I.S. relating to a coal loading facility at Hay Point in Eastern Australia, data on wave climate, winds and currents near the shore, data on the sedimentological characteristics of sands, research on silt transport in the Haifa region, and more.

Models were developed to assess the expected spatial and temporal distribution of coal particle fallout. The analysis related to the following major issues:

- a) the quantity and quality of the expected fallout in relation to the quantities of coal to be unloaded, its composition and the unloading process
- b) dispersion of the fallout fraction expected to settle to the sea bed in the vicinity of the terminal
- c) dispersion of the fraction expected to float on the sea surface following its fall
- d) dispersion of the dust expected to be carried by the wind
- e) maximal coal concentration expected on shore
- f) follow-up monitoring and assessment procedures which will enable quantitative estimates and forecasts of the dispersion of coal fallout.

The major conclusions were:

- a) A fallout estimate, based on coal loading statistics and on an observation of unloading procedures, pointed to a scale of  $10^{-4}$ , that is an average quantity of one kilogram fallout per 10 tons of coal, unloaded.
- b) The coal particles which settle near the terminal (the fraction larger than 0.1mm) will constitute about 84% of the fallout. Of the fallout accumulating near the terminal, a maximum of 6% will be dispersed in a year. Thus about 5 tons out of a million tons of coal expected to pass the terminal in the first year will be dispersed.

The direction of the dispersion will be mainly parallel to the coastline (at a distance of 2 kilometres from it) with a clear deviation northward as a result of existing wave and current conditions. Therefore, coal concentrations will be found at a depth of 22 metres and at a distance of some kilometres north of the terminal. The dispersion perpendicular to the shoreline will only reach a few hundred metres. Concentrations will be proportional to the fallout quantity accumulating near the terminal.

- c) The portion of the fallout remaining afloat, for at least a short period after its fall, will constitute some 15% of the total fallout; it will be transported towards or away from the shore in accordance with wind direction, and wave and current conditions. During the course of transport, an unknown portion of the coal dust will be wetted and will subsequently settle. In the light of this complex process, the quantity of floating fallout expected to be transported towards the shore was estimated as half of the total coal dust which would remain afloat immediately after its fall, or 8% of the total fallout (some 8 tons in the first year of coal unloading).
- d) During the preparation of the E.I.S., the quantities of fallout expected to reach the shore and the exact location of its settling could not be determined. Regarding coal concentrations on the shore, estimates were based on an analogy with the coal loading terminal in Australia where monitoring was conducted. The maximal expected quantities of coal along the beaches near the power plant were estimated at 10 grams/square metre, a concentration difficult to distinguish with the naked eye.

The above conclusions did not point to a pollution problem of a scale requiring special means in addition to those already planned. However, in the face of uncertainties, it was recommended that monitoring of the sea bed and coastline will be conducted prior to the beginning of coal unloading and throughout the first year of unloading. Consequently, a reassessment of the pollution potential could be made. If pollution were to be noted, its immediate and anticipated scope would be determined, and additional means to prevent this pollution could be taken.

### Monitoring

As described in Chapter II the environmental supervision over the plant's activities was incorporated in the "National Plan for the Prevention of Environmental Nuisance". The plan specifies the supervisory responsibilities and procedures in the realm of marine and coastal protection, including the required monitoring activities.

Following is a brief description of the monitoring findings as related to coal deposition and the sedimentological regime.

### Coal deposition

For the monitoring period spanning the years 1982-83, fears of environmental degradation resulting from the operation of the coal unloading terminal at Hadera were not substantiated. The quantities of coal found on the sea bed were insignificant and concentrations on the beaches were so small as to be unobservable. The samples collected will form the basis for annual monitoring and for a comparative examination of the impact of coal unloading on benthic fauna and flora.

For a period spanning 22 months from the outset of the survey, coal was not found along the shore. At the end of October 1983, coal appeared for the first time. Minute quantities of coal particles were found in discontinuous concentrations along the shoreline from the power plant site to a distance of 1.5 kilometres northward.

### The sedimentological regime

A ten-year study of coastal morphological changes at the site of the power plant and its vicinity, based on aerial photographs and ground surveys confirmed that following construction of the power plant cooling pond significant erosion did not take place in adjacent beaches. Only slight erosion occurred off the sports club, north of the pond.

The monitoring results reveal that the impact of the cooling pond totally disappears at a distance of about 1 kilometer north of the pond. Therefore, changes occurring at a farther distance cannot be easily attributed to the pond.

The erosion predicted by the physical model was not substantiated and therefore the recommended protective measures were not implemented.

As for the erosion near the sports club, the developer, in accordance with the instructions of the supervisor, filled in the area with sand which accumulated near the entrance of the cooling pond. In the future similar measures will be taken if such erosional phenomena occur again.

In connection with the present case study, it should be noted that erosion has recently been observed along the Caesarea coast, both by the bathing beach administration and by marine archaeologists. Evidence points to the erosion of the bathing beach and to the uncovering of archaeological remains on the sea bed within the port area of ancient Caesarea. Due to the absence of fouling on the remains, it was concluded that they had not been exposed to seawater previously. Additional evidence of the continuous erosion of the sea bed is provided by wood frames, used for casting the northern breakwaters, which were first discovered in 1982 at the entrance to the Herodian port. The well-preserved state of the wood may be attributed to its being previously protected by a thicker layer of sand. Along the northern bay near the mosaic floor, wooden parts of an ancient vessel were found in the summer of 1981 at a place which was previously covered by at least one metre of sand.

The complaints which were addressed to the supervisor attributed the erosion at the port to a disruption of the sedimentological regime caused by the construction of the cooling pond. Consequently, and in addition to the investigation already conducted within the framework of the E.I.S., the developer was required to commission a professional opinion on the possible link between sedimentological developments at the Caesarea coast and the construction of the cooling pond.

In the sedimentological investigations conducted within the framework of the F.I.S., it was discovered that the port and coast of Caesarea are cut off from the power plant site by an underwater belt of rocks and by islets across from Kubbutz Sdot Yam, located north of the power plant.

In the new investigation, moreover, it was found that a dyke situated north of the existing port which was designed to protect the beach and the boat jetty within its realm, is being destroyed. As a result, the current regime in the port area is changing, flooding by waves is increasing and currents are strengthening in the inner port.

On the basis of the evidence, experts from the Institute for Marine Engineering Research maintained once more that no causal link exists between sedimentological processes at the two sites. In other words, the observed erosion at Caesarea is not causally related to the construction of the cooling pond of the Hadera power plant. The findings did bear witness to a relation between the increase of the currents and the erosion of the northern dyke (in Caesarea) in recent years. It can only be assumed that without the E.I.S. a causal link between the two sites might have been advocated.



CHAPTER VI

Summary and conclusions

Caesarea is one of Israel's most important historic settlements among the Mediterranean coastline with major visitor attention. A large portion of the site on which this ancient port city is situated has been designated as a National Park under the management of the National Parks Authority in cooperation with the Caesarea Development Company. Although its potential development has not yet been fully exploited, Caesarea already constitutes a sensitive, vulnerable environmental resource. As such, it must be protected from potential negative impacts of development activities around it.

Any proposal for intensive development nearby must undergo an environmental assessment as to its potential impact upon this valuable resource, and it must be determined whether the protected resource is located within the sphere of impact of the proposed project.

Environmental planning, as a major component of environmental management, offers several methodologies for the identification and assessment of the degree of compatibility between land uses. This case study elaborated upon the environmental impact statement system as a means of achieving this aim in relation to the construction of a coal-fired power plant, on a given site, about 2-2 1/2 kilometers south of Caesarea. Had additional alternative sites been up for consideration at this stage, the E.I.S. would have included a comparative assessment of the alternative sites. However, as this was not the case and the site had already been selected and legally approved, the E.I.S. considered the relationship between the site and its environment.

Although formally the E.I.S. system has only been obligatory under the Planning and Building Law since 1982, in practice, E.I.S.'s have been used in Israel since 1974. In accordance with a decision of the National Board for Planning and Building (Israel's highest planning authority), the E.P.S. issued guidelines for the preparation of an E.I.S. for the Hadera Power Plant, and the E.I.S. was prepared accordingly by the developer, the Israel Electric Corporation.

The conclusions presented in the E.I.S. which were confirmed by the teams of experts who reviewed it, found that provided the necessary mitigatory measures are taken, no environmental resources (either natural, manmade or cultural) would be so affected by the power plant as to justify the scrapping of the project on the proposed site. So as to determine the necessary mitigatory measures, it was decided to perform a series of monitoring activities both before and parallel to the power plant's operation. Out of six monitoring activities only two are relevant to the continuous assessment of the inter-relationships between the power plant and Caesarea: the air quality and sea quality (including sedimentology) monitoring systems.

Thus far, the results of the monitoring systems have revealed no significant degradation of environmental quality in the area as a result of the new production activity.

The case study shows how a rational approach can be applied to what might otherwise escalate into a conflict between development and environmental protection. In this case, two poles began to develop - the developer on the one hand and the local residents, including the agricultural and tourist sectors - on the other hand. While the latter understood the importance of energy production, they did not want it in their backyard.

The E.I.S. provided a framework for systematic, professional dialogue among the various interest groups and the decision-makers. All the participants knew that they are engaged in a "fair game" with objective, practical rules. The game arena was well defined in the planning process as was the administrative patronage given to dialogue in the planning institutions. In such cases, suspicions concerning the reliability of information presented by one interested side are eliminated since such information is open and subject to review by all.

Within the framework of the deliberations around the E.I.S., its findings and its significance, the environmental factor was brought into clear focus and became a central issue for consideration. The decision-makers were provided with concrete facts and solutions upon which to base their decisions. They were not required to take on the role of arbitrators between sides since all parties operated within the framework of the E.I.S. This compulsive partnership guided them towards reaching an agreeable formula.

Another aspect of the E.I.S. is that it provides a framework for multidisciplinary interaction. In the present case - energy production engineers, farmers, agronomists, residents and tourist specialists, atmospheric scientists and air quality experts, hydrologists, marine biologists and sea quality specialists, planners and environmental health experts, archaeologists and marine archaeologists, marine and land transportation planners and engineers and many others - all operated under the same roof having an identical aim. Their joint work was based upon a common denominator, thus providing a rational basis for decision-making.

Bibliography

Center for Urban and Regional Studies, Site Assessment for Locating Power Plants, Technion Haifa, 1972 (Hebrew)

Etzion, R., A Guide to Operating Environmental Impact Statements System, Environmental Protection Service, Interior Ministry, Jerusalem July 1983 (Hebrew)

Etzion, R., Identification and Assessment of Environmental Impacts - Environmental Impact Statements, Environmental Protection Service, Interior Ministry, Jerusalem, March 1978 (Hebrew).

Frey, J.W. and Norris, W.B., Intermittent Control Systems, ESCT 9, Montgomery 1975.

Golik Avraham and Sarit Averbach, Coal Monitoring on the Sea Bed and on the Shore Near Hadera's Coal Terminal, Israel Oceanographic and Limnological Research Ltd., Haifa, 1985 (Hebrew).

Graber, M. et al., Development of Dispersion Model for Power Plant Siting Application in Israel, Jerusalem 1984.

Hill, M. et al., Sharonim Power Plant Siting Project, Technion Haifa 1972 (Hebrew)

Israel Ecological Society ed., Proceedings of 4th Scientific Conference, Environmental Impact Assessment Process: The Case of the Sharon Power Plant Impact on Land Use and Natural Resources, Tel Aviv 1974 (Hebrew).

Israel Electric Co., Environmental Impact Statement - M.D. Power Plant Hasharon Site, National Master Plan, May 1976 (Hebrew).

Israel Electric Co., Environmental Impact Statement - Marine Installation for Unloading Coal (Coal Terminal) M.D. Power Plant Hasharon Site, Haifa, January 1980 (Hebrew).

Itzhaki, A., ed., Israel's Guide, Keter, Jerusalem 1980 (Hebrew).

Marinov U. and Feldman M., Possibilities of Environmental Impact Assessment Application within the Priority Action Plan, presented at E.I.A. meeting Split Yugoslavia, Dec. 1985.

Roy, F., Weston Inc., Sharonim Power Plant Siting Project, Report prepared for the Ministry of Development, PA, U.S.A. 1972.

Rotenberg, Ruth., Regulations Concerning Environmental Impact Assessment - Background, Principles and Features, Environmental Protection Service, Interior Ministry, Jerusalem 1985.

Shiler, E., ed., Caesarea and its Historic Sites, Kardon No. 18, Ariel, Jerusalem, Sept. 1981 (Hebrew).

The Environmental Protection Service, Interior Ministry, Environmental Quality in Israel, Annual Report No. 1, Jerusalem 1974 (Hebrew).

- Annual Report No. 3, Jerusalem 1976 (Hebrew).
- Annual Report No. 4, Jerusalem 1977 (Hebrew).
- Annual Report No. 5, Jerusalem 1978 (Hebrew).
- Annual Report No. 9, Jerusalem 1982 (Hebrew).
- Annual Report No. 10, Jerusalem 1984 (Hebrew).
- Annual Report No. 11, Jerusalem 1985 (Hebrew).
- Annual Report No. 12, Jerusalem 1986 (in press).

The National Planning and Building Council, A National Master Plan for Preventing Environmental Nuisances Caused by the Sharon Site Power Plant, Jerusalem (Hebrew).

U.S. Environmental Protection Agency, Quality Assurance Handbook for Air Pollution Measurement System, EPA - 600/4-77-017, NC, USA 1977.

Vida, M., A Sedimentologic Follow-up in the M.D. Power Plant at Hadera Area - A Summary for the 1973-1982 Period, The Israeli Institute for Marine Engineering Research, Technion Haifa, June 1983 (Hebrew).

Vida, M., Is There a Connection Between Sedimentological Developments in Caesarea's Shore and the Construction of Cooling Water Pool at the M.D. Power Plant? Technion Haifa 1983 (Hebrew).

Vilnai, Z., Ariel, Am Oved Tel Aviv 1979 (Hebrew).

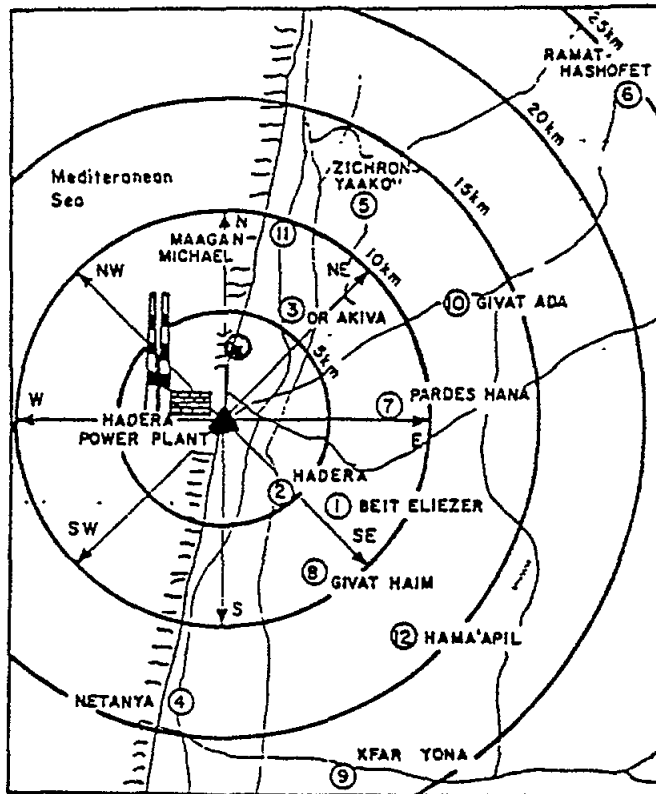
World Health Organization, Air Monitoring Programme Design for Urban and Industrial Areas, WHO Publication No. 33, Geneva, 1977.

Zaharoni, I., ed., Derekh Eretz - A Nation Living in its Landscape, Ministry of Defence Publication 1985 (Hebrew).

Acknowledgement

The authors would like to acknowledge the many people and organizations involved in the preparation of the Environmental Impact Statement process in general and the Hačera power plant specifically, most of whom have assisted us in the preparation of this case study.

The authors would particularly like to acknowledge the assistance of Ms. Shoshana Gabbay who very dedicatedly organized the material up to its final printing.



Map of the area surrounding the Hadera Power Plant, with the locations of the air monitoring stations.

GENES  
ETUDE DE CAS

par

B. GABRIELLI et M.D. MOROZZO

PREMIERE PARTIE

1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LE SITE HISTORIQUE CONCERNE

1.1 Le Centre Historique de Gênes représente, du point de vue géographique, un "site prédestiné": le long de l'arc côtier ligure, la localisation du Centre Historique de Gênes est un point de charnière entre l'Est et l'Ouest dont la portualité était assurée par la présence d'un arc naturel protégé, au-dessous d'une colline qui a constitué "l'arce" de la première implantation (la colline de Sarzano).

Depuis cette colline, et depuis la zone protégée du port naturel (il "mandraccio", le plan d'eau à extrémité Ouest) s'est développée une ville qui, jusqu'au 19ème siècle, est demeurée dans les limites de ses murs.

Le développement du port et le développement urbain au 19ème et au 20ème siècles ont donné lieu à une ville qui s'étend sur plus de 30 kms de la côte, avec une profondeur assez réduite et avec deux vallées intérieures presque perpendiculaires à la côte, urbanisées. La Valpolcevera, outre qu'elle est en grande partie industrialisée, est aussi un "corridor" infrastructural de Gênes, pour le trafic routier, le trafic d'autoroute et ferroviaire vers la zone de la plaine du Pô. Dans la Valbisagno, au contraire, sont localisés les grands services urbains (le cimetière, le stade, les prisons, l'usine à gaz, etc...).

Gênes est une ville "divisée": l'ouest industriel et populaire, la zone centrale avec spécialisation tertiaire et, en amont, avec la résidence de vieille-bourgeoisie, la zone Est, résidence de la nouvelle bourgeoisie. La petite bourgeoisie (monde des employés) vit en grande partie dans la basse vallée du Bisagno (S. Fruttuosi, Marassi).

Dans ce contexte, le Centre Historique est une zone anormale: ce n'est plus le centre aristocratique et populaire, ce n'est non plus le centre commercial. Sa décadence a commencé en effet par la perte de son rôle. Mais c'est encore un grand coffre-fort. Son anomalie consiste dans le fait d'être un centre marginalisé, d'accès difficile, qui garde cependant, sur les bords, ses activités les plus représentatives et de relief de la ville toute entière.

1.2 Le périmètre du Centre Historique correspond aujourd'hui, comme le reconnaît également le P.F.G. actuellement en vigueur, à la zone urbaine comprise entre les murs du 14ème siècle.

Il s'agit d'un grand noyau qui, sur son côté Est, est partagé en deux par le percement fait au 18ème siècle de la Via S. Lorenzo; d'un côté - la zone plus pauvre et marginale de la colline de Sarzano; de l'autre - le grand ensemble compris entre la place De Ferrari et la Pipa, avec les axes commerciaux de Iuccoli et de San Luca et les "limites" de la Via Nuova

(de nos jours Via Garibaldi) et Nuovissima (actuellement Via Cairoli).

Le quartier du Môle, marginalisé et amputé du Centre Historique par le grand percement de l'axe vers la mer, est projeté à l'intérieur de l'arc portuaire.

Le Centre Historique, depuis le grand noyau central, s'étend vers l'Ouest avec la zone de Pré, à structure linéaire, comprise entre les édifices de Via Gramsci et la Via Falbi du 17ème siècle.

1.3 Le Centre Historique a une superficie de 113,4 ha. La zone urbanisée génoise recouvre environ 5000 ha.0 (la commune entière a 23.598 ha.).

Il s'agit d'un grand centre historique qui toutefois représente un bien petite part du système urbain génois.

En 1981, le Centre Historique avait 27.461 habitants (32.159, en 1971): la population de la commune de Gênes est, à la même date, de 761.555 habitants (816.872, en 1971).

## 2. BREF HISTORIQUE DU DEVELOPPMENT

Le premier établissement de la ville de Gênes est situé sur la colline de Castello. Les habitations et les objets d'usage courant trouvés dans l'enceinte du vieux couvent de Saint Sylvestre montrent clairement la fortification de "l'oppidum" pré-romain qui résulte très actif entre la fin du 6ème siècle avant J.C. et le second siècle avant J.C.

Plus incertaine est la conformation de la ville romaine que nous savons, entre autres, être appuyée au port du M'andraccio est sans édifices publics d'importance architecturale prononcée, puisque aucune trace de ces édifices n'est arrivée jusqu'à nous.

La permanence planimétrique des parcours orthogonaux qui caractérisent la zone située entre Vico Indoratori, Via S. Bernardo et la péninsule du Môle, l'aqueduc et la voie "romaine" qui la relie à la Capitole, à l'Occident et à l'arrière-pays, sont témoins de leurs interventions.

Incertaine est, au contraire, la position du décuman que certains considèrent comme l'actuelle Via Giustiniani, d'autres comme les Via San Lorenzo ou Via del Canneto. La "Civitas" commence à s'élargir avec l'arrivée des réfugiés milanais qui, chassés de leur ville par les Germains Lombards, s'installent dans le Broglio.

L'enceinte des murs du 9ème siècle nous donne la mesure du premier agrandissement effectif au-delà de la ville romaine: en déviant en biais depuis la Porta Soprana, le mur coupait en deux le Broglio, contenait en soi l'aire de St. Ambroise et St. Lorenzo, poursuivait vers l'Occident et, s'inclinant à St. Pierre vers la mer, rejoignait le vieux Canneto. Deux portes s'ajoutent aux anciennes: la Porte de Serravalle et celle de San Pietro.

Dans les siècles suivants, la ville tend à s'étendre vers l'Occident, le noyau de San Matteo, l'église et le monastère de Vigne, les abattoirs et



le marché de Soziglia, le bourg de S. Siro, sont les noyaux autour desquels se tissent les quartiers du moyen âge.

Les habitations ayant augmenté et ayant expérimenté la convenance des défences de Luccoli et de Castelletto, quand la menace de Barberousse porte les Génois à consolider et amplifier les murs, ceux-ci embrassent la nouvelle zone d'amplification en touchant les cimes du périmètre.

Les nouveaux murs avaient un développement de 5.520 pieds génois, équivalents à 1.641 mètres, à la hauteur de Porta Soprana, près du Broglio, se reliant à l'enceinte précédente, puis continuaient vers Piccapietra, où la Porta Aurea laissait le passage vers la région extérieure des Archi, et poursuivaient le long de l'Acquasola pour remonter à la sommité de Luccoli, de là redescendant par le Portello, remontaient vers Monte Albano à la sommité duquel se trouvait Castelletto, parcouraient la zone de Guastato, où se trouvait la porte de Santa Agnese, et rejoignaient la mer par la porte de Santa Fede, dite par la suite porte des Vacca.

La construction de ces murs fut effectuée entre 1155 et 1159.

Deux siècles plus tard, en 1320, la ville s'étend vers le Levant avec un prolongement des murs qui, partant de San Germano et de l'Acquasola, arrivaient à Santo Stefano, et de là remontaient vers l'Inviolata, puis, descendant par Santa Margherita à la Marina, rejoignaient les Grazie, en y comprenant la colline de Cariagnano et les vallées de Rivo Torbido. Deux portes s'y ouvraient, une à l'Acquasola et l'autre à Santo Stefano, dite Porta d'Archi.

Quelques années plus tard, en 1346, nous avons une nouvelle extension de la ville, cette fois-ci vers le Ponent; les nouveaux murs partaient de Castelletto, descendaient vers Santa Agnese et le Guastato, en comprenant le Carmine, remontaient par Pietra Minuta, descendaient vers San Tommaso et englobaient tout le bourg de Pré.

Entre 1628 et 1633, Carlo Emanuele Ier de Savoie, cherche à s'annexer la ville de Gênes. La république, pour se prémunir contre une surprise éventuelle, fait ériger une nouvelle enceinte de murs qui englobe à son intérieur le territoire en amont de la ville jusqu'à la crête.

A cette expansion des fortifications ne correspond cependant pas une urbanisation du territoire compris dans les murs; il faudra attendre le 19ème siècle pour que cette urbanisation commence.

Les 16ème, 17ème et 18ème siècles voient la réalisation de trois parcours: Via Nuova, aujourd'hui Via Garibaldi, Via Balbi et Via Nuovissima, aujourd'hui Via Carioli, qui constituent la première traversée de la ville du côté amont.

La deuxième moitié du 19ème siècle voit se réaliser les projets d'expansion de la ville vers amont avec une série de parcours à fond de la vallée, reliés par la suite, par une moyenne corniche, et vers le Levant, par la création de nouveaux quartiers dans la vallée de Bisagno: soit vers Marassi, soit vers Albaro, après l'annexion à la commune de Gênes (1873) de Staglieno, Marassi, San Fruttuoso, San Martino, San Francesco di Albaro et la Foce.

En 1929, avec l'annexion des communes limitrophes, a été créée la "Grande Genova" dont le territoire s'étend aujourd'hui sur la mer, de Nervi à Voltri, monte au Nord vers les crêtes et entre dans les vallées de Bisagno et de Polcevera.

### 3. ROLE DU SITE HISTORIQUE ET SON IMPORTANCE ACTUELLE

3.1 Du point de vue socio-économique, le Centre Historique a eu, au cours de ces derniers cent ans, une perte de rôle: de zone centrale urbaine il est passé à zone marginale.

Toutefois, les axes centraux de Luccoli et de S. Luca, ainsi que les arcades de la Ripa, constituent, de nos jours encore, un remarquable centre d'attraction commercial.

On ne peut parler du Centre Historique de Gênes comme d'un "unicum" au point de vue socio-économique. La zone de Castelletto et ses prolongements jusqu'à la Via San Lorenzo constituent une zone de dégradation sociale, avec peu d'activités économiques (à l'exception des marchands de meubles de la Via Giustiniani). La zone centrale, outre les axes commerciaux, représente aussi une forte présence artisanale et d'activités tertiaires.

La zone de Pré a un axe central commercial fortement lié aux activités de l'arrière port (zone du vice, de la petite contrebande, etc...) avec une population de marginaux. Malgré cela, dans l'ensemble, le Centre Historique possède encore une "tenue" sociale: presque la moitié de sa population y habite depuis toujours. Mais il s'agit d'une population en grande majorité âgée, à laquelle sont venus s'ajouter, dans les années 50 et 60, des immigrants des régions méridionales et, plus récemment, des émigrés en provenance de l'Afrique du Nord (Algériens, Marocains).

Malgré le décroissement démographique, le Centre Historique est, dans son ensemble, une zone viable avec une population enracinée et une structure productive caractérisée par un dynamisme remarquable (ILRES, enquête sur le centre historique, 1985).

3.2 Du point de vue historique et culturel, on a attribué au Centre Historique, en ces dernières années, un rôle qui, dans le contexte urbain, vise à valoriser les immenses valeurs dans son coffre-fort.

D'autre part, le long des bords du Centre Historique, mais faisant partie intégrale de celui-ci, les fonctions principales et plus représentatives de la ville ont, depuis, toujours trouvé leur place: dans la Via Balbi se trouvent les sièges les plus prestigieux de l'Université et également du Palais Royal, avec sa grande Galerie et le siège des Surintendances; dans la Via Garibaldi nous trouvons la Mairie, les principaux musées (Palazzo Bianco et Palazzo Rosso), le siège de la Chambre de Commerce et de l'Association du Patronat Industriel, les banques et leurs activités culturelles. Dans le noyau composé de Piazza Matteotti/Piazza San Lorenzo, nous avons la Cathédrale et le siège de l'Archevêché, les Archives de l'Etat, le Palais Ducal en cours de restauration, qui hébergera les activités culturelles. Au coeur du Centre Historique, à Sarzano, on a ouvert, après des travaux de restructuration de grande importance, le musée de S. Agostino, et à Castello, le Couvent-Musée des pères Dominicains. Dans

la zone centrale, vers la Ripa, le Palais Spinola accueille la Galerie nationale; à Caricamento, la Palais San Giorgio abrite le siège du Consortium Autonome du Port. Comme on peut voir, au milieu de la dégradation subsistent encore, dans le Centre Historique, les sièges d'activités culturelles prestigieuses.

Ce qui représente un facteur négatif, c'est le fait que de nombreux palais ont une destination impropre, ceci augmentant leur dégradation et réduisant les possibilités de récupération.

#### 4. PROBLEMES PRINCIPAUX DU SITE HISTORIQUE

##### A. Détérioration des valeurs culturelles et historiques

La détérioration des valeurs culturelles et historiques est due à des facteurs très différents entre eux et concomitants.

D'un côté, les raisons de la dégradation physique peuvent s'imputer à l'incurie, et de l'autre, à une perte de conscience générale de la signification des valeurs historiques.

La culture moderne a, souvent et consciemment, voulu couper les points avec l'histoire et la tradition et se projeter dans le futur. Cette mentalité est encore présente dans les facultés d'architecture d'Italie. Les valeurs culturelles et historiques, volontairement niées, ont été oubliées, d'où l'incurie et la dégradation matérielle. Pour cette dernière, l'on peut y reconnaître d'autres raisons comme l'usage impropre, la substitution de la population (voir les émigrés dans les moments de plus grande intensité de mouvement vers la ville) par une autre, économiquement faible, dont les traditions d'habitation sont différentes et qui ne comprennent par conséquent la signification d'autres valeurs. Le peu d'entité des financements pour la restauration des biens culturels, par rapport à la quantité énorme de ces derniers, et enfin, non moins important, une politique de réutilisation visant davantage à la rehabilitation qu'à la sauvegarde et conservation des biens culturels.

En définitive, les facteurs déterminants sont:

- l'usage inadéquat des édifices monumentaux. De nombreux palais sont employés comme dépôts de marchandises. Par exemple, un superbe palais de la Via San Luca est un magasin de chaises. D'autres sont devenus de grands magasins (comme par exemple le Palais Impérial, de Piazza Campetto Soziglia);
- le morcellement des unités immobilières, commencé dès la fin du 16ème siècle par de profondes modifications intérieures qui ont fini par infiltrer une résidence populaire à l'intérieur des palais nobiliaires (un des exemples plus éclatants est celui de Palazzo Embriaci);
- la fermeture des loggias (arcades), elles aussi d'ancienne date, forte densité immobilière et sur-élévation d'édifices aux 18ème et 19ème siècles ont déterminé une situation habitative aux limites du supportable et, par conséquent, un changement de population qui a

passé de l'état stable à l'état marginal;

- la facilité d'accès des véhicules qui se trouve aux limites du possible, avec transgressions inévitables et graves des différentes interdictions, embouteillages des ruelles, usage impropre des sous-sols, congestion des points d'accès. Sur tout cela, l'insuffisance de parkings sur le pourtour détermine une dégradation résidentielle commerciale de vaste étendue. Il ne faut pas oublier, en outre, la carence de services communaux (service de voirie) et la saleté qui caractérisent de nombreuses parties du Centre Historique.

## B. Conditions habitables

En 1981, le patrimoine habitatif du Centre Historique était d'environ 13.000 logements, dont 6,2% étaient inoccupés.

L'exode traditionnel résidentiel semble devoir s'arrêter en 1975, "au point que l'on peut peut-être parler de ré-emploi habitatif du Centre Historique" (ILRES, Enquête sur le Centre Historique, 1985).

Les motivations semblent être:

- la récupération partielle de l'image d'ensemble du Centre Historique;
- les tensions du marché de l'habitation au niveau génois (le Centre Historique comme siège résidentiel de remplacement);

Les habitations occupées en propriété se montaient au 15,7%, en 1971 et au 26,1%, en 1981: le Centre Historique, tout en conservant la majorité d'habitations louées, a vu cette composante réduite de façon remarquable (13,^).

Si nous les comparons à la zone d'habitation urbaine, ce sont les habitations de petites dimensions qui prévalent. Les conditions d'habitabilité demeurent de toute façon précaires; "les habitations dépourvues de bains sont de 35%, et celles dépourvues de systèmes de chauffage sont de 12%";

- Dans le 8% des cas examinés par l'enquête ILRES (1985), les W.C. sont situés dans la cuisine;
- Il y a de l'humidité dans 52% des logements; les conditions d'ensoleillement sont insuffisantes dans le 34% des habitations et nulles pour le 18%; l'aération est insuffisante pour le 30% et nulle pour le 5% des habitations;
- les habitations en co-habitation sont en nombre de 1.736 sur 13.000 logements (13,7%);
- l'occupation moyenne est assez basse: 0,57 habitant par pièce, même s'il existe 1.772 logements surpeuplés (21%);
- selon l'opinion des habitants, l'ensemble des habitations est dans un état non satisfaisant pour le 12% des cas;

- dans ces dernières 5 années, 16% des habitations ont été l'objet d'interventions en vue de les "re-qualifier" de façon plus ou moins accentuée;
- selon l'enquête ILRES (1985), 54 % des personnes interviewées voudraient rester dans le Centre Historique, tandis que 11% ont l'intention de se transférer ailleurs.

### C. Conditions socio-économiques

Comme nous l'avons mentionné plus haut, l'importance du commerce et de l'artisanat dans le Centre Historique est encore remarquable. Toutefois, les deux sont caractérisés fortement par des "axes faibles" et des "axes forts", d'où une alternance de zones prospères et celles en déclin.

L'alternance concerne également les compagnies dont le "turn-over" est élevé et tend à modifier les structures productives du Centre Historique. Un des problèmes économiques plus évidents concerne l'insuffisance des activités touristiques, du fait que le Centre Historique se ressent des déficiences touristiques de la ville et aussi parce que il n'est pas encore entré dans les circuits touristiques locaux.

Les conditions sociales sont le miroir des conditions économiques: 41% des familles n'ont pas de membres au travail. Les noyaux familiaux sont en moyenne petits, et les retraités y dominent (57,3% des familles se composent de 1/2 membres), ainsi que les personnes âgées. Les 53,8% des habitants sont nés à Gênes, tandis que 23% proviennent de régions méridionales et environ 4% de l'étranger.

Les 50% de la population active travaillent aux dépendances de patrons, le pourcentage de chefs et d'employés s'élevant à 29,7%.

D'après l'ILRES, les 38,2% des familles se trouvent en de bonnes conditions financières, 52,1% ont de problèmes financiers, et 9,7% sont en conditions critiques.

Il en ressort donc, par rapport à toute la zone urbaine, que le Centre Historique est une zone critique dont les caractères intérieurs sont très différents; dans l'ensemble, pourtant, on peut également penser que son déclin de qualité est en phase d'arrêt et quelques facteurs de relancement prévalent malgré que les conditions d'environnement ne soient pas encore améliorées.

### D. Fonctions commerciales

Comme nous l'avons déjà dit, elles sont encore importantes dans la cité historique, mais profondément différenciées par type et par qualité.

L'axe de Via Luccoli, qui intéresse toute la ville pour la qualité de ses magasins, a perdu en importance. Décidément populaire est l'axe de Via San Luca (vêtements, photo-électronique, etc...). D'autres axes spécialisés sont: Via Giustiniani (meubles), via Orefici, Via Garibaldi et Via Cairoli (antiquaires, librairies). Les autres axes commerciaux ont une importance seulement pour les produits alimentaires (Canneto, Macelli di Soziglia et les arcades de la Ripa).

En définitive, le commerce résiste mais il se spécialise et se restreint à peu de zones; l'axe de Pré a beaucoup de trafic mais les activités dominantes sont celles qui passent outre ou sont sur la limite de la légalité (petite contrebande).

#### F. Circulation

L'axe tout entier du Centre Historique devrait être réservé aux piétons, étant en fin de compte inaccessible aux véhicules. Toutefois, l'occupation du sol de la part des véhicules (surtout les véhicules parkés), est très grande et constitue un des principaux facteurs de dégradation. L'accessibilité est également limitée sur les bords du Centre; dans la Via Cairoli, seuls les résidents ont accès; la Via Garibaldi est une zone piétonne rigoureusement respectée; dans la Via Balbi, il est impossible de stationner; l'arrêt est à peine toléré dans la Via XXV Aprile; les seules aires de parking d'une certaine importance ne sont prévues que sur le côté mer.

Le Centre Historique est entièrement entouré de rues à sens unique (sauf sur le côté mer); par conséquent, le système de circulation constitue le problème non résolu, et en grande mesure non résoluble

La circulation même des piétons est entravée par une structure de l'accessibilité très contraignante. Il s'agit d'un système transversal avec peu de pénétrations longitudinales (phénomène particulièrement accentué dans la zone de Pré).

Les facilitations du mouvement piétonnier n'ont pas fait l'objet d'attention particulière: il n'y a que peu de temps depuis que les passages inférieurs de De Ferrari se relient directement au Centre Historique, et dans bien d'autres cas (Portello, par exemple), ils l'ignorent.

#### F. Rôle touristique du Centre Historique

Nous l'avons déjà dit plus haut, le Centre Historique ne rentre pas dans les circuits touristiques d'une ville qui, entre autres, n'a pas suffisamment développé ce secteur.

Les touristes peuvent visiter peu de points: la Via Garibaldi et la Cathédrale de San Lorenzo. Il y a d'excellents guides pour visiter le Centre Historique mais il s'agit d'itinéraires non suivies par la plupart des touristes qui craignent, pour des raisons de sécurité, de s'aventurer dans le Centre Historique et en sont détournés par l'image de l'ambiance qui est plus que mauvaise. Ainsi, comme il arrive souvent dans les villes historiques méditerranéennes, d'immenses trésors sont ignorés en faveur d'autres lieux de peu de valeur.

D'ailleurs, les courts horaires d'ouverture des musées, l'état de négligence dans lequel se trouvent les monuments mineurs, les églises souvent fermées, les cloîtres inaccessibles, rendent la visite fatigante même au touriste le plus motivé.

La ville n'a pas investi dans ce secteur et se trouve par conséquent

avec un maigre butin à l'actif.

Par certains aspects, cela constitue aussi le charme du Centre Historique de Gênes: il ne s'agit certes pas d'un lieu à l'allure de foire tel qu'est devenue Venise et son centre historique. Mais, comme le dit un proverbe latin: "in medio stat virtus". Malheureusement, une telle condition moyenne d'usage touristique est assez éloignée de Gênes.

## 5. RESULTATS OBTENUS LORS DES TRAVAUX DE RECHERCHE, DE REHABILITATION ET DE RECONSTRUCTION

### A. Doctrine

L'expérience génoise est intéressante en ceci qu'elle a certainement précédé de nombreuses autres villes d'Italie dans l'affirmation des principes de sauvegarde.

Si l'on pense que les premières études sur le centre historique de Bologne, devenues par la suite fameuses, remontent à l'année 1966, il est possible de mesurer la prévoyance de Gênes qui, dès 1957, publie une étude sur le Centre Historique établie par une Commission spéciale qui, pendant des années, étudiera le centre historique et dont ce Centre est sauvegardé par une Ordonnance du Maire datant de 1959. C'est justement du point de vue doctrinaire que l'on peut s'enorgueillir des meilleurs résultats atteints.

La Commission, qui a travaillé depuis 1957, puis plus intensément dans la période 1963-1965, a mis au point une méthodologie d'approche du problème du Centre Historique dont il nous paraît utile de signaler les éléments les plus significatifs:

- la cohérence nécessaire entre toutes les études: historique, d'urbanisme et d'architecture, technologique et socio-économique. Toutes ont confirmé cette exigence, mais les études traitées à Gênes sont les moins nombreuses quant à leur mise en pratique;
- le juste équilibre, dans les propositions d'interventions, entre les exigences historiques et actuelles, pour l'actuelle population: le principe de la conservation bien allié à celui du ré-emploi urbain visant aux fonctions actuelles. C'est justement à Gênes que l'on a élaboré et attentivement étudié l'opportunité d'une urbanisation "verticale" de la ville historique (magasins et bureaux au rez-de chaussée et premier étage; bureaux aux 2ème et 3ème étages, enfin résidences dans les étages supérieurs;
- les études typologiques qui se sont développées à Gênes dans le milieu de la Faculté d'architecture sont d'intérêt général et doivent être signalées comme telles;
- l'importance de l'analyse historique a été affirmée dans les études traitées sur le centre historique de Gênes aux plus hauts niveaux scientifiques et interprétatifs normatifs, grâce à de nombreux savants parmi lesquels nous devons citer E. Poleggi et L. Grossi Bianchi (nous signalerons entre autres "Une ville potruaire au Moyen Age: Gênes dans les 10ème - 16ème siècles" - Gênes 1979).

## B Organisation des phases de travail

Il fait faire une distinction entre le travail de connaissance/interprétation entrepris en divers points (université, mairie, savants) et interventions proprement dites, effectuées par l'Administration publique.

Si nous demeurons sur le versant de l'Administration publique, il nous faut rappeler que le système juridique à l'intérieur duquel nous avons travaillé à Gênes est le système "ordinaire", pour lequel la première loi "opérative" qui a été utilisée était la Loi No. 457 de 1978 (Plan décennal pour la construction de bâtiments économiques et populaires), pour arriver à une quelque réalisation concrète (Via del Colle et Salita Prione).

Toutefois, et pour procéder par ordre, nous rappellerons:

1947 - Plan de Reconstruction (plusieur lois, réunies en un texte unique de 1951).

1950 - Plan d'Urbanisme Général (Loi de l'Urbanisme No. 1150 de 1942) de la Commune de Gênes, selon laquelle le Centre Historique est une "zone blanche" c'est-à-dire sujette à une réglementation particulière. (Voir l'Ordonnance du Maire pour la sauvegarde du centre historique) - toute intervention est déferée au jugement d'une commission spéciale et à une réglementation de sauvegarde).

1966 - Variante du Plan d'Urbanisme Général pour étendre les limites du Centre Historique et rendre la réglementation plus restrictive.

1972 - En vertu de la Loi sur les bâtiments universitaires, l'aire de San Silvestro - San Donato est déclarée bloquée.

1976 - Variante organique du Plan d'Urbanisme Général, approuvée par la Région en 1980, qui confirme la délibération du centre historique de 1966 et qui dicte les normes exactes d'intervention dans le centre historique.

1978 - La Loi No. 865 de 1971 est appliquée pour affecter les zones de Via del Colle et de Salita Prione au Plan de Constructions Economiques et Populaires (PTEP).

1979 - Délibération - Cadre pour le Centre Historique.

1980 - Six études sur les zones historiques sont confiées à d'éminents architectes, auteurs de projets, parmi lesquels cinq intéressent le Centre Historique en tant que tel (Maddalena, Pré, Molo, Porta Soprana, Carmine) et sont délimitées autant de zones de récupération selon la Loi No. 457 de 1978).

1983 - Etude organique d'ensemble demandée par la Région à la Commune



au moyen de l'inclusion d'une norme prescrite dans le décret d'approbation du Plan d'Urbanisme Général. Il s'agit d'une norme spéciale pour un instrument non prévu par la législation actuelle, visant à garantir une vision de programme d'ensemble d'où faire dépendre toute décision d'intervention dans le Centre Historique.

En ce qui concerne les interventions actuelles (Via del Colle et Salita Prione), le financement a été fourni par la Région Liguria sur la base des ressources provenant des Lois Nos. 166/75 et 313/77.

C. Procédure méthodologique

C.1 Ensemble des documents relatifs à l'état actuel:

L'Etude Organique d'Ensemble (1983) se compose des parties suivantes:

Titre I Système informatif.

Relevé et analyse des situations complexes en cours.

Titre II Accessibilité.

(Allègement des voies traversières.

Voies piétonnières. Parkings. Structures. Gestion et usage. Transports publics/ trolley-bus. Métro. Moyens spéciaux pour marchandises. Ascenseurs, accès par la mer. Accessibilité de sous-sols et de service).

Titre III Ville-port. Possibilité d'un nouveau lien entre la ville et le port historique comprenant les môles et les bassins faisant face à la Ripa, de la Darsena au Mandraccio.

Titre IV Les grandes fonctions (la résidence, le tertiaire, le commerce et l'artisanat, les services au niveau du quartier, l'université, la fonction touristique).

Titre V Modèles de projet.

Titre VI Infrastructures technologiques (tableau, lignes et critères d'intervention, réglementation),

qui résument les connaissances et interprétations sur le centre historique de la part de l'Administration communale.

- 2 - La recherche CRESMF (Centre de Recherches Economiques, Sociales et du Marché de la Construction, Rome) effectuée pour le compte de la Région Ligure et de la Commune de Gênes sur les habitations en Ligurie, avec référence particulière au Centre Historique de Gênes de 1979.

- 3- La publication du CRFSME intitulée "Administrer la récupération: Gênes" - qui présente les résultats d'une étude effectuée pour le compte de l'Association du Patronat Industriel du Bâtiment en 1984 et contenant un grand nombre d'indications sur le Centre Historique de Gênes.

- 4- La recherche effectuée par l'ILRES (Institut Ligure de Recherches Economiques et Sociales) pour le compte de la Commune de Gênes en 1985, contenant une vaste enquête de type.

-5 - Les relevés (globaux) d'urbanisme (1:500) et d'architecture (partiels) (1:200), conduits pour le compte de l'Administration, et de formation récente.

## C.2 Elaboration scientifique

Nombreuses sont les études concernant le Centre Historique. Elles s'appuient sur la bibliographie essentielle suivante (et pour cela incomplète):

- P. Maretto - "Restauration de la Via Maddalena" à Gênes, éditée par Faculté d'architecture de Gênes (Cahiers 16-17-18), Gênes, 1977-1978.
- L. Grossi-Bianchi-E. Poleggi  
"Une ville portuaire au Moyen Age, Gênes du 10ème au 16ème siècle", (Gênes, SAGEP) 1979.
- E. Poleggi-G.C. Timossi  
"Le port de Gênes, histoire et actualité", (Gênes, SAGEP), 1977.
- E. Poleggi-P. Cevini  
Genova, Bari, Roma (Laterza), 1981.
- Aavv. Guides de Gênes (Gênes, SAGEP), 1976.
- E. Poleggi "Strada Nuova, une lotisation au 16ème siècle à Gênes, (Gênes, SAGEP), 1969-1972.
- L. Grossi Bianchi  
"Le Centre Historique de Gênes" ("Edilizia Popolare", No. 110, Milan, 1973.
- Aavv. "Contributions à l'histoire de l'urbanisme gênois: études et documents, 1943-188- ("Cahiers d'Urbanisme", Gênes (Université de Gênes, Faculté d'architectutre), 1976.
- F. De Negri "Le 19ème siècle et le renouvellement urbain, C. Barabino", (Gênes, SAGEP), 1977.
- Aavv. "Le Centre Historique de Gênes", Gênes (Commune de Gênes) 1957.
- Aavv. "Les parcours traditionnels d'accès du noyau historique au système de fortifications du 17ème siècle à Gênes", Gênes (Cahiers de l'Institut d'Architecture Technique et Urbain, Faculté d'Ingénieurs de l'Université de Gênes), 1976

- Aavv. "Genua Picta", Propositions pour la découverte et la restauration des façades peintes", Gênes, SAGEP, 1982.
- Aavv. Réemploi urbain, (Programmes, projets, interventions publiques, Milan, Peg), 1982.
- L. Gardella-S. Larini  
"Plan détaillé pour de nouvelles implantations universitaires dans les zones de S. Donato et S. Silvestro, Gênes, un projet pour la ville antique" ("In Controspazio No. 2, Milano, Dedalo, 1974.

### C.3 Valorisation

Nombreux ont été les congrès d'études sur le Centre Historique promus par la Commune, par de nombreuses organisations publiques, par la Faculté d'Architecture, par l'INU (Institut National d'Urbanisation), par l'ANCSA (Association Nationale des Centres Historiques) et par "Italia Nostra" - pour former une conscience générale du problème du Centre Historique. Il y a en outre de nombreux projets et propositions menés à niveau professionnel.

L'on peut affirmer qu'il existe désormais, dans l'Administration, une conscience exacte du problème, même si les thèses sur la valorisation des centres historiques sont bien différentes entre elles, sinon en conflit.

En tout cas, la conscience de la nécessité de conservation est suffisamment répandue et l'on ne peut raisonnablement penser que de nos jours puissent se perpétuer les interventions destructives dans les centres historiques.

L'opinion publique, par contre, est moins réceptive et plus conflictuelle: nombreux sont ceux qui voudraient encore démolir amplement, et considèrent scandaleuse la survivance des ruelles. Ils souhaitent une intervention étendue et un financement attribué aux particuliers.

Dans l'attente, plusieurs actions d'intervention sont prévues de la part de différents promoteurs (coopératives, consortiums d'entreprises) pour les zones et les pâtés de maisons de grandes dimensions. Avec quelles méthodes intentionnelles? Personne ne le sait.

### C.4 Plans, projets et leur lancement

1. Le premier projet de récupération et valorisation du Centre Historique est le Plan pour la construction économique et populaire de la Via del Colle et de la Salita del Prione.

Il s'agit également du seul projet réalisé

La Commune de Gênes est devenue propriétaire des édifices après qu'ils aient été acquis par une entreprise de construction qui, par la suite, a fait faillite.

La réalisation s'est ensuite accomplie au moyen de ressources régionales provenant de la Loi No. 513 de 1977 et de la Loi No. 166 de 1975, ressources attribuées à l'Institut autonome pour les maisons populaires (Habitations à loyers modérés) de la Province de Gênes, et à la Commune de Gênes; 250 logements ont été ainsi récupérés entre 1977 et 1981-1982.

Le volume récupéré dans la Via del Colle est de 22.000 m<sup>3</sup>, le nombre d'habitants logés est de 160, dont 66 y résident déjà et 94 sont de nouveaux habitants.

Le coût d'acquisition de la zone (valeur de la surface plus la valeur du volume qui se trouve au-dessus) est de L. 556.000.000; le prix de l'urbanisation primaire est de L. 232.000.000. L'attribution est faite par droit de surface (Commune 420 m<sup>2</sup>, IACP (ass. Maisons Populaires) 274 m<sup>2</sup>); le financement est celui qui est prévu pour la construction immobilière subventionnée selon la Loi No. 513 de 1977 pour un montant de 2.540 millions (pour la Commune 1.540 millions et IACP 1.000 millions). Le volume réalisé est de 15 528 m<sup>3</sup>, dont 9 000 par la Commune et 6 528 par l'IACP. Le nombre de logements est de 52, dont 33 pour la Commune et 19 pour l'IACP. La Commune a réalisé 20 logements jusqu'à 45 m<sup>2</sup>; trois logements de 46 m<sup>2</sup> et de 60 m<sup>2</sup>; 10 logements de 61 à 75 m<sup>2</sup>, pour un total de 56 pièces et 1 750 m<sup>2</sup> de surface utile habitable. L'IACP a réalisé 5 logements de 61 à 75 m<sup>2</sup>; 11 logements de 75 à 95 m<sup>2</sup>; trois logements de plus de 90 m<sup>2</sup>, pour un total de 82 pièces utiles et de 1 401 m<sup>2</sup> de surface utile habitable.

Le plan de la zone intéresse 7 édifices et comprend la restructuration de la maison No. 40 et la restructuration d'autres maisons en mauvais état, ainsi que la restauration des murs dits de Barberousse et de la maçonnerie moyenâgeuse des rez-de chaussée.

Le plan détaillé de Salita del Prione prévoit la création des services d'assistance et de bâtiments-parkings. Le financement est celui qui est prévu par la Loi No. 166/75 (6.395 millions) et 513/77 (7.660 millions), pour un total de 14.055 millions. Le volume réalisé est de 32.145 m<sup>3</sup>. Le nombre de logements est de 87 dont 15 de 45 m<sup>2</sup>, 47 de 46 à 50 m<sup>2</sup>, 15 de 61 à 75 m<sup>2</sup>, 7 de 76 à 95 m<sup>2</sup>, 3 de plus de 95 m<sup>2</sup>, pour un total de 197 pièces utiles et 4 985 m<sup>2</sup> de surface utile habitable. L'on a en outre réalisé un centre de gymnastique de 166,80 m<sup>2</sup>, un centre social de 272,46 m<sup>2</sup>, une salle de réunion de 63,53 m<sup>2</sup>, et 620,50 m<sup>2</sup> de magasins, dépôts, bureaux. Le coût total de cet ensemble s'élève à 2.637.603 L/m<sup>2</sup>.

L'intervention a consisté dans la reconstruction de tout l'îlot, objet de cette récupération.

En ce qui concerne les projets et leur réalisation, il faut dire que dans la Salita del Prione l'emploi de structures métalliques, à cause de l'étroitesse des accès et des difficultés de chantier, au lieu de réduire la durée de l'intervention, il l'a prolongé, ayant pour conséquence une augmentation des coûts. De meilleurs résultats ont été obtenus dans Via del Colle où l'on a employé des structures en ciment armé.

La grave situation de dérangement de la Via del Colle, due aux travaux de démolition effectués lors de la réalisation du quartier directionnel sous-jacent de Via Madre di Dio, a rendu nécessaire, au niveau de projet, le choix de la reconstruction totale des immeubles existants, malgré le fait que les entreprises étaient orientées vers une action de protection des valeurs d'environnement, qui n'a cependant pas trouvé de support valide dans les études historiques et typologiques effectuées trop sommairement au niveau exécutif.

On a dû constater des erreurs d'interprétation des éléments architecturaux anciens qui avaient pu être conservés et, par conséquent, les intentions de projets n'avaient pu être réalisées.

En définitive,, il s'est agi d'une restructuration (plutôt que d'une interprétation conservatrice) avec de très hauts coûts par unité de surface et malheureusement avec des résultats architecturaux assez douteux.

L'on peut ainsi affirmer que la première intervention effectuée n'a su bénéficier de la richesse des recherches et des élaborations sur lesquelles Gênes était en droit de compter. Cela s'est produit de cette façon parce qu'il s'agissait, pour Via Del Colle, d'édifices croulants qui avaient subi, dès le siècle dernier, de dangereuses interventions, surtout en ce qui concerne les structures portantes. Mais il faut encore ajouter que l'urgence d'utiliser les fonds disponibles a été un facteur ultérieur négatif.

Mais le facteur le plus négatif de tous a été le fait que les opérateurs qui l'ont administré (les fonctionnaires techniques des organisations) n'avaient pas le même niveau de sensibilité et de connaissance des spécialistes qui avaient effectué les recherches, dont Gênes, à juste titre, peut s'enorgueillir.

2. Comme nous l'avons déjà mentionné, l'étude d'ensemble de 1983 constitue, même si ce n'est pas l'instrument d'urbanisme prévu par la loi, un point de repère pour les opérations d'intervention dans le Centre Historique. Dans son ensemble, cette étude fournit un "plan" pour le centre historique. Au point de vue de l'urbanisme, c'est un plan qui tente de réunir une série d'études "de projet" effectuées par d'illustres architectes.

Etant donné que rien n'a été réalisé, ni de cette étude d'ensemble, ni des projets, nous jugeons bon de renvoyer la discussion de ceux-là à la Deuxième partie du présent rapport, qui contient également un compte rendu d'autres projets.

## 6. L'APPROCHE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

1. On sait que la seule intervention publique, effectuée jusqu'à nos jours, a contribué de façon assez modeste à la re-qualification du centre historique même si, évidemment, une opération de renouvellement a été effectuée, et par conséquent, dans une certaine mesure, une certaine re-qualification de l'environnement s'est tout de même produite.

Si ce n'est autre chose, du moins de vieux murs décrépits ont été remplacés par de nouveaux murs repeints.

2. A part cette intervention publique, nous pourrions citer le cas de nombreuses interventions privées dans le passé et dans le présent.

Au cours des années 50 et 60, les interventions dans le Centre Historique sont celles de remplacement total qui ont fini par infliger au Centre Historique des dégâts assez graves d'environnement, en abolissant ses caractères saillants. Parmi les cas les plus récents, il faut en citer au moins deux, de restructuration d'un palais sur la Piazza de Ferrari, et un autre sur la Piazza Banchi, tous deux assez importants. Pour le premier, il s'est agi de la simple conservation de la façade sur la place, en y insérant des fermetures métalliques et d'une remise au jour partielle d'une ancienne loggia sur sa façade arrière qui, toutefois, a subi le rajout d'un escalier extérieur "moderne". Le résultat n'a pas été appréciable pour la conservation de l'environnement et il a créé par là un précédent dangereux pour les interventions dans le Centre Historique.

Dans le second cas, il s'agit d'un édifice restructuré avec de gros moyens fournis par une banque qui, d'autre part, a fait effectuer avec grand soin la réfection des façades peintes donnant sur la place, la seule chose conservée de l'ancien bâtiment.

Comme résultat, la place entière, rien que par l'effet de cette restauration, s'est trouvée "re-qualifiée" au niveau de la scène urbaine, et démontre ainsi comment les nombreuses façades peintes, qui se trouvent au maximum d'un état de dégradation matérielle dans tout le centre historique, puissent contribuer au moyen d'une restauration, même pas très coûteuse, à re-qualifier le milieu urbain.

Le fait demeure que les interventions privées, effectuées à l'aide de grands moyens, constituent un exemple de re-qualification "riche" qui n'est pas à souhaiter dans le Centre Historique: elles constituent le signal d'un changement social qui pourrait modifier de façon radicale l'aspect traditionnel du centre historique, mais en même temps montrent une patine (et constituent une image) qui bouleverse les caractères environnants qui devraient être conservés dans un état plus "naturel" et moins "artificiel".

3. Il fait finalement signaler les deux interventions publiques déjà effectuées sur des édifices monumentaux: la Commanderie de San Giovanni di Pre et l'ensemble du musée de Sant'Agostino.

Dans le premier cas, il s'agit d'un ouvrage de restauration effectué par la Surintendance aux Monuments; dans le second cas, d'une intervention au niveau du musée de la Commune.

Cette restauration a été conduite par la méthode scientifique qui tend à maintenir les éléments stratifiés dans le temps. Le résultat est plutôt douteux car on a mis en valeur les éléments des parois de la loggia, d'un détail des arcades romanes qui sont en contraste avec la voûte du 15ème siècle, dont les socles arrivent à se poser dans l'intervalle des arcades, en produisant un effet désagréable. Cet exemple représente assez bien les difficultés d'une restauration

scientifique et, peut-être, porte à considérer également la restauration du moins dans un cas comme celui-là, une opération traumatisante devant laquelle on ne peut que conseiller des interventions plus légères et moins radicales.

En ce qui concerne S. Agostino, il faut dire qu'il s'agissait d'un monument presque entièrement détruit par la guerre.

Le résultat de la reconstruction-restauration est d'un grand effet architectural mais, assez étrangement, on pourrait appliquer à cet exemple le même jugement qui a été fait au point précédent pour les interventions privées.

4. La conclusion de cette brève revue pourrait être celle d'affirmer la nécessité d'interventions diffuses, non pas radicales mais visant simplement à une re-qualification respectueuse des caractères traditionnels et moins traumatisants pour l'édifice et pour l'environnement. Naturellement, quelques cas ponctuels d'interventions "riches" peuvent être considérés utiles et nécessaires, pourvu, répétons-le, qu'ils ne constituent pas un "modèle" trop facile de référence et ne s'étendant pas à la réalité tout entière du Centre Historique.
5. Il nous faut encore citer l'intervention publique sur un édifice monumental de plus grand relief: celui qui concerne tout l'ensemble extraordinaire du Palais Ducal, actuellement en cours, et dont on ne peut encore évaluer les résultats. Pour le moment, il s'agit pour les Génois d'un chantier isolé depuis longtemps qui constitue un véritable point d'interrogation par la complexité et les dimensions du monument pour lequel de grands travaux sont actuellement en cours.

## 7. PROGRAMME DES ACTIVITES ULTERIEURES

1. Au point où nous en sommes, s'est répandue dans l'opinion publique et surtout dans l'Administration publique, la conviction qu'il est nécessaire de mettre en jeu, pour réhabiliter le Centre Historique, une grande quantité d'énergie privée et publique.

Dans la ville est également en cours un important débat sur le besoin de se "préparer" pour les fêtes colombiennes: en effet, l'on fêtera en 1992 le 5ème centenaire de la découverte de l'Amérique.

De nouveaux opérateurs sont donc sollicités pour réaliser les nombreux plans et programmes déjà prêts ou bientôt prêts.

Il semble en effet qu'à Gênes les coopératives et les consortiums privés soient en train de bouger.

L'intervention plus importante concernerait 1 500 logements dispersés dans les zones de la Porta Soprana et du Pré (il s'agit encore une fois, en partie, des propriétés de cette entreprise qui a fait faillite, dont on a parlé à propos de la Via del Colle).

Cette intervention aurait pour promoteurs plusieurs sociétés

coopératives, la Commune, l'IACP et quelques autres entreprises. Une étude de faisabilité a été faite également sous forme d'enquête qui aurait montré l'intention des habitants mêmes des logements à investir plus de 5 milliards de lires dans une opération de récupération. De plus, le 10% des locataires sont prêts à acheter au moyen d'hypothèque les logements restaurés, et plus de la moitié des propriétaires ont décidé à s'associer pour rénover la construction. Il y a un pourcentage de 27% des logements vides à assainir à Pré et de 10% à Porta Soprana, ce qui constitue une garantie de rotation et de parking.

L'association sous forme de coopérative pour la récupération de logements est en train de s'étendre et dans ces dernières années, 8 coopératives ont été créées avec des buts variés et des zones différentes et ont l'intention de se mettre à l'ouvrage.

Les quatre premières sur la liste, que nous reportons ci-dessous, opéreraient dans des zones particulières du Centre Historique. Le coût moyen d'une intervention par logement est calculé autour de 50 millions; par conséquent, le coût global de 1 500 appartements dans le Centre Historique se monterait à 75 milliards. De son côté, la Commune a l'intention d'investir 45 milliards grâce à la Loi No. 94 (une loi récente sur le financement qui renouvelle la Loi No. 457, c'est-à-dire le Plan Décennal pour la Construction Immobilière Publique. Plus récente (novembre 1985) est l'information que la Commune a obtenu ces 45 milliards et les destinerait:

- à l'assainissement des logements (construction subventionnées);
- à l'urbanisation primaire (rues, égouts, éclairage public);
- à l'assainissement des parties communes des immeubles pour encourager l'assainissement des logements de la part des particuliers.

---

Nom de la coopérative	Date de construction	Nr. associés	Branche d'activité des coopératives
1) Coop "Il Colle"	10.02.83.	98	Achat et restructuration d'immeubles - Porta Soprana
2) Coop "Il Centro 82"	12.01.83.	37	Achat et restructuration d'immeubles - Porta Soprana
3) Coop "Piazza Erbe"	20.04.83.	41	Restructuration d'immeubles de propriété des associés
4) Coop "La Città Vecchia"	25.02.81	80	Restructuration d'immeubles cédés par la Commune ou autre organisation publique
5) Coop "Risparmio Casa"	25.03.82	300	Emission de certificats d'immobiliers ou autres titres de crédit



- |                          |           |     |   |
|--------------------------|-----------|-----|---|
| 6) Coop "G. B. Olivieri" | 10.01.81. | 631 | Achat et restructuration, maisons Dufour  |
| 7) Coop "28 Novembre"    | 28.01.80  | 36  | Achat et restructuration, maisons Dufour  |
| 8) "Saprioregina"        | 15.01.82. | 115 | Achat et restructuration, maisons Dufour. |

3. Dans le cadre des manifestations colombiennes, il y a un grand projet conduit par l'architecte R. Piano, pour récupérer une grande partie du Porto Vecchio et pour fournir ainsi au centre historique une aire de service de grand prestige et d'intérêt.

Ce projet est relié à une étude précédente de la Commune, comprise dans une Etude Organique de l'Ensemble. Il concerne la création d'un nouveau lien entre la ville et le port historique qui se trouve, actuellement, détaché du Centre Historique par une zone de déblayages qui se sont produits au fur et à mesure dans le temps. L'objectif du projet est celui de créer un sens de continuité entre la ville et le port, au moyen d'une ouverture des vieux points d'octroi et un éventuel déplacement de ceux-ci, ainsi que leur suppression pour la partie qui s'étend de Porta Siberia à la Darsena Municipale. Cela rend nécessaire une destination sur l'usage du plan d'eau qui y fait face et qui n'a pas besoin du contrôle des douanes. L'utilisation de ce plan d'eau est donc à l'étude d'une petite marine commerciale ou un port de plaisance, ou sa transformation en port touristique. L'on prévoit la construction d'un dépurateur dans la Darse et l'on étudie, en rapport avec les plans de récupération de Pré et de Môle, la possibilité de récupérer les immeubles portuaires comme services de quartier ou centres commerciaux. Pour la zone franche du port, on prévoit une aire piétonnière, une vue libre sur la mer et le transfert du mouvement de véhicules en sous-sol, la construction de nouveaux immeubles à fonction commerciale, touristique et directionnelle.

## DEUXIEME PARTIE

### ELABORATION DES EXPERIENCES SPECIFIQUES POUR L'ETUDE DE CAS

#### 1. LE CADRE LEGAL

- (a) Le cadre législatif, à l'intérieur duquel s'est développée à Gênes la politique administrative relative au Centre Historique, fait partie du "régime ordinaire". Gênes, en effet, n'a pas bénéficié d'une "loi spéciale" comme de nombreuses villes italiennes (Venise, Ancona, Nâples, pour citer les "cas" les plus récents et remarquables).
- (b) La législation urbaine en vigueur permet d'utiliser pour la récupération de la construction immobilière résidentielle du Centre Historique les financements publics prévus pour la réalisation des constructions économiques populaires (Habitations à Loyers Modérés - HLM), subventionnées et conventionnées, aussi bien publiques que privées (voir Loi no. 60 de 1969, no. 865 de 1971, nos. 168 et 492 de 1975, no. 513 de 1977).

Elle prévoit la gratuité des concessions relatives au bâtiment (charges d'urbanisation), après accord avec la Commune d'appliquer des prix de vente ou de location déterminés, pour les travaux de restauration, assainissement conservatif, et restructuration, sans augmentation de la surface utile et variation dans la destination à l'usage (Loi no. 10 de 1977).

- (c) Le plan décennal pour les immeubles résidentiels (Loi no. 457 de 1978) ajoute aux modalités de financement celles pour la réalisation des interventions. Ce plan prévoit la délimitation des zones de récupération, constituées par des superficies dont le patrimoine immobilier soit dégradé et nécessite une intervention. Ces superficies peuvent être soit d'étendue variable soit limitées à un seul immeuble. Les zones de récupération sont réparables sur le plan d'urbanisation communal.

Dans le cadre des zones, peut être opérée une sub-zonisation au moyen de laquelle se définissent les aires pour lesquelles la remise de la concession est subordonnée au "plan de récupération"; celui-ci, ayant la valeur de plan détaillé, doit prévoir les modalités de récupération des immeubles et le repérage des unités dites d'intervention minimum. Plusieurs méthodologies seront admises dans les interventions: manutention ordinaire, manutention extraordinaire, restauration, restructuration immobilière (jusqu'à une transformation totale de l'immeuble), restructuration urbaine (jusqu'au remplacement total d'un tissu immobilier par un autre totalement différent). Les "plans" de récupération peuvent être soit par des propriétaires réunis en Consortium, soit par les Communes, soit directement, soit en remplacement de propriétaires défaillants.

Sur les zones à récupérer, mais qui sont exclues des "plans de récupérations", sont admises les interventions de manutention ordinaire et extraordinaire ainsi que celles de récupération conservatrice. Toutes les interventions bénéficient de la construction conventionnée facilitée.

La loi prévoit une dotation de moyens financiers aux Communes pour l'exécution des interventions.

Seules les interventions de récupération du Centre Historique pour les zones de la Via del Colle et Salita del Prione ont été réalisées par la Commune de Gênes, par les financements obtenus selon les lois 513 et 166 déjà citées et en appliquant les méthodes d'interventions que les lois prévoyaient. Toujours selon les dispositions de la Loi 457, l'on a repéré, comme zones de récupération, celles de Sarzano, Molo, Pré, Carnine, Maddalena et Porgho Incrociati.

- (d) La ville possède en outre un Plan d'Urbanisation Générale datant de 1976, dans lequel la protection conservatrice se porte sur cette portion de la ville comprise dans les murs du 16ème siècle, c'est à dire la partie construite sur l'implantation du moyen âge.

Le plan, au niveau d'un seul édifice, ne permet que des interventions de restauration et d'assainissement conservateurs qui peuvent être autorisés par un acte de concession immobilière, et seulement dans le cas où l'on juge suffisantes l'analyse historico-critique et la documentation architecturale détaillée de l'état actuel du bâtiment.

Les interventions qui prévoient des restructurations partielles ou totales, reconstructions ou changements de destination à l'usage, en contraste avec le caractère typologique de l'immeuble tels que:

une superficie de 25% plus grande de la superficie totale, doivent être nécessairement l'objet et l'instrument urbain de réalisation (plans détaillés ou plans de lotisation et/ou plans de récupération provenant de l'initiative privée, avec obligation d'être conventionnés). Ces derniers sont sujets au contrôle de l'Administration communale (ils doivent être approuvés par vote du Conseil) et à l'approbation de l'Administration régionale (comme l'établit le décret d'approbation du Plan d'Urbanisation Générale).

## 2. LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE GENES

L'expansion économique et commerciale de Gênes a enregistré un de ses plus hauts niveaux entre le 11ème et le 13ème siècles, se traduisant en termes de croissance immobilière et démographique dans les siècles suivants.

Dans la structure sociale génoise du haut Moyen Age ce qui apparaît comme typique c'est la primauté des liens entre groupes familiaux sur la communauté-état, et comment ces liens se sont développés en mettant toujours des limites à l'affirmation d'un état centralisé.

La structure politique qui devait relier la ville au système de l'état, en changeant les détenteurs du pouvoir à laquelle elle était soumise, n'avait effective seulement dans le pouvoir fiscal et dans le contrôle militaire.

Au 10ème siècle, le pouvoir même de l'évêque eut sa propre signification en naissant comme noyau de la structure sociale, et en représentant

celle-ci à l'extérieur. Ce pouvoir, toutefois, n'a pas représenté la référence intérieure de la société génoise, mais son complément extérieur indispensable, afin que les différentes communautés constituent un organisme unique.

L'affirmation manquée, sur les villes liguriennes maritimes, d'un gouvernement féodal avait fait de telle sorte que Gênes put échapper en réalité au pouvoir feudataire, qui dut se contenter d'une autorité formelle, représentée par les vicomtes, d'origine romaine, qui constituèrent par la suite la première noblesse génoise. Ils exerçaient leur pouvoir sur la campagne, où les fiefs agraires, et par conséquent la propriété foncière, fournissaient des ressources économiques sûres pour la constitution et le maintien d'un capital familial.

En revanche, en ville, le peuple s'organisait en "compagne" autour des grandes familles notables des différents quartiers. Les "compagne" locales, présentant à leur intérieur toutes les composantes sociales, constituées selon des hiérarchies spontanées, indépendamment des distinctions de classe, avaient empêché une stratification de la société génoise.

Ainsi, lorsque le rôle des "compagne" passa d'une tâche d'autogestion à un état de gestion d'expansion économique, elles se transformèrent en groupes d'entreprises.

La sectorialité d'un tel développement priva de certaines valeurs fondamentales les "compagne", en affaiblissant la structure interne, d'où la nécessité de déléguer une partie du pouvoir politique organisateur à un centre capable de gérer le bien commun au-dessus des fractions. C'est ainsi que naquit la "compagna communis" ou "compagna cittadina" et la ville, avec son territoire avoisinant, se constitua en commune libre, avec son propre gouvernement et l'exercice de toutes les fonctions d'un état souverain, régi par des consuls élus chaque année.

La période des Croisades fut de particulière importance pour le développement de Gênes. De ces expéditions elle tira d'énormes richesses et un vaste empire colonial, mais également des raisons de rivalité avec Pise pour la possession de la Corse et avec Venise pour celle des colonies orientales.

Le choc entre le pouvoir de Frédéric I Barberousse et la République de Gênes, porta cette dernière à définir l'environnement urbain et à la prémunir d'attaques éventuelles, ce qui fut fait en construisant une enceinte de murs qui fut réalisée entre 1155 et 1159.

A la croissance des domaines coloniaux et à la prospérité des commerces ne correspond pas une paix intérieure.

Une fois tombé l'Empire d'Orient favorable aux Vénitiens, les possessions coloniales génoises s'étendirent en nombre et en importance. On comptait Caffa, dans la mer Noire, Péra à Constantinople, des colonies dans la mer d'Azor, en Arménie, en Syrie, dans les îles de la mer Egée, sur les côtes d'Afrique et d'Espagne.

Certaines de ces colonies étaient données comme fiefs aux familles de la

noblesse génoise, tout en demeurant sous la domination de la République, jusqu'au 15ème siècle, et par la suite au Banco di San Giorgio.

Au 15ème siècle fut constituée la première "Maona", société par actions, qui prit le nom de "Giustiniani" et fut formée par d'importantes familles génoises pour administrer et exploiter commercialement les colonies.

Depuis 1147, la Commune, pour faire face aux dettes, avait commencé à adopter le système de remettre ses revenus à de riches sociétés commerciales pour les gérer, en instituant une sorte de dette publique, au moyen des "compere".

Les 13ème et 14ème siècles furent des plus florissants par l'opulence économique des Génois. L'accroissement continu de la richesse se traduisit en termes d'expansion urbaine, outrepassant l'enceinte des murs du 11ème siècle jusqu'à l'enceinte édifiée contre Barberousse, et en amplifiant cette dernière vers l'Est en 1320 et à l'Ouest, vers 1346. L'amplification de l'enceinte des murs correspondait à une édification progressive des zones libres à l'intérieur des murs et une évolution du type d'habitation.

Le caractère essentiellement privé et individualiste de l'organisation politique et sociale de l'Etat, fondé sur la base d'intérêts privés dans les grands noyaux familiaux et dans les agglomérations populaires mêmes, mettait ainsi face à face, en une lutte continuelle, les forces rivales, riches de moyens, alimentées par les trafics et par les vastes possessions foncières, sans que, ni d'un côté ni de l'autre, l'on puisse atteindre à une suprématie définitive. Cette compétition sans fin eut des conséquences toujours plus nuisibles pour la République mais, dans la ville construite, elle contribua à la constitution d'un patrimoine immobilier de très grande valeur.

Jusqu'au 12ème siècle, c'étaient à Gênes les maisons en bois qui prévalaient, quoique depuis le 10ème siècle on avait commencé à appliquer aux maisons particulières la construction en pierre, jusqu'à là réservée aux édifices de caractère public. Au début, la construction en maçonnerie constitua la seule structure verticale, tandis que les planchers demeuraient en bois; par la suite, ceux-ci seront remplacés par des voûtes en maçonnerie, tout en gardant de façon générale l'usage des planchers.

Les lots de terrain pour le bâtiment présentent un front variable selon deux ordres de grandeur: le premier compris entre 3,75 et 4 mètres, le second entre 5 et 7,50 mètres, tandis que la profondeur paraît presque toujours constante à l'entour de 8 mètres. Dans le cas du front minimum, la surface du lot correspond à une "tavola" (environ 32 mètres carrés), unité de mesure des surfaces employés à Gênes.

A l'origine, la maison n'avait qu'un étage et occupait la partie au fond du lot, de là la forme caractéristique dite "insula" des îlots génois, organisés autour d'une épine centrale constituée par deux murs parallèles et par un "ambitus" ("quintana ou "trexenda") pour l'écoulement des eaux de pluie. Devant la maison restait un espace libre qui s'appelait "paramuro" qui faisait face au parcours ou à la route.

Ce "paramuro", tout d'abord découvert, fut ensuite couvert comme un portique, "astrico" ou "loggia" à caractère privé.

Dans un second temps, l'espace destiné à l'habitation trouva sa place aux étages supérieurs, tandis que le rez-de-chaussée restait destiné aux activités artisanales ou commerciales.

Dans sa forme plus mûrie, l'habitation se développait sur trois étages: au premier il y avait la "caminata" ou salle de séjour; au second se trouvait la "camera magna" ou chambre à coucher; et au troisième étaient placées les chambres des esclaves. La cuisine pouvait être placée au premier comme au deuxième étage, selon la distribution intérieure de la maison et son ampleur. L'escalier, soit qu'il eut un départ orthogonal ou parallèle à la route, se développait en ligne droite sur toute la profondeur de l'édifice, puis se disposait sur le fond de celui-ci.

Sur la façade s'ouvraient une ou deux fenêtres par étage, le nombre et la position desquelles étaient déterminés par l'ampleur du front et par le développement de l'escalier.

Aux 12ème et 14ème siècles, les fenêtres avaient des ouvertures polyphores, soit à architrave soit en arc, de hauteur décroissante du bas vers le haut.

Le portique, à la base, était généralement à voûtes, tandis qu'aux étages supérieurs l'on trouvait des planchers de bois dont les poutres étaient fortement rapprochées.

La richesse croissante des familles nobles a porté à la création de véritables palais, dont les caractéristiques architecturales extérieures ne différaient pas beaucoup de celles des maisons marchandes, tandis que leur distribution intérieure dévoilait le rapprochement de plusieurs lots d'édification et étaient encore constituées par des appartements organisés à la verticale, selon un schéma analogue à celui des maisons.

Au 15ème siècle, les intérêts du monde économique européen, qui depuis des siècles exerçaient à travers la Méditerranée des échanges commerciaux avec l'Orient, se trouvaient en crise à cause de rétrécissement des marchés de l'Asie Mineure, dû à la consolidation de la domination turque.

Vers la fin du siècle, la découverte de l'Amérique ouvrit les routes atlantiques et marqua un déplacement des intérêts européens vers l'Occident.

Le Banco di San Giorgio, aussi bien que les groupes financiers particuliers, furent affectés par cette transformation. Pour les groupes privés, la gestion financière fut de plus en plus "une affaire" vécue loin de la vie de la ville; un exemple nous est donné par la manière dont étaient établies les routes des navires, qui souvent ne touchaient pas le port de Gênes et ne le considéraient plus ni port d'arrivée ni port de départ. A Gênes, ce n'étaient plus tellement les marchandises qui passaient mais les capitaux, et cela fit sa fortune parce que, coupée des nouvelles routes commerciales, Gênes se serait trouvée marginalisée, loin des intérêts économiques européens.

Plus complexe est la vie du Banco di San Giorgio, qui devint le gérant du pouvoir de la République, avec une autonomie qui parut constituer un état dans l'état jusqu'au moment où Andrea Doria et la Société contemporaine purent opérer une intégration avec le pouvoir public qui contraignit le Banco à demeurer dans des limites plus appropriées de seul service.

Un signe architectural qui a indiqué le début de changements sociaux au 15<sup>ème</sup> siècle est la fermeture de plusieurs "logge" nobiliaires et l'ouverture d'autres "logge" définies "populaires" (San Donato, San Vincenzo, Portoria).

Les loges constituaient une structure de centre local de réunion, analogue à certains cours publiques et aux places, par le rapport qu'elles avaient avec la vie sociale; toutefois, elles étaient étroitement gérées par des particuliers, et leur fermeture était un signe que ces liens entre les "patriciens" et la ville, étaient terminés. La naissance des "vicinae", des "conestagie" populaires et des "alberghi" nobiliaires a marqué la transformation définitive de la structure sociale, en passant de l'état stratifié selon un rapport entre les classes à un rapport stabilisé sur des valeurs typiques.

Au début du 15<sup>ème</sup> siècle, la ville était extraordinairement peuplée; la concentration de richesses avait en effet provoqué un phénomène d'urbanisation semblable à celui qui se produira quelques siècles plus tard au cours de la révolution industrielle. Les répercussions sur la construction urbaine furent différentes, la demande croissante de résidence provoqua d'un côté la structuration des "vacui" (espace libre entre une maison et l'autre) et des vergers encore nombreux à l'intérieur des tissus urbains, et de l'autre, la surélévation (où cela était possible) des édifices existants, et la reconstruction des maisons croulantes ou écroulées.

En 1452, le Gouvernement accorda l'exonération fiscale pour les nouvelles constructions et permit de surélever les bâtiments anciens. Cette mesure codifia et encouragea un phénomène déjà amplement en cours. Les moments de plus grande activité constructrice en effet se placent entre les années 1430 et 1450 et dans le dernier quart du siècle.

La croissance immobilière au 15<sup>ème</sup> siècle produisit une plus grande variété de types, depuis le palais jusqu'à la maison à plusieurs étages, qui peuvent tous remonter à la maison marchande médiévale. En ce qui concerne la maison marchande, la première conséquence d'un système économique modifié fut la fermeture de la loggia et la création de l'atrium, qui a porté à devenir un système avec l'escalier constituant une zone filtre entre le monde extérieur et le milieu fermé de la maison.

Le passage du système planimétrique à "loggia" au système à "mezzanine", se produit de façon tout à fait mécanique par la simple construction d'un mur qui transforme en pièce intérieure l'espace ouvert du portique. La porte d'accès à la maison s'enrichit d'un portail à architrave dont le décor sculptural atteint souvent un niveau artistique élevé. Le mezzanine qui, lorsqu'il était présent, n'intéressait que le fond de la loggia, se poussa jusqu'à la façade et y ouvrit ses fenêtres,

une ou deux séparées, selon l'incidence sur le front de l'espace/escalier.

Aux étages supérieurs, plus directement destinés à l'habitation, la distribution et l'articulation de la façade reprisent les règles de la maison marchande médiévale.

Le Palais pouvait naître d'une construction entièrement nouvelle ou bien, et c'est le cas le plus fréquent, par la fusion de plusieurs unités de construction déjà existantes.

Dans ce dernier cas, l'accouplage pouvait comprendre à son intérieur même des espaces libres correspondant aux lots non édifiés compris à l'intérieur du tissu immobilier. Cette fusion se produit souvent dans le corps de l'îlot, de front ou en profondeur, ou bien, plus fréquemment, en position angulaire ou à la tête de l'îlot.

C'est justement avec la restructuration des têtes d'îlot que l'on doit la substitution et la consolidation typique du palais génois du 16ème siècle, caractérisé, au point de vue planimétrique, par la présence de trois corps structurels définis par la continuité d'alignement des murs orthogonaux à la façade, et à la conséquente division tripartite de celle-ci.

Le développement en hauteur du palais du 15ème siècle se distinguait par deux zones: une de base dans laquelle, disparue ou fermée par la loggia, apparaissant l'entrée et quelques pièces, ou parfois, à leur place des boutiques; une, supérieure avec deux ou trois étages s'ouvrant sur de larges fenêtres polyphores dont la hauteur diminuait au fur et à mesure des étages.

La nécessité de donner un logement aussi au petit peuple détermina la création d'un nouveau type d'habitation: la maison à mezzanine. Celle-ci doit son origine à l'usage fractionné à un logement par étage de la maison marchande et à la surélévation successive de la maison en étages égaux. L'on vit aussi naître des immeubles capables de contenir 5-6 logements minimes, superposés et servis par un escalier à double rampe.

L'architecture du 16ème siècle est caractérisée par trois faits significatifs relatifs aux nouvelles valeurs qui surgissaient: l'affirmation de l'art de la renaissance et l'influence des écoles toscanes et de l'Italie centrale; la construction du palais comme élément nodal du tissu urbain; la construction de la "Strada Nuova" où se manifeste le plus ouvertement l'exclusivité classiste de la communauté de résidence, et confirme son choix éthique et de civilisation.

Le fait innovateur plus significatif de l'architecture génoise des palais, fut l'introduction de la "cour" élément importé et non produit par un développement local, dont l'adoption fut carrément en opposition à l'essence du tissu urbain génois, produit par une progressive lotisation d'un tissu agricole plus ancien et donc fortement compacte. Cela explique la difficulté qu'il a trouvé à s'intégrer à l'intérieur de la ville médiévale, tandis que sa présence devient systématique dans les immeubles de nouvelle implantation.



La façade aussi eut des différents caractères, soit qu'elle ait été obtenue par fusion d'édifices pré-existants, ou construite "ex-novo". Dans le premier cas, l'existence d'étages déjà consolidés a conditionné le développement en hauteur de l'édifice. Dans le second cas, cette limitation n'est plus apparue. Le caractère commun aux uns et aux autres était la superposition par bandes horizontales de couples d'étages hiérarchisés (étage noble et entresols), la symétrie de la façade, la disposition des fenêtres par groupes qui consentait la lecture par l'extérieur de l'organisation de la structure intérieure.

En cette période se répandit l'usage des façades peintes. La distribution des pièces était caractérisée par un noyau central, formé au rez-de-chaussée par un atrium-cour-escalier et à l'étage noble par salons-escalier-cour et corps latéraux où trouvaient leur place des salons et des chambres de service.

Dans les entre-sols ou "mezzanine" étaient placées les pièces à provision, les cuisines, (parfois plus d'une), l'office, le bain, les chambres des domestiques. Les chambres se subdivisaient en gynécées et "androniti" dont l'usage différencié a porté à l'usage du "bussolo", c'est-à-dire à l'obligation de la part des patriciens génois d'héberger les princes étrangers en visite dans la République.

La restructuration opérée sur le tissu urbain au moyen de la Strada Nuova fut la première d'une série d'opérations conclues aux siècles suivants, lesquelles, en marge de la ville, ont constitué un parcours "spécial" en préparant le système urbain à un renversement hors de limites de la ville médiévale.

A la fin du 16ème siècle et dans la première moitié du 17ème, Carlo Emanuele I de Savoie fit plusieurs tentatives pour s'annexer la ville, soit par la guerre soit par des conjurations (1638-1633). La République décide alors de se prémunir contre une éventuelle surprise et fait élever une nouvelle enceinte de murs fortifiés. Par cette construction, Gênes a concrétisé ce redoublement ou presque de son implantation urbaine dont seules ses conditions et ses possibilités économiques et territoriales retarderont l'achèvement pendant quelque temps.

La deuxième moitié du 18ème siècle voit la décadence économique de la ville.

Sous l'aspect architectural, le 17ème siècle reprit avec la "Via Balbi" l'expérience de la "Via Nuova", tandis qu'au niveau immobilier s'accroît le phénomène des maisons plurifamiliales, auquel s'allie la recherche d'un organisme habitatif dont la fonctionnalité et la jouissance équivalent à celles de la maison unifamiliale du moyen âge. C'est alors que se formèrent de nouveaux types de construction en regard de bicellulaires constitués par des logements superposés, d'une surface d'environ 60-90 mètres carrés, servis par un corps d'escalier à double rampe obtenus par la fusion de deux unités préexistantes dont le front était monocellulaire. La fusion pouvait être homogène depuis la fondation jusqu'au toit, ou fragmentaire et se montrer comme une surélévation d'unités existantes qui gardaient, aux étages inférieurs, leur caractère de plus grande coupure et reflétaient, aux étages supérieurs, leur nouveau type.

Ce système se consolida et s'accusa en portant à la formation d'organisme où le corps de l'escalier servait deux logements par étage, provenant de la fusion soit en façade qu'en profondeur, d'un minimum de deux ou un maximum de quatre unités monocellulaires.

La production immobilière au siècle suivant montre une diffusion toujours plus importante du nouveau type parallèlement à un fractionnement dans l'usage d'appartements superposés des palais nobiliaires.

En 1814, Gênes est annexée au règne de Savoie. Les conséquences de cette annexion territoriale sont visibles dans l'expansion financière et productive de Gênes et deviennent concrètes par la croissance de la ville qui redouble, en se poussant vers la montagne, puis dépasse, en se dilatant en direction orthogonale à la précédente, les limites des torrents Bisagno et Polcevera.

Une expansion si rapide et massive ne peut se produire sans traumatisme, soit parce que le taux d'immigration est élevé, soit parce que, une fois perdue la référence aux structures ethniques nationales traditionnelles, il n'est pas toujours possible de recoudre rapidement le tissu social et éviter la formation de zones d'émargination.

Les hiérarchies sociales qui s'étaient consolidées sous la République eurent tendance à se dissoudre aussitôt que la société génoise perdit son autonomie territoriale et, par conséquent, sa propre individualité politique.

Naturellement, cela ne signifie pas que la classe noble au 19ème siècle ait disparu comme classe de pouvoir, mais cela se traduisit en une crise de renouvellement de ses sommets au moyen d'une sélection effectuée sur une base de pouvoir réel, particulièrement sur un pouvoir économique.

Le 18ème siècle possédait aussi les prémisses d'une nouvelle expansion urbaine vers les zones comprises dans l'enceinte du 17ème siècle, soit en créant un axe continu sur la côte du centre ancien avec la "Via Nuovissima" reliant "Via Balbi" et "Strada Nuova", puis à "Fontane Marose" et "Salita S. Caterina", soit en reliant le centre ancien à la colline de Carignano à travers le pont du même nom. Au début du 19ème siècle, avec la démolition de la "Via Giulia" et le percement de la "Via S. Lorenzo", nous avons aussi la valorisation de la bande tangente du Centre Historique vers l'Est.

Le 19ème siècle a opéré sa croissance à partir de cette bande avec la formation d'une série de parcours à fond de vallée (Via Assarotti, Via Caffaro), véritables systèmes urbains conclus à l'extrémité opposée à celle d'une insertion dans le tissu urbain existant, critère qui, par plusieurs cotés rappelle l'implantation qui a donné lieu à la Strada Nuova.

Au milieu du siècle, Gênes se montra donc cohérente envers elle-même en affrontant ses problèmes de construction urbaine par des interventions apparemment fragmentaires dans une nouvelle dimension d'ample caractère, opposée à l'encombrement de la ville ancienne.

A ce phénomène de croissance urbaine s'est joint un abandon progressif des résidences du Centre Historique au point que, selon le recensement de 1871, la population du secteur était de 51%.

A la même époque, les zones de collines extérieures apparaissaient déjà en voie de dépeuplement. Tout d'abord, le flux migrateur intéressa les noyaux familiaux plus pauvres, successivement le procès d'urbanisation grandit au fur et à mesure que l'industrie offrait un nombre toujours plus grands de postes de travail. Comme reflet du phénomène d'urbanisation, par rapport au brusque changement de milieu, il se produisit un accroissement de la compétitivité individuelle, et celle-ci devint un facteur déterminant du choix de quitter les zones agricoles ou tout du moins périphériques, vers la ville.

Les distinctions économiques d'un individu à l'autre tombèrent alors et le transfert de résidence entraîna également les propriétaires de biens agricoles familiaux et bien des héritiers de propriétés foncières.

Dans la deuxième moitié du 19ème siècle, la ville continue à s'étendre. Les zones intéressées se trouvent vers l'Est, dans la vallée de Bisagno, vers la colline d'Albaro, et à l'Ouest, la zone de S. Ugo, tandis qu'en amont de Gênes se forme une route de corniche haute qui relie entre elles les zones d'expansion de fond de vallée de la première moitié du siècle et prépare la prochaine expansion vers amont.

Avec le règlement concernant l'exécution des plans d'urbanisation et d'agrandissement déjà approuvé par R. Décret, l'Administration publique s'était réservée la tâche d'exécuter les infrastructures, abandonnant aux particuliers, qui se faisaient librement concurrence, l'exécution des travaux immobilières, se soumettant seulement au respect des normes techniques, déjà fixées, et au paiement d'une taxe d'amélioration.

Si l'on excepte la corniche du bord de mer, pour laquelle d'ailleurs des dispositions existaient déjà, en ce moment, le Centre Historique paraît oublié, marginalisé, et commence à vivre de vie propre, en un certain sens périphérique.

Ce qui, pour un autre période, en limite la marginalité, c'est la présence du port qui en 1876 fut l'objet d'un projet qui augmenta remarquablement sa capacité commerciale, mais cela aussi, dans l'expansion plus récente, tend à s'éloigner, accentuant la transformation du Centre Historique en un quartier périphérique.

Dans le concept social, la ville acquiert à la fin du 19ème siècle, toujours plus l'aspect d'un système fait de différentes zones, chacune ayant sa fonction et son expression: quartiers élégants et quartiers populaires, zones résidentielles, directionnelles, industrielles. En même s'affirmait l'opposition entre le citoyen salarié et l'entrepreneur, qui portera aux luttes de classe de notre siècle.

Au 20ème siècle, la croissance dans les dimensions de la ville a été remarquable. A cette expansion sont liés les facteurs tels que la croissance démographique.

Peu avant le début de la Deuxième Guerre mondiale, l'expansion de fait

de la ville avait atteint un certain nombre de communes limitrophes. Au moyen d'une délibération du gouvernement fasciste, ces communes furent englobées dans la Commune de Gênes, donnant naissance à celle qui est depuis lors "La Grande Genova".

1932 - Le Plan Général d'Urbanisation des zones centrales prévoit l'achèvement de l'isolement du centre historique. Le destin des derniers quartiers méliévoux extra-moenia est fixé. Mâdre di Dio, Piccapietra, S. Vincenzo, Porticello (cette dernière zone seulement sera démolie avant la guerre 1940-1945, pour laisser la place à Piazza Dante et aux deux premiers gratto-cie's de Gênes; les autres seront réalisés après la guerre).

Après des débuts, qui d'ailleurs déterminent les politiques de rénovation urbaine d'après guerre, se termine la première phase marquée, d'un côté, par une méconnaissance totale des valeurs historico-ambiantes du Centre Historique, et de l'autre, par la poursuite de l'objectif de création d'un "cœur" de la ville, en alternative au Centre Historique (achèvement de l'urbanisation des zones environnant la Via XV Settembre, création de Piazza della Vittoria).

La période de l'après-guerre est marquée, dans un premier temps, par la continuation de politiques "destructives". Ce n'est qu'à la fin des années 50 que se dessine un changement d'attitude envers le centre historique.

1947 - Le Plan de Reconstruction non seulement fait perdre une occasion importante de sauvegarder et revitaliser le Centre Historique, mais donne lieu à une politique de rénovation qui détermine le changement le plus grave de l'aspect historique que le Centre Historique ait jamais subi.

- Les immeubles détruits par la guerre sont assez nombreux: tous sont reconstruits sans aucun respect de leur valeur préexistante, dans une forme moderne désolante, mais remis sur leurs mêmes périmètres, et souvent de même hauteur que l'édifice précédent. Pour certains îlots, le Plan de Reconstruction prévoit un changement des situations périmétriques, comme dans la zone de Sarzano (avec des résultats affreux) ou alors une altération totale des caractères de l'environnement le long de la ligne d'immeubles de la Dipa, sur le front du port historique, où naît le volume aberrant de la tour de la Société Générale Immobilière. Plus tard, dans les années 50, le coup le plus grave: dans le cœur même de la ville historique, entre la Via Tuccoli et la Via XXV Aprile, surgit la masse gigantesque du siège de la Cassa di Risparmio, qui détruira pour toujours la "sky-line" urbaine.

Par cette construction, et simultanément avec la réalisation du Plan Piccapietra, se termine le chapitre de la démolition et reconstruction des zones historiques.

Plus tard, dans les années 70, se réalise aussi le quartier de la Via

Mâdre di Dio. Mais la décision, prise dès 1932, était définitive depuis les années 50.

## 3. DEGRADATION DU CENTRE HISTORIQUE

3.1 En ces dernières années, la récession économique et la conséquente stagnation de l'industrie du bâtiment, la décroissance démographique et le problème du logement ont énormément influé sur la dégradation matérielle et celle de l'environnement du Centre Historique. A ce dernier phénomène s'ajoutent d'autres tels qu'une tendance à l'emploi tertiaire des zones du centre historique proches des quartiers directionnels, l'occupation de la part d'une population nouvelle d'immigrés des pays du Nord et du centre de l'Afrique, dans les zones qui entourent le vieux port.

Le Centre Historique semble donc avoir perdu sa propre fonction résidentielle à la suite d'une perte de "standing" habitatif, c'est à dire la consistance et la qualité habitatives structurelles typiques aux fins du logement. Par conséquent, les structures du Centre Historique sont considérées comme valeurs spéciales et la résidence y est accentuée facilement par ceux qui se considèrent déjà comme des marginaux de la société.

3.2 La dégradation intense affecte environ le 63,5% des immeubles. Ce chiffre est récent et date de 1983.

Les causes de ce phénomène sont multiples et dépendent soit de la nature physique des immeubles, soit d'autres raisons de caractère social et économique.

Parmi les causes qui sont à imputer au côté matériel de la dégradation des immeubles, nous indiquerons la stratification historique de ces immeubles, c'est-à-dire le surpeuplement des logements, la surélévation ayant pour conséquence la surcharge des structures parfois trop légères et non aptes à les supporter, l'emploi de matériaux de mauvaise qualité, l'insuffisance des fondations, la vieillesse.

A tout cela nous ajouterons les dégâts dus à des interventions mal programmées, les calamités, l'humidité ascendante qui atteint parfois jusqu'à 18%, le manque d'entretien ordinaire et extraordinaire en ce qui concerne les toits, les corniches, le crépi extérieur, etc.; ensuite, la carence d'installations hygiéniques et sanitaires.

Parmi les causes sociales et économiques il faut compter, dans un passé récent, les changements de population qui ont vu arriver les populations du Sud de l'Italie aux environs des années 50 et 60, quand l'industrie sidérurgique était florissante, et ont porté à un phénomène de "ghetto" du Centre Historique et à une dégradation poussée due à un mauvais usage de ce Centre plus qu'à un bloc des loyers qui, en annulant le revenu, a poussé les propriétaires à négliger tout intérêt pour l'entretien ordinaire et extraordinaire des immeubles.

Dernièrement, on a enregistré un nouveau flux d'immigrés provenant des régions africaines. Ceux-ci s'installent dans les zones qui entourent le port où les conditions habitatives sont les plus basses, en remettant ainsi d'actualité le phénomène de "ghetto" du Centre Historique et les conséquences pertinentes.

3.2 Enfin, parmi les causes de dégradation, il faut considérer, sous l'aspect économique, une nouvelle politique des loyers (la Loi 302 de 1970 sur la réglementation des taux des loyers) qui se proposait de donner aux propriétaires un revenu raisonnable et de garantir aux moins riches une maison à prix convenable, mais qui s'est montrée inadéquate.

Les revenus, en effet, dans le cas des immeubles dégradés, sont médiocres et ne permettent pas au propriétaire d'effectuer l'entretien nécessaire; de plus, cette loi, en rendant difficile aux propriétaires la possibilité de disposer librement de leur propre logement, les a poussés à préférer de garder leur logement vide et en état d'abandon.

3.4 Les problèmes qui découlent du type particulier de développement du centre historique de Gênes sont nombreux, très différents et complexes. Le plus évident est celui de la marginalisation sociale produit par le changement de la population au moyen de l'immigration, et par la stabilisation, à son intérieur, surtout dans les zones avoisinantes du port, des gens moins riches. Le second problème est celui de l'appauvrissement des activités qui s'exercent à son intérieur, qui font que l'on tend à faire du Centre Historique un quartier d'habitation. Le troisième problème, sans doute moins évolutif mais non moins important aux fins d'une récupération immobilière, c'est le caractère intrinsèque de la construction, très fortement dense, avec des édifices de grande hauteur, à surface réduite, avec une seule façade sur une rue ou ruelle extrêmement étroite.

A l'insuffisance des services hygiéniques il faut donc ajouter un mauvais éclairage et très peu d'ensoleillement. La hauteur non négligeable des immeubles, liée à une croissance survenue dans un passé éloigné, ne peut être classée comme superfétatoire. D'où la difficulté de concilier les problèmes de la conservation avec ceux de l'emploi logique des immeubles.

#### 4. EXPERIENCES ET OPERATIONS DE RECENSEMENT ET D'ANALYSE DU CENTRE HISTORIQUE

Gênes se trouve parmi les premières villes historiques de l'Italie pour lesquelles, grâce à l'Ufficio Centro Storico, ont été effectuées des analyses du Centre Historique.

4.1 Le premier plan d'urbanisation de la Commune de Gênes date de 1950. Il définit, comme centre historique, la zone comprise entre les murs de 1155 et en réfère l'étude à une commission spéciale nommée par l'Administration communale, l'année même de ce plan.

Mais, même avant cette date, le Centre Historique de Gênes avait été l'objet d'études et d'enquêtes. En 1911, après une épidémie de choléra, la Commune promut une enquête sur les conditions hygiéniques et sanitaires du Centre Historique. Cette enquête couvrait, comme étendue de la recherche, toute la ville et utilisait un système de relevés soigneusement élaboré pour être utilisé comme base d'étude même par la Commission de 1957.

C'est aux années 1957-1958 que remonte en effet la première véritable étude sur la ville ancienne.

La Commission devait, à l'origine, se limiter à fournir une série de données sur lesquelles d'autres auraient dû fonder la rédaction du plan; en réalité, elles cherchent déjà à donner des indications précises.

Le rapport de la Commission abordait la question du centre ancien au moyen d'un examen historique du problème et faisait une chronique des interventions sur le tissu de la vieille ville depuis la Seconde Guerre jusqu'à nos jours, en jugeant de façon négative les réalisations du Plan de Reconstruction. Le rapport comprenait en outre un examen des chiffres de recensement de 1957 en ce qui concerne l'aspect démographique, économique et productif.

Quant à la situation hygiénique, il se limitait à parler de la situation déficitaire, sans citer la source des informations. Venait ensuite un examen de la viabilité et des services. La Commission examinait ensuite trois îlots types, sous l'aspect statique, architectural, patrimonial et financier. De ces trois îlots l'on fit un relevé architectural complet, à l'échelle 1:50, accompagné de fiches de transformation contenant en parallèle la description de l'état actuel et les propositions de transformation. Les fiches avaient un caractère plus objectif que technique et l'aspect historique se bornait à peu de lignes d'illustration.

La Commission, renouvelée en 1959, effectuait jusqu'en 1964 des enquêtes approfondies sur le Centre Historique.

Comme instrument de relevé, deux sortes de fiches étaient employées: l'une concernait le repérage et la localisation des activités aux étages bas (rez-de-chaussée), qui comprenait soit l'évaluation des aspects architecturaux, soit le pouvoir attractif prouvé par les activités commerciales de la zone; l'autre fiche s'adressait plutôt à la recherche architecturale et environnementale.

Cette dernière comprenait 3 parties: la première concernait la position historique et la description de l'immeuble; la seconde décrivait l'environnement; et la troisième recueillait les informations historiques et bibliographiques.

La fiche fournissait un cadre exhaustif de l'immeuble analysé et de son rapport avec son environnement. Elle avait cependant le défaut d'être excessivement descriptive.

4.2 Le nouveau Plan d'Urbanisme de 1976 confirme comme périmètre du Centre Historique la ville celui qui est délimité par les murs de 1300. En 1979, il était présenté par l'Office du Centre Historique de la Commune et par le Service d'Urbanisme, la Délibération/Cadre du Centre Historique, d'où tire son origine, puisqu'il en reproduit grosso modo les lignes de concept, l'Etude d'ensemble de 1983.

Cette dernière étude est divisée en 7 chapitres qui concernent:

- le système d'information;
- l'accessibilité;
- le rapport entre la ville et le port;
- les grandes fonctions;

- les modèles de projets;
- les infrastructures technologiques; et
- la gestion des interventions.

L'Etude d'ensemble se propose comme un élément global pour une orientation de projet et gestion. Sa valeur est celle d'une étude et ne produit pas d'effets d'urbanisme directs et juridiquement opérants, quoique l'on doive se référer à cette étude dans la rédaction des instruments particuliers d'urbanisme réalisables concernant le Centre Historique.

L'Etude d'ensemble a été élaborée sur la base d'un système complexe d'information se rapportant au projet de cinq grandes zones de récupération (loi 457/72) et à l'exécution des premières interventions. Elle se moule parmi des problèmes d'origine très différente mais n'arrive pas à relier les divers aspects du problème du Centre Historique. Il en découle que les mêmes propositions de projet effectuées au cours des cent chapitres apparaissent souvent comme disjointes entre elles sinon opposées, par manque d'un abord global et intégré.

#### 5. PREVISIONS ET PROGRAMMES DE RECUPERATION FONDÉS SUR DES ANALYSES APPROFONDIES

Les enquêtes effectuées sur le Centre Historique sont réunies dans le premier volume de l'Etude d'ensemble sous le titre "Systèmes d'information: relevé et analyse des situations complexes en cours".

Cette étude comprend les données relatives à la situation matérielle et démographique du Centre Historique comparées à celle concernant la ville provenant du rapport qui illustre le Plan Général d'Urbanisation de 1976-1990 et des recensements de l'ISTAT de 1991. Ils fournissent la superficie, la population en résidence, le nombre d'habitations occupées ou non, le nombre de pièces, le nombre de familles, les index de densité habitative et de peuplement par logement.

Un second chapitre concerne les relevés, mais tandis que les relevés topographiques aux diverses échelles (1:5000 - 1:2000) recouvrent tout le centre historique, les données architecturales concernent seulement le 0% du volume total et sont limitées aux seules zones de récupération; pour chaque immeuble sont donnés tous les plans, les façades et deux sections.

Un troisième chapitre illustre trois niveaux d'approfondissement de l'étude, au premier niveau desquels correspondent les unités individuelles de construction et celles qui les joignent; un second niveau, petites unités aux fins de l'assainissement, ayant une importance de statistique; au troisième niveau, les grandes zones de rééquilibre.

L'enquête typologique effectuée au premier niveau, soit en ce qui concerne chaque immeuble ou les unités accolées à celui-ci, se limite à une classification basée sur l'image actuelle de l'immeuble, sur la destination de son usage, sur son volume. Ce qui manque c'est une étude approfondie historique et l'évaluation de la stratification et des transformations diachroniques des types liées à l'évaluation historique, économique et sociale de la ville.



Suit enfin l'examen des fonctions des immeubles (à vocation résidentielle ou tertiaire), de l'état de dégradation et de ses causes, de la situation de la propriété (privée ou publique, unitaire ou fractionnée), de la population résidente (plan de la population: celui-ci permet d'évaluer par comparaison avec d'autres chiffres censitaires où se sont produits des phénomènes de dépeuplement et leur intensité).

Le second niveau concerne les cadres d'études visant à l'assainissement multiples des sections statistiques de recensement; il y a en a 4<sup>o</sup> et elles ont été délimitées sur la base des critères topographiques, et sous certains aspects d'homogénéité historique et immobilière.

Certains de ces cadres comprennent les plans détaillés et/ou les plans d'assainissement actuellement en cours ou à l'étude. On a considéré le rapport entre le volume total et la réalisation par cadre, la densité territoriale, la densité foncière, la densité habitative territoriale et le développement démographique (1971-1978-1981). On a fait des fiches des immeubles ou des logements vides; on a effectué l'évaluation des conditions hygiéniques de l'environnement (services hygiéniques, ensoleillement, luminosité, conditions d'entretien).

Au troisième niveau, l'étude porte sur les secteurs de rééquilibre. Ce sont des multiples des cadres d'études et ils permettent d'analyser les effets induits, évaluer les coûts et les bénéfices d'autres interventions, dans le secteur de l'urbanisme primaire, des services des grandes fonctions. Onze secteurs de rééquilibre ont été identifiés.

Sur la base de ces analyses, quelques programmes ont été fixés, soit à l'échelle urbaine soit à l'échelle de construction immobilière. Les premiers prévoient une restructuration du trafic, un nouveau lien entre la ville et le port franc, la rationalisation des infrastructures technologiques. Les seconds concernent le plan d'assainissement de la zone de Porta Soprana, le plan d'immeubles économiques populaires (HLM) de Via del Colle (déjà effectué), le plan détaillé de Salita del Prione pour les services d'assistance et des maisons-parkings (déjà effectué), le repérage des zones de récupération dans le sens de l'art. 27 de la Loi 457/72, de Pré, Pòlo, Maddalena, Carmine, Porta Soprana, et leurs projets pertinents, les plans de récupération du Piazza Giustiniani (pour les services de quartier) et Salita Montagnola della marina (pour habitations).

Les zones de récupération ont été mises en évidence au moyen du croisement des données sur les conditions statiques des immeubles, sur leurs caractéristiques formelles et de stabilité et sur les aspects socio-économiques des populations. Il s'agit, en majeure partie, d'immeubles de grande hauteur, construite sur des lots de dimension minime qui, de nos jours, montrent l'usure du temps et le manque d'entretien. Refuge des populations plus pauvres, ils sont très peuplés ou par contre subissent des procès d'abandon traumatisants (voir les "Case Mirate" de la Società Immobiliare sur la Piazza dei Truogoli (lavoirs) de S. Brigida, dans la zone de Pré).

Le projet des zones de récupération a été confié à des professionnels du projet, très qualifiés, en étroite collaboration avec l'Office du Centre Historique de la Commune. Ce dernier a fourni les relevés architecturaux nécessaires.

Des études ont été effectuées soit à l'échelle urbaine en abordant le problème du raccord entre les zones de récupération avec les zones avoisinantes, soit à l'échelle du bâtiment du moyen d'exemples architecturaux, les projets-cadres, ainsi nommés, et de simulations opératives.

Les réglementations relatives aux plans de récupération proviennent des expériences de projet. Les projets doivent s'entendre comme des guides; les futures interventions échelonnées dans le temps auront une possibilité d'adaptation et les dimensions permises par les limites économiques et des possibilités d'organisation là où, par exemple, les projets-guides indiquent des formes d'agrégation fonctionnelles entre les immeubles contigus. Ils ne représentent pas de solutions univoques mais ont surtout la valeur d'étude sur la réunion en consortium des différentes propriétés.

Les zones confiées aux auteurs de projets sont:

Pré - Auteur du projet IIAUD: C. de Carlo, architecte.

Superficie: 2,10 ha; volume total: 250.000 m<sup>3</sup>; volume du projet immobilière: 25.000 m<sup>3</sup>; nombre de logements existants: 547; logements vides: 1/3; logements du projet: 517. Une inclusion est prévue pour l'agrandissement du volume. Une sévère contraction du nombre de corps d'escaliers comporte la réunion de plusieurs édifices entre eux autour de nouveaux reliages verticaux. Dans la zone où se trouve la place des Trugoli di S. Prigida, l'on prévoit le remplacement des types de constructions originaux, à une seule façade, adossées à une épine centrale en maçonnerie, par d'autres passant par la place à la ruelle opposée. A l'intérieur des îlots compris entre Vico del Pozzo et Vico S. Fe<sup>do</sup>, l'on a proposé une place intérieure, après avoir obtenu l'autorisation de démolition de deux immeubles.

Volò - Auteur du projet: P. Piano, architecte.

Superficie: 2,12 ha; volume total: 221.000 m<sup>3</sup>; volume du projet de construction: 35.000 m<sup>3</sup>; nombre de logements existants: 499; logements vides: 1/1; logements du projet: 499. Le projet prévoit une utilisation des étages bas (rez-de-chaussée), pour le commerce et les activités tertiaires. Il destine à la résidence les étages intermédiaires, place les services collectifs aux étages du haut, et en outre plusieurs niveaux de liaison horizontale entre les différents immeubles. Les édifices historiques à fonction spéciale (magasin du sel) sont destinés aux activités culturelles (musée de la musique, théâtre, centre civique de quartier). Pour améliorer l'éclairage des ruelles, l'on prévoit un système de miroirs orientables au niveau des toits ou terrasses.

Madra'ena - Auteur du projet/ I. C. Bianchi

Superficie: 1,20 ha; volume total: 104.000 m<sup>3</sup>; nombre de logements existants: 664; logements vides 1/5; logements prévus par le projet: 664 (invarié). L'on prévoit une diminution de 1/2 dans l'usage des rez-de-chaussée. Le projet paraît respecter la consistance structurelle des édifices; il tend, au contraire, à modifier l'organisation de la distribution au moyen de l'unification des corps d'escaliers et la réunion de groupes d'immeubles.

Carmine - Auteur du projet: L. B. di Pelgioioso

Superficie: 1,55 ha; volume total: 120.000 m<sup>3</sup>; volume du projet de construction: 35.000 m<sup>3</sup>; nombre de logements existants: 350; logements vides: 1/8; nombre de logements prévus par le projet: 350. Il est prévu une transformation pour privilégier les rez-de-chaussée de caractère commercial; en outre, le projet propose une restructuration des parcours, soit par véhicules soit piétonnier, la formation de parkings souterrains dans les zones de bordure de ce quartier et des liaisons avec les quartiers hauts de la ville, au moyen d'ascenseurs. A l'intérieur des îlots, une rationalisation de liaisons verticales obtenue en introduisant des ascenseurs placés de telle façon qu'ils puissent servir plusieurs corps d'escaliers et plusieurs immeubles au moyen de liaisons horizontales, même au niveau de toit (passerelles aériennes extérieures). Deux hypothèses ont été formulées: une de concentration maximum, autre de concentration minimum. Les immeubles ont été fichés sous leur aspect physique, historique et socio-économique. Les interventions prévues sont pour les édifices monumentaux le système scientifique, pour les édifices d'intérêt historique et architectural - la conservation, pour les édifices du siècle dernier - la reconstruction. Le concept général est de réparer plutôt que de remplacer.

Porta Soprana - Auteur du projet: M. I. Gardella, architecte

Superficie: 1,52 ha; volume totale: 210.000 m<sup>3</sup>; volume du projet immobilier: 35.000 m<sup>3</sup>; nombre de logements existants: 697; logements vides: 1/5; logements du projet: 765. L'augmentation du nombre de logements est due à la reconstruction de maisons bombardées. Le plan prévoit une restauration-conservation des immeubles classés comme Biens Culturels (Loi 1080/1939). Le projet d'édification prévoit deux îlots. Dans le premier, les escaliers sont centralisés et des liaisons horizontales sont créées traversant le centre de l'îlot sur lequel s'ouvrent les logements. Ceux-ci sont organisés, pour les logements minimum, sur un seul niveau, s'il s'agit de logements sur deux niveaux, et les plus grands sur trois niveaux. Les logements moyens et grands se trouvent aux derniers étages. Dans le second îlot, les immeubles à l'intérieur des îlots sont occupés et les îlots mêmes sont reliés deux par deux au moyen de corps d'escaliers centralisés: l'un sur Vico Assereto, l'autre sur Via Pavecca. On prévoit également l'intégration avec de nouvelles constructions, l'emploi de technologies avancées (structures en acier).

Autres projets - Implantation de milieux universitaires dans la zone de San Donato et San Silvestro

Dans les zones de San Donato et San Silvestro, la destruction due à la guerre a été d'une telle étendue qu'elle a demandé une intervention matérielle de recomposition sur grande échelle. Le projet prévoit par conséquent l'insertion de fonctions spéciales, l'implantation universitaires et culturelles sur les zones libres et parallèlement une intervention de réorganisation aux fins de l'usage résidentiel des zones de bordure. Le projet urbanométrique, rédigé par l'architecte J. Gardella, prévoit de suivre la pente du terrain avec des volumes dissimulés et de former des terrasses avec possibilité de grands espaces ouverts à la lumière et des espaces verts en contraste avec l'aspect compact de la construction et l'ombre des ruelles adjacentes. La partie vide de Vico Inozzatori a été organisée comme une place rehaussée et comme un raccord avec les divers niveaux des rues avoisinantes.

Récemment, le projet a été de nouveau dimensionné: du moins la seule zone de San Silvestro a été considérée engagée à l'implantation universitaire, sur laquelle l'on entend investir les nouveaux financements promis pour la construction universitaire.

### Hypothèses de restructuration du trafic par la création de zones piétonnières et de parkings souterrains

L'on prévoit des mesures d'allègement du trafic de roulement qui isole le Centre Historique de la ville contemporaine par la formation de directions obligatoires.

La Via Garibaldi (ancienne Strada Nuova) a été rendue piétonnière et on prévoit de rendre piétonnière et organiser en jardin la zone de Palazzo San Giorgio.

De nouvelles possibilités de stationnement sont à l'étude sur les bord du centre ancien: parking de la Via Madre di Dio (12.000 m<sup>2</sup> de superficie, avec 1000 places voitures); parkings sur l'aire du Port Franc (maximum bassin d'influence et noeuds de liaisons primaires) jusqu'à 20.700 m<sup>2</sup>, avec 1000 places voitures; parkings de la Darse (120 places qui pourront être augmentées jusqu'à 240); fermeture du parc ferroviaire de Principe pour 600 places voitures. Le plan de récupération de la Commune prévoit de 150 à 200 places voitures et 200/250 places dans le plan détaillé de San Donato/San Silvestro. Les plus difficiles réalisations en cours d'étude sont les deux parkings souterrains au début de la Via Cairoli et sur la Piazza Matteotti.

En plus, l'on prévoit l'augmentation des services publics et la construction d'un chemin de fer métropolitain.

## 6. NOTES ADDITIONNELLES

### 6.1 La contribution des politiques régionales

Les politiques régionales dans le domaine de la récupération des centres historiques tendent vers les rôles suivants:

- rôle législatif: la Région a des pouvoirs en matière d'urbanisme et pour cela a contribué de façon importante et déterminante à la formation d'instruments de sauvegarde des centres historiques;

- rôle de contrôle des instruments de la planification urbaine: la Région a la tâche d'approuver les plans et en particulier a toujours défendu son pouvoir de contrôle des plans détaillés des centres historiques; la défense et la sauvegarde des valeurs historiques/artistiques ont caractérisé le rôle régional dans l'approbation du Plan Général d'Urbanisation (Etude d'Ensemble du Centre Historique de Gênes a été introduite dans le Décret Régional);

- rôle de remise des ressources provenant des lois nationales en matière de construction économique et populaire (F.I.I.): ce qui a permis à la Région de promouvoir des politiques d'intervention dans les centres historiques au moyen de formes de financement direct à l'opérateur privé individuel (Bons "liaisons");

- rôle d'organisation des services pour les organismes locaux:

- dans un but conjointif: formation des centres d'organisation des données, comme l'Observatoire sur le système habitatif (OSA, Région Ligurie - I.I.R.E.S.) ou le Laboratoire sur la qualité des habitations (Région Ligurie - fondation M. et G. Labo), tous deux en fonction.

- Services, en particulier la cartographie: le projet finalisé à la formation de planimétrie 1:500 des zones historiques sur la base de relevés précis par photographies aériennes (fournis gratuitement aux communes de moins de 3000 habitants).

- Agence logement: projet finalisé de la Région pour garantir aux communes une aide concrète dans la gestion des interventions en matière résidentielle.

En définitive, les politiques régionales reconnaissent un rôle "super ordonné" de la Région, qui représente des intérêts plus généraux de la collectivité directement intéressée (en théorie: le Centre Historique de Gênes représente un intérêt pour la communauté entière de Ligurie qui garantit une meilleure sauvegarde de l'intérêt que peut pour lui la communauté génoise ou même plutôt la communauté résidente dans le Centre Historique).

6.2 Les interventions hors programme: le renouvellement du Centre Historique sans intervention publique directe ou indirecte

En ces dernières années s'est produit un intense processus de requalification du Centre Historique de Gênes au moyen d'intervention privée et de l'utilisation des "mailles larges" de la réglementation en vigueur: en particulier, par l'article qui permet d'effectuer l'entretien extraordinaire, les "autorisation" (formes bien plus simples que les "concessions"), d'interventions souvent assez importantes qui devraient, en vertu de la cohérence, être classées comme véritables opérations de reconstruction.

Ainsi, même dans la période 1970-1983, seulement 17 demandes ont été présentées pour assainissements hygiéniques ou statiques (1) de restructuration (4) ou de restructuration avec amplification (2); une partie consistante du Centre Historique a été l'objet d'intervention.

La partie censitaire est en une certaine mesure plus explicite: d'après cette source, en effet, sur 13.000 habitations, 522 avaient été restructurées dans la période 1971-1981.

Pour conclure, l'on peut discuter, à ce point de vue, sur la nécessité non seulement et non tellement de "plans" ou de "projets" pour le Centre Historique, mais surtout sur la nécessité d'une gestion capable de suivre, interpréter et contrôler l'activité d'intervention et sa qualité.

### TROISIEME PARTIE

#### OBSERVATIONS CRITIQUES, SUGGESTIONS ET RECOMMANDATIONS

##### (a) Sur la méthodologie en général

La façon de procéder des Administrations communales a été très intéressante, mais on ne peut affirmer qu'elle ait été linéaire. Il y a là-dessus deux aspects critiques qu'il faut mettre en évidence.

Le premier: le choix de procéder au moyen de projets, surtout architecturaux, a placé en sous-ordre les projets plus importants de la gestion, du projet social et économique et des modalités opératives et financières qui sont certainement primordiales.

Le second: les projets n'ont pas eu une directive unitaire; par conséquent, ils parlent deux langages différents et ne peuvent constituer un prélude à un plan général de stratégie, comme on l'aurait souhaité.

##### (a<sup>1</sup>) La méthodologie relative aux interventions effectuées

Les interventions actuelles couvrent une partie minime du Centre Historique et leur réalisation est trop récente pour pouvoir formuler un jugement objectif sur les résultats. Toutefois, on peut dire que le programme visant à reporter à l'intérieur du Centre Historique tous les strates sociaux, en satisfaisant les différents besoins habitatifs par la réalisation de logements appropriés, en dimension et confort, doit être jugée comme étant positive.

Nous jugerons au contraire négatif, le manque d'études historiques et typologiques. Cela porte en effet à superposer au tissu et aux immeubles anciens les modèles d'habitation actuels, sans se demander si une telle opération est compatible en matière de conservation et protection des valeurs historiques et d'environnement que le passé nous a transmis et qu'il est de notre devoir de remettre aux générations futures en tant que racines de leur condition civile.

L'intervention sur les choses anciennes doit en effet être effectuée sans perdre de vue les valeurs et le potentiel qu'elles expriment en leur adaptant, de la meilleure façon possible, les modèles d'habitation actuels, et non pas le contraire, sous peine de perdre justement ces valeurs que l'on entend protéger.

##### (b) Les problèmes les plus importants, les difficultés rencontrées et les propositions concernant leur solution

Les problèmes d'ordre technique sont ceux de l'accessibilité aux chantiers, à la possibilité d'emploi de techniques avancées. Les premiers, reliés à la structure des rues sont la cause d'une importante augmentation des coûts. Les seconds peuvent produire des phénomènes de dissonance de l'environnement et de rejet de la part des structures anciennes. La proposition de la Commune de donner des dimensions réduites aux unités d'intervention en réduisant le flux des moyens et la quantité des matériaux nécessaires au chantier peut obvier en partie à des problèmes d'accessibilité au chantier.

Des interventions de restructuration totale pourraient aussi alléger les problèmes de chantier.

Quant à l'emploi de techniques avancées, il faudrait faire une étude qui, par rapport aux différents problèmes liés à la récupération, pourrait définir quelles sont les techniques opportunes et par conséquent, tolérables, et quelles sont celles inadéquates, de sorte qu'on puisse éviter des erreurs de concept au niveau de projet.

Un problème économique est celui de repérer les financements. L'intervention publique requiert un temps très long au cours duquel les phénomènes de dégradation ne font que s'aggraver. La proposition de la Commune de convoyer la récupération vers l'épargne privée, même de petite entité, au moyen de la création de sociétés financières spéciales et l'émission de certificats immobiliers qui permettent, par leur accumulation, d'accéder à la propriété immobilière et d'être gérés comme les actions bancaires ou industrielles, pourrait se révéler efficace pour un repérage plus rapide des moyens financiers nécessaires.

Le financement privé pourrait plus généralement être encouragé par une politique du revenu qui favorise la propriété immobilière du centre ancien, par rapport aux zones d'expansion et avec des facilitations fiscales.

(c) Recommandations concernant les cas semblables, destinées aux institutions, aux experts, aux autorités locales et aux autres autorités

L'on souhaite la formulation d'une réglementation qui offre des normes correctes sous le profil de la conservation des valeurs historiques et de l'environnement, les différents types d'interventions depuis l'entretien ordinaire jusqu'à l'entretien extracridinaire, à la récupération et à la restauration conservatives, à la restructuration immobilière et urbaine. On ne devrait pas permettre la substitution typologique; l'on devrait promouvoir des études de compatibilité entre les typologies résidentielles anciennes et les typologies résidentielles modernes, de façon à permettre au maximum la conservation au moyen de l'utilisation correcte, même des immeubles dits "mineurs". Il faut promouvoir l'action d'entretien comme moyen prophylactique de la dégradation, en permettant à l'organisme public préposé de se substituer aux propriétaires défaillants par les moyens prévus par la loi au sujet de la récupération, ou en favorisant l'action directe du propriétaire par des encouragements de caractère économique et fiscal. Il faut éduquer l'opinion publique à la compréhension des valeurs culturelles et historiques des édifices anciens, soit au moyen d'une action au niveau d'école, soit au moyen de campagnes publicitaires et autres, qui rendent cette opinion consciente de ses propres racines dans la construction.

Pour conclure, nous jugeons que seule l'intervention publique, directe ou indirecte, avec facilitation pour particuliers, puisse faire démarrer le processus de récupération. On pense à la réouverture de la Loi et à la reprise des Actes. L'Office du Centre

Historique est en train de rédiger un manuel d'utilisation des techniques des constructions de fortune, soit traditionnels, soit modernes.

Les critères de restauration sont les suivants:

- conserver le type habitatif dans les immeubles plus précieux, en évitant leur incorporation, même si elle n'est que distributive;
- éviter les fractionnements excessifs des unités immobilières;
- garder en fonction les entrées et les accès à la rue.

L'exemple génois est par ailleurs intéressant par la pluralité des divers points de vue exprimés et par le fait que des savants et chercheurs non liés directement à l'Administration publique aient développé des études et recherches de grand intérêt, en maintenant l'attention sur le problème à un niveau scientifique et qualitatif, tel qu'il a remarquablement amélioré le degré de connaissances de problèmes en la matière.

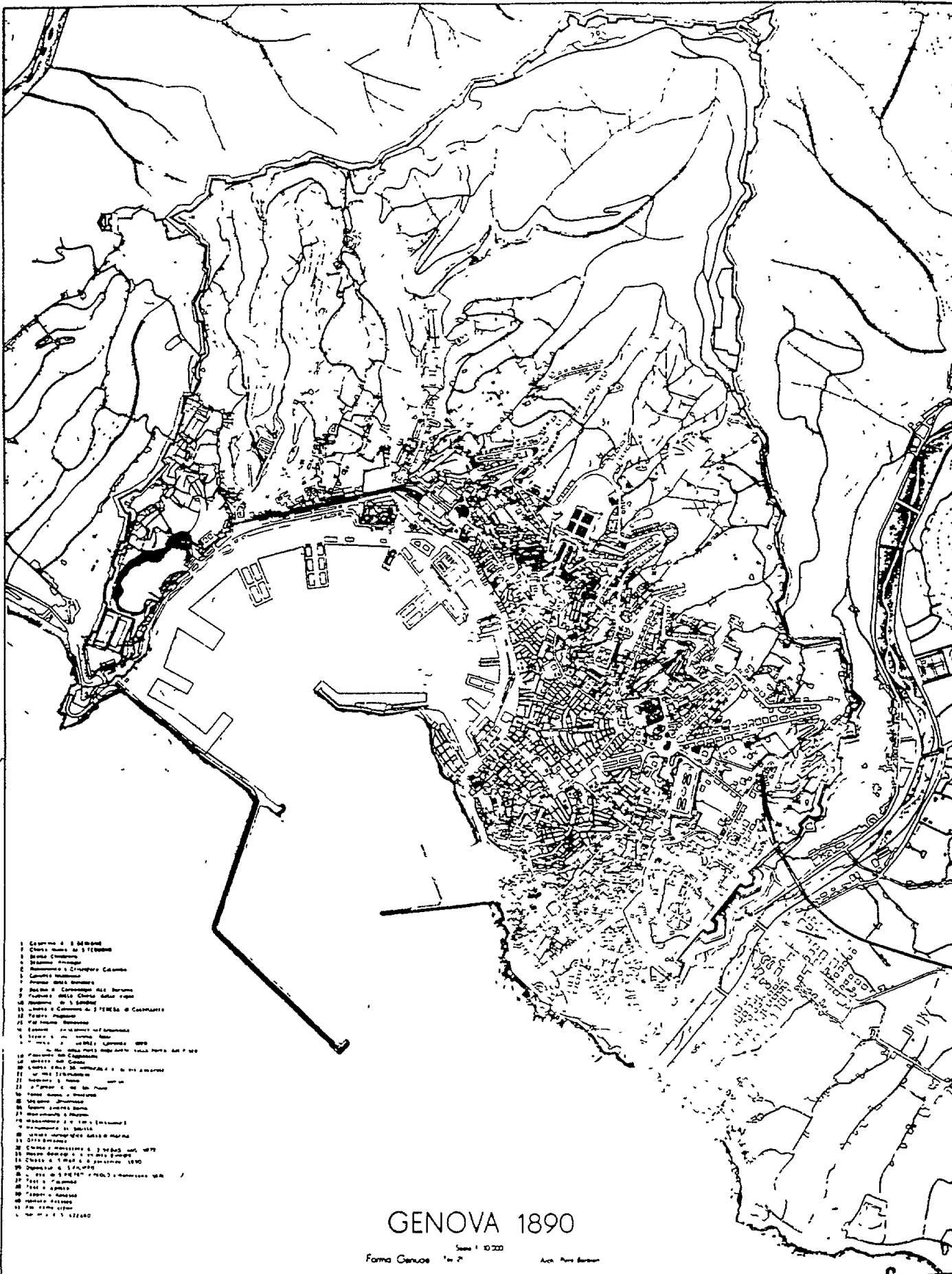
Cela, en fin de compte, a constitué un patrimoine de comparaison et d'attention que l'opinion publique a désormais absorbé de telle façon qu'il fonctionne comme un contrôle culturel de l'action publique.

Cela s'est ponctuellement produit au cours des débats qui se sont déroulés au sujet du vieux port.





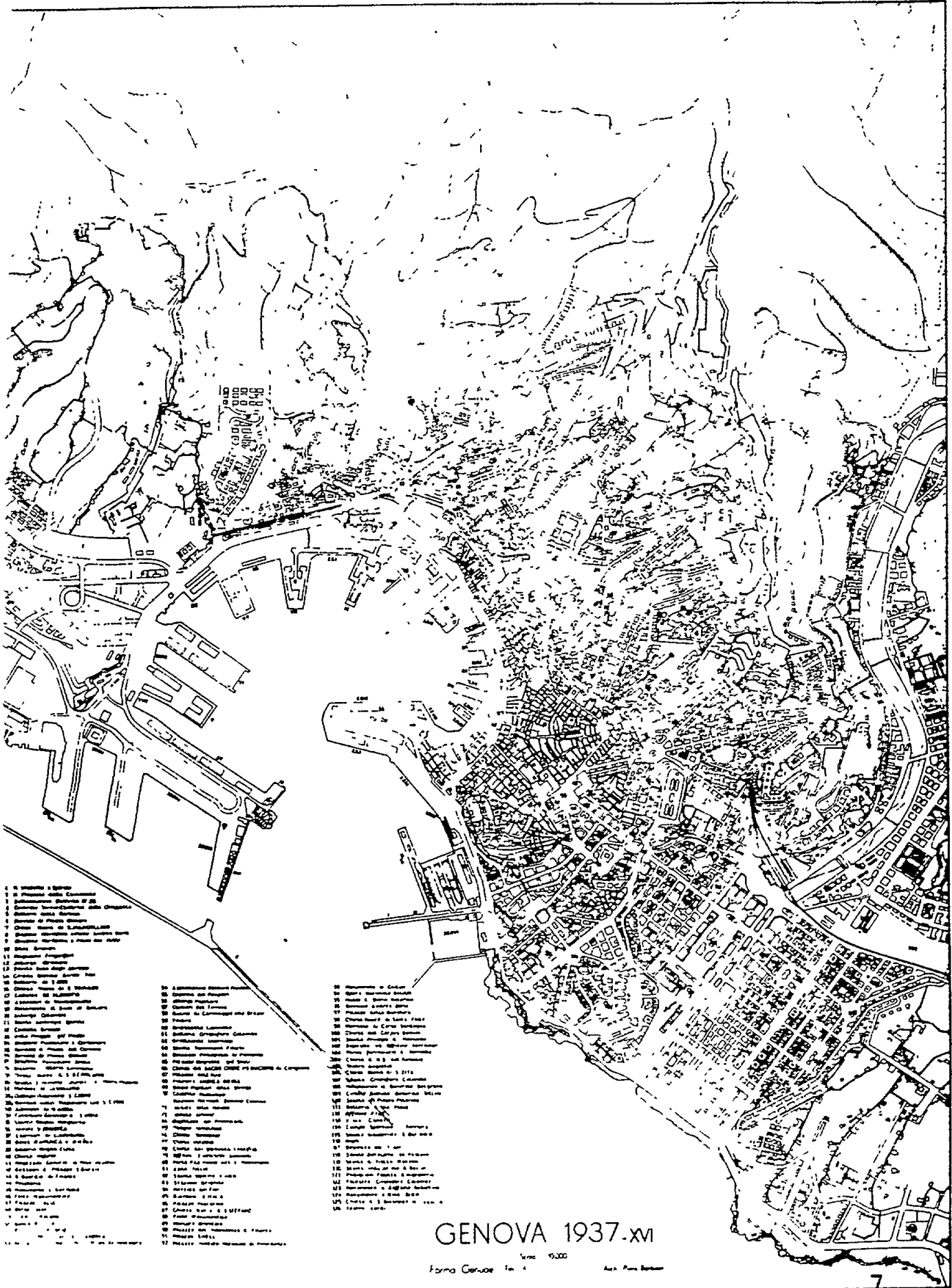




- 1 Caserma A. S. Sordani
- 2 Chiesa Nuova di S. Stefano
- 3 Banca Commerciale
- 4 Palazzo Principe
- 5 Monumento a Cristoforo Colombo
- 6 Caserma Reale
- 7 Palazzo della Sottile
- 8 Palazzo di Carignano
- 9 Palazzo della Chiesa della Pace
- 10 Palazzo di S. Sordani
- 11 Chiesa e Convento di S. Maria di Castello
- 12 Palazzo Reale
- 13 Palazzo Principe
- 14 Palazzo di S. Stefano
- 15 Palazzo di S. Stefano
- 16 Palazzo di S. Stefano
- 17 Palazzo di S. Stefano
- 18 Palazzo di S. Stefano
- 19 Palazzo di S. Stefano
- 20 Palazzo di S. Stefano
- 21 Palazzo di S. Stefano
- 22 Palazzo di S. Stefano
- 23 Palazzo di S. Stefano
- 24 Palazzo di S. Stefano
- 25 Palazzo di S. Stefano
- 26 Palazzo di S. Stefano
- 27 Palazzo di S. Stefano
- 28 Palazzo di S. Stefano
- 29 Palazzo di S. Stefano
- 30 Palazzo di S. Stefano
- 31 Palazzo di S. Stefano
- 32 Palazzo di S. Stefano
- 33 Palazzo di S. Stefano
- 34 Palazzo di S. Stefano
- 35 Palazzo di S. Stefano
- 36 Palazzo di S. Stefano
- 37 Palazzo di S. Stefano
- 38 Palazzo di S. Stefano
- 39 Palazzo di S. Stefano
- 40 Palazzo di S. Stefano
- 41 Palazzo di S. Stefano
- 42 Palazzo di S. Stefano
- 43 Palazzo di S. Stefano
- 44 Palazzo di S. Stefano
- 45 Palazzo di S. Stefano
- 46 Palazzo di S. Stefano
- 47 Palazzo di S. Stefano
- 48 Palazzo di S. Stefano
- 49 Palazzo di S. Stefano
- 50 Palazzo di S. Stefano
- 51 Palazzo di S. Stefano
- 52 Palazzo di S. Stefano
- 53 Palazzo di S. Stefano
- 54 Palazzo di S. Stefano
- 55 Palazzo di S. Stefano
- 56 Palazzo di S. Stefano
- 57 Palazzo di S. Stefano
- 58 Palazzo di S. Stefano
- 59 Palazzo di S. Stefano
- 60 Palazzo di S. Stefano
- 61 Palazzo di S. Stefano
- 62 Palazzo di S. Stefano
- 63 Palazzo di S. Stefano
- 64 Palazzo di S. Stefano
- 65 Palazzo di S. Stefano
- 66 Palazzo di S. Stefano
- 67 Palazzo di S. Stefano
- 68 Palazzo di S. Stefano
- 69 Palazzo di S. Stefano
- 70 Palazzo di S. Stefano
- 71 Palazzo di S. Stefano
- 72 Palazzo di S. Stefano
- 73 Palazzo di S. Stefano
- 74 Palazzo di S. Stefano
- 75 Palazzo di S. Stefano
- 76 Palazzo di S. Stefano
- 77 Palazzo di S. Stefano
- 78 Palazzo di S. Stefano
- 79 Palazzo di S. Stefano
- 80 Palazzo di S. Stefano
- 81 Palazzo di S. Stefano
- 82 Palazzo di S. Stefano
- 83 Palazzo di S. Stefano
- 84 Palazzo di S. Stefano
- 85 Palazzo di S. Stefano
- 86 Palazzo di S. Stefano
- 87 Palazzo di S. Stefano
- 88 Palazzo di S. Stefano
- 89 Palazzo di S. Stefano
- 90 Palazzo di S. Stefano
- 91 Palazzo di S. Stefano
- 92 Palazzo di S. Stefano
- 93 Palazzo di S. Stefano
- 94 Palazzo di S. Stefano
- 95 Palazzo di S. Stefano
- 96 Palazzo di S. Stefano
- 97 Palazzo di S. Stefano
- 98 Palazzo di S. Stefano
- 99 Palazzo di S. Stefano
- 100 Palazzo di S. Stefano

# GENOVA 1890

Scala 1:10,000  
Firma Geol. ...  
Aut. ...

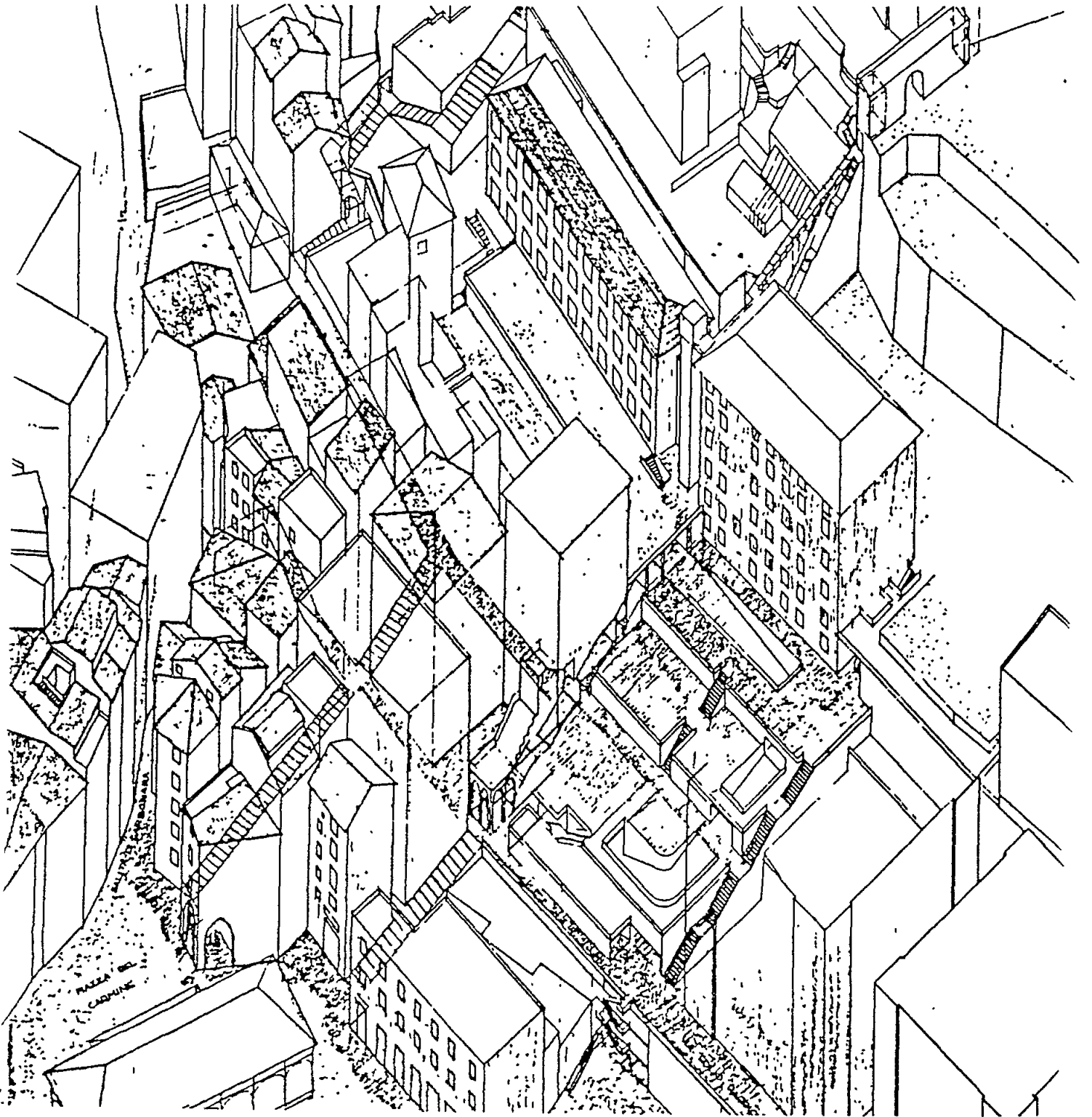


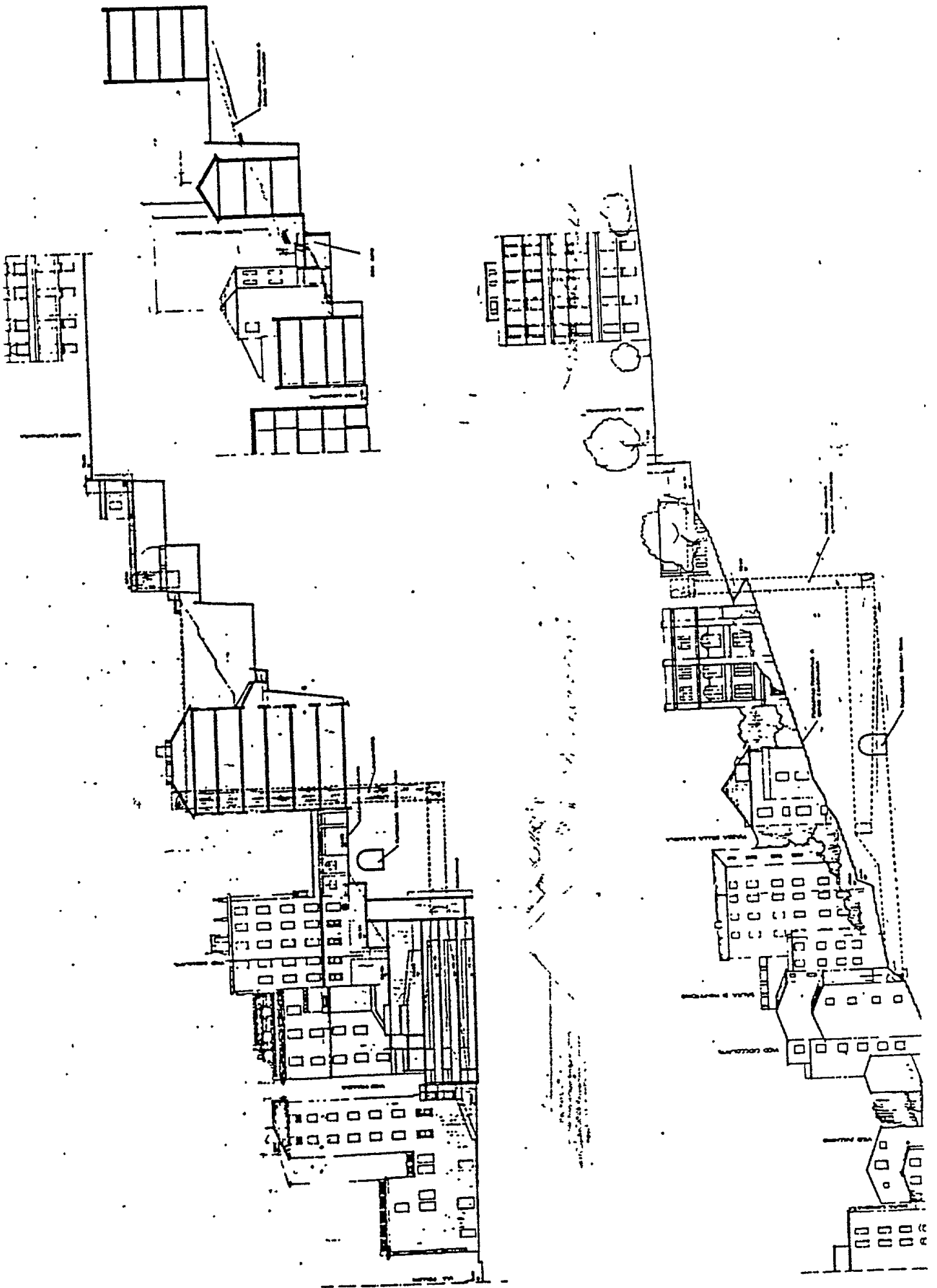
# GENOVA 1937-xvi

Scala 1:5,000  
Forma Genova - Tav. 4  
Aut. P. M. Genova

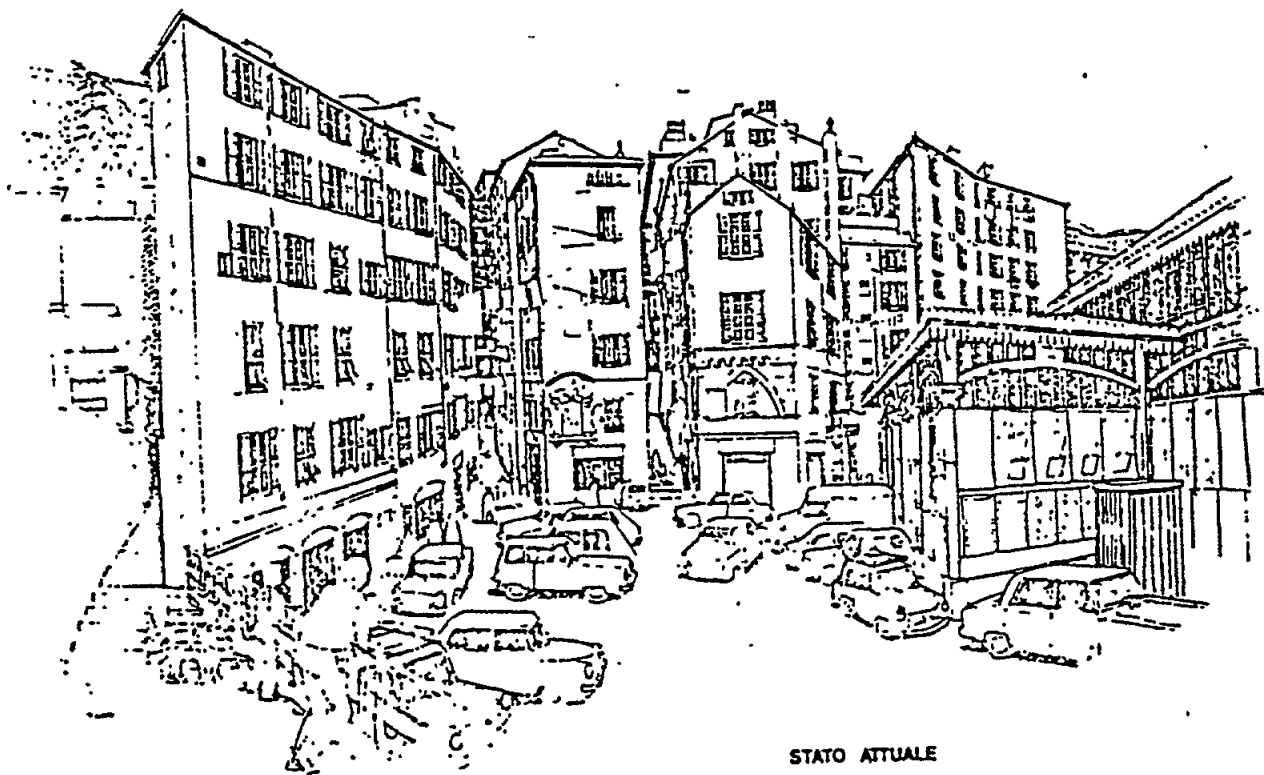


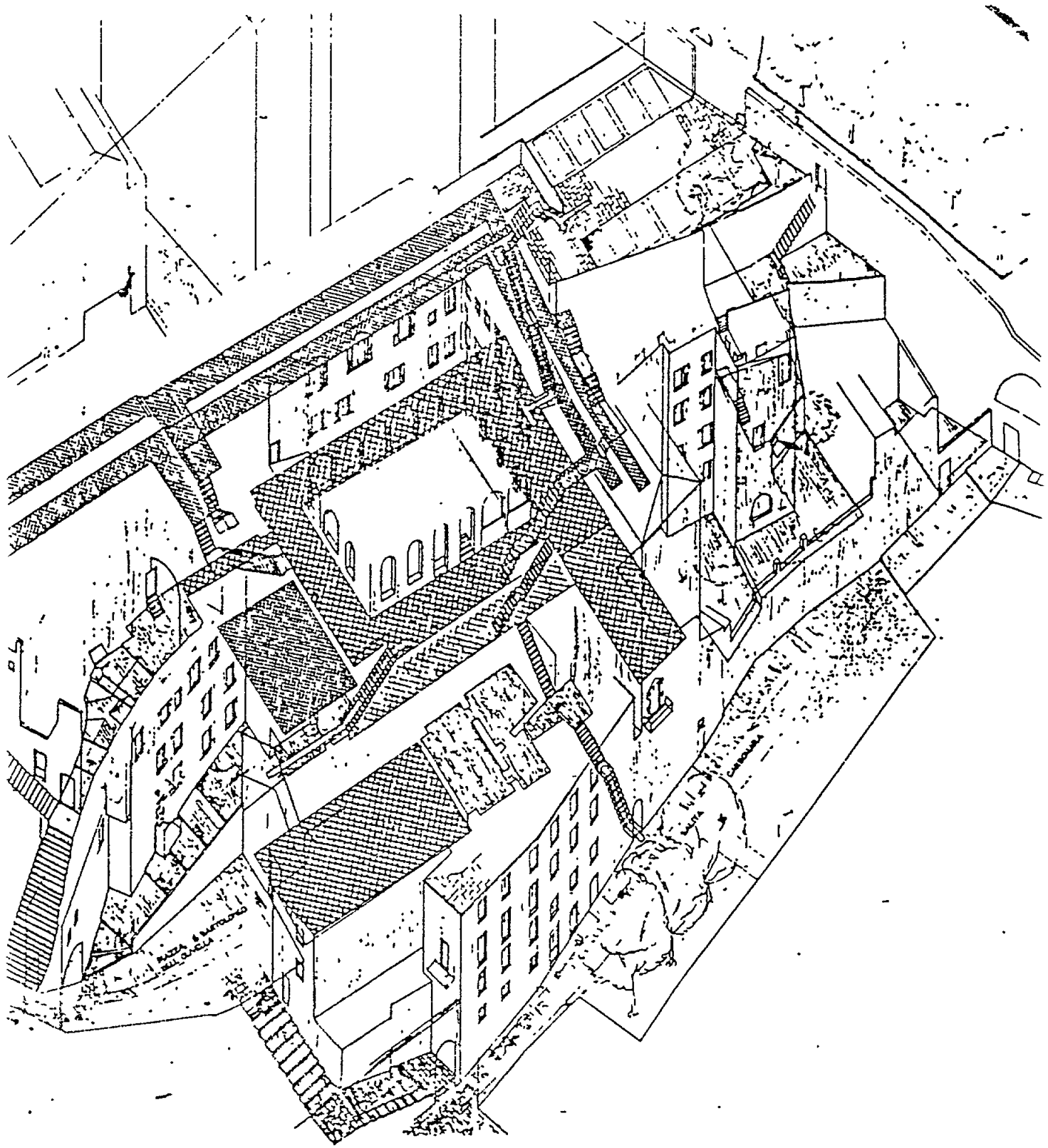












LA VILLE DE FES - REHABILITATION DE LA MEDINA  
(NOYAU HISTORIQUE)

par

Abdellatif EL HAJJAMI  
Délégation de la Sauvegarde de Fès

INTRODUCTION

Ce document présentant l'étude de cas de Fès se compose de trois parties. La première partie expose les caractéristiques urbaines et socio-économiques de la ville de Fès, cadre de développement du noyau historique. A travers les chiffres et l'analyse présentés, on peut voir la manière par laquelle le noyau historique s'intègre à l'ensemble de l'agglomération et est ainsi intimement lié à son devenir. Les données présentées dans cette partie ont été tirées des documents du Schéma directeur d'urbanisme de Fès, élaboré en 1978 par le Gouvernement marocain avec la participation de l'UNESCO, du PNUD et de l'OMS. C'est l'étude la plus globale existant actuellement sur l'agglomération de Fès.

Malgré les changements survenus depuis, on constate que les caractéristiques principales sont restées inchangées. Néanmoins, certaines données ont été actualisées dans le présent document sur la base des recherches menées par la Délégation de la Sauvegarde de Fès ou par d'autres organismes compétents.

La deuxième partie présente les documents officiels du projet de sauvegarde avec une brève description du projet, d'où l'on peut mesurer l'ampleur de ce projet et le vaste horizon qu'il engendre.

La troisième partie présente les résultats auxquels ont abouti les différentes recherches concernant la sauvegarde du noyau historique (la Médina) et particulièrement pour ce qui est de la partie organisation et programmation (stratégie) qui illustre le mieux la façon par laquelle sont imbriqués les uns aux autres les impératifs économiques, financiers, juridiques, humains, etc...

L'accent a été mis sur ces différents points car le document est destiné à présenter le cas de Fès du point de vue de l'approche globale de l'ensemble de la Médina. Schéma directeur d'urbanisme de l'agglomération, projet de sauvegarde et stratégie de réhabilitation du bâti historique, en passant par la stratégie à l'échelle nationale proposée dans le rapport antécédent PMUP-PAP/CAP 1985, sont les principaux points qui illustrent le mieux cette approche globale à la réhabilitation de la Médina, noyau historique de la ville de Fès.

PREMIERE PARTIE:

LA MEDINA DE FES: UN NOYAU MILLENAIRE AU CENTRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Préambule: Fès dans sa région

Fès durant son histoire a été au centre des échanges économiques Nord-Sud entre la région méditerranéenne et l'Afrique de l'Ouest, de même qu'elle se trouve au centre des échanges Est-Ouest entre les pays du Sud de la

Méditerranée et l'Atlantique. C'est une position stratégique qui lui a assuré un développement continu durant toute son histoire.

Fès dispose de trois accès à la Méditerranée: Tanger, Tetouan et Al Hoceïma, dont Al Hoceïma est l'accès régional.

A l'échelle nationale, Fès est la capitale de la région centre-Nord connue pour son agriculture et industrie textile, agro-alimentaire et de matériaux de construction. C'est la deuxième ville industrielle du Royaume. C'est aussi un pôle commercial pour toute la région.

La vie économique de la région de Fès (centre-Nord) repose à présent essentiellement sur le secteur agricole. Son importance pour le pays entier est remarquable. Même en tenant compte du développement des autres secteurs productifs, l'agriculture gardera à l'avenir sa position dominante. Pour cela, la région dispose d'un potentiel humain important de grandes réserves de termes à exploiter. Fès prédomine d'une manière accentuée sur les autres provinces de la région du point de vue de la répartition territoriale des activités économiques non agricoles. Elle réunit plus de 80% de l'ensemble des effectifs de la région.

Grâce autant aux conditions naturelles variées qu'à la richesse en valeurs historiques et culturelles, certaines zones de la région sont susceptibles de contribuer effectivement au développement du tourisme national. Pour profiter des effets du tourisme, les zones touristiques nécessitent surtout l'augmentation des capacités d'hébergement.

Depuis sa fondation aux débuts du IX<sup>e</sup> siècle A.D. par les Idrissides, Fès a connu une évolution continue sous les différentes dynasties qui ont gouverné le Maroc. Ainsi, les Almoravides l'ont dotée d'un réseau d'assainissement particulièrement élaboré, les Almohades ont raffermi sa structure urbaine par la restructuration de ses quartiers, les Mérinides l'ont dotée d'une infrastructure culturelle composée particulièrement des chefs d'oeuvres de l'art arabo-andalous tels que les médersas, et ont fondé Fès-Jdid, les Saâdiens ont construit les deux forts: Borj-Sud et Borj-Nord, les Alaouites y ont construit des équipements et renforcé le système urbain.

Et pratiquement, toutes ces dynasties ont intervenu dans la grande mosquée, une des premières universités du monde: la Quaraouiyine. L'équivalent de Grenade sur le continent africain, Fès a pu garder toute sa richesse et sa splendeur culturelle et artistique. S'étendant sur près de 300 ha, elle s'est développée dans un site exceptionnel le long de l'Oueï Fès, rivière qui porte son nom. Avec sa trame urbaine sans faille, ses édifices hautement élaborés, son art culinaire raffiné, sa musique, son ameublement, ses costumes, son artisanat...Fès est un joyau de la civilisation islamique et humaine.

L'évolution de la ville de Fès a été marquée par une progression du bâti à l'intérieur d'enceintes successives autant que par la création d'entités indépendantes fortifiées, rattachées par la suite à la ville mère. Le fait remarquable est qu'à chaque époque une cohésion et une harmonie générales des points de vue architectural et urbain, social et économique, ont caractérisé cette ville millénaire.

1. LA VILLE DE FES ACTUELLEMENT

- 1.1 La démographie
- 1.1.1 Mouvements démographiques
- 1.1.1.1 Données générales

La population de la ville de Fès est passée de 81.172 habitants en 1926 à 216.133, à 325.000 en 1971, à 425.000 en 1977 et à 530.000 en 1985.

Ainsi, en un demi-siècle, la population de Fès a été multipliée par coefficient de 5,2 et a connu des modifications structurelles non moins importantes sous l'effet d'une forte diminution de la mortalité, une augmentation de l'exode rural et la persistance d'un niveau élevé de la natalité. Au cours de la période de 1976 à 1977, l'accroissement de la population de Fès ne s'est pas effectué d'une manière uniforme: le taux annuel de croissance le plus élevé s'est situé au cours des années 1931-1936, suivies d'une période de faible croissance démographique essentiellement due à l'émigration des fassis.

La reprise s'est manifestée lentement au cours des années 50 avec un taux annuel de 2,4%, et des années 60 avec un taux de 3,8%. De nos jours, la ville de Fès s'engage dans un processus de récupération démographique, avec un taux annuel d'accroissement global de 4,5%.

Corrélié à son mode de croissance démographique, le poids de la ville, par rapport à la population urbaine totale, n'a cessé de diminuer, passant de 10,59% en 1936 à 6,13% en 1971 et 5,90% en 1977.

Par rapport à la population totale du Maroc, le poids de la ville de Fès a sensiblement augmenté depuis 1960 en évoluant comme suit:

FES.....	216.133	325.000	425.000
POPULATION TOTALE.....	11.626.470	15.379.000	18.247.000
POIDS DEMOGRAPHIQUE DE FES.....	1,86%	2,11%	2,33%

La composition par sexe de la population fassie est perturbée par les mouvements migratoires, et notamment l'émigration, au détriment des effectifs masculins. Cela se traduit par le terme de la masculinité qui est de 49%. Selon les grands groupes d'âges, la population fassie est présentée en 1977 comme suit:

0	-	4 / 67.533	25 - 44 / 115.515
5	-	14 / 101.660	45 - 64 / 48.492
15	-	24 / 77.605	65 & + / 14.195

Soit au total: 425.000 habitants.

Les données de cette première partie se rapportent aux études du Schéma directeur d'urbanisme de Fès achevé en 1978.

### 1.1.1.2 Mouvements naturels

L'enquête-ménage réalisée en mars 1977 a permis de dégager les données se rapportant aux mouvements naturels, avec un taux annuel de natalité de 41 pour mille et un taux de mortalité de 10,6 pour mille, ce qui dégage un taux d'accroissement naturel de 30,4 pour mille.

Ces taux autorisent les calculs suivants pour l'année 1977: 17.425 naissances pour 4.505 décès, soit 12.920 personnes issues de l'accroissement naturel de la population fassie.

### 1.1.1.3 Mouvements migratoires

Le taux d'immigration à Fès se situe à 23,1 pour mille l'an, dont près des 3/4 issus des campagnes et le reste d'origine urbaine.

Le taux d'émigration se situe à 8,5 pour mille l'an, ce qui fournit un solde migratoire de 14,6 pour mille l'an.

Ces taux permettent de calculer les effectifs suivants:

Immigrants d'origine rurale	7.364
Immigrants d'origine citadine	2.454
	-----
Emigrants	3.612
<u>Solde migratoire</u>	6.206

Le taux d'accroissement global qui découle de ces données est de 45 pour mille par an (soit 19.125 personnes supplémentaires pour l'année 1977).

Les composantes essentielles de la migration sont l'émigration des fassis et l'exode rural.

Ce dernier est très ancien; cependant, il n'a commencé à prendre de l'importance qu'à partir de 1926, date correspondant d'ailleurs à l'installation de 100 colons (soit 23.000 hectares) dans la région de Fès, accéléré de 1926 à 1930 (110 autres colons installés sur 19.000 ha dans la région de Fès). L'émigration des juifs et étrangers a accéléré le phénomène. Actuellement, on assiste à une tendance vers la stabilisation de l'exode. En outre, il y a lieu de signaler que parmi ces immigrants:

- les 3/4 sont accompagnés,
- 96% n'ont jamais été à l'école,
- 32% sont, soit des manoeuvres, soit non classés selon la profession.

### Pourquoi viennent-ils à Fès?

- 50% pour des raisons économiques
- 32% pour des raisons familiales.

### Comment arrivent-ils à Fès?

80% sans relais, c'est-à-dire des "non-initiés" à la vie et aux habitudes "citadines". Cette tendance est encore plus frappante depuis l'Indépendance, puisque le pourcentage des "sans relais" n'était auparavant que de l'ordre de 82%.

Démise de son rôle de capitale économique et culturelle, Fès a connu, dès le début du Protectorat, un mouvement d'émigration vers Casablanca et Rabat d'une partie de son élite qui constituait son "soubassement de rayonnement".

Un autre mouvement d'émigration s'ajoute au précédent à l'Indépendance: le départ de la majorité de la population israélite et des étrangers.

Simultanément, dans les dernières décennies, Fès joue un rôle de relais d'émigration des ruraux vers la côte.

Dans l'ensemble, ces phénomènes se sont considérablement atténués depuis 1960 et semblent aujourd'hui stabilisés à un très faible niveau.

#### 1.1.2 Impact de l'immigration sur la Médina

- 57% des immigrants ruraux vont dans l'ancienne Médina contre
- 12% à Dar-Cebibagh, 25% à Aïn-Kadous et 6% vers les bidonvilles.
  
- En outre, 91% arrivent en Médina sans relais, ce qui n'a de comparable que les bidonvilles où leur protection est de 95%. Cela voudrait dire que sur 100 ruraux qui vont à Fès, 57 s'installent en Médina, 52 d'entre eux directement du territoire vers la Médina de Fès, dont 42 accompagnés.

L'évolution quantitative de la population de la Ville ancienne est significative:

1920 .....	90.000 habitants
1936 .....	100.000 habitants
1971 .....	198.413 habitants.

On constate un dédoublement en 35 ans, malgré les départs des habitants de la Ville ancienne en dehors de Fès ou à l'extérieur de la Médina, ce qui dénote l'ampleur du phénomène de l'exode rural dont les conséquences sur la Médina sont d'autant plus graves qu'elles sont amplifiées par le départ de l'élément dynamique citadin.

Les ruraux ont donc un espace relativement disponible, dans lequel ils s'installent en surnombre, à tel point que dans certaines grandes maisons on a dénombré plusieurs dizaines de ménages alors que cette même maison était occupée par une seule famille d'une dizaine de personnes auparavant.

Les observations faites ont permis d'avancer qu'en moyenne, un fassi parti pour les nouveaux quartiers ou les villes de la côte a été remplacé par 3 ou 4 ruraux. Les conséquences sont LA TAUDIFICATION ET LE SURPEUPLEMENT DE LA MEDINA.

L'analyse de la répartition des ménages selon leurs revenus a permis d'établir le tableau suivant:

En tenant compte des critères économiques, cette répartition a été assimilée à 7 groupes sociaux bien distincts et 3 grandes catégories, à savoir:

RICHES	2.500 DH/mois et +	6,4%	19% - Catégorie aisée
PETITE BOURGEOISIE	1.500 à 2.500 DH	12,3%	
MOYENS	900 à 1.500 DH	20,7%	35% - Catégorie moyenne
TRES MOYENS	700 à 900 DH	13,8%	
PAUVRES	350 à 700 DH	39,7%	46% - Catégorie démunie
TRES PAUVRES	moins de 350 DH	12,6%	

On constate que:

- Les 2/3 des ménages ont un revenu inférieur au niveau de 995 DH par mois, représentant le revenu moyen par ménage calculé pour l'ensemble des catégories sociales.  
Si l'on considère ce revenu moyen comme le seuil de solvabilité en matière de logement, les 2/3 DES MENAGES RELEVENT DE L'HABITAT SOCIAL sous ses différentes formes.

En outre, l'enquête a précisé que:

- La catégorie AISEE recouvre principalement:
  - . les patrons de l'industrie
  - . les hauts cadres de l'administration
  - . les grands commerçants
  - . les grands propriétaires
  - . les professions libérales
  - . les artisans
  - . les agriculteurs.
- La catégorie MOYENNE recouvre:
  - . les commerçants
  - . les artisans
  - . les fonctionnaires
  - . les ouvriers.
- La catégorie DEMUNIE recouvre:
  - . les petits commerçants
  - . les petits ouvriers
  - . les petits artisans
  - . l'ensemble des inactifs.
- Dans l'ensemble, les ménages provenant du milieu urbain ont un revenu supérieur à ceux du milieu rural.
- Il n'y a pratiquement pas de relation entre le revenu et la durée de résidence à Fès.



Ces chiffres et classifications constituent des repères théoriques, les différentes catégories se recouvrant partiellement. Mais ils permettent de situer les possibilités économiques des ménages, en particulier en matière de logement, en vue d'établir un programme des besoins.

Ce programme croisé avec les données économiques et culturelles sera matérialisé dans les objectifs de développement de la ville dans le cadre du Schéma directeur d'urbanisme.

## 1.2 Economie urbaine

Le problème fondamental dans la ville de Fès réside dans le partage de la base économique entre les sous-systèmes formels et informels, et les inter-relations de ceux-ci. L'analyse présentée s'arrête donc notamment sur cet aspect de la problématique économique.

### 1.2.1 Situation existante

L'économie urbaine de Fès se présente comme une variante, mais attendue, d'un type d'économie urbaine qui prévaut dans la plupart des grandes villes maghrébines et, par là, africaines. Ce type d'économie, qui a été décrit pour l'ensemble du Tiers-Monde, a pour trait saillant l'existence de deux sous-systèmes, l'un "capitalistique" ou dit "moderne" ou "formel", et l'autre sous-capitalisé ou dit "informel" parfois encore "traditionnel".

L'univers de l'économie urbaine de Fès peut être saisi, dans un premier temps, à travers la répartition des emplois sur les secteurs, sous-secteurs et branches d'activités. Le secteur secondaire et le secteur tertiaire se partagent presque à égalité la population active employée. Quant au secteur primaire - soit l'agriculture - il est marginal à Fès, avec à peine 1.000 emplois, dont le tiers correspond à des chefs d'exploitation résidant en ville et ayant des revenus relativement confortables. Sur les 107.485 emplois offerts à l'intérieur du périmètre de l'agglomération, 49.765 (soit 46,3%) se trouvent dans le secteur secondaire, alors que le secteur tertiaire en regroupe 57.720 (soit 53,7%).

Dans ce type d'économie, la seule ventilation des emplois sur les trois secteurs classiques a cependant peu de sens. La structure de l'économie urbaine apparaîtra plus clairement à travers la distribution de la population active sur une série de sous-secteurs. Le tableau suivant est destiné à profiler cette structure.

Sous-secteurs	n-emplois	%	n-moyen emplois par entreprise	n-entreprises
Artisanat traditionnel	12.390	11,5	4,0	3.100
Artisanat moderne	9.980	9,3	4,0	2.500
Manufacture	16.650	15,5	8,4	2.080
Industrie	4.505	4,2	50,0	90
Bâtiment, TP	6.240	5,8	300,0	10
<b>Secteur secondaire</b>	<b>49.765</b>	<b>46,3</b>	-	-
Commerce	18.130	16,9	3,0	6.050
Services	8.415	7,8	3,0	2.800
Transports	5.455	5,0	20,0	275
Administrations	16.610	15,5	-	-
Domestiques	9.110	8,5	-	-
<b>Secteur tertiaire</b>	<b>57.720</b>	<b>53,7</b>	-	-
<b>ENSEMBLE</b>	<b>107.485</b>	<b>100,0</b>	-	-

### 1.2.2 Rapide définition des quatre catégories

1. L'artisanat traditionnel est relativement malaisé à caractériser objectivement, dans la mesure où il est engagé, depuis fort longtemps, dans un processus de déperdition technologique et de marginalisation économique. De ce fait, sa technologie dite traditionnelle n'est, dans sa simplicité archaïque, qu'une expression actuelle de son appauvrissement progressif. Une définition négative est possible: absence de mécanisation.

Sur le plan de la main-d'oeuvre, l'artisanat se caractérise par une main-d'oeuvre qualifiée généralement plus âgée que celle qui travaille dans d'autres secteurs et une main-d'oeuvre d'appoint peu ou très qualifiée. Le lien avec la manufacture apparaît à ce niveau facile d'une main-d'oeuvre peu qualifiée à l'atelier manufacturier en cas de disparition de la cellule artisanale.

2. L'artisanat moderne aurait dû se développer organiquement à partir de l'artisanat historique. Il n'en est rien dans la mesure où la majorité de l'artisanat moderne, fortement mécanisé à des degrés divers, est venu se greffer sur des biens et équipements, importés à l'origine, tels que installations électriques, tuyauteries, diverses automobiles, dont il assure l'entretien. Il en est de même de l'artisanat de production, qui ne provient pas non plus de la tradition: menuiserie, ébénisterie, tailleur, cordonnerie...
3. La manufacture se présente sous forme d'un grand atelier ou de plusieurs ateliers spatialement écartés, où les phases de la production sont fortement décomposées et confiées à une main-d'oeuvre peu qualifiée, réunie en grand nombre. L'outillage, mécanisé à des degrés divers, n'y est qu'un appoint destiné à accélérer les phases de production. La manufacture a assez largement résorbé l'artisanat traditionnel: les ouvriers et maîtres artisans, financièrement dépendants déjà des commerçants, entrent ici dans un rapport franc de salarié avec l'entrepreneur commerçant de la manufacture.
4. L'industrie se démarque très nettement de l'artisanat moderne et de la manufacture avec son capital fixe important, représenté par l'équipement technologique de haut niveau et permettant une production en série. La main-d'oeuvre y appartient à plusieurs niveaux de qualification, est relativement nombreuse et présente un rapport producteurs/capital inverse de ce qui caractérise les trois autres catégories de production: coefficient de capital élevé et coefficient de main-d'oeuvre faible contre coefficient de capital faible et coefficient de main-d'oeuvre important.

### 1.2.3 Localisation et rapport avec le consommateur

1. L'artisan traditionnel est généralement un artisan-commerçant qui s'adresse directement au consommateur; d'autres formules de commercialisation coexistent et introduisent des intermédiaires dans le circuit: "dlâla" (criée) commerçants. Dans le premier cas, l'artisanat est établi, de façon soukrière, le long des axes commerçants ou dans les centres de quartier, dans le second cas, sa localisation est "indifférente".

2. L'artisan moderne est très fortement orienté vers le client dans la mesure où il exerce une activité de services. Une partie des artisans producteurs (menuisiers, tailleurs) le sont également. Ils s'établissent à proximité de la demande potentielle (grands axes, points centraux). Une partie de l'artisanat moderne tend vers la manufacture industrielle, avec localisation "indifférente".
3. La manufacture n'a pas de rapport direct avec le consommateur. C'est une structure de production. Sa localisation est "indifférente".
4. Il en va de même de l'industrie.

Cette caractérisation des activités de production (activités de réparation et d'entretien comprises) par leur rapport avec le consommateur et/ou leur point de localisation, a une importance certaine pour la planification urbaine.

En effet, toute tentative d'assainissement de l'artisanat dit traditionnel doit tenir compte du rapport artisan-client et de la nécessité structurelle de l'artisan de bénéficier des flux de chalands potentiels.

Quant à la manufacture qui n'est pas liée directement au consommateur, elle pourra s'établir sans problèmes majeurs (ceux des liaisons, lieu de travail/domicile des travailleurs mis à part) dans des zones dites artisanales dont l'aménagement est prévu. Elles pourront également accueillir celles d'entre les activités dites artisanales traditionnelles sans lien avec la clientèle et qui tendent en fait déjà vers l'organisation manufacturière (teinturiers, délaineurs, etc...).

#### 1.2.4 Composition des différents secteurs et branches d'activités

On notera, au niveau du secteur secondaire, l'importance du sous-secteur de la manufacture comme pourvoyeur d'emplois (un tiers des emplois du secondaire) et puis de l'artisanat dit traditionnel (un quart des emplois du secondaire). L'artisanat moderne (un cinquième des emplois du secondaire) comporte de nombreuses branches de métiers de services (activités liées à l'automobile et l'entretien d'appareils et d'équipements modernes), alors que la place de l'industrie, négligeable au niveau d'emplois, reste nettement en arrière par rapport au bâtiment.

Au niveau du tertiaire, le poids des emplois offerts par le commerce et les services commercialisés est considérable, avec près de la moitié des effectifs du secteur, ou encore un quart de la totalité des emplois urbains. Les administrations, quant à elles, assurent un large quart des emplois du tertiaire ou occupent près d'un septième de la totalité des emplois de la ville.

Avec respectivement 24,7% , 15,5% et 15,5% des emplois, les sous-secteurs "commerces et services", "manufactures de production" et "administration" procurent, à eux seuls, plus de la moitié des emplois urbains.

Avant d'entrer plus avant dans le système de l'économie urbaine de Fès, il est utile de caractériser rapidement les activités de production prédominantes à partir du poids que leur confère le nombre d'emplois:

Branches d'activité	Nombre d'emplois	%
Textile, habillement	20.367	40,9
Cuir, chaussures	7.656	15,4
Mécanique, métallique	7.170	14,4
Bâtiment, TP	6.242	12,5
Matériaux de construction, céramique	1.068	2,1
<b>TOTAL DES 5 BRANCHES</b>	<b>42.505</b>	<b>85,5</b>
Alimentation, frois	2.897	5,8
Bois, meubles	1.906	3,8
Divers	2.459	5,0
<b>ENSEMBLE BRANCHES</b>	<b>49.765</b>	<b>100,0</b>

Il apparaît très nettement que le secteur de la production est dominé par le textile, avec plus de 20.000 emplois (dont la moitié environ en manufacture), le cuir et la chaussure, avec près de 8.000 emplois (dont un quart environ en manufacture) et la mécanique (services de réparation et d'entretien prépondérants), avec un peu plus de 7.000 emplois (dont près de la moitié dans l'artisanat moderne et un quart en manufacture de cuivre blanc et jaune).

En d'autres termes, près de la moitié des emplois du secteur secondaire se trouvent dans des activités productives orientées vers la satisfaction des besoins vestimentaires (habillement et chaussures) alors que près d'un cinquième des emplois de production est concentré dans des activités visant à satisfaire les besoins en logements. Les deux tiers des emplois se trouvent ainsi dans des branches d'activité produisant des biens pour la satisfaction des besoins en vêtements et logements. Cette prévalence de l'habillement et de la construction campe, par ailleurs, très bien la typologie économique à laquelle appartient le secteur productif de Fès: satisfaction des besoins élémentaires à travers des modes de production où la manufacture domine avec un tiers des emplois, suivie de l'artisanat dit "traditionnel" (un large quart des emplois) et de l'artisanat "moderne" (un faible quart des emplois).

Les différentes branches d'activités et sous-secteurs de l'économie urbaine relèvent, à des degrés divers, de l'un et l'autre sous-système, formel ou "capitalistique", informel ou "sous-capitalisé". La répartition des entreprises ou unités sur les deux sous-systèmes a été tentée à la lumière d'enquêtes sectorielles menées tout au long des années 1976 et 1977 (artisanat et zone commerçante centrale). On tâchera d'en proposer une présentation très schématique.

Sur un total d'environ 17.065 unités ou entreprises dans les deux secteurs secondaires et tertiaires, 12.575 unités ou 74,0% (soit les trois quarts) appartiennent au sous-système sous-capitalisé et emploient dans les 42.365 personnes, soit 39,4% (deux cinquièmes) de la population active.

SOUS-SECTEUR	Nbre d'entrepr.		Part Un. sous-cap %	N-Moy emploi coeff.	Emplois eff.	%
	s-cap	cap				
Art. traditionnel	3.100	0	100,0	4,0	12.390	11,5
Art. moderne	2.000	500	80,0	3,5	7.000	6,5
Manufacture	625	1.455	30,0	6,0	3.750	3,5
Industrie	0	90	0,0	-	-	-
Industrie	135	35	80,0	15,0	2.025	1,9
Commerce	4.840	1.210	80,0	2,5	12.100	11,3
Services	1.820	980	65,0	2,5	4.550	4,2
Transports	55	220	20,0	10,0	550	0,5
Domestiques	-	-	-	-	-	-
Administrations	-	-	-	-	-	-
<b>ENSEMBLE</b>	<b>12.575</b>	<b>4.490</b>	<b>74,0</b>	<b>-</b>	<b>42.365</b>	<b>39,4</b>

Quand on considère la seule population active des entreprises privées, la part occupée dans le sous-système sous-capitalisé passe de 40% à 52%, soit à la large moitié et l'on peut énoncer que:

- le sous-système sous-capitalisé emploie la moitié de la population active dans la production et les commerces-services dans les trois quarts des entreprises de la ville;
- le sous-système capitalistique emploie l'autre moitié de la population active dans la production et les commerces-services dans un quart des entreprises de la ville.

Cette relation est désormais classique. Elle varie d'une ville à l'autre et d'un pays à l'autre, mais dans des proportions peu significatives.

On peut ainsi relever que la part des emplois offerts par les commerces-services du sous-système sous-capitalisé est, à Fès, plus faible que celle des emplois dans la production (notamment manufacturière et semi-traditionnelle). Là réside certainement l'originalité spécifique de l'économie urbaine à Fès.

Par ailleurs, les revenus versés à la majorité de la population active dans les secteurs de production et de commerces-services du sous-système capitalistique ne se différencient guère de ceux que l'on peut gagner dans l'autre sous-système, à l'exception cependant d'une élite de techniciens, spécialistes et professionnels, des cadres moyens et supérieurs, absente du sous-système sous-capitalisé.

La pyramide des revenus-ménage (1) en fait foi. Pour plus de commodité, cinq tranches ou catégories de revenus-ménage ont été distinguées:

CATEGORIE REVENUS-MENAGE	Nbre de ménages	%
A - Jusqu'à 700 DH	33.387	46,3
B - De 700 DH à 900 DH	9.932	13,8
C - De 900 DH à 1.500 DH	14.894	20,7
D - De 1.500 DH à 2.500 DH	8.839	12,3
E - De 2.500 DH à (non précisé)	4.586	6,4
non précisé	391	0,5
<b>ENSEMBLE</b>	<b>72.028</b>	<b>100,0</b>

La catégorie A des revenus-ménage plafonnant à 700,00 DH/mois peut être qualifiée comme celle des revenus très faibles. Près de la moitié des ménages y appartiennent. La catégorie B allant de 700,00 DH à 900,00 DH/mois correspond aux faibles revenus-ménage et concerne un septième environ des ménages. La catégorie C allant de 900,00 à 1.500,00 DH/mois est celle des revenus-ménage modestes, dont bénéficie un cinquième des ménages. La catégorie D des revenus-ménage corrects correspond à un huitième de la population de Fès, alors que la catégorie E des revenus confortables et importants concerne moins qu'un dixième des ménages.

Les très faibles et faibles revenus-ménage A et B sont gagnés dans les sous-secteurs, tant capitalistiques que sous-capitalisés de la production et des commerces-services, alors que la catégorie des revenus modestes correspond à des emplois dans l'administration, dans le secteur privé capitalistique et à des petits patrons employeurs des commerces-services et de la production du sous-système sous-capitalisé. Les revenus des catégories D et E (revenus corrects et confortables) proviennent essentiellement du secteur tertiaire (professions libérales, services rares, commerces), de l'administration (cadres supérieurs) et de la production (entrepreneurs et commerçants propriétaires de manufactures) ainsi que de l'agriculture (propriétaires terriens). A ce niveau, 15,4% des ménages urbains concentrent environ 45,0% du revenu urbain global. Les 55,0% restants sont distribués sur la grande majorité des ménages urbains (ac. 82,0%).

Une telle répartition des revenus-ménage conditionne essentiellement les modes de consommation et, par là, la fréquence, la quantité et la qualité de la demande d'une part, et d'autre part, l'offre de biens et de services. Elle s'inscrit profondément dans la trame urbaine:

- . Importance du mode piétonnier des déplacements (50%).
- . Importance du linéaire soukier d'une offre fractionnée en micro-unités.
- . Prédominance du sous-système sous-capitalisé au niveau des commerces et services à fréquentation non-quotidienne.

L'expression spatiale la plus manifeste de cette réalité est l'aire commerçante centrale, où flux piétonnier et offre fractionnée, répétitive et rigoureusement alignée, se soutiennent mutuellement à travers un système de corrélation extrêmement complexe.

Par ailleurs, le nombre fort limité des consommateurs à revenus élevés oblige les entreprises capitalistiques (ou "modernes") du commerce et des services à pratiquer, elles aussi, l'alignement et l'offre soukiers, ce qui leur permet d'éponger, de façon ponctuelle et occasionnelle, une certaine frange de l'épargne réalisée par les petits revenus. Dans le cas précis de Fès, vu les contraintes morphologiques et, par là, de desserte de la trame urbaine historique, des complémentarités répétitives et se chevauchant par place au niveau des commerces et services non-quotidiens s'articulent selon un linéaire extrêmement dense.

Ce linéaire très dense de commerces et de services se présente, à l'analyse descriptive, comme une aire commerçante centrale affectant la forme d'un croissant et structurant ainsi, en attirant d'abord et en les canalisant par la suite, les flux urbains.

Plusieurs facteurs contribuent puissamment à ce que l'ensemble de ce linéaire central en croissant soit fréquenté et consommé à des degrés divers par l'ensemble de la population.

- . Localisation massive des emplois en Médina et à Fès-Jdid (deux tiers) et dans la partie Nord de la Ville neuve (un quart) sur le croissant structurant central ou à proximité, à raison d'environ 15% des emplois en zone centrale même et respectivement 40% et 10% approximativement en Médina, à Fès-Jdid et Dar-Debibagh.
- . Migrations domicile/lieu de travail entre la trame historique et la Ville neuve.
- . Migrations domicile/lieu de travail entre les quartiers Nord (Aïn-Kadous, Ben-Debbab, Dhar-Khemis) et les zones d'emploi (Médina, Fès-Jdid et Dar-Debibagh).
- . Localisation de la presque totalité des services administratifs en Ville neuve.
- . Exploitation du linéaire des avenues Hassan II et Mohamed V comme aspect de promenade, de rencontre et de sociabilité par toute la population urbaine (notamment masculine).
- . Présence de gares routières et ferroviaires et des points situés tant en Ville neuve qu'en Ville ancienne, et généralement branchées directement sur le croissant structurant central (exemples: C.T.M. à la limite Sud du "croissant" en Ville neuve, gare routière de Boujloud sur le croissant et dans l'espace-charnière entre Fès-Jdid et la Médina).

Pour des raisons de rentabilité, les deux tiers des commerces et services (autrement dit, la quasi-totalité des commerces et services non-quotidiens) se trouvent concentrés le long du croissant central. Les unités capitalistiques sont prépondérantes à Dar-Debibagh et occupent une place importante à Fès-Jdid - respectivement les deux tiers et un quart - en raison de la bonne desserte (automobile) indispensable pour une série de commerces ayant des exigences de surface ou de technologie particulières. L'implantation préférentielle des services rares (professions libérales, assurances, agences de voyage, banques) sur la trame de la Ville neuve obéit, dans une large mesure, à une invite architecturale, absente dans le tissu historique; il est possible d'occuper les étages des immeubles modernes situés sur le linéaire central.

Quant aux unités capitalistiques implantées en Médina - et notamment dans la kissaria - il s'agit, en règle générale, de commerces ayant de très faibles exigences de surface et de technologie (tissus de luxe et bijouterie). La relative inaccessibilité de la trame historique fournit un élément d'explication important à la concentration massive des unités sous-capitalisées du commerce et des services le long des tronçons du croissant central situés en Médina (85% environ de la totalité des unités recensées). La présence, par ailleurs, de la majorité des travailleurs à faibles revenus dans la trame historique fournit une autre ligne d'explications à ce phénomène de l'inégale distribution des unités capitalistiques et sous-capitalisées sur le linéaire central. Il faut ajouter également que les deux tiers des ménages à très faibles et faibles revenus (catégorie A et B) habitent en Ville ancienne.

### 1.3 Les données culturelles

Telle qu'elle nous est parvenue, la Médina de Fès est en elle-même un **MODELE CULTUREL**; à peine altérée dans son plan, ses structures organiques physiques, son tissu cellulaire et son bâti, elle représente un ensemble de valeurs culturelles spécifiques qu'il conviendrait d'intégrer dans les concepts de développement. Cette intégration a été fixée comme l'un des objectifs du Schéma directeur, non dans le seul souci d'une perpétuation formelle d'une continuité de principes, mais parce que ce modèle contient, à travers l'évolution récente et les tendances actuelles, un système de réponse aux besoins, aux aspirations et à l'image urbaine de la plus large fraction de la population, non pas que le modèle soit reproductible à l'identique, mais adaptable aux exigences nouvelles fonctionnelles et de confort, sociales et économiques de la population actuelle qui continue de témoigner d'une étonnante fidélité à l'héritage du passé.

### 1.4 La gestion de la vie collective

Au niveau de la gestion de la vie collective et de la réalisation des logements, il semble que la tradition de participation directe de la population recèle encore des possibilités considérables, permettant:

- . La prise en charge de services des quartiers (entretien, sécurité, propreté, culte) par les habitants, à condition que les quartiers et les sous-groupes gardent des dimensions et des structures favorables aux relations sociales.
- . La contribution directe des familles à la construction de leur logement, considéré comme un élément évolutif par rapport à ces fonctions (dimensions, nombre de personnes à loger) et à la promotion sociale des habitants (consolidation en dur de la maison précaire, équipements complémentaires, accroissement de l'espace bâti, apports décoratifs, etc...).

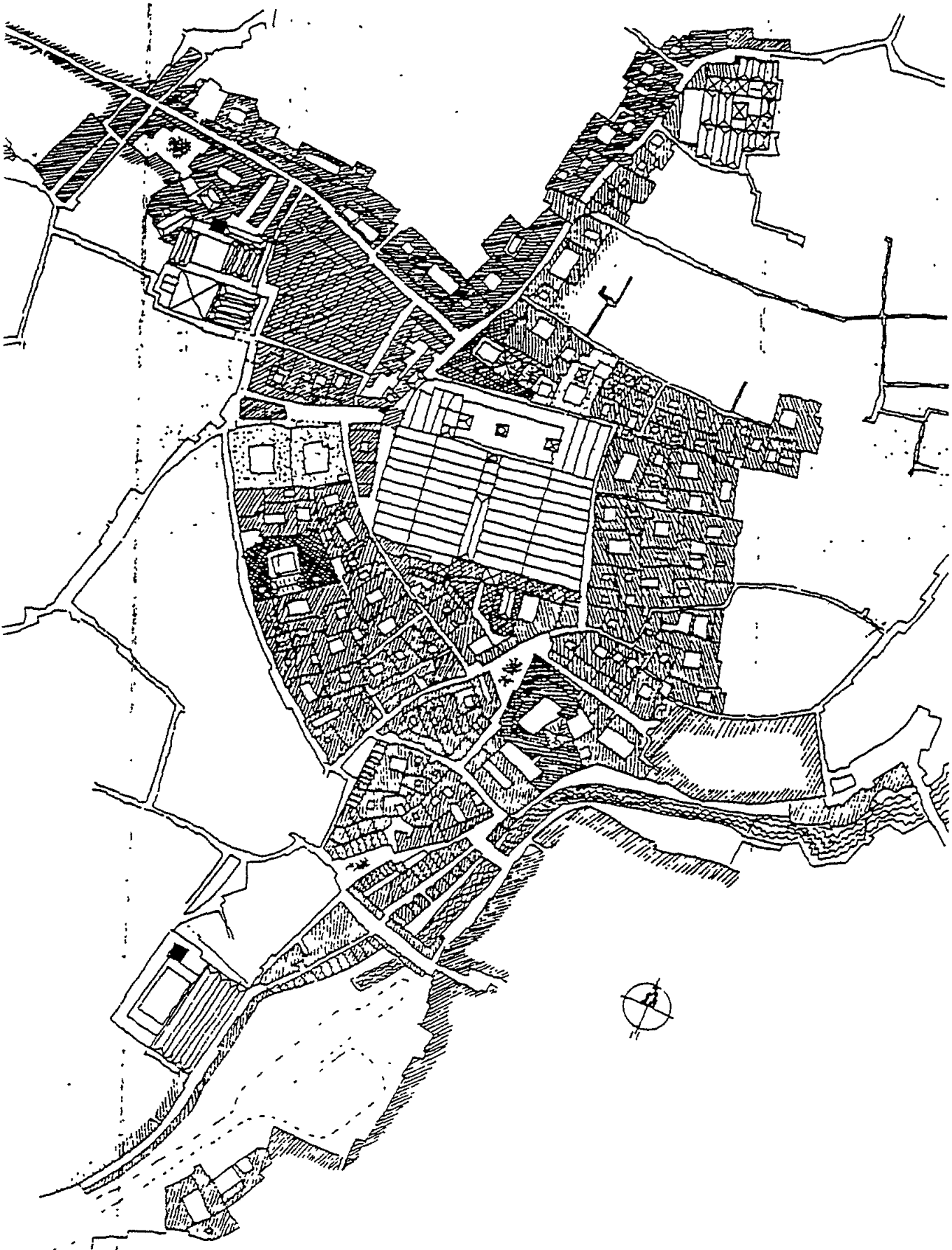
Ces orientations pourraient être appliquées avec plus ou moins de rigueur à toutes les formes d'habitat (dense ou villas), en retenant pour chacune des caractères propres.

Au niveau de l'ensemble de la ville, la généralisation de ces principes pourrait être une importante contribution à son UNITÉ.

## 2. LES TROIS UNITES URBAINES

Comme il est mentionné plus haut, la ville de Fès est fondée de trois unités urbaines et de plusieurs équipements d'habitat dit non réglementaire. Ces unités urbaines ne sont pas suffisamment intégrées, ce qui pose le principal problème à l'évolution urbaine de la ville de Fès. De même, ces unités présentent des caractéristiques différentes les unes des autres qu'il est important de mettre en relief afin de comprendre à leur juste valeur les orientations de développement de la ville et particulièrement la réhabilitation du noyau historique qu'est la Médina.





Fès est actuellement fondée de 3 entités urbaines: la Médina, la Ville nouvelle et Aïn Kadous. Dans la zone peri-urbaine se trouvent de nombreux groupements d'habitat et en particulier de l'habitat non réglementaire. Ces différentes entités entretiennent des rapports étroits et leur évolution détermine l'évolution de la ville.

## 2.1 La Médina

Première unité urbaine fondée en 789, elle représente l'acquis de l'histoire non seulement de la ville, mais de l'ensemble du Maroc. En effet, toutes les dynasties qui ont gouverné le Maroc y ont laissé leur traces par divers aménagements et fondations. Cette unité concentre la totalité du patrimoine historique de la ville.

La Médina est composée de deux secteurs, l'un le plus ancien Fès-El-Bali, l'autre qui remonte au XV<sup>e</sup> siècle Fès-Jdid. L'importance de la Médina, tant au niveau de la population (250.000 habitants avec les constructions extra-muros, soit 50% de l'ensemble de l'agglomération) qu'au niveau des emplois offerts (+ de 60%) a fait d'elle une composante déterminante dans l'élaboration du Schéma directeur d'urbanisme de Fès. Sa superficie est de 270 ha. Elle est entièrement ceinturée de murailles et comprend plus de 8.000 bâtisses historiques hormis les fontaines monumentales, les ponts, les borjs, etc... C'est une ville islamique qui conserve encore tous ses organes urbains.

## 2.2 La Ville nouvelle

Fondée en 1912 aux débuts du protectorat français suivant un plan d'aménagement lui conférant un ordonnancement urbanistique "moderne", avec la séparation des fonctions résidentielle, industrielle et de "plaisance". Au cours de son histoire récente, la Ville nouvelle a absorbé la grande partie de l'investissement comme elle a accueilli tous les services administratifs, techniques et culturels qui se trouvaient en Médina. Ceci a relegué la Médina au rôle de pourvoyeur de main-d'oeuvre et de "curiosités exotiques". Le souci de sa protection existait, mais cette protection n'était pas suffisante pour la préserver dans un sens dynamique. La Ville nouvelle abrite environ 20% de la population totale, soit un peu plus de 110.000 habitants, et les deux zones industrielles de la ville. Sa superficie est de 1.000 ha environ si l'on considère la limite du périmètre urbain actuel. C'est l'habitat en majorité des couches aisées et moyennes.

## 2.3 Aïn Kadous

C'est la troisième unité de la ville, elle abrite dans les 20% de la population totale, soit 110.000 habitants environ sur une superficie de 300 ha. C'est l'habitat des couches moyennes pour le secteur Ouest et pauvres pour le secteur Est. Elle a été fondée aux débuts des années 50 sur la base d'un plan d'Ecochard. Elle était destinée aux habitations des "indigènes"; elle était appelée la "Ville marocaine". Comme disait Ecochard, elle ne différera de la ville européenne que par le fait d'avoir une mosquée à la place de l'église.

Mises à part ces trois unités, il existe à Fès une autre forme d'habitat qui est en grande partie non réglementaire. Celui-ci est en majorité sous forme d'immeuble de R + 1 à R + 3. Il abrite plus de 10% de la population totale. Sa superficie est difficile à évaluer du fait de sa dispersion, mais elle dépasse les 150 hectares. Il est par ailleurs utile de signaler qu'il n'existe pratiquement pas de bidonvilles dans le sens propre du terme.

### 3. LA MEDINA AU CENTRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN DE L'AGGLOMERATION

#### 3.1 Premier aspect de la problématique de la ville de Fès

La problématique de la ville de Fès et de son aménagement découle en prime abord de l'existence de sa Médina et de l'importance que celle-ci présente. Les caractéristiques, les problèmes et les possibilités de la Médina seront traités à maintes reprises. Rappelons pourtant que:

La Ville ancienne (Médina + Fès-Jdid) abrite actuellement près de 60% de la population urbaine. Elle forme également le centre le plus important de la ville; 65% des emplois et des activités de centre s'y trouvent concentrés. Une analyse plus détaillée, de la fonction commerciale notamment, permet d'avancer que cette concentration va même au delà de ce rapport.

En revanche, par suite de divers mécanismes de l'ordre socio-économique et urbanistique, de graves dangers risquent de faire perdre à la Médina son importance en tant que place de résidence et centre principal.

D'autre part, en tant que structure globale et par l'apport des unités qui la forment, la Médina forme un ensemble historique et culturel d'une grande valeur. La sauvegarde de la Médina forme ainsi un objectif de départ du Schéma directeur.

On est ainsi conduit, dans le contexte de l'ensemble urbain, à formuler une stratégie qui sauvegardera la structure historique de la Médina et qui ne mettra pas en danger le rôle de centre principal et de place de résidence de celle-ci. Le moyen de faire concilier ces deux impératifs se trouve au centre de la problématique du Schéma directeur.

Par suite des remarques précédentes, les niveaux Médina et agglomération globale ne pouvaient être considérés séparément. La Médina, à titre d'un sous-système du système qui forme la ville entière, en est évidemment dépendante. De même, vu l'importance économique, sociale et culturelle que présente la Ville ancienne, l'ensemble urbain devrait être étudié et aménagé en fonction de la problématique de la Médina. Quelques exemples illustreront cette interaction.

- Une part importante des difficultés que rencontre la Médina découle de sa haute densité. Or, la dédensification ou au moins l'arrêt de son processus de densification ne peuvent être obtenus que par des actions au niveau de l'ensemble urbain.
- Le rôle de centre de la Médina se développera en fonction de la structuration globale de la ville. En revanche, l'organisation des fonctions commerciales et de services de la ville sera fonction de l'évolution de celles-ci dans la Médina.
- Le système des transports de Fès a dû être conçu sous une double perspective: son organisation au niveau urbain en était la première, et les problèmes dans la Médina en formaient la seconde.
- Etc...

### 3.2 Second aspect de la problématique de la ville de Fès

Le second aspect de la problématique de la ville de Fès est le déséquilibre entre les grandes unités urbaines décrites dans le paragraphe précédent. Ce déséquilibre se manifeste à plusieurs niveaux dont particulièrement:

#### 3.2.1 La distribution de la population et les densités

Les déséquilibres les plus flagrants se trouvent dans ce domaine: 50% de la population s'entassent dans la Ville ancienne sur une superficie de 300 ha. La densité générale s'approche des 1.000 p/ha, et l'on y détecte des densités nettes dépassant 2.500 p/ha.

En revanche, la Ville nouvelle, qui n'abrite que 20% de la population mais qui consomme les 2/3 de l'espace urbanisé, a une densité extrêmement basse. La densité de la Médina est donc plus que 10 fois plus élevée que celle de la Ville nouvelle.

- Tous les secteurs de la ville souffrent de ce déséquilibre; la grande densité de la Ville ancienne est la cause principale des difficultés que rencontrent ses habitants: trop peu d'espace en général, trop peu de plancher par habitant, difficultés d'y implanter les équipements sociaux, etc. Par contre, le tissu trop lâche de la Ville nouvelle forme également un problème grave: il empêche la structuration de ce secteur et il y entrave le développement des activités de centre. Ainsi, la dédensification de la Médina et la densification de la Ville nouvelle seront discutées parmi les objectifs.
- Relevons que, dans la distribution de la population, l'habitat spontané (clandestins, ruraux, etc...) a un poids relativement important; il abrite environ 80.000 personnes, soit plus de 15% de la population. Cela est dû à l'absorption effectuée par la Médina qui, cependant, semble s'approcher du seuil de saturation.

#### 3.2.2 L'évolution de la population selon les secteurs

- L'analyse de l'évolution démographique a été effectuée d'abord en considérant l'équilibre entre l'Est, de caractère plus traditionnel et dépourvu et comprenant la Ville ancienne, Aïn Kadous-Est et les spontanés qui s'y rattachent, et l'Ouest, abritant la grande partie des groupes aisés et moyens et formé de la Ville nouvelle et d'Aïn Kadous-Ouest. Le secteur Est se développe, en absolu, plus rapidement que le secteur Ouest. En effet, depuis le début du siècle jusqu'à 1971, les secteurs Est et Ouest ont connu des accroissements de 9.00 à 130.000 habitants. Les pourcentages d'attraction des deux secteurs ont été de 40% et 60% respectivement. La comparaison de la période plus récente 1960-1971 donne des résultats dans le même sens. Le développement absolu dans le secteur Est, bien que la différence se soit atténuée, continue à être plus rapide qu'à l'Ouest.
- Une analyse relativement plus détaillée au niveau des grandes unités urbaines met en évidence que, dans la période 1960-1971, la rive gauche de la Médina, de même que Fès-Jdid, les deux secteurs fermés de la Ville ancienne, se sont développés très lentement, 12,6% et 21,1% respectivement, tandis que dans la même période, la ville entière

connaissait un accroissement de l'ordre de 50%. Ce ralentissement dans le développement de la Ville ancienne n'est pas dû au manque d'attrait que ce secteur exerce, mais à la saturation que celui-ci commence à atteindre. En effet, l'accroissement rapide des secteurs d'Aïn-Kadous qui entourent la Médina, de même que celui de la rive droite qui inclut les croissances extra-muros, montrent qu'un débordement se produit. Quant au développement relativement rapide de la Ville nouvelle, il est grandement dû à la mutation des groupes moyens de la Médina.

### 3.2.3 La typologie et l'équipement de l'habitat

La typologie de l'habitat explique en partie les déséquilibres de densité dont souffrent les grandes unités urbaines. L'habitat traditionnel et néo-traditionnel qui forme le tissu de la Médina et de Fès-Jdid, avec des C.S.B. (rapport entre la projection du bâti au sol et la superficie générale) qui atteignent 0,8, possède déjà une grande potentialité d'hébergement. Relevons que dans la zone des villas de la Ville nouvelle, la C.S.B. n'est que de 0,2 environ.

Néanmoins, au delà de la potentialité d'absorption que confère à la Médina la typologie de l'habitat, les mutations que celle-ci a connues ont causé cette surdensification. Les phénomènes tels que l'urbanisation des zones vertes au sein des enceintes ou la subdivision des maisons entre un grand nombre de ménages sont très répandus.

Dans la Ville nouvelle également, la typologie participe à la formation d'une densité trop basse mais ne l'explique pas complètement; les grands équipements et les espaces vagues forment une autre cause de ce tissu trop lâche que le Schéma directeur a été appelé à densifier.

Cette différenciation profonde entre les types d'habitat des diverses unités a également des répercussions sociales et culturelles sur la façon de vivre des habitants. Cela aboutit à la nécessité de définir certaines normes d'architecture et d'urbanisme, inspirées du patrimoine historique de la Médina, mais répondant aux besoins modernes de la société.

Quant aux équipements et infrastructures de l'habitat (notamment l'eau courante et l'électricité), la Ville nouvelle présente une position relativement privilégiée. Toutefois, elle est suivie d'assez près de la Ville ancienne et de la partie Ouest d'Aïn-Kadous. En revanche, le grand fossé de ce point de vue se trouve donc avec les bidonvilles qui pratiquement ne sont pas du tout équipées, et également avec Aïn-Kadous-Est.

### 3.2.4 Le contenu social des entités

Selon les revenus, le "triangle de prestige de la Ville nouvelle", comprenant le cadre moderne et les villas, ressort comme la zone privilégiée. Il est suivi, avec un écart important, des quartiers de frange tels que Doukkarat. Cela montre que Dar-Débibagh est loin d'être homogène et qu'elle abrite également des groupes relativement dépourvus.

La Ville ancienne a une position moyenne dans la hiérarchie. Notamment dans la rive gauche, où l'on constate que les revenus sont de même ordre de grandeur que dans les quartiers modestes de la Ville nouvelle. Il est également à être relevé que, même dans sa partie Ouest, les revenus à Aïn-Kadous sont en-dessous de ceux de la Médina rive gauche.

Quant à Aïn-Kadous-Est, les groupes de revenus y sont nettement plus bas et s'approchent de ceux des bidonvilles. Soulignons que l'écart relatif entre les bidonvilles et la Médina est tout aussi important, sinon davantage, que celui entre la Médina et la Ville nouvelle.

La majorité des immigrants ruraux, en absolu, s'établissent dans la Médina. Par contre, comparé à la population des secteurs, le taux des habitants d'origine rurale est plus élevé dans les bidonvilles, à Aïn-Kadous-Est, voire Ouest, et à Fès-Jdid. En d'autres termes, la Médina exerce une grande attraction sur les ruraux, et en dépit de l'importance de sa population existante, ceux-ci atteignent les 33-40% de la Ville ancienne. Ajoutons que la partie centrale de Dar-Débibagh et le secteur des villas ont les taux de ruralisation les plus bas.

Dans la proportion des chefs de ménage et de leurs épouses ayant suivi l'école, la Ville nouvelle et tout particulièrement le centre, présentent le plus haut pourcentage. Ils sont suivis de la Médina, et Aïn-Kadous-Ouest ne vient qu'en troisième position, Fès-Jdid en quatrième. Enfin, à Aïn-Kadous et aux bidonvilles, la presque totalité des femmes, voire des hommes, se trouve illétrée.

En conclusion, il est difficile d'avancer que, actuellement, la Médina soit marginalisée et, si la ségrégation des groupes sociaux est bien claire entre les bidonvilles, voire Aïn-Kadous-Est et la ville, la Médina, pour le moment, n'est pas encore le refuge spécifique des pauvres. Ce qui n'empêche que le danger est là, et que les tendances de marginalisation pour la Médina peuvent être discernées.

### 3.2.5 La distribution des emplois et la fonction de centre

La moitié des emplois offerts par la ville se trouve dans la Médina, et si l'on y ajoute ceux de Fès-Jdid, on constate que 60% des emplois se placent dans la Ville ancienne qui demeure donc le principal lieu de travail. Il est également à relever qu'il existe un équilibre entre le rapport des emplois offerts par la Médina comparés à ceux offerts par la ville entière, d'une part, et le rapport de leur population, d'autre part. La Ville nouvelle offre un tiers des emplois. En absolu, elle forme la seconde place de travail et, comparée à la population, on peut avancer que Dar-Débibagh constitue un pourvoyeur d'emplois pour les autres secteurs. Quant à Aïn-Kadous, elle ne contient que peu d'emplois et sa population active est appelée en partie à se déplacer dans les autres secteurs pour travailler. Il en va de même, à plus forte raison, pour les bidonvilles.

Si du point de vue de la quantité des emplois il n'est pas possible de parler de la marginalisation de la Médina, une étude qualitative aboutit à des conclusions plus nuancées. Il est symptomatique que la presque totalité de l'artisanat se trouve dans la Médina et celle de l'industrie dans la Ville nouvelle. De même, la partie majeure des activités de bureaux, notamment l'administration, se trouve concentrée à Dar-Débibagh. Cette polarisation permet d'avancer que les activités informelles, voire traditionnelles, continuent à être dominantes dans la Médina, tandis que les activités de nature moderne se développent dans la Ville nouvelle.

Néanmoins, le commerce, l'activité de centre par excellence, continue à garder une très grande importance dans la Médina. Selon les emplois, 70% du commerce se trouvent dans la Ville ancienne et 22% à Dar-Déhibagh. L'enquête de l'A.S.D.U.F. montre même que l'importance des activités de centre de Dar-Déhibagh, par rapport à la Médina, est même moindre que ce rapport de 1/3,3. L'enquête aboutit également à la conclusion que, du point de vue qualitatif, on ne peut pas parler de la marginalisation du commerce de la Médina.

Soulignons enfin que le système des centres forme un axe structurant comprenant les centres de Dar-Déhibagh, Fès-Jdid et même Bab-Ftough, et que le renforcement de cet axe pourrait éliminer les inégalités entre les divers centres.

### 3.2.6 Les équipements publics

Nous nous arrêtons en dernier lieu sur les deux types d'équipements importants: les écoles primaires et les équipements sanitaires.

Dar-Déhibagh est le secteur le mieux équipé. Il existe une classe de 50 enfants à l'âge de la scolarité pour 220 habitants environ. En revanche, le secteur le moins bien équipé est Aïn-Kadous où une classe dessert 389 habitants dont 90 enfants. Quant à la Médina, elle a une position intermédiaire, avec une classe pour 328 habitants ou 75 enfants. Les taux de scolarisation correspondent au niveau d'équipements: il atteint 80% à Dar-Déhibagh, 60% dans la Médina et il est de 45% à Aïn-Kadous et Fès-Jdid. Soulignons que ces chiffres ne prennent pas en considération les bidonvilles où il n'existe aucune école. Toutefois, une part des enfants de ces zones fréquentent les écoles des secteurs avoisinants et, en conséquence, les taux réels de scolarisation sont plus bas.

La comparaison des lits d'hôpitaux montre qu'il existe pour 10.000 habitants 81 lits à Dar-Déhibagh, 30 lits dans le secteur de la Ville ancienne, et seulement 7 lits à Aïn-Kadous. De même, du point de vue des centres de santé et dispensaires, Aïn-Kadous est le moins bien équipé.

En conclusion, ces deux équipements montrent que c'est Aïn-Kadous (et évidemment les bidonvilles) qui forment le secteur le moins bien équipé de la ville, que la Médina a une position intermédiaire et que la Ville nouvelle est la mieux équipée.

## 4. LA MEDINA: CENTRE D'INTERET DU SCHEMA DIRECTEUR D'URBANISME DE LA VILLE DE FES

### Objectifs de développement et recommandations

Les études du Schéma directeur d'urbanisme de la ville de Fès ont permis de dégager des objectifs concernant le développement de l'agglomération. Ces objectifs, malgré la dizaine d'années qui nous sépare de leur élaboration, restent encore valables et constituent toujours une base pour la planification actuelle. Ceci est dû en partie parce qu'ils attaquent de grands problèmes difficiles à résoudre en quelques années et en partie parce qu'il n'est pas facile de diriger de façon volontariste l'évolution urbaine, et c'est pour se rendre compte de cette difficulté que certaines réorientations spatiales ont été adoptées.

Par ailleurs, ces objectifs de développement sont grandement conditionnés par les données, les tendances et les orientations au niveau national et régional. Cette liaison est particulièrement évidente pour la base socio-économique de la ville, dont l'évolution dépend à la fois des options prises au niveau national et, dans une moindre mesure, des incidences de la planification spatiale. A ce propos, rappelons que la base économique de la ville se caractérise par un faible développement des activités productives qui ne permet pas d'absorber l'excédant de la population résultant de l'accroissement démographique et de l'exode rural qui gonfle le secteur "tertiaire", refuge du sous-emploi et du chômage déguisé, et qui engendre de faibles revenus. Quant aux priorités de développement national et régional, il semble souhaitable de favoriser une double démarche:

D'une part, donner la priorité à l'artisanat de production et aux industries de transformation, et accorder un soutien plus important au secteur "informel" des activités qui occupe une grande partie de la population.

D'autre part, suivre et encourager une politique de stabilisation des populations rurales dans les campagnes, par une réorganisation des structures agraires, en vue de maintenir un équilibre entre la ville et la région. A ce titre, il est important de se pencher sur les conditions de répartition de la propriété et d'exploitation de la terre dans le monde rural. Il importe aussi d'envisager une décentralisation dans la régie des services commerciaux, sociaux et publics, qui contribueront à accroître et redistribuer les revenus et d'améliorer le bien-être des populations de l'arrière-pays.

Cette partie sur les objectifs de développement présentera une double série d'objectifs: une première se réfère à la structure globale de l'agglomération (macroforme), et une deuxième relative à la Ville ancienne.

#### 4.1 Objectifs de développement au niveau de la macroforme

##### 1. Répondre aux besoins de 1 million d'habitants.

D'après les projections démographiques, la ville de Fès atteindra le million d'habitants en l'an 2.000, ce qui signifie un accroissement de la population urbaine de l'ordre de 600.000 habitants. L'objectif majeur est donc de répondre progressivement aux besoins de cette population dans les divers domaines de la vie économique, sociale et de l'habitat, ce qui nécessite une mobilisation sans précédent des énergies pour faire face aux besoins les plus présents (emplois, terrains d'urbanisation, habitat, transports, assainissement, eau, électricité, équipements socio-éducatifs et de loisirs...).

##### 2. Renforcer le rôle de la Médina en tant que centre principal de l'agglomération.

Une option de base est de sauvegarder la Médina en tant que "cité vivante". Ceci implique, en relation avec les impératifs de protection, de renforcer le rôle de la Médina en tant que centre principal de l'agglomération et de lui offrir le cadre de développement qui lui convient. En général, il s'agit d'abord d'organiser la fonction commerciale de la Médina qui a tendance à décliner en cause la structure traditionnelle, puis de réorganiser le secteur de la production et de permettre la reconversion d'une partie de l'artisanat à l'intérieur de la Médina. Il s'agit enfin de développer la fonction culturelle et universitaire qui a fait jadis le "rayonnement de la cité" et dont la ville



tient encore le nom de "capitale nationale intellectuelle". Sur le plan spatial, cet objectif implique que parmi les aires potentiellement urbanisables, le choix de l'occupation et les priorités de la programmation devront porter sur les zones concourant à un positionnement central de la Médina.

3. Offrir à la Médina un cadre de développement.

La périphérie et l'Est de la Médina, par les potentialités qu'ils présentent, constituent un cadre de développement pour la Ville ancienne.

Par un programme d'habitat soutenu, l'Est pourra constituer un écran pour l'exode qui ravage la ville par l'Est et absorber une partie du "trop-plein" de la Ville ancienne.

4. Favoriser l'intégration entre les différentes entités composant la ville.

La réalisation de cet objectif passe par le développement des fonctionnelles, particulièrement celles de nature complémentaire. Celle-ci pourront être soutenues par le renforcement du réseau de relations principales entre les grands ensembles, et en développant l'accessibilité de la Médina. De même, il sera nécessaire de favoriser une plus grande continuité physique entre les entités par une occupation rationnelle des "no man's land" qui les séparent.

5. Répartition équilibrée de la population et des équipements entre les différents ensembles.

Actuellement, la répartition de la population entre la Médina, Dar-Déhibagh et Aïn-Kadous se caractérise par un grand déséquilibre et des écarts importants entre les densités d'occupation du sol. L'objectif précédent implique la recherche d'une "fourchette" - norme de densité, dans laquelle devraient s'inscrire les différents taux d'occupation, le but étant de rechercher un rapprochement entre ces taux. De cet objectif découlent deux options de base: d'une part, la densification de Dar-Déhibagh et, d'autre part, la dédensification de la Médina. En rapport avec une répartition équilibrée de la population, il faudra rechercher une répartition équitable des équipements en prenant en considération les besoins réels de la population.

6. Favoriser l'intégration résidentielle des strates sociales.

En Médina, la revalorisation du tissu traditionnel par les diverses actions de réhabilitation, par l'amélioration de l'accessibilité, par une meilleure distribution des équipements, par l'introduction de certains éléments de confort dans le logement, par le développement des fonctions de centre principal..., favoriser le retour de certaines couches aisées et leur intégration en Médina. Dans les nouveaux quartiers à prévoir, il faudra rechercher un modèle d'urbanisme intégrant plusieurs types d'habitat: individuel, collectif, économique.

7. Rechercher un pôle représentatif au niveau de l'ensemble de l'agglomération.

L'analyse de la macroforme urbaine a fait ressortir l'absence d'un pôle auquel se réfère l'ensemble de l'agglomération. Un tel pôle, judicieusement implanté par rapport aux grandes parties de la ville et suffisamment

représentatif des diverses composantes socio-culturelles, pourrait jouer le rôle d'unificateur et de régulateur du développement urbain.

De part le rôle même qu'on assigne à ce pôle, ses activités se doivent d'avoir un rayon d'influence couvrant la ville entière.

#### 8. Sauvegarde et protection du grand paysage de la ville de Fès.

Cet objectif implique la préservation et la revalorisation des éléments structurant le paysage urbain de la ville de Fès. Il s'agit notamment de la protection et de la mise en valeur des éléments naturels de l'Oued Fès et de son environnement, ainsi que du site de la Ville ancienne (voir chapitre "DONNEES NATURELLES").

#### 9. Rechercher et développer un modèle d'architecture, d'habitat et d'urbanisme en continuité avec les valeurs pérennes et en conformité avec les exigences de la vie moderne.

### 4.2 Objectifs de développement au niveau de la Ville ancienne

Les objectifs pour la Ville ancienne découlent de la volonté de sauvegarder et de promouvoir la Médina, en tant que ville vivante, héritière d'une grande tradition culturelle. La nature complexe de cette démarche s'exprime par une trilogie d'options interdépendantes:

- maintenir, développer et rééquilibrer la Ville ancienne dans des fonctions de centre principal;
- conserver et améliorer le cadre physique de la Ville ancienne, tout en respectant ses fondements culturels et les traditions architecturales;
- permettre l'évolution et l'amélioration des conditions de vie, les rendant plus conformes aux besoins actuels et futurs de la population.

Cette trilogie, interprétée par rapport aux constats précédents, implique un ensemble d'objectifs en matière de politique sociale, d'économie, d'équipements, d'assainissement, de transports et d'animation culturelle. Quelque soit le domaine envisagé, l'action devra passer par le respect des valeurs architecturales et urbanistiques que la ville historique nous a transmises.

En vue d'une concrétisation successive de l'option fondamentale, nous présenterons une série de sous-objectifs qui définissent la démarche de manière plus complète.

#### 1. Limiter à l'état actuel la surface bâtie intra-muros et favoriser le développement des quartiers extra-muros.

L'arrêt des constructions dans les jardins et les vergers intra-muros est une condition de base pour pallier à la surdensification de la Médina. La surface non bâtie, complément indispensable au bâti, constituera une dernière ressource pour accueillir les équipements qui ne pourront pas être intégrés à l'intérieur de la Ville ancienne (parcs, jardins, zones de loisir, certains équipements scolaires).

Les quartiers d'extension extra-muros, à concevoir en rapport et en continuité avec la Médina, devront accueillir les fonctions et la population que la Ville ancienne n'est plus en mesure d'absorber.

2. Conserver, équiper et entretenir le patrimoine immobilier existant en l'adaptant successivement aux besoins actuels.

Déloger un grand nombre d'habitants de la Médina et leur offrir des alternatives convenables et abordables dépasse les possibilités immédiates, étant donné l'accroissement démographique actuel.

La sauvegarde du patrimoine immobilier et son amélioration successive devront donc aller de pair. Cependant, il faudra veiller à ce que l'adaptation du cadre bâti à la nouvelle situation sociale (fractionnement dû à la cohabitation de plusieurs familles) ne donne lieu à un nouveau seuil de surexploitation et de surdensification.

3. Améliorer les équipements en utilisant au maximum la structure et l'échelle du tissu traditionnel.

Les équipements sociaux traditionnels sont à réhabiliter et à améliorer en fonction des besoins actuels d'une population accrue. Des équipements modernes au niveau du quartier doivent être intégrés à l'intérieur de la Ville ancienne en vue de rattraper le retard dans ce domaine. La distribution et l'organisation des équipements modernes devront être adaptées aux caractéristiques du tissu traditionnel, dans le cas où une réutilisation de structures existantes s'avère impossible. L'amélioration du réseau hydraulique et l'assainissement doivent être conçus de manière qu'ils permettent la mise en valeur des tronçons paysagers.

4. Optimaliser l'accessibilité, respectant les prérogatives de la ville piétonnière.

Le réseau piétonnier étant indissociable de la structure urbaine, l'impératif de sauvegarde impose de s'abstenir de toute ouverture massive à la circulation motorisée. Toutefois, par un rapprochement des transports publics et une augmentation des services, il sera possible d'aboutir à une amélioration de l'accessibilité et à une meilleure intégration de la Ville ancienne au sein de l'agglomération. L'axe structurant des transports en commun devra s'écarter du croissant structurant central en vue de contourner les zones les plus vulnérables de la Médina, mais il pourra rejoindre le centre en utilisant la partie couverte de l'Oued-Bou-Kherareb. Les qualités spécifiques de la ville piétonnière sont à considérer comme un atout essentiel, susceptible de soutenir la fonction de centre principal.

5. Restructurer le commerce et les services par rapport à l'importance de la Ville ancienne et en fonction des potentialités et des contraintes de la trame historique.

La conciliation entre centre principal et centre historique impose le soutien des activités commerciales le long du croissant structurant et leur distribution en fonction des qualités du tissu occupé. La trame du noyau historique de la Médina implique des contraintes d'espace et d'échelle; pourtant, il existe un certain nombre de foundouks qui offrent une réserve à exploiter. D'autres zones, notamment la place du R'Cif et les secteurs du Boujloud et de Bab-Ftough permettront l'accueil d'activités et d'équipements complémentaires qui par leur nature et leur échelle sont incompatibles avec le noyau historique.

6. Etudier les possibilités de développement, de regroupement ou de transfert des structures de production suivant leur compatibilité avec le contexte urbain.

L'évolution de l'artisanat vers la manufacture et les unités semi-industrielles nécessite une évaluation suivant leur consommation d'espace, leur nuisance et les conditions de travail à prévoir. Les espaces libérés par le transfert de certains métiers doivent faire l'objet d'une redistribution en fonction d'une politique globale d'aménagement de la Médina, suivant un concept de réorganisation de corps de métiers et en tenant compte des besoins d'espaces libres dans le centre historique. Dans ce concept, une priorité devra être accordée à l'artisanat d'art et de service, dont les liaisons multiples avec le noyau historique devront être retrouvées et renforcées par une politique de promotion et de soutien.

7. Réanimer sous forme appropriée les fonctions culturelles au sein du centre historique, y compris les loisirs.

Le développement de la Médina en tant que centre principal de l'agglomération doit comporter la réanimation de son potentiel culturel qui se situe à un niveau national, voire même international. Compte tenu de la tradition urbaine de Fès, il est essentiel que cette réanimation se fasse au cœur même de la ville, en se rattachant au cadre historique, auquel elle pourrait rendre certaines de ses fonctions. Elle devra aller de pair avec la restructuration du commerce et de l'artisanat, en vue d'aboutir à une synthèse représentative de l'esprit de la Ville ancienne. Le but de cette opération ne sera pas la reconstruction d'un état révolu dans le sens archéologique, mais le renouvellement d'une tradition vivante, réalisée à travers la transmission de valeurs, de normes et d'expériences correspondantes dans le domaine de la culture, des arts et des sciences.

L'ensemble de ces objectifs principaux est accessible aux moyens de la planification. Leur réalisation cohérente peut contribuer au déclenchement de mécanismes spontanés sur lesquels la planification n'a pas d'influence directe. La reconstitution de l'équilibre urbain qui pourrait en résulter est une condition majeure pour atteindre l'option fondamentale de sauvegarde de la Médina.

#### 4.3 Recommandation du Schéma directeur

Afin de concrétiser ces objectifs de développement, cinq recommandations principales ont été retenues:

- la sauvegarde de la Médina;
- l'urbanisation prioritaire de la "zone Fst", zone de dédensification de la Médina;
- la densification de la Ville nouvelle;
- l'intégration fonctionnelle de Aïn-Kadous;
- le développement limité au Sud et à l'Ouest afin de ne pas décentrer la Médina, tout en exploitant les conditions objectives existantes favorables à l'urbanisation, telles l'existence de terrains dominants.

## DEUXIEME PARTIE

### LE PROGRAMME DE SAUVEGARDE DE FES

#### Préambule: La sauvegarde globale

Au delà des mots, l'exposé antérieur précise suffisamment l'interdépendance de la sauvegarde et du développement de la Médina et de l'agglomération. C'est ce qui définit le cadre de la sauvegarde de la Médina de Fès.

Ainsi, après l'ensemble des études sectorielles du Schéma directeur, des études approfondies ont été engagées au niveau de la Médina afin d'élaborer le projet de sauvegarde. Parallèlement à cela, il a fallu engager un certain nombre d'opérations sur le terrain, ce qui a motivé la réalisation d'études de faisabilité aux niveaux technique, juridique et financier.

Le principe de sauvegarde globale, tel qu'il a été adopté, implique plusieurs aspects importants. En ce qui concerne l'étendue du projet, l'action implique que le tissu entier de la ville historique doit être pris en considération et pas uniquement quelques monuments isolés. En ce qui concerne l'aspect architectural, l'action implique que des formes de renouvellement adapté doivent être trouvées pour la grande majorité de bâtiments qui n'ont pas de valeur monumentale proprement dit, mais qui ensemble forment une partie essentielle du tissu traditionnel. Pour ce qui est de la réalité vécue, l'action implique que les structures sociales, le mode de vie, les aspirations et les possibilités économiques des habitants actuels doivent être pris en considération par la sauvegarde.

Il est évident qu'une telle approche demande des études techniques très complexes avant de pouvoir procéder à l'action. Ainsi, chaque projet doit être intégré dans un cadre urbanistique qui définit son importance, sa signification et son contexte dans l'ensemble de l'opération. La restauration des monuments historiques devra suivre des priorités et des critères qui ne peuvent découler que d'une évaluation globale. De même, pour les problèmes de renouvellement et de réhabilitation du cadre bâti dans sa totalité: il devra se faire suivant des critères cohérents, tenant compte des données architecturales, sociales et économiques. Ainsi des questions comme l'organisation de la défensification, le coût des opérations par rapport aux ressources des habitants, les relations entre propriétaires et occupants devront être analysés en profondeur. Finalement, il semblerait utile d'étudier d'ores et déjà la faisabilité et les problèmes opérationnels des futurs projets, par exemple en ce qui concerne le cadre législatif, l'organisation administrative, les disponibilités financières au niveau national et international, l'échelonnement des opérations et l'organisation des chantiers.

Bien entendu, il n'est pas nécessaire que la totalité de ces problèmes soit résolue pour initier le projet de sauvegarde. Néanmoins, il paraît indispensable qu'une équipe capable d'aborder cette problématique soit installée sur place et qu'elle explore la portée et les implications des problèmes avant de lancer des projets individuels. Idéalement, cette exportation devrait se faire par des projets pilotes à petite échelle, permettant ainsi de tester l'approche avant de faire démarrer des opérations plus importantes.

L'envoi d'experts internationaux ne pourra pas tout à fait combler cette lacune pour plusieurs raisons: "D'abord, un projet comme celui de la sauvegarde a besoin d'une certaine continuité et de l'accumulation d'expériences sur place, condition qui ne peut pas être remplie par des consultants étrangers envoyés à court ou à moyen terme. Ensuite, les problèmes de Fès, notamment au niveau économique, sociologique, législatif et administratif, nécessitent une connaissance du milieu local dont les experts internationaux ne disposent pas à priori."

C'est ce qu'écrivait un expert international sur la sauvegarde de Fès et sur l'approche adoptée.

Le programme de sauvegarde consiste en l'ensemble des projets à réaliser pour aboutir à la sauvegarde de Fès, du rapport juridique et du rapport financier. Ces projets se répartissent en quatre volets. Le volet urbain, le volet des équipements, le volet économique et le volet culturel et environnemental. Ces projets sont eux-mêmes composés de sous-projets. L'ensemble de ces projets a été estimé financièrement et un montage financier sommaire a été réalisé.

L'élaboration du programme de sauvegarde a été le fruit de la collaboration de tous les intervenants dans la gestion du cadre urbain, ce qui lui a donné une autorité dans tous les centres de décision.

Nous présentons ci-après les principaux documents relatifs au dit programme et qui sont: l'Appel international du Directeur général de l'UNESCO A. M. M'BOW, la Lettre Royale de Sa Majesté HASSAN II Roi du Maroc, la présentation du programme et la liste des projets avec montage financier, et enfin, le résumé du rapport juridique.

## 1. DECLARATION DE S. M. HASSAN II

Le rôle historique que la ville de Fès a assumé pour la civilisation marocaine de répandre les lumières de la foi de la Science, la valeur inestimable de son patrimoine artistique riche en tant de chef d'oeuvres que le génie marocain a su produire, qu'il s'agisse de la conception architecturale et urbanistique, de la décoration des mosquées et des médersas, des créations d'un merveilleux artisanat et de la parfaite organisation des souks, objet de la fierté de la culture arabo-islamique, nous fait une obligation de considérer que la restauration et la sauvegarde de la ville de Fès fait partie des missions que nous devons accomplir avec l'aide et l'assistance d'Allah.

Nos ancêtres se sont préoccupés de l'édification et de la promotion de Fès. Dans le passé, Fès avait atteint l'apogée de la civilisation et était devenu un haut lieu de rencontres de tous ceux qui étaient en quête de savoir, un centre de rayonnement culturel et une source féconde de la création artistique.

Si les années ont terni quelque peu sa splendeur et si des signes de vieillissement se manifestent dans le corps de ses édifices et de ses monuments, notre devoir aujourd'hui est de la faire revivre et de la rénover afin qu'elle retrouve ses antiques traditions. Nous devons oeuvrer pour que ses fissures soient réparées et que sa vie reprenne son cours normal. Ainsi se dresseront de nouveau dans Fès les piliers de la civilisation sur lesquels une aube nouvelle de science et de sagesse répande sa lumière.

Notre tâche devient agréable quand nous constatons que le monde entier s'associe à notre effort en reconnaissant la cité de Fès comme un patrimoine universel. C'est ainsi que la Conférence générale de l'UNESCO, dans sa session de 1976 à Naïrobi, a adopté une résolution faisant de la sauvegarde de la ville de Fès un devoir qui incombe à toute l'humanité. Il s'en suivit l'Appel que le Directeur général de l'UNESCO, Monsieur Amadou Mahtar M'Bow, a adressé à la Communauté internationale pour la restauration et le renouveau de Fès.

A ce propos, nous rappelons à notre peuple et à nos amis qu'en aidant à rendre à Fès sa place dans le concert des civilisations, ils participeront à la renaissance de la gloire éternelle de notre patrie et au développement de la culture islamique sur cette terre d'honneur et de dignité.

Aussi, devons-nous donner à notre Gouvernement des instructions pour qu'il considère le projet de Fès comme une préoccupation prioritaire et pour qu'il accorde une attention particulière dans le cadre de ses responsabilités relatives:

- aux programmes d'équipement et de l'habitat,
- à la préservation du patrimoine culturel,
- au développement de l'art, de la culture et de la pensée,
- à la diffusion des enseignements de l'Islam.

Le Maroc doit demeurer le pays de l'authenticité véritable, le vrai chemin qui mène à la réalisation des ambitions de notre siècle de progrès et de prospérité.

## 2. APPEL INTERNATIONAL DU DIRECTEUR GENERAL DE L'UNESCO (Après l'inscription de Fès en 1980 sur la Liste du patrimoine mondial)

En fondant Fès, au deuxième siècle de l'Hégire, dont nous célébrons cette année le quatorzième centenaire, Moulay Idriss Al-Azhar voulait, dans un esprit d'humilité, qu'elle soit la Cité de la Foi et du Savoir. Et ces vertus, Fès les a incarnées, au plus haut point, tout au long de sa brillante histoire. Elle s'est toujours consacrée à la vénération de Dieu et au bonheur des hommes, en associant intimement la foi et la science, la recherche de l'utile à celle de la beauté, dans une quête de plénitude sans cesse renouvelée.

Nombreux sont les poètes qui ont chanté, à juste titre, dans des strophes saisissantes "les beautés de la terre réunies dans Fès".

Les sources et les ruisseaux reproduisent, a-t-on pu écrire, par leur abondance et dans leurs doux bruissements, le jaillissement des sciences auxquelles s'activent ses nombreux savants.

Symbole du génie créateur de l'Islam, de sa haute faculté intégratrice, Fès est un témoignage exemplaire de ce que des hommes, mus par la même foi et le même idéal et venus vers elle d'horizons divers, de Kairouan ou de Cordoue, de l'Est, du Nord ou du Sud, ont pu réaliser en commun.

Lieu de rencontres et d'échanges, elle a trouvé, sur le plan urbanistique, une expression à la mesure du dessein de ses illustres fondateurs et des fonctions économiques, sociales et culturelles que son expansion et le génie de ses habitants ont fait éclore. On pourrait difficilement trouver dans l'agencement de l'ensemble de mosquées, de sanctuaires, de palais, de maisons, de caravansérails et de marchés qui la constituent, ordonnance mieux équilibrée, plus subtile ingéniosité.

L'espace urbain lui-même y a été organisé dès ses origines de manière à intégrer la cité à son environnement, et à établir, à travers l'Oued Fès, dont on ne voit souvent que les ponceaux qui la traversent, des passages réunissant les deux rives de la ville. Un système perfectionné d'ouvrages hydrauliques, de canaux et de conduites souterraines draine les eaux usées des maisons d'une part et alimente la ville en eau d'autre part. Les eaux pures aboutissent à de nombreuses fontaines où ruissellent dans les vasques des mosquées et des médersas, donnant constamment une impression de fraîcheur et de douceur de vivre.

Réalisant une parfaite symbiose entre son site et ses fonctions, entre ses ambitions et ses moyens, Fès est ainsi depuis mille ans, et à juste titre, l'une des cités les plus prestigieuses du monde islamique.

L'université Quaraouiyine, construite décennies après la fondation de la cité, et qui demeure, avec sa mosquée, un foyer d'enseignement et de méditation, est sans doute une des premières universités du monde à avoir pu maintenir son activité pendant plus de dix siècles. Autour d'elle et de tant d'autres mosquées se sont ajoutés les sanctuaires, les célèbres médersas et les zaouias qui ont généreusement accueilli des étudiants venus de toutes les corporations de la ville de lointaines contrées, pour vivre et travailler ensemble auprès de maîtres illustres.

C'est là qu'ont pu s'instruire, enseigner ou méditer, l'historien Ibn Khaldoun, de mathématiciens tels qu'Ibn Al-Yassamin, des scientifiques tels qu'Ach-charif Al-Idrissi, des linguistes, des encyclopédistes, de grands initiateurs de la vie spirituelle, comme Sidi Ahmed At-Tijani ou Sidi Abdelkader El-Fassi, et bien d'autres encore.

Au fil des siècles, l'influence et le rayonnement intellectuel de Fès ont dépassé le Maghreb. Sa tradition juridique notamment a pu essaimer dans l'ensemble du monde musulman, grâce à une pléiade d'érudits qui, sillonnant villes et campagnes, y ont largement diffusé le droit malékite.

Ainsi, située au carrefour de grands itinéraires intellectuels et religieux que les fameuses routes commerciales font trop souvent oublier, Fès a constitué un des noeuds d'un réseau intellectuel qui a profondément marqué la trame des relations entre diverses régions du continent africain, de l'Orient islamique et de l'Occident européen. Elle a été un des principaux foyers d'étude, par où le savoir scientifique et la réflexion fondamentale, épanouis sous l'impulsion de l'Islam, allaient stimuler et parfois même susciter un développement sans précédent des connaissances au seuil du monde moderne.

Mille ans d'histoire n'avaient ni affecté le tissu urbain, ni entamé l'homogénéité architecturale, ni même troublé l'activité intellectuelle



et artistique de la ville de Fès. Il n'en va plus de même aujourd'hui. Les transformations rapides que connaissent toutes les parties du monde, et en particulier les villes anciennes, ont eu des répercussions directes sur la cité. La pression démographique est devenue si forte que les équilibres anciens ont été rompus entre l'homme et son cadre de vie. L'action continue de rénovation entreprise spontanément par ses habitants et qui contribuait à l'embellissement permanent de Fès, n'est plus assurée avec régularité.

Les changements sont devenus si importants au cours des dernières décennies que Fès risque, sous la pression de contraintes démographiques, sociales et économique sans équivalent dans son histoire, de perdre l'originalité profonde qui en fait un des joyaux les plus purs de la culture islamique. Des ensembles d'une grande valeur architecturale se délabrent; certaines infrastructures publiques, telles que le système d'alimentation en eau et de drainage des eaux usées, ont atteint un seuil de saturation dangereux. L'artisanat traditionnel, qui est une des sources les plus fécondes de son art, est gravement menacé. Les différents quartiers de la ville perdent peu à peu chacun sa fonction spécifique.

Fès doit être sauvée. Elle doit l'être pour ses populations dont le bien-être général est lié à sa rénovation. Elle doit l'être pour le Maroc dont elle demeure la capitale spirituelle. Elle doit l'être pour le monde islamique dont elle constitue un témoignage unique de la permanence de ses multiples apports culturels. Elle doit l'être, enfin, pour l'ensemble de la communauté internationale, car, héritage précieux pour tous les hommes, elle appartient désormais au patrimoine commun de l'humanité.

Pour sauver Fès, le Gouvernement marocain déploie depuis des années des efforts d'une grande envergure. En accord et avec le concours de l'UNESCO, des experts et consultants internationaux ont travaillé, avec des architectes et des spécialistes en planification urbaine et des administrateurs marocains, à l'élaboration d'un "schéma directeur" pour l'ensemble de l'agglomération de Fès. Il s'agit d'une action en profondeur, étalée sur plusieurs années, qui touche l'ensemble des structures et des installations, des fonctions et des activités de la cité prise dans son ensemble.

La campagne internationale que la dix-neuvième session de la Conférence générale de l'UNESCO, réunie à Nairobi en novembre 1976, m'a demandé d'entreprendre en vue de la sauvegarde, de la réhabilitation et de la réanimation de Fès, entre dans le cadre de la réalisation de ce schéma. Elle répond aux mêmes préoccupations que celles qui ont conduit l'UNESCO à lancer les campagnes de sauvegarde des monuments de Nubie en Haut-Egypte et au Soudan, de Venise, de Borobudur en Indonésie, de Sukhothai en Thaïlande, de Moenjodaro au Pakistan, de Carthage en Tunisie et de l'Acropole à Athènes.

Mais c'est une campagne sans précédent, par sa nature, dans l'action de l'UNESCO; c'est la première qui soit entreprise en faveur d'une ville islamique. L'action à mener constitue, par son ampleur, l'exemple d'un des défis majeurs que l'humanité doit relever pour préserver et enrichir son héritage culturel devant les contraintes que nous impose un processus de modernisation et d'industrialisation accélérées. Ce défi est à la hauteur des capacités et de l'imagination de l'homme.

Voilà pourquoi, du site de cette terre qui est par excellence celle de l'homme et de sa quête de l'Absolu, je lance aujourd'hui un appel solennel à la solidarité internationale.

J'invite les gouvernements de tous les Etats membres de l'UNESCO, les organisations internationales, gouvernementales et non-gouvernementales, les institutions publiques et privées, les organismes de financement, les peuples des différentes nations, à participer par des contributions volontaires de toute nature à la Campagne de sauvegarde, de réhabilitation et de réanimation de la ville de Fès.

J'invite les commissions nationales pour l'UNESCO, et toutes les bonnes volontés, à constituer, au niveau de chaque Etat membre, un comité national destiné à sensibiliser l'opinion aux problèmes de Fès et à recueillir les concours nécessaires.

J'invite les musées, les galeries d'art, les bibliothèques, à consacrer à la ville de Fès des expositions et des manifestations dont le produit serait versé au fonds de sauvegarde, de réhabilitation et de réanimation de Fès.

J'invite tous les intellectuels, artistes et écrivains, ulémas et juristes, historiens et sociologues, ainsi que tous ceux qui ont pour mission d'informer - journalistes, chroniqueurs, professionnels de la presse, de la radio, de la télévision, du cinéma - à contribuer à sensibiliser le public de tous les pays aux problèmes de Fès et à l'inciter à contribuer à sa sauvegarde.

J'invite tous ceux qui visitent la cité de Fès et ceux qui, sans l'avoir fait, connaissent son apport au patrimoine culturel mondial, à participer, chacun selon ses possibilités, aux efforts entrepris pour sa sauvegarde, sa réhabilitation et sa réanimation.

J'invite tous les Marocains, où qu'ils se trouvent dans le monde, à apporter leur concours au succès de la Campagne de sauvegarde, de réhabilitation et de réanimation de Fès.

Je forme l'espoir que les contributions soient à la mesure de la vaste tâche à entreprendre et qu'elles permettent de conserver pour toujours l'un des environnements urbains les plus harmonieux que l'homme ait créés, en même temps que de préserver, pour le bonheur de ceux qui l'habitent et de ceux qui la visiteront, son âme collective qui, depuis plus de onze siècles, porte le plus actuel des messages: celui de la solidarité et de la fraternité de tous les hommes.

### 3. PRESENTATION DU PROJET DE SAUVEGARDE

Fès, joyau de la civilisation islamique et élément du patrimoine culturel de l'humanité, est demeurée dans un état de préservation exceptionnel.

Cette ville, fondée il y a plus de mille ans, dépositaire du génie de la culture de l'Occident musulman, a gardé jusqu'à ce jour toutes les composantes de la vie urbaine traditionnelle. Mais aujourd'hui Fès est menacée. L'harmonie de son bâti avec son milieu social et ses activités économiques risque de n'être bientôt plus qu'un souvenir.

Afin de sauver cette ville et de coordonner les actions des différents intervenants, de nombreuses études ont été réalisées et de nombreux documents ont été produits. On peut citer notamment le Schéma directeur d'urbanisme de la ville de Fès, qui a fait prendre conscience de l'importance de la Médina et de son poids démographique et économique: en effet, plus de 60% de la population et plus de 60% de l'activité économique de l'ensemble de la ville sont concentrés dans la Médina.

On peut aussi mentionner le "Projet de sauvegarde" qui a précisé les actions à entreprendre, groupées en quarante-trois projets d'importance variable: les projets de base qui doivent être exécutés pour que Fès soit sauvegardée et les projets d'accompagnement qui ont un caractère ponctuel et qui sont secondaires par rapport aux premiers mais non moins importants.

Afin de présenter de façon succincte et lisible les principaux traits de chacun de ces quarante-trois projets de sauvegarde, ce document les expose sous la forme de "fiches-projets" comportant, outre leur titre, leurs objectifs et leurs données principales, un estimatif sommaire de leur coût calculé en dollars américains.

Les modèles de financement de ces projets découlent du recensement des sources auxquelles on pourra faire appel en fonction des aspects sociaux, économiques et financiers de chacun d'eux.

Il convient cependant de signaler de prime abord que les documents élaborés à ce jour ne permettent de procéder à une évaluation financière approfondie ni sur le plan quantitatif (estimation) ni sur le plan qualitatif (répartition entre divers intervenants). En effet, des estimatifs précis souvent couvrant la totalité des projets, ne pourront être établis qu'à l'issue d'études plus poussées.

Par ailleurs, la complexité du tissu urbain de la Médina, les contraintes qui en découlent et l'impondérable lié d'une manière générale aux travaux de restauration représentent autant de difficultés dont il est difficile de prévoir les incidences sur le coût des opérations envisagées.

Au stade actuel, il est nécessaire d'identifier les besoins de financement à partir des estimations sommaires des projets et de ventiler ces derniers selon leur nature, afin de déterminer les modes de financement appropriés.

Le choix des sources de financement est dicté par la nature même de chaque projet et par ses caractéristiques socio-économiques, et notamment sa capacité de générer des revenus à court, moyen ou long terme. Ces sources revêtent les formes suivantes:

#### a) Dons et contributions diverses

Sont inscrites dans cette rubrique les dépenses afférentes aux projets non appelés à générer objectivement des revenus et qui ne sont pas susceptibles d'être prises en charge totalement par l'Etat ou la collectivité locale, ainsi que les dépenses afférentes à la sauvegarde d'éléments du patrimoine universel, qui, en tant que tels, doivent être prioritairement soumis à l'attention bienveillante des individus et des institutions tant au niveau national qu'international.

## b) Participation de l'Etat et de la collectivité locale

Relèvent de cette rubrique les investissements à degré de récupération nul ou quasiment nul et susceptibles, en raison de leur caractère social et économique, d'être financés au moyen de crédits budgétaires ou d'autres ressources similaires.

## c) Apport des bénéficiaires

Sont visés par cette source de financement les projets qui profitent directement aux habitants de la Médina et qui sont exécutés soit dans le cadre des opérations de construction ou de restauration, soit dans le cadre de l'aménagement de zones industrielles, commerciales ou artisanales.

Il convient néanmoins de signaler que ce schéma de financement demeure très théorique car il n'est pas tenu compte à ce stade des effets inducteurs que peut générer telle ou telle catégorie de dépenses, non plus que des potentialités réelles des différentes sources de financement.

Si les bénéficiaires sont, sans aucun doute, intéressés par l'amélioration de leurs conditions de vie, il y a lieu de signaler que certains ménages ne pourront faire face à la totalité de contributions demandées. Il est donc indispensable d'entreprendre une analyse détaillée de la situation socio-économique des ménages visés par l'opération de sauvegarde, afin de les répartir selon leur capacité d'y contribuer.

Par ailleurs, l'Etat ou la collectivité auront, de par leur nature même, à participer indirectement et pour une très large part aux dépenses mises initialement à la charge des deux autres grandes catégories d'intervenants, eu égard à la législation existante ou à venir.

C'est ainsi que l'Etat devra participer indirectement à la réalisation des zones industrielles et artisanales (code des investissements) ainsi qu'au financement des logements dits économiques (ristournes d'intérêts). En effet, dans une optique purement financière, l'opération de sauvegarde peut globalement être décomposée en cinq grandes catégories de projets, à savoir:

- I Infrastructure de base et aménagement de l'espace.
- II Opérations d'habitat.
- III Restauration et réhabilitation des monuments historiques.
- IV Equipements administratifs, sociaux et culturels.
- V Zones d'activités intra et extra-muros.

### I Infrastructure de base et aménagement de l'espace

Les travaux portent essentiellement sur les différents réseaux d'assainissement, les voies de circulation, l'adduction d'eau et d'électricité, l'éclairage et l'aménagement des sites, quartiers, parcs et jardins.

Cependant, les investissements relatifs aux travaux de voirie et réseaux divers de la zone Est, qui représentent une grande partie de l'ensemble des travaux d'infrastructure et qui sont provisoirement à la charge des bénéficiaires, seraient implicitement financés en partie par la collectivité locale (hors site). Par ailleurs, étant donné les ressources limitées dont

dispose la collectivité, certaines institutions spécialisées (Fonds d'Équipement Communal ou F.E.C., Banque Mondiale, etc...) pourraient être sollicitées à financer certains projets, et surtout ceux dont le coût est susceptible d'être récupéré auprès des bénéficiaires. Dans le cas où le seuil d'endettement de la municipalité ne permettrait pas le recours systématique à l'emprunt, l'Etat pourrait se substituer à la municipalité pour la réalisation d'ouvrages qui, en raison de leur importance, relèveraient de différents départements ministériels. En tout état de cause, les fonds pouvant provenir des dons et contributions constitueront un recours non négligeable pour la couverture des besoins de financement. Les parcs et les jardins semblent être les projets qui présentent les meilleures caractéristiques pour bénéficier de la bienveillance des individus et des institutions.

## II Opérations d'habitat

Les opérations d'habitat sous les différentes formes constituent une part importante de l'ensemble du programme de sauvegarde. Elles revêtent plusieurs aspects (dédensification, restructuration, amélioration) et leur réalisation est largement tributaire de la situation socio-économique des ménages de la Médina, et de leurs dépenses d'habitation en particulier.

L'analyse de cette situation devrait conduire à répartir les populations selon leurs capacités contributives, en distinguant:

- . le groupe devant assurer l'auto-amélioration ou l'auto-construction du logement;
- . le groupe susceptible de bénéficier de crédits à long terme et d'une aide technique;
- . le groupe se trouvant dans l'incapacité matérielle d'accéder à la propriété et devant de ce fait bénéficier de subventions ou de toute autre forme d'aide (crédits octroyés à des conditions de durée et des taux préférentiels).

## III Restauration et réhabilitation des monuments historiques

Ces opérations peuvent théoriquement faire l'objet d'un financement par le biais de dons et de contributions volontaires.

## IV Equipements administratifs, sociaux et culturels

Les projets concernant ces équipements pourraient être financés conjointement par l'Etat (équipements administratifs) et par des dons et contributions (équipements à caractère culturel).

## V Zones d'activités intra et extra-muros

Compte tenu du caractère spécifique de la ville de Fès, où l'artisanat et les petites industries offrent plus de 20.000 emplois concentrés en majeure partie dans la Médina, les zones d'activités complémentaires pourront jouer un rôle prédominant dans la sauvegarde de la Médina.

Le financement de ces opérations devra être assuré conjointement par les trois grands groupes d'intervenants mentionnés plus haut, étant entendu que leur caractère économique (rentabilité assurée) minimisera le poids des dépenses imposées à l'Etat et à la collectivité locale.

Ainsi, pour aboutir à une analyse financière objective de l'ensemble des projets relevant de la sauvegarde de la Médina de Fès, il est nécessaire de cerner les aspects socio-économiques de chaque programme, afin d'analyser ses aptitudes à générer des revenus et de définir les critères de rentabilité tant économique que financière qui sont indispensables pour déterminer l'intervenant. Par ailleurs, la capacité financière de chaque catégorie d'"investisseurs" conditionnera, dans une large mesure, la répartition des dépenses qu'ils seront appelés à encourir et la hiérarchie des priorités à l'intérieur du programme global de sauvegarde de la Médina de Fès.

#### RESUME DU RAPPORT JURIDIQUE

L'étude juridique a eu comme objet d'analyser les différentes opérations de sauvegarde de Fès et d'examiner les possibilités d'exécution de ces programmes dans un cadre juridique approprié qui, tout en s'inscrivant dans la législation en vigueur, nécessite certains aménagements et compléments adoptés à la spécification du projet de sauvegarde.

En fait, les études ultérieures à ce rapport juridique (réalisé en 1982) ont montré que les opérations pouvaient être réalisées selon plusieurs scénarios et qu'à chacun des scénarios une législation particulière constituait son cadre approprié (voir dernière partie du présent document). Néanmoins, la base du travail reste la législation en vigueur et c'est pour cela que ce rapport garde toute son actualité. C'est sur la base de l'étude des opérations les plus complexes ou les plus difficiles que le rapport et les recommandations ont été élaborés. Ainsi, ce sont les opérations suivantes qui ont été examinées:

- I Dédensification de la Médina et sa relation avec le secteur Est destiné au recasement de la population excédentaire de la Médina et de ses activités.
- II Arrêt de la densification et mesures de nature à y contribuer.
- III Contrôle de la construction à l'intérieur et à l'extérieur de la Médina.
- IV Secteur Est de recasement.
- V Opérations de réhabilitation à l'échelle du quartier à l'intérieur de la Médina.
- VI Protection de sites, protection et restauration des immeubles et meubles revêtant un intérêt pour le patrimoine historique et culturel national.

Le rapport comporte 4 annexes sous forme de tableaux:

1. Les mesures pour l'arrêt de la densification dans la Médina comportent: la nature de l'opération, les mesures prévues par la législation en vigueur et les mesures proposées.
2. La dédensification vue sous l'aspect protection d'hygiène et de la salubrité pulique comportent: les textes législatifs et les mesures possibles.
3. Le secteur Est de recasement comprenant: les opérations, les intervenants éventuels, les mesures, les contraintes et les propositions.
4. Les opérations de réhabilitation comportent: les mesures à envisager, le cadre juridique, les propositions et le rôle de la Délégation de la Sauvegarde de Fès (nommée entité chargée de la sauvegarde).

### TROISIEME PARTIE

#### STRATEGIE DE REHABILITATION ET DE RENOVATION

Préambule: La gestion actuelle du projet de sauvegarde

La gestion du projet de sauvegarde a nécessité la mise en place d'importantes instances dont:

- Un comité interministériel pour la sauvegarde de la ville de Fès composé de huit ministres.
- Une cellule à l'échelle centrale au Ministère de l'Intérieur chargée du suivi du projet de sauvegarde.
- Une délégation à l'échelle locale chargée de l'aspect technique du projet.
- Un comité de coordination à l'échelle locale comprenant les principaux intervenants dans ledit projet.
- Un comité d'affectation spéciale (C.A.S.) pour la sauvegarde de la cité de Fès.

Le Ministre de l'Intérieur, coordonnateur principal du C.A.S., a été désigné comme coordinateur du projet à l'échelle nationale. A l'échelle locale c'est le Gouverneur, coordonnateur du C.A.S., qui coordonne les actions relevant du projet de sauvegarde.

Dans le cadre de cette structure, de nombreux projets ont pu être réalisés. Nous en citons en particulier:

- \* Dans le cadre du projet n° 3: Protection de l'Oued Fès.  
L'étude de l'assainissement de la zone des berges de l'Oued a été réalisée, et les sondages et recherches hydrogéologiques pour la réalisation d'une station de traitement des eaux usées sont en cours. Les douars non assainis sur les berges de l'Oued ont été transférés (900 ménages).
- \* Dans le cadre du projet n° 6: Resaturation des palais et belles demeures.  
Des familles ont récupéré des maisons de leurs ancêtres et sont en train de les restaurer, d'autres personnes envisagent leur affectation à un but culturel, de même que des associations ont pu récupérer des maisons historiques, et en ont fait leur siège.
- \* Dans le cadre du projet n° 7: Intégration des équipements.  
Des écoles ont été intégrées dans le tissu traditionnel, et une troisième école est en cours de réalisation par l'Etat marocain.
- \* Dans le cadre du projet n° 8: Promotion du secteur cuir.  
La restauration d'un foundouk pour abriter les produits de coopératives en cuir est en cours de lancement par l'Etat marocain.
- \* Dans le cadre du projet n° 11: L'assainissement.  
La première tranche qui consiste à ne plus rejeter les ordures ménagères dans le réseau traditionnel a été réalisée, et des bonnes trasseuses ont été mises en place à cette fin par l'Etat marocain.

- \* Dans le cadre du projet n° 13: Eau et électricité.  
Un programme de branchement social a été lancé, et quelques milliers de ménages ont déjà pu être branchés au réseau d'eau potable par l'Etat marocain.
- \* Dans le cadre du projet n° 19: L'école des métiers du bâtiment.  
Le siège est à 50% construit par l'Etat marocain.
- \* Dans le cadre du projet n° 20: Bibliothèque Quaraouiyine.  
L'ensemble des ouvrages manuscrits et imprimés ont été désinfectés par une subvention de l'UNESCO.
- \* Dans le cadre du projet n° 22: Remparts.  
De nombreux tronçons de murailles ont été restaurés par l'Etat marocain.
- \* Dans le cadre du projet n° 30: Douar Moktaâ.  
L'équipement en assainissement et en eau sont en cours de réalisation. Les deux écoles prévues ont été réalisées par l'Etat marocain Moktaâ transféré.
- \* Dans le cadre du projet n° 32: Une tranche de l'assainissement de Jnanate-Sidi Boujida a été réalisée par l'Etat marocain.
- \* Dans le cadre du projet n° 35: Parc de l'Oued Fès.  
Un lac artificiel a été réalisé par l'Etat marocain.

Par ailleurs, de nombreuses opérations de restructuration du paysage urbain et de ravalement de façades ont été lancées. De même, de nombreux particuliers ont restauré leur demeure, ou ils l'ont aménagé en équipement de service tels les restaurants ou hôtels.

La gestion du projet telle que décrite ci-dessus a fini par montrer ses limites. En effet, la particularité des actions à mener, la spécialisation des tâches à remplir et la complexité de la Médina exigeaient une méthode, un règlement, une procédure financière et une organisation à la hauteur du défini à relever: sauvegarder une ville vivante. Par dessus tout, la Médina était une ville vivante, et sa sauvegarde un projet de développement. La référence à un cadre plus général - régional ou national - s'avère indispensable comme l'a d'ailleurs relevé la Délégation de la Sauvegarde de la Ville de Fès (voir lère partie).

Le fait de mentionner dans les études précédentes la nécessité d'avoir un statut particulier pour l'organisme chargé de la sauvegarde de Fès, de le doter des moyens matériels et humains nécessaires, etc... ne suffisait pas, et de loin, à parvenir à cette situation idéale. C'est une approche plus réaliste, plus efficace qu'il fallait élaborer. Cette approche est inspirée principalement de l'efficacité et de l'importance des potentialités locales quand elles venaient à être incitées. Ainsi, méthode, règlement, procédure financière et organisation sont à combiner de façon intégrée.

L'effort mis en oeuvre pour résoudre cette difficulté a conduit à élaborer une stratégie de réhabilitation des établissements historiques à l'échelle nationale et une stratégie de réhabilitation d'une médina à l'échelle locale, celle de Fès.



1. ESQUISSE D'UNE STRATEGIE DE REHABILITATION ET DE RENOVATION DES  
ETABLISSEMENTS HISTORIQUES A L'ECHELLE NATIONALE

Les établissements historiques au Maroc ne connaissent pas tous les mêmes problèmes, néanmoins ils ont de grands traits communs qui permettent de leur envisager un cadre global visant leur réhabilitation et laissant le soin au niveau local pour chaque établissement d'élaborer son propre programme.

Le rapport déballant ce sujet dans le projet PAP-5/ME/5-102-85-05 du 18 février 1985 donne une synthèse des principales données sur les établissements en question.

Nous en reprenons ci-dessus l'organigramme général qui sous-tend la stratégie accompagnée des éclaircissements nécessaires.

Par ailleurs, je saisis cette occasion pour insister sur le fait que, quand on a passé en revue l'état des nombreux centres historiques vivants, on est frappé par l'intensité des activités qu'ils abritent et on est forcé d'admettre, chiffres à l'appui, que la réhabilitation de ces établissements est une action de développement de premier ordre qu'aucune planification sérieuse ne saurait ignorer.

Une stratégie de rénovation et de réhabilitation ne peut être efficace que si elle est basée sur une étude exhaustive sur l'ensemble des établissements en question. Cette étude devrait préciser les caractéristiques de l'établissement aux niveaux social, historique, économique, géographique, architectural et urbanistique. Elle doit de même déterminer l'évolution actuelle de l'établissement et la place qu'il occupe dans le réseau urbain national. Cette étude doit de même préciser les objectifs à atteindre par les actions à engager et sur quels établissements les engager.

Le choix des établissements historiques à réhabiliter doit être en fonction de critères précis dont: la faisabilité.

L'étude d'ensemble devrait être conduite au niveau central permettant ainsi de l'intégrer aux autres actions et impératifs d'aménagement.

Le choix des établissements historiques devrait être fait en concertation avec le niveau local, car l'engagement des autorités locales, des collectivités locales et des services techniques est nécessaire pour la conduite d'une telle opération.

Après le choix des établissements à réhabiliter, une étude exhaustive serait à mener sur chacun d'eux afin d'engager le contenu thématique de la réhabilitation engagée.

Ces études exhaustives devraient permettre d'intégrer la réhabilitation des établissements historiques au cadre général (voir Schéma directeur) des options d'urbanisation en affirmant les spécificités des établissements historiques.

Quatre thèmes semblent être à la base de toute réhabilitation:

- Les actions générales

Telles la restauration du réseau d'eau traditionnel et du réseau d'assainissement, la réorganisation du réseau de commerce et de production, la réorganisation du transport et de la circulation, etc...

- Les actions ponctuelles

Telles la restauration de monuments isolés, la construction d'une bibliothèque à l'échelle de la ville, la construction ou la réhabilitation de bâtisses historiques en centre d'animation culturelle, centre d'accueil ou équipement social ou éducatif, la protection de l'environnement immédiat etc...

- Les actions de "réhabilitation ou de rénovation de quartiers"

La réhabilitation ou rénovation des établissements historiques concerne souvent trois aires: l'aire de l'habitat historique traditionnel, l'aire de l'habitat néo-traditionnel et l'aire de l'habitat nouveau. Pour chacune de ces aires, une politique spéciale est à mener, basée sur la délimitation de quartiers et la mise en place de programmes intégrés de réhabilitation ou de reconstruction, comprenant la réfection des équipements d'infrastructure, la restauration des équipements de quartier, l'introduction de nouveaux équipements, la réhabilitation de l'habitat et la dédensification qu'elle nécessite, compte tenu de la complexité des statuts fonciers et des statuts d'occupation d'une part et compte tenu de la nécessité de transfert de la population d'autre part.

## - Les mesures juridiques et administratives

Les actions de réhabilitation et de restauration nécessitent la mise en place de nouvelles méthodes de gestion urbaine nécessitant des documents d'urbanisme, des modes de financement et des procédures d'instruction de dossiers de voirie appropriés. Ce qui nécessite dans bien des cas la création d'organismes appropriés.

Le contenu de ces différents thèmes doit être synthétisé dans un "plan de réhabilitation" qui précise les orientations principales des actions à mener.

Les études exhaustives et le "plan de réhabilitation", élaborés à l'échelle locale et en concertation avec toutes les instances, doivent être confrontés avec l'étude d'ensemble pour un réajustement mutuel.

Par la suite, l'approbation du "plan de réhabilitation" est absolument nécessaire pour passer à la programmation. L'approbation et l'engagement de chacune des instances concernées est à oeuvrer pour la réussite du plan.

Une fois le "plan de réhabilitation" adopté, il est nécessaire de mettre en place les instances à créer, ou de désigner l'organisme qui sera chargé de la coordination et de la mise en oeuvre des orientations du plan.

Cet organisme veillera à la programmation des différentes actions à mener en concertation avec les différentes instances locales dans le cadre d'un comité de coordination. La programmation des réalisations avec le montage financier des opérations doit être transmise au niveau central et approuvée en tout ou en partie avec l'adoption des moyens financiers et humains nécessaires. Parallèlement à l'étude de la programmation, des études de projets doivent être entamées, de même que la réalisation de projets qui font l'unanimité et dont le financement est disponible.

Une fois la programmation adoptée, la réalisation commencera impliquant toutes les instances, chacune pour ce qui relève de sa compétence.

Le comité de coordination, se réunissant périodiquement, résoudra les difficultés qui ne manqueront pas à se manifester et qui sont généralement de l'ordre du conflit des compétences ou de l'ordre du choix des techniques à adopter dans des situations particulières.

La mise en fonction des réalisations terminées permettra de dresser des bilans périodiques et une évaluation globale à même de conduire à une réactualisation du "plan de réhabilitation" qui devra à ce moment-là être approuvé à nouveau et s'en suivra un réajustement d'ensemble aux niveaux central et local.

## 2. STRATEGIE DE REHABILITATION ET DE RENOVATION A L'ECHELLE LOCALE

### 2.1 Stratégie à l'échelle de la Médina

L'étude de tous les projets de sauvegarde de Fès et des conditions de leur réalisation a permis de mettre en évidence l'interdépendance de certains projets et l'indépendance relative d'autres projets. Ces relations ont été

étudiées aux niveaux:

- urbanistique,
- technique,
- juridique, et
- financier.

Ainsi, il est apparu l'importance, entre autres, des projets d'assainissement, de réhabilitation du bâti historique, de dédensification, etc..., et la relative indépendance de projets tels que: le Musée de Fès, l'Institut Supérieur de Préservation et d'Aménagement des Villes Islamiques, etc... Ce classement n'était pas suffisant car il fallait bien identifier et distinguer ce qui pouvait être réalisé dans les conditions juridiques, financières et administratives actuelles, et moyennant au plus la mobilisation de potentialités administratives locales, de ce qui ne peut être réalisé qu'après l'intervention du législateur, ce qui est le cas pour tout ce qui relève du régime des loyers, du droit de préemption, de la création de l'aide à la restauration, à l'amélioration de l'habitat, etc...

Deux choix donc se présentaient: un choix minimum se conformant aux conditions actuelles et un choix optimum nécessitant l'intervention de législateur. Les tableaux ci-après résument la consistance de chacun de ces deux choix.

T A C H E S	N° de projet	MOYENS D'ACTION
<b>TACHES QUOTIDIENNES</b>		<b>MESURES LEGISLATIVES</b>
Dossiers de voiries. Contrôle de l'exécution des décisions prises au sujet des dossiers déposés. Contrôle des infractions aux textes de protection. Traitement des cas d'urgence.		<p>* <b>TEXTES EN VIGILEUR :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Application du plan de protection.</li> <li>- Application du dahir de classement et d'enregistrement.</li> <li>- Application des documents d'urbanisme.</li> </ul> <p>* <b>NOUVEAUX TEXTES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Approbation du plan d'Aménagement de la Zone Est.</li> <li>- Texte réorganisant le métier d'agent immobilier.</li> </ul>
<b>PROJETS D'ENVERGURE</b>		<b>MOYENS TECHNICO - FINANCIERS</b>
<p>✓- <b>A engager :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Implantation d'équipements ..... 15-20</li> <li>* Protection de l'Oued Fès ..... 30</li> <li>* Restauration du réseau d'assainissement ..... 29</li> <li>* Réfection du réseau d'eau et d'électricité ... 22-23</li> </ul> <p>○/- <b>A engagement souhaitable :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Projet de dédensification ..... 1</li> <li>* Projet de réhabilitation ..... 2</li> <li>* Equipements divers ..... 25-13</li> <li>* Projets divers nécessaires pour la Sauvegarde 4-5-16-17-18-19-42-7</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'Etat et les collectivités locales.</li> <li>- Organisme semi-publics.</li> <li>- Fonds de la D. S. V. F.</li> <li>- Organismes de financement internationaux.</li> </ul>
<b>CRAMPS D'ELARGISSEMENT</b>		<b>MOYENS D'ENGAGEMENT</b>
Projet à caractère complémentaire, mais important pour la Sauvegarde globale.	10-11-12 21-31-32 33-24.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comité de coordination (10 services).</li> <li>- Délégation de la Sauvegarde de la Ville de Fès.</li> <li>- Les différents services extérieurs.</li> </ul>

RESULTATS ET INERTIE DE L'OPTION		
COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
A L'ECHELLE DE TOUTES L'AGGLOMERATION		
<p>bilisation de la population et des nces concernées.</p> <p>ration de documents de base.</p> <p>ntation des grands équipements.</p> <p>on équilibrée de l'ensemble de lomération urbaine.</p>	<p>* Amélioration du niveau d'équipement de la Ville.</p> <p>* Diminution du déficit en logement.</p> <p style="text-align: center;">MAIS</p> <p>. Persistance du déséquilibre urbain entre les différentes entités de la ville.</p> <p>. Disparition d'une partie du patrimoine historique et par la suite le passage au 2 ème cycle de dégradation.</p>	<p>* Diminution de la construction clandestine.</p> <p>* Sauvegarde de la nappe phreatique et protection de l'Oued Fès.</p> <p style="text-align: center;">MAIS</p> <p>. Désintégration relative de l'agglomération urbaine.</p>
A L'ECHELLE DU SITE HISTORIQUE		
<p>ation des risques d'incendie et eulements.</p> <p>tion des épidemies.</p>	<p>* Amélioration du niveau d'équipement.</p> <p>* Diminution limitée et temporaire de la dédensification du tissu historique.</p> <p>* Décongestion de la médina, des activités polluantes.</p>	<p>* Sauvegarde d'une partie du tissu historique.</p> <p>* Constitution d'un dossier important : dossier/repère.</p>

T A C H E S	N° de projet	MOYENS D'ACTION
<b>TACHES QUOTIDIENNES</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Dossier de voiries.</li> <li>* Contrôle de l'exécution de décisions prises au sujet des dossiers déposés.</li> <li>* Contrôle des infractions aux textes.</li> <li>* Traitement de cas d'urgence.</li> <li>* Organisation du transfert des populations et des activités.</li> <li>* Gestion de l'urbanisation de la Zone Est.</li> <li>* Gestion équilibrée de l'ensemble de l'agglomération urbaine.</li> </ul>		<p style="text-align: center;"><b>MESURES LEGISLATIVES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Réactualisation du dahir de protection.</li> <li>* Déclaration d'utilité publique des actions de la Sauvegarde.</li> <li>* Approbation du plan d'aménagement de la zone Est.</li> <li>* Textes réorganisant la gestion urbaine de la médina · réorganisation du métier d'agent immobilier (de la location et de la vente, des biens immobiliers, gestion des investissements, etc ...)</li> </ul>
<b>PROJETS D'ENVERGURE A ENGAGER</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Projets de Réhabilitation et de dédensification..</li> <li>* Projets de Restauration du réseau d'assainissement</li> <li>* Réfection du réseau d'eau et d'assainissement....</li> <li>* Protection de l'Oued Fès .....</li> <li>* Implantation d'équipements .....</li> <li>* Projets de transfert de bidonvilles .....</li> <li>* Projet d'organisation et de promotion des différentes activités artisanales .....</li> <li>* D'autres projets .....</li> </ul>	<p style="text-align: center;">1 - 2</p> <p style="text-align: center;">29</p> <p style="text-align: center;">22 - 23</p> <p style="text-align: center;">30</p> <p style="text-align: center;">25-13-15-20-16- 17-18-19-21- 5 - 6 - 7</p> <p style="text-align: center;">10 - 11 - 12</p> <p style="text-align: center;">24 - 42</p>	<p style="text-align: center;"><b>MOYENS TECHNIQUE - FINANCIERS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Fonds de réhabilitation (à créer).</li> <li>* Etat et collectivités locales.</li> <li>* Organismes semi-publics.</li> <li>* Fonds de la D.S.V.F. CAS 35 - 45</li> <li>* Organismes de financement internationaux.</li> </ul>
<b>CHAMPS D'ELARGISSEMENT</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Implantation de grands équipement à l'échelle de la Ville .....</li> <li>* Les autres équipements .....</li> </ul>	<p style="text-align: center;">31 - 32</p> <p style="text-align: center;">33 - 34</p> <p style="text-align: center;">35 - 36 -37</p> <p style="text-align: center;">3-4-8-9-14-26</p> <p style="text-align: center;">27-28-38-39-41</p> <p style="text-align: center;">43.</p>	<p style="text-align: center;"><b>MOYENS D'ENGAGEMENT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Organisme de réhabilitation (à créer), ou la Délégation de la Sauvegarde de la Ville de Fès.</li> <li>* Comité de coordination (10 services).</li> <li>* Différents services extérieurs.</li> </ul>

RESULTATS ET INERTIE DE L'OPTION		
COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
<p>stabilisation de la population et des chances concernées.</p> <p>laboration de documents de base.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Amélioration du niveau d'équipement.</li> <li>* Diminution du déficit en logement.</li> <li>* Sauvegarde de la nappe phréatique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Gestion équilibrée de l'agglomération.</li> <li>* Intégration de la médina à l'ensemble de l'agglomération.</li> </ul>
<b>A L'ECHELLE DU SITE HISTORIQUE</b>		
<p>action des risques d'incendie et roulement.</p> <p>er les épidémies.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Amélioration du niveau d'équipement.</li> <li>* Arrêt de la densification de la Médina.</li> <li>* Décongestion de la Médina des activités polluantes.</li> <li>* Restructuration du commerce et des Activités.</li> <li>* Protection du passage intra-muros.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Promotion de la médina de Fès.</li> <li>* Sauvegarde de la plus grande partie du patrimoine historique.</li> <li>* Inversion du cycle de dégradation.</li> </ul>

## 2.2 Stratégie à l'échelle du bâti historique

A l'échelle du bâti historique, l'analyse de la dégradation aux niveaux de sa nature et de son rythme nous a permis d'identifier le processus ci-après.

La Médina étant encore dans le 1<sup>er</sup> cycle de dégradation, il a été procédé à l'étude des possibilités d'action selon les deux choix précédemment relevés: le choix minimum et le choix optimum. En fait, l'étude détaillée du bâti historique a conduit à décomposer chacun de ces choix en deux scénarios distincts.

En effet, la réhabilitation du bâti historique nécessite le rétablissement de l'équilibre entre les habitants, les activités et le bâti. Ceci nécessite simultanément:

- l'arrêt du processus de dégradation,
- la dédensification aux niveaux de l'habitat et des activités,
- l'amélioration du niveau d'équipement du bâti historique.

Ceci pose deux types de problèmes:

- ceux relatifs au financement de ces opérations, et
- ceux relatifs à l'encadrement juridique.

Le financement des équipements et des restaurations relevant de la compétence de l'Etat et des collectivités locales ne pose pas de problèmes de procédure.

Par contre, le financement des restaurations et d'équipements des demeures privés ou habous (essentiellement le habous privé), de même que le financement de certains équipements d'infrastructure du tertiaire, pose de nombreux problèmes juridiques et institutionnels.

En effet, la complexité des statuts fonciers dans une même bâtisse, croisée avec celle des différents statuts d'occupation et doublée de la faiblesse de revenu des occupants, donne des situations où il est extrêmement difficile d'intervenir dans le cadre de la législation actuelle.

Par ailleurs, si l'on arrive à dédensifier: qui nous garantirait que les locaux dédensifiés ne connaîtront pas une nouvelle vague de densification.



DESEQUILIBRE URBAIN

Gestion urbaine  
Documents d'urbanisme et de protection.  
Sensibilisation.

1<sup>er</sup> C Y C L E D E D E G R A D A T I O N

rexploitation du cadre bâti  
paupérisation de la population et du cadre bâti  
manque d'entretien  
insuffisance d'équipements socio-éducatifs et administratifs  
insuffisance d'équipements en infrastructure  
insuffisance d'équipements en espace vert  
emploi des méthodes et des matériaux accélérant la dégradation

CONSEQUENCES



Incendies  
Eboulements  
Autres

2<sup>ème</sup> C Y C L E D E D E G R A D A T I O N

disparition du bâti historique  
généralisation du bâti nouveau en appartement  
rexploitation du cadre bâti

CONSEQUENCES



Incendies  
Eboulements  
Autres

T A U D I F I C A T I O N E T I N T E R V E N T I O N P L U S L O U R D E

L'analyse détaillée de tous les cas possibles et la simulation des différents scénarios nous a permis de distinguer entre les actions rentrant dans le cadre de la législation actuelle et en particulier: le Plan de protection, le Dahir de 1981 relatif au classement et à l'enregistrement, et l'Arrêté municipal d'alignement, et les actions exigeant la mise en place des nouvelles procédures permettant de réglementer le métier d'agent immobilier, l'arrêt du démembrement du patrimoine immobilier, l'arrêt de la dégradation par la location à la pièce et de la location de locaux insalubres et l'arrêt de l'invasion du bâti historique par les activités.

Ces actions nécessitent la mise en place d'un organisme à même de coordonner toutes les actions de réhabilitation, et en particulier l'organisation du transfert de la population et des activités dans le cadre de la dédensification et la gestion du patrimoine immobilier évacué dans le but du remembrement du patrimoine immobilier et de sa réhabilitation, de même qu'elles nécessitent la création de fonds d'aide à la réhabilitation, à l'amélioration de l'habitat et à l'accès à la propriété.

Ces deux groupes d'actions engendrent au niveau opérationnel deux scénarios pessimistes et deux scénarios optimistes.

#### 1. Scénario pessimiste dit scénario 1

L'action au niveau de ce scénario se limite:

- au traitement des cas d'urgence dans le cadre de la réglementation municipale en vigueur,
- au classement et à l'enregistrement des bâtisses historiques dans le cadre du plan de protection en vigueur et du Dahir de 1981,
- à la réalisation d'opérations de sensibilisation d'un type d'amélioration du paysage urbain,
- à la réhabilitation et la restauration des équipements existants,
- à des opérations d'équipement progressif du bâti historique.

Ce scénario, qui peut être réalisé dans le cadre des règlements et de la législation en vigueur, permettra de drainer la participation de la population et des services étatiques mais ne pourra arrêter la dégradation. Et ainsi, il ne pourra empêcher la perte définitive de la grande partie du bâti historique (60%) par l'incendie et l'éboulement et de rentrer ainsi dans le deuxième cycle de dégradation plus dangereux que le premier.

#### 2. Scénario pessimiste dit scénario 2

Ce scénario comprend les mêmes actions que le scénario 1 en plus de l'ouverture de la zone Est à l'urbanisation, ce qui permettra la construction de logements et diminuera la pression sur la Médina, et éventuellement, permettra la dédensification de la Médina au niveau des activités nuisibles.

L'application du plan de protection en vigueur permet théoriquement d'empêcher que de nouvelles unités de production d'installent dans le bâti historique. Dans le cas de la construction de logements à l'Est, il est important de ne pas les attribuer par priorité aux habitants de la Médina sans un encadrement juridique à même d'empêcher le phénomène d'implosion constaté dans des cas similaires. La Médina sera alors considérée comme espace de transit vers un meilleur logement.

Malgré les ambitions de ce scénario qui permettra d'améliorer le niveau d'équipement du bâti historique, il ne permettra pas d'arrêter la dégradation et aboutira à la perte de la grande partie du bâti historique et au déclenchement du 2<sup>e</sup> cycle de dégradation plus grave que le premier.

Les deux scénarios précédents peuvent être coordonnés par un comité de coordination à l'échelle provinciale.

### 3. Scénario optimiste dit scénario 3

Ce scénario est le premier qui tranche avec les précédents du fait qu'il vise l'arrêt de la dégradation et l'inversion de son processus.

En effet, considérant les différents intervenants dans le processus de dégradation, ce scénario comprend les actions précédentes mais en plus de cela il vise:

- La réactualisation du plan de protection qui s'attachait à la forme extérieure du bâti historique et ne concernait nullement l'ordonnancement intérieur ni les conditions d'occupation (location) ni les conditions de vente et d'achat, causes directes du démembrement du patrimoine immobilier et entraves principales à toute action de réhabilitation. Le plan de protection réactualisé réglera pour ce qui est du bâti historique, les conditions d'occupation selon la capacité d'occupation du local, et les conditions minimum d'habitabilité. De même, il réglera les conditions d'achat et de vente du bâti historique, attribuant le droit de préemption à l'organisation de réhabilitation qui veillera au remembrement de ce bâti et à sa réhabilitation. Enfin, il réglera le métier d'agent immobilier afin de contrôler le respect du plan. Il établira une péréquation entre les conditions d'habitabilité et le montant du loyer ou le montant du prix d'achat.
- La mise en place d'un organisme doté de statuts appropriés qui sera chargé de conduire l'opération de réhabilitation et de dédensification jusqu'à la livraison du bâti réhabilité ou du logement à l'Est construit ou du lot équipé.
- La création des fonds nécessaires aux crédits à la réhabilitation, la restauration, l'amélioration de l'habitat ou l'accès à la propriété dans le tissu historique ou dans la zone de dédensification.
- L'approbation du P.A. de la zone Est, l'équipement en hors site de la zone, et l'acquisition des terrains de la zone artisanale par l'Etat ou les collectivités locales.
- La participation de la population à la décision et au financement.
- La promulgation d'une série d'arrêtés visant la réorganisation de la commission d'hygiène, des transports et de la circulation, de la profession d'agent immobilier, etc...

Ce scénario, qui nécessite l'intervention du législateur, permettra objectivement d'inverser le processus de dégradation sans entraver le développement de la Médina. En regard à la non rétroactivité de la loi, ce n'est que le "bâti à occupation stable" qui ne menace pas ruine et qui n'est pas destiné à être classé, qui échappe à ce scénario 3. Et c'est ce qui constitue la différence fondamentale entre ce scénario et le scénario 4.

#### 4. Scénario optimiste dit scénario 4

Ce scénario comprend toutes les dispositions du scénario 3 en plus de l'objectif d'intervenir dans le "bâti à occupation stable" dans le cas où sa superficie et son occupation entravent l'opération de restructuration et de réhabilitation. La déclaration d'utilité publique pour les actions de l'organisme de réhabilitation est seule à même de permettre la réalisation de cet objectif. Ce scénario 4 est complémentaire au scénario précédent. La déclaration d'expropriation qui en fait la différence peut être différée jusqu'à l'observation de l'effet du scénario 3.

La procédure de dédensification et de transfert vise la restructuration et la réhabilitation du bâti historique par quartier faisant l'objet d'une délimitation officielle. Cette réhabilitation a comme objectif le maintien de l'activité économique et de la population dont l'origine (mémoire du quartier), la profession ou l'activité contribuent à cette réhabilitation. L'accès à la propriété ou à un logement réhabilité directement ou par l'intermédiaire de l'organisme de réhabilitation à créer est à la base de la procédure de dédensification envisagée.

Notons enfin que la réhabilitation par quartier n'exclut pas les travaux dans les autres quartiers, comme en atteignant un certain seuil d'autres projets générateurs doivent être mis à exécution, tels la protection de l'Oued Fès ou de la nappe phréatique, l'assainissement et le traitement des déchets solides et liquides, etc...

Le montage financier des opérations des différents scénarios se base pour les 2 premiers scénarios sur l'action étatique, donc sur le budget de l'Etat principalement, sur le C.A.S. de la Sauvegarde, sur les dons et subventions et sur les prêts que peut contacter la collectivité auprès du F.E.C., notamment pour l'équipement de la zone Est et pour les projets d'assainissement et de transport. La participation de l'habitat et du secteur privé reste limitée.

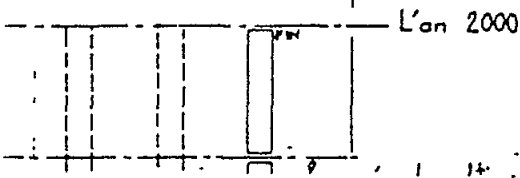
Le montage des deux derniers scénarios 3 et 4 comprend les sources de financement citées plus haut, mais, par l'intermédiaire de l'organisme de réhabilitation, un montage particulier est envisagé pour l'action de dédensification, permettant, sur la base d'un fond de roulement, de faire rentrer en jeu les différents fonds dont la création est projetée et de réaliser ainsi une péréquation permettant la réhabilitation du bâti historique, la mise en valeur des terrains à l'Est et le relogement de la population démunie à un coût préférentiel.

Cette action nous permettrait donc de récupérer les logements potentiels dans le bâti historique et dont le coût de réhabilitation pour les cas les plus graves revient à 30.000,00 DH en moyenne, 10.000,00 DH pour ceux dont l'état est moyen, et de loger ainsi une grande partie de la population sur place.

A long terme, c'est une opération qui a objectivement la plus grande rentabilité économique et sociale, car, en rentant dans le second cycle de dégradation, l'Etat aura perdu le bâti historique et sera amené à construire des logements neufs pour la quasi-totalité des habitants qui seront nécessairement de moindre qualité, à un coût élevé et dont la nécessité sera manifestée simultanément à l'échelle de l'ensemble du tissu historique.

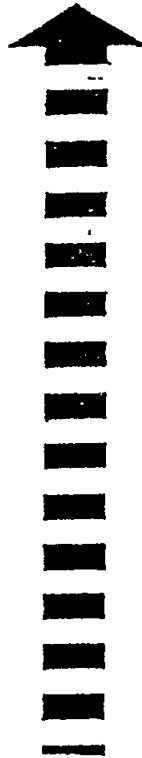
Les schémas ci-après représentent les 4 scénarios exposés.

# Scénario



L'an 2000 : fin de la campagne internationale de sauvegarde de la médina

INERTIE DU PROCESSUS



- La mise en oeuvre de ce scénario permet
- L'Amélioration du niveau d'équipement de
- La réduction des risques d'éboulement

Mais

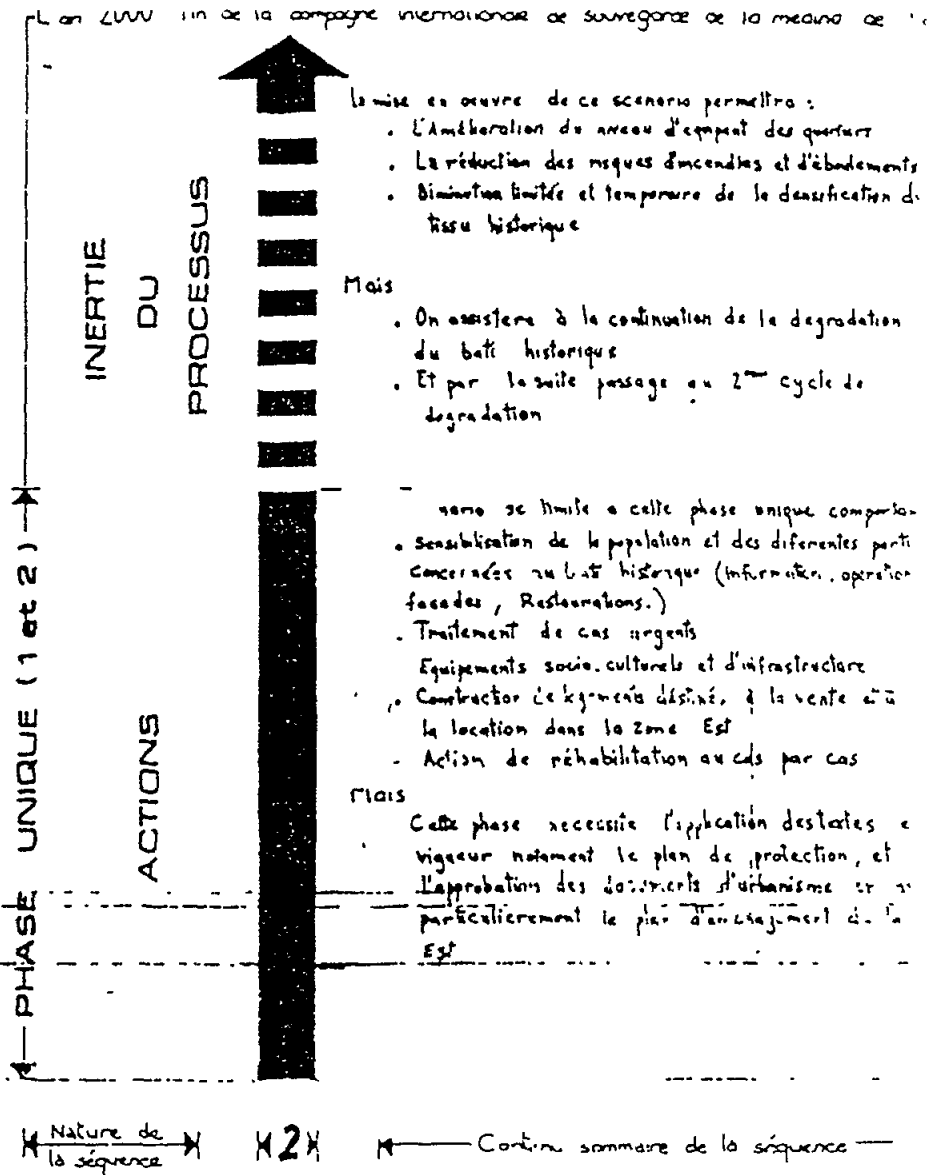
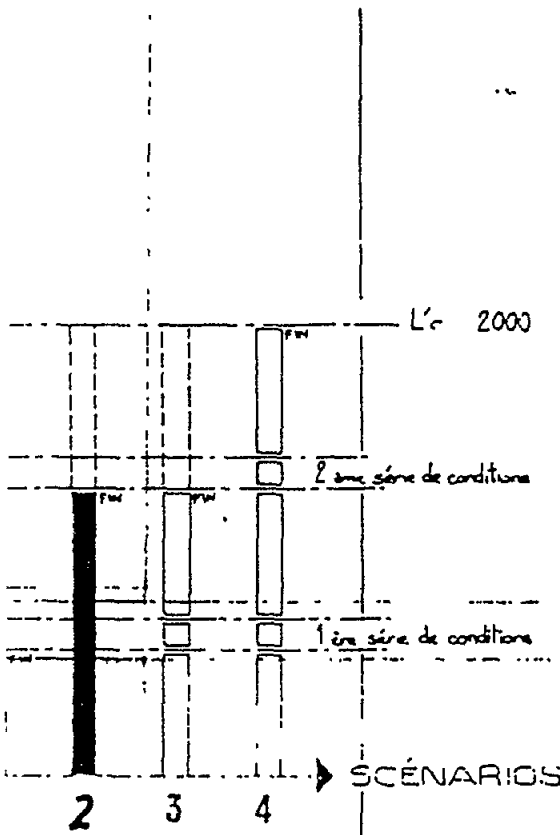
- Persistance du rythme de dégradation du bâti historique
- Déclenchement du 2<sup>ème</sup> cycle de dégradation
  - Accélération de la spéculation
  - Dégradation du bâti récent

Conséquences

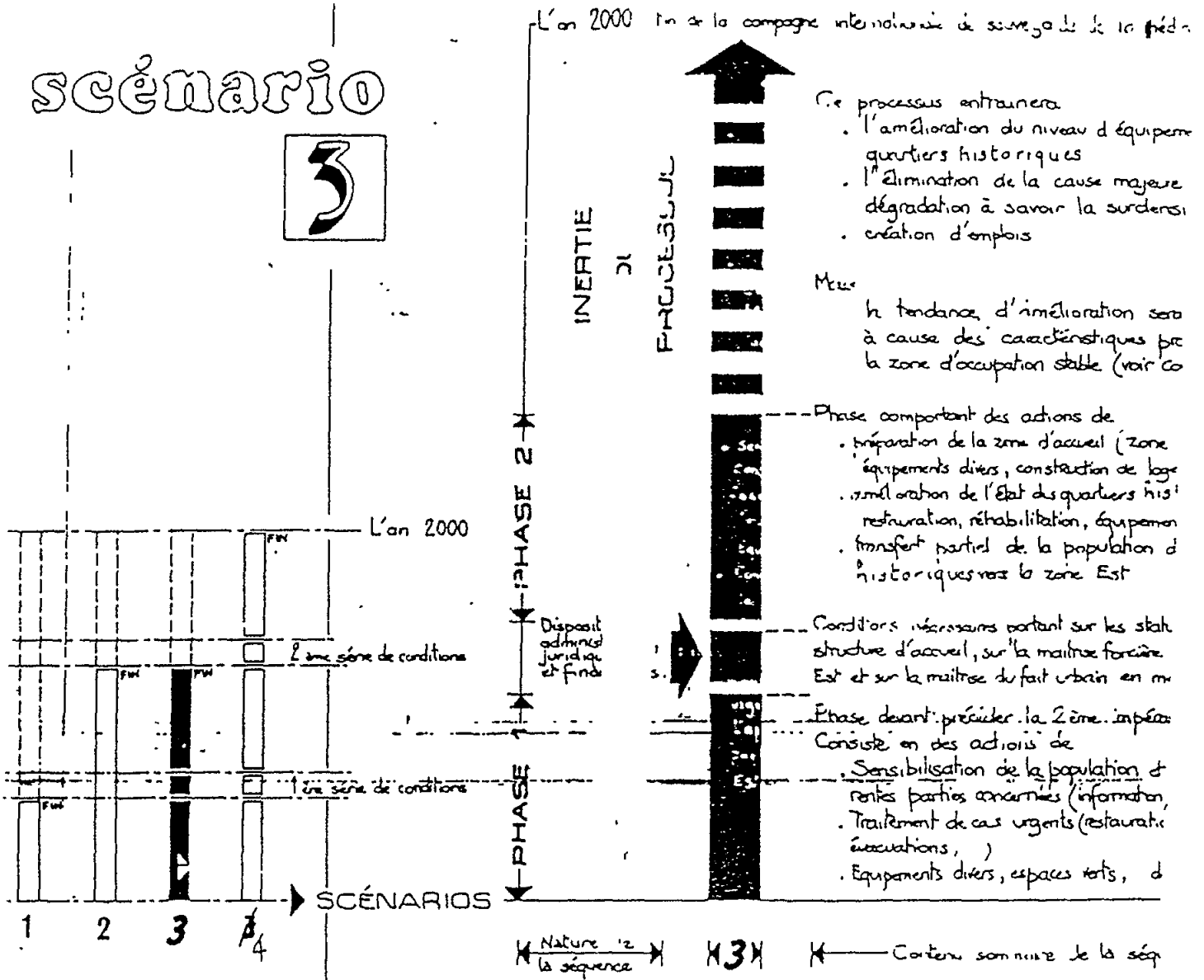
- A long terme : disparition d'une grande partie du patrimoine architectural urbain accompagnée d'une taudification grande

# Scénario

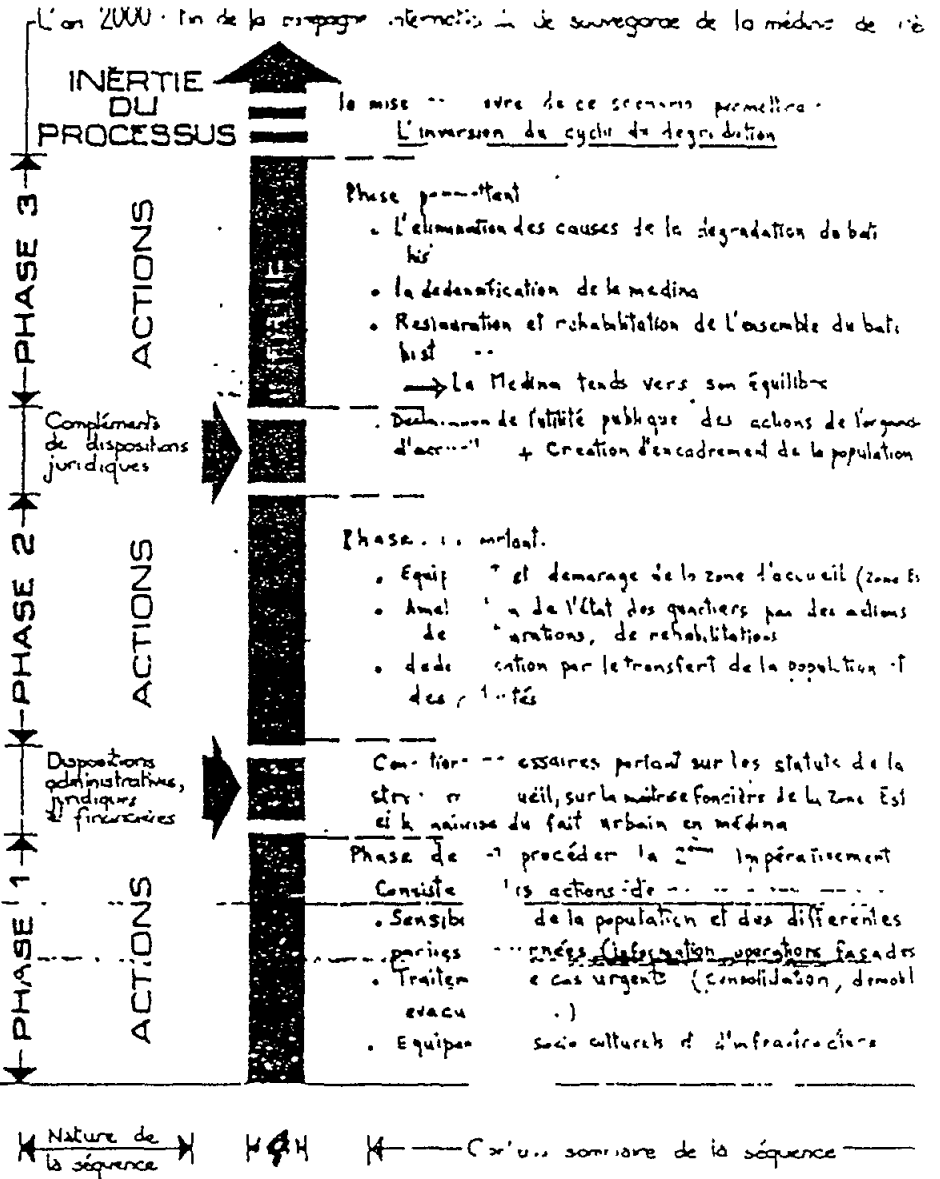
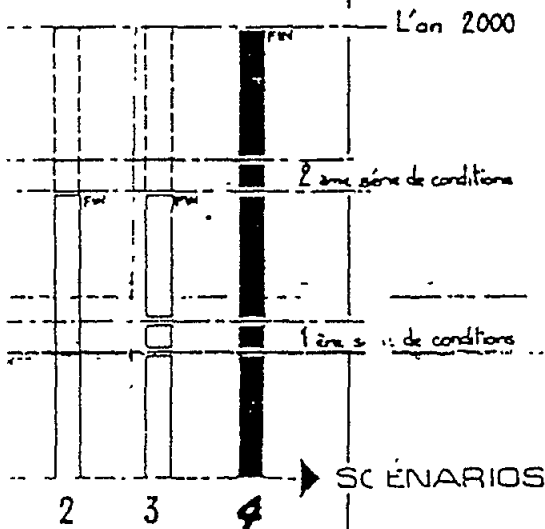
## 2



# scénario



# cénario





### Conclusion générale

L'aspect urbain et socio-économique n'est qu'un des aspects qui doivent être cernés pour planifier la réhabilitation d'un établissement historique. Non seulement on doit avoir une vue globale sur les tendances d'urbanisation et l'évolution de la dégradation, mais l'on doit pouvoir formuler des objectifs clairs, synthétisant les potentialités existantes en vue de leur utilisation optimale. Pour cela, des études sociales sur les dépenses en logements, sur les desiderata, sur les possibilités de participation de la population aux travaux de réhabilitation, etc... de même que des études techniques des causes de dégradation, des matériaux de construction traditionnels et des matériaux de substitution, etc... sont absolument nécessaires et sous-tendent un travail de planification en matière de réhabilitation d'un établissement historique.

### Bibliographie

- Schéma directeur d'urbanisme de Fès, 7 volumes de synthèse, 16 dossiers techniques et pochette de cartes, Paris 1980.
- Stratégie de réhabilitation de bâti historique, quartier Quaraouiyine, sous la direction de A. EL HAJJAMI, Délégation de la Sauvegarde de la Ville de Fès, Août 1985.
- Reconstruction et réhabilitation des établissements historiques - Esquisse d'une stratégie, A. EL HAJJAMI, Programme des Nations Unies pour l'environnement (PAP/RAC) - Royaume du Maroc, Fès, Janvier 1985.
- Fès, patrimoine mondial (Projet de sauvegarde), Royaume du Maroc, Ministère de l'Intérieur - UNESCO, Paris 1985.
- Délégation de la Sauvegarde de la Ville de Fès - Programme, structure et projets, Fès, Avril 1984.
- Diverses notes de la Délégation de la Sauvegarde de la Ville de Fès.

REHABILITATION AND RECONSTRUCTION  
OF HISTORIC SETTLEMENTS

TRINIDAD - PERCHEL  
MALAGA

by  
Salvador Moreno, Damian Guero and Jose Segui

I. METHODOLOGICAL DETAILS

1. General information on the historic sites

The Trinidad/Perchel neighbourhoods are in the city of Malaga, the second largest city in terms of population in the region of Andalusia (Spain), with 411,131 inhabitants in 1975 and over 500,000 now. The primitive Iberian port, Phoenician Malacca and Moslem Rayya, which saw an intense but fleeting age of industrial and agricultural splendour during the 19th century (based on the textile industry, metalworks and wine) is now the geographical and administrative capital of an eminently touristic coast, the Costa del Sol, stretching from Nerja to Estepona.

The municipality has a surface area of 425 square hectares. Inland there are the historical towns of Ronda and Antequera, both centres of important agricultural areas, and important centres along the coast are Estepona, Marbella, Fuengirola and Torremolinos to the west and Torre del Mar and Nerja to the east.

Trinidad/Perchel is a neighbourhood in the centre of the city on the right bank of the Guadalmedina river at the same level as the Arabic walled precinct. The geographical limits are, briefly:

- to the north: 20th century city development and expansion area
- to the west: 1950s developments
- to the south: prolongation of the Paseo de la Alameda, main axis  
sustaining the growth of the modern city
- to the east: Guadalmedina river

The Trinidad area today is confined largely to the historical limits of the neighbourhood, but the same is not true of El Perchel as the need for more space for the Prolongacion de la Alameda split it into two halves, so that the object of our study now comprises the northern half only, and this still appears on historical maps as the "Espensilla" or "Santo Domingo"; it was not clearly distinguished from the Trinidad until the opening of Calle Marmoles.

2. Summary of historical development

The neighbourhoods are on the same site as the first extramural settlements of the Moslem city, from which they were separated by the Guadalmedira river bed (Fig. 4).

From the beginning and until the appearance of the first industrial settlements in the middle of the 19th century, the western limits of the

neighbourhoods coincided with the division between the city and country, next to a fertile plain which was the only sector where urban growth was possible, in view of the geographical factors which limited growth in other directions - the sea to the south and the Penibética mountain range to the east and north. Thus the neighbourhoods were overtaken by the growth of the city and their close network was enveloped by another more open and spacious network formed by successive developments this century. As we have remarked, although the two neighbourhoods are often considered as a whole, in fact there is a considerable morphological difference between them owing, to their genesis and to the different social and productive profiles of the original population.

The Trinidad owes its layout to the distribution among the population of the land on the outskirts of the city by the Catholic monarchs Ferdinand and Isabel, with the aim of repopulating the area and ensuring its continued domination. The land was divided following the pattern of the Castilian camp, with the regularity of the ephemeral military siege towns, and the initial pattern thus formed was subdivided into regular plots which have remained almost intact to this day.

The name Trinidad comes from the convent of the "Trinitarios Calzados" situated on the promontory where Ferdinand and Isabel installed their camp.

The northern zone of El Perchel is an extramural reproduction of the Arabic urban medina.

In the southern zone, on successive strips of land won back from the sea, the "Anchoverias" and "Percheles" were built, and these "perchas" or hangers, where fish was hung to dry, are what gives the neighbourhood its name. (Salting fish was one of the constants in the economic history of Malaga). As well as this industrial settlement, the original inhabitants included artisans, labourers, and other workers who gave the area its popular flavour. Street names now bear witness to the areas and different trades concerned.

When the effects of the industrial revolution made themselves felt in Malaga's economy, the neighbourhoods which were already primarily occupied by workers became industrialized and to some extent became the local slums, maintaining their plot structure but with subdivisions and increased density until they became barely habitable.

But the real threat to the existence of these neighbourhoods came with Malaga's 1971 General Town Planning Regulations. The Plan was drawn up in the midst of a general climate of urban anarchy, deeply rooted in the collective mentality, encouraged by the effect of the sudden appearance of an important real estate market following on the tourist boom on the Costa del Sol and with a lack of precise regulations concerning legal restrictions.

The Plan had to cope with a situation in which, after half a century of economic depression and with scarcely any productive base other than that of the tourist-real estate sector, a process appeared which determined the local economy: creation of land-evaluation-promotion-construction, and its cyclic repetition to guarantee the short-term continuity of the capital invested, while those who profited from the process failed to develop other productive sectors (Fig. 8).

It is easy to understand how the Plan, in support of the requirements of the development of the local economy, was destined to produce massive growth

and a complete renovation of the existing city, through constant reforms and high volume use of the land available. This was the case with Trinidad-Perchel where, in 1974, the City Council tried to carry out an orthodox urban renewal, presented in the form of a project for a new street network (beginning with the development of the central street, Calle Jaboneros) whose width favoured a complete change with an exaggerated increase in the permitted height of buildings and encouraging speculation, and as a result the eradication of the population towards the periphery.

In the climate of political change which characterized 1975, the municipal operation was strongly resisted by the inhabitants of the neighbourhood, who first protested against the extension of Calle Jaboneros and later elaborated an alternative Plan to the official plan, which was approved in July 1975 and was incorporated into the new General Town Planning Regulations which are now being put into effect.

### 3. Role of the historic site and its present importance

From a cultural point of view, the end result of four centuries of history is a popular working-class neighbourhood which has remained practically unchanged in its morphological conditions: a neighbourhood with its own life and laws, generating a specific culture considered to be the culture of poverty from the very need to resist, and to affirm a privileged position in the centre of the city which is threatened by modern circumstances.

The fight for the survival of the neighbourhood marked a turning point in the collective awareness of the urban problems of the city, from the initial fatalism with which the progressive and irreversible deterioration of its inheritance was regarded, to an effective awareness of its cultural and historic value.

The same group of professionals who drew up the Trinidad-Perchel Rehabilitation Plan revised Malaga's Town Planning Regulations four years later. An understanding of the history of these neighbourhoods helped towards an understanding of the keys to the urban structure of the city and its future growth which was to respect differences, as against the homogenizing strategy followed previously.

Today Trinidad/Perchel is a symbol of the right of the popular classes to occupy central areas of the city, which transcends the physical reality of the neighbourhood and the theories on which the Rehabilitation Plan was originally constructed. As we shall see, a series of political and administrative problems delayed implementation of the Plan for nearly 7 years. Meanwhile the area has fallen increasingly into ruin and been progressively abandoned until it is no longer strictly speaking a rehabilitation or renovation plan and has acquired more political content with its main aim of guaranteeing the right of the inhabitants of Trinidad to remain in their own neighbourhood and turning the cultural problem into the search for a renewed habitat with the hygienic conditions required by modern life styles, but integrated in the traditional architecture and structure of the neighbourhoods and financially accessible to the popular classes.

### 4. Principal problems of the historic site

The social and demographic situation of the neighbourhood was obtained from a survey delivered to 100% of the dwellings in Trinidad and Perchel. The following data refer to 1978 and are being revised.

The survey shows that the situation is deteriorating as a result of the eradication and destruction already mentioned.

The total population numbers 10,196 inhabitants living in 3,095 dwellings. The total surface area is 27.7 hectares, giving a density of 368 inhabitants per hectare. The population pyramid is atypical in the large elderly component and is different from that of Malaga as a whole in the low proportion of children, the very low intermediate population which formed the majority of those who abandoned the area and the high proportion of elderly inhabitants (29%), particularly women. Total illiteracy affects 25.3% of the heads of families, while another 54.8% can read but did not finish primary studies. 12.3% of the total population is unemployed, and average income per family is 18,700 pesetas per month, giving an average income per person of 6,172.

- most of the employed heads of families go to work on foot, the majority working in the neighbourhood;
- traffic generated by the present population is minimal;
- nearly all primary school age children attend school;
- a preponderance of dwellings are rented rather than owner-occupied;
- average rents are 1,500 pesetas per month in Trinidad and 1,320 pesetas per month in Perchel (approximately 10 dollars);
- the number of dwellings with the minimum kitchen and bathroom facilities indispensable for normal life is the same as the number of owner-occupied dwellings, a high percentage having no indoor facilities;
- two-room dwellings predominate, followed by single room dwellings and considerably fewer with three rooms.

In the eventuality of new dwellings being available at a future date, more inhabitants would opt for the rental system than for ownership, although the percentage of the latter is by no means insignificant. Those who answered the questionnaire envisaged paying monthly instalments equal to the amount of rent now paid, except for the initial down payment.

#### Housing programme, habitability indices

At this point we must consider how many dwellings are needed and of what type, in view of the present deficit. In other words, what is needed is a housing programme to supply the demand and bring new life to the neighbourhood.

The deficit stems from the number of dwellings in poor condition and those which are badly overcrowded.

In the first case a technical survey must determine and evaluate the cost of repairs or the advisability of demolition followed by a new building. A survey of a sample of blocks in Trinidad showed that nearly all the buildings needed some form of intervention to adapt them to the new programmes of necessities. The plan of Plan 1-6 shows the physical state of each and every one of the buildings and the level of intervention required.

In the second case, a complicated manual processing of the data from the questionnaires was carried out by means of a table relating the type of family to the surface area of the dwelling as it is at present, and the recommended surface area, and indices of overcrowding per dwelling.

The process, the middle steps of which have been omitted, gives the following significant data:

<u>Dwellings</u>	<u>TRINIDAD</u>		<u>PERU'FL</u>	
	<u>number</u>	<u>% of total</u>	<u>number</u>	<u>% of total</u>
pensioners (1)	387	20.93	260	30.93
1 bedroom	330	26.22	270	32.10
2 bedroom	254	19.64	171	20.32
3 bedroom	163	12.61	145	17.24
4 bedroom	94	7.27	95	11.30

(1) One or two-room dwellings used by old people living on a pension.

If we drew up the housing programme sticking scrupulously to the excessive number of pensioners' dwellings and those which although not lived in by pensioners have only one or two bedrooms (all atypical in a normal housing programme), we should run the risk of making a huge old people's residence out of the entire neighbourhood or, worse, provoke an uncontrollable change in usage by offering an unusual type of dwelling different from that required for the repopulation with families of "normal" composition (4 or 5 bedrooms per family), which is what would in the end revitalize the neighbourhood.

However, the need for old people's housing is urgent and the number of pensioners in the neighbourhood will always be high. Some priority should be given to satisfying this need.

It is hoped that the Plan will bring about a gradual normalization of the population pyramid, particularly with the offer of a programme of normal dwellings which should ensure the stability and continuity of the revitalization. The data in the preceding table should act virtually as a housing programme.

The Plan would be adapted, tending to normalize the population as the number of elderly persons diminishes.

With the statistics now available, two questions can be answered that have been in the air since the topic of housing was first mentioned.

- i) is it possible to house the present population adequately in the present buildings, without increasing building capacity?
- ii) once the population pyramid is normalized, can the present building capacity satisfy a normal housing programme within the limits of the law?

It is interesting to note of comparing what the neighbourhood now offers with the requirements of the two situations: with the population as it is at present, and the population as it would be in the event of a total revitalization with 4 rooms per dwelling and 100 dwellings per hectare. The actual situation, once the Plan is "finished" would be a stable midway situation.

The result of this study is that actual needs for the remodelling of the neighbourhoods are between 56% and 74% (for the two situations mentioned) of the total residential building capacity offered at present.

In other words, there is no need to increase the capacity in order to house all the population in reasonable living conditions. This fact is contrary to the general belief that the neighbourhoods are overcrowded. Overcrowding does occur in certain specific areas, but not in comparison with the total capacity. This points to one of the intervention mechanisms of the Plan, which consists of a more balanced distribution.

#### State of the buildings and level of intervention

Except for a sample of the blocks where experts were able to carry out a survey of the state of the buildings, data have been taken from the questionnaires which asked for this information. As the interviewers were not specialists, the question was confined to three categories: "legally declared to be in ruins or proceedings under way", "good condition", and the very general "doubtful, requires survey", and these were used for the three general levels of intervention: reconstruction after demolition, no intervention, and repairs according to the surveyor's report, which may also of course recommend demolition.

The statistics give the following table:

	<u>TRINIDAD</u>	<u>PERCHEL</u>
Good condition	60	56
Doubtful: requires survey	444	260
Legally in ruins or proceedings under way (or demolished)	120	84
Total	624	400

If we assume that half of the "doubtfuls" in Trinidad are declared to be in ruins, then 324 buildings would be needed, and in Perchel 214, in both cases rather more than half the present number of buildings.

(These statistics in particular need to be revised now).

## II. DETAILS OF SPECIFIC EXAMPLES IN THE MALAGA CASE STUDY

### 1. Study of the process of the formation of neighbourhoods as a first step in the elaboration of building regulations

As we shall see, the remodelling of Trinidad-Perchel will need substantial direct intervention from the state in the first stages, with local rehabilitation operations which should act as incentives and encourage a continual process to be borne preferably by individuals. The plan therefore

puts special emphasis on the definition of the "rules of the game" for the private sector, that is to say on the legal implementation of management mechanisms for the rehabilitation of buildings (1) and on the drawing up of building regulations which develop the aim of carrying out an integral rehabilitation.

The problem facing those responsible for drawing up the norms and regulations to protect an urban area of architectural, urban and environmental interest is that it entails a series of factors different from those to be taken into account when considering for example the development and extension of these areas or the creation of a new development. Such factors arise from lack of definition, as first we must reach an agreement on what constitutes architectural, urban and environmental interest.

We must know what it is we have to protect, which means we need a form of classification and must analyse this interest if only to be able to mark the limits of our study.

Equally elusive is the concept of "protection", particularly when applied to town planning and to an urban area of latent development, in our case an organism which is degenerating. Evaluation criteria of architectural and urban interest etc., are charged with ideological motivations. "Protection" brings into consideration new values depending on the different concepts of society held by the various political currents.

We have to consider then what to protect and why. The third question of course is how to protect and leads us straight to a study of the regulations, their pertinence and possibilities. Is it possible to establish norms to protect something which itself came about without norms? And if there have been none so far, what factors now make norms necessary?

A few questions will help to clarify this, and at the same time show the complexity of trying to find a solution to the problem.

Firstly, we are not talking about one science only, but rather of several. It is a question of analysing a result and forms which are the ultimate expression of a way of dominating space or land: in short, a way of transforming nature. Therefore we must take into account along with the data from the morphological analysis of the final product, in its cold but effective statistical expression, the influence of the structure of land ownership and its evolution, the economic and social perspective and the latent presence of the historic cultural substrata, all combined in an overall study which is fragmented only for practical purposes and methodology. A fragmented analysis represented as a total vision would be at least unidimensional if not utilitarian, twisting the facts for the sake of convenience.

(1) when the Trinidad-Perchel plan was drawn up, there were no legal mechanisms of public support for the rehabilitation of buildings or urban surroundings. These were later introduced, influenced in some degree no doubt by experiments already under way, such as ours.



Without intending then to give an overall vision, let us consider one of the fragments: a topological analysis of reality as it is at present, and the data concerning volume, construction and relation with internal and external spaces, in short, the physical structure, and try to see how this physical structure fits into the total urban structure.

The method used has to be based on certain hypotheses, formulated when discussing the urban structure, and which answer to some extent the two questions of what is of interest and why it should be protected.

While recognizing a certain "regulation" in the origins of Trinidad (the distribution carried out by Ferdinand and Isabel), we must admit that the stages of development of areas such as this one followed a system of unwritten laws, and construction and styles were handed down from generation to generation through the long history of agreements between neighbours, which is now what we would hope to base our norms on.

Within any one community or communities belonging to the same ethnic or geographical framework we can find identical expressions and identical answers to the dialectic relationship with nature. The accumulation of such expression through the years forms tradition.

So, if we are to establish norms which protect and preserve popular architecture and allow evolution and development without loss of identity, we must investigate the underlying reality in all the concrete, constant and necessary manifestations, which we will call type.

Only from this type can we reach a general norm. Its existence is our hypothesis, and its definition is our objective. From this point we shall study the dimensions and the relationship between the forms of traditional architecture. Our hypothesis is that if these relationships prove to be of a permanent nature, they would express certain "signs of identity" of the type, which is above all the quality of architecture, or rather, we should be establishing the permanence of that quality, the permanence of the type.

## 2. Method used

2.1 We shall proceed to measure the overall dimensions and relationships which will give us a quantitative definition of the physical reality of each and every one of the traditional buildings in Trinidad-Perchel, forming tables which reflect the following "qualities".

- neighbourhood, block and street
- plot number
- surface area: surface area of the land according to tax office documents for each building
- surface area of the construction: taken from the same source
- volume: the previous figure multiplied by a theoretical height of 3 metres
- building capacity: relation between the volume and the surface area of the land
- occupation: projection on the land (as a percentage)
- height: from street level to top of wall

- present width of street
- relationship height/width of street
- distance between facade and first inside patio
- length of facade
- relation between the two preceding qualities

## 2.2. Analysis of results

Once the figures for each building had been obtained, the blocks could be reduced to one composite sketch. The facades of the plots are strictly aligned with the streets. Separations between properties are perpendicular to the facades and stretch into the blocks until they reach the boundary line of the properties facing the opposite way.

The vertebra or line down the middle of the blocks is geometrically complex in some cases (blocks 4329, 4330, 4331 in Perchel) and regular in others (Trinidad in general), and reflects the history of the urban evolution of these areas, an evolution which took place behind walls, with subdivisions, assimilations, addition of storeys, filling in of gaps and patios - in short, charging the inside of the blocks with historic density and urban richness.

If the facade is the representation and the norm, the interior is chaos and urban drama par excellence. We shall return to this in a study of a sample of the blocks.

If a block is narrow there comes a time when it is not feasible to add plots facing in the other direction, so the same plot may have a facade on both streets (Fig. 16).

If on the other hand it is too wide, an entrance is inserted forming a dead-end street (Fig. 17).

The second thing we notice is the relatively slight variation in data for each plot within one block, and the variation is even smaller when considering the overall average data for each block: the data for the qualities of building capacity, occupation, height, width or street etc., are remarkably similar.

We may say that this coincidence merely reflects a similar view of urban reality which apart from any epidermic consideration, similarity of style, facade etc., has in common the scale factor. And strangely enough, this scale, which we see as the "spirit" of the urban setting, has a final arithmetic expression, the result of a sort of law of compensation.

It could be said that the blocks, in the intense and complex process of saturation, reach a critical point at which evolution "unknowingly" comes to a halt, a critical point which is the expression of the laws of local consensus, beyond which we should undoubtedly be facing an aggression.

So, this final arithmetical expression, a product of measuring the physical relations of the building and the plot at this "critical" stage, is of a permanent character and presents those "signs of identity" of the underlying type.

These signs of identity incorporated into norms, would make possible a new architecture substantially integrated with the traditional architecture.

We can classify the blocks as follows:

Group A: Blocks on the northern boundary

A string of plots facing Calle Trinidad, the back boundaries of which formed for a long time the boundary between the agricultural land and the neighbourhood, and now are also the boundaries used by our study.

Group B: Traditional blocks

These are what we could call the traditional blocks, consisting of two rows of adjoining plots facing different sides. The overall width varies from 35 to 40 metres and the length is variable depending on the number of adjoining plots or rather, to be consistent, with the pre-existing structure formed by the field divisions or military camp. The most genuine are to be found between the even numbers of Calle Zamorano Jara and the perpendicular Empedrada-Jaboneros. The outer ones, both those bordering on Avenida de Barcelone and on Calle Marmoles have been greatly affected by the surrounding new, tall buildings. Including these in the tables would produce distortion in the averages.

Group C: Atypical blocks

Mainly two blocks, 4461 and 4477, which are considerably wider than the traditional block but without forming a dead-end street and thus giving an atypical plot difficult to build on.

Perchel

Group A: Peripheral blocks

The blocks on the northern and western boundaries, greatly affected by the taller buildings in Calle Marmoles and Armengual de la Mota. The number of traditional dwellings still standing is irrelevant so the data in the preceding table are scarcely representative.

Group B: Blocks in the Arabic quarter

Presumably these are the oldest blocks. The line of the old lanes has not changed and the building capacity is not very varied, giving a higher average than in Trinidad, and taller buildings. Height is over one and a half times the width of the streets and the average plot is 152.31 m<sup>2</sup>, although here we did find more variation in data, with several plots being considerably larger than the average. We should, however, distinguish between the more genuinely Arabic and irregular blocks and those arising from extensions: in the latter case the surface area is affected by industrial type buildings (warehouses or wine vaults) which require a greater area than for residential use.

### Group C: Singular blocks

Either because of their predominantly industrial flavour with residential blocks intercalated or because of their religious or conventual character, such as the Santo Domingo church, although this block too is partly occupied by dwellings and industries.

### 3. Study of a sample

#### 3.1. Aims of the study

What the remodelling plan actually does is to evaluate a traditional building typology which is conceptually contradictory to that imposed by present consumer systems and whose validity is negated only by the fact of overcrowding.

Action to be taken in the case of buildings in need of renovation will be limited to leaving them almost in their present condition but with the introduction of essential services and maintaining the m<sup>2</sup>/inhabitant ratio within acceptable limits. Obviously this will bring about population movement but this is precisely the management mechanism of the plan and is entrusted to a development unit.

Another aim of the study is to determine the design of the various types of reform, what are the criteria and what measures can be taken to regenerate the obsolete dwellings and convert them into adequate housing.

The study was much more comprehensive than this report and was more relevant at the time the plan was drawn up than it is now, as many of the buildings then were considered worthy of "recycling". The delay in carrying out the plan has accelerated the decay, making more reconstruction necessary either on the part of the administration or privately.

The study is still valid however as a complement to the morphological study described, and some of the architectural solutions now being used derive directly from it.

Building types in our sample of 107 buildings are classified as follows:

#### Type A

Characteristics are:

- rectangular plot with the smaller side being the facade
- four sections parallel to the facade
- patio in the third section
- main staircase in the second section

#### 3.2 Building process

Although in some cases such as Calle Trinidad numbers 67 and 69, the homogeneity and rationale indicate the simultaneous execution of the whole structure and there seems to have been some form of "project", buildings generally seem to have been built over a period of time.

The first two sections were probably built first, with a staircase in the second. The rest of the plot would have been a patio.

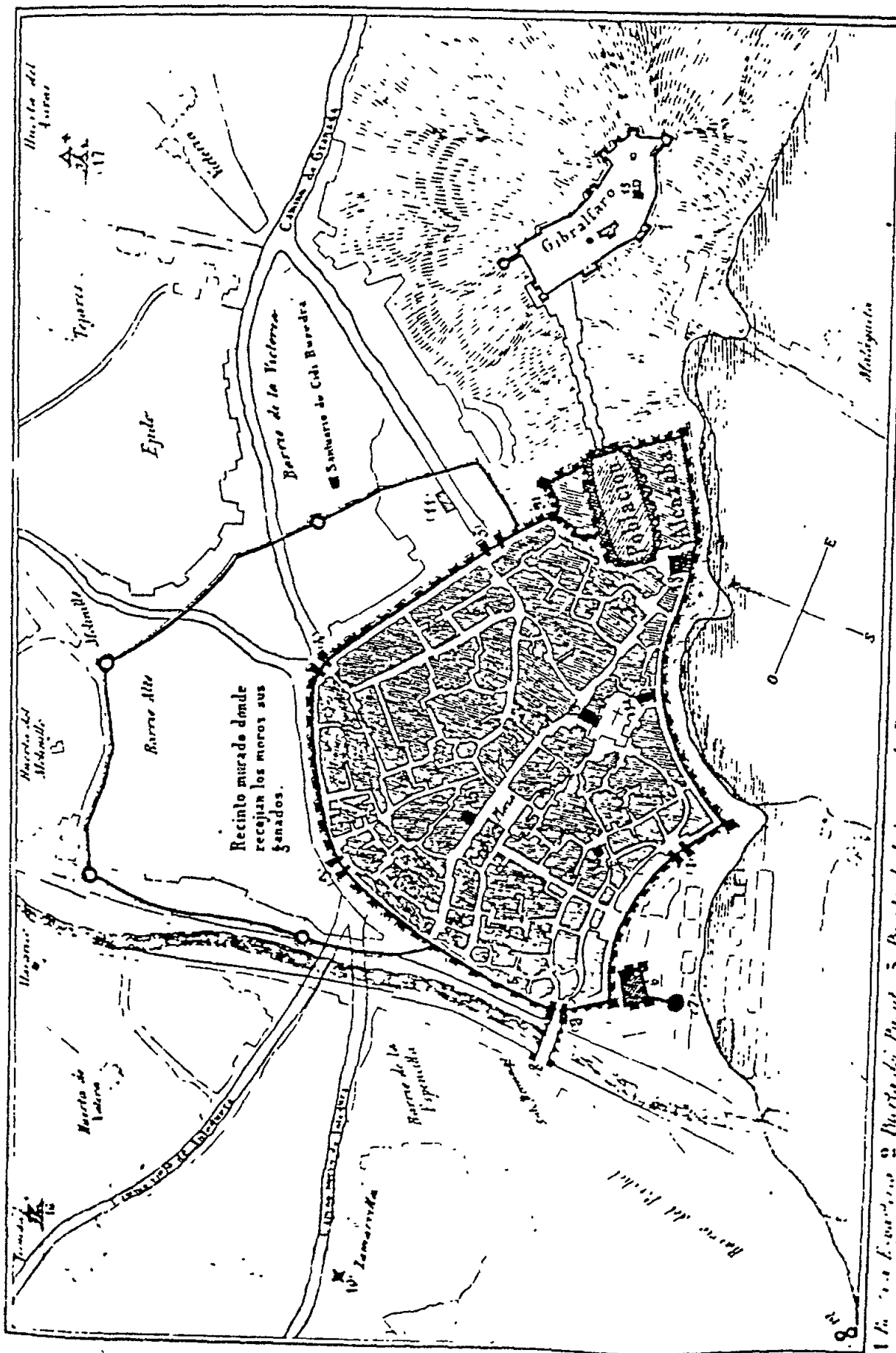
Later the patio would be progressively built over, either because of increased need for space for the family, as auxiliary constructions (stores, kitchens), or to create other dwellings to rent.

Normally, the process starts with the construction of a section on the far side of the patio and of a dimension similar to the front section. These would then be joined by means of another section which does not occupy all the space available, leaving a rectangular patio down the side of the mid-section.

The various stages and variations on this process give some different models.

### 3.3 Analysis of the dimensions of the plot

Normally this type has between 4, 5 and 9 metres of facade and is 14 to 20 metres deep. Measurements for an ideal development are 6 to 8 metres of facade and a depth of 16 or more metres. With less than 6 metres of facade the two rooms which are usually found in each section become too narrow or are reduced to just one.



1 Pu. de Aníbal. 2 Pu. de San Roque. 3 Pu. de Aníbal. 4 Pu. de Aníbal. 5 Pu. de Aníbal. 6 Pu. de Aníbal. 7 Torre de San Roque. 8 Torre de San Roque. 9 Torre de San Roque. 10 Torre de San Roque. 11 Torre de San Roque. 12 Torre de San Roque. 13 Torre de San Roque. 14 Torre de San Roque. 15 Torre de San Roque. 16 Torre de San Roque. 17 Torre de San Roque. 18 Torre de San Roque.



TYPE B

This type maintains the characteristics of Type A except in the width of the plot. From 9.5 metres on it becomes possible to have the patio in the centre, with rooms on both sides of the third section. Normally the staircase is also in the middle of one section instead of against a wall, with enough space on either side for a room. The upper storey of the two rear sections is often not built up.

TYPE C

Buildings on plots similar to those of 2 or 3 typical ones and conceived as multiple family dwellings with central services. This type has four sections parallel to the facade, the third being given over to a patio with a surrounding gallery, toilets and kitchens (sometimes in the form of a niche in the wall).

Dwellings in the first and second sections usually have two rooms, one facing the facade and the other the patio, and ground floor ones have direct access to the street as well as to the patio entrance.

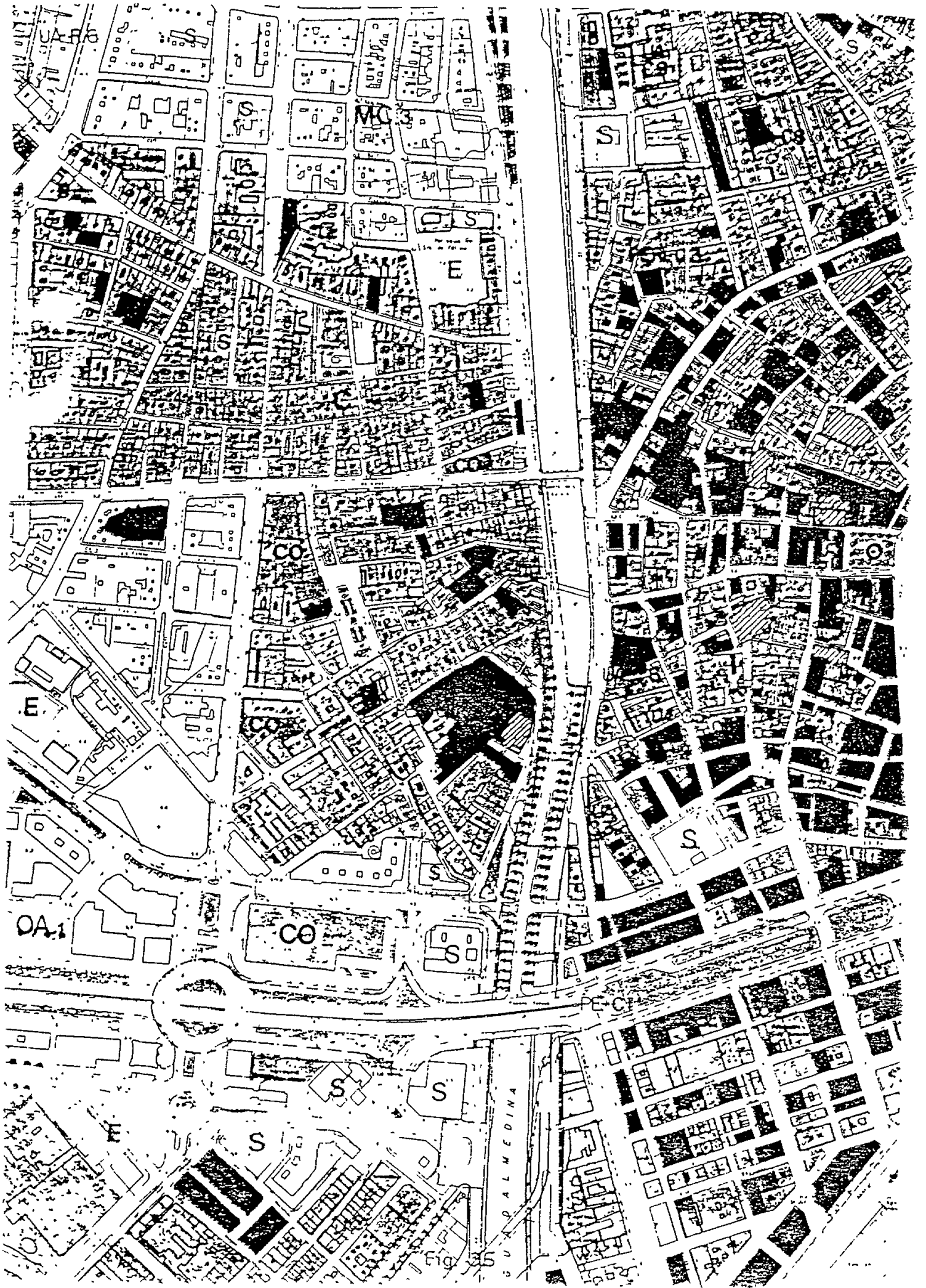
The main doorway gives access to the patio and the staircase.

The upper floor is arranged round the gallery surrounding the patio.

Neither this nor the following types are very frequent, but they could be regenerated with generalized solutions.







TYPE D

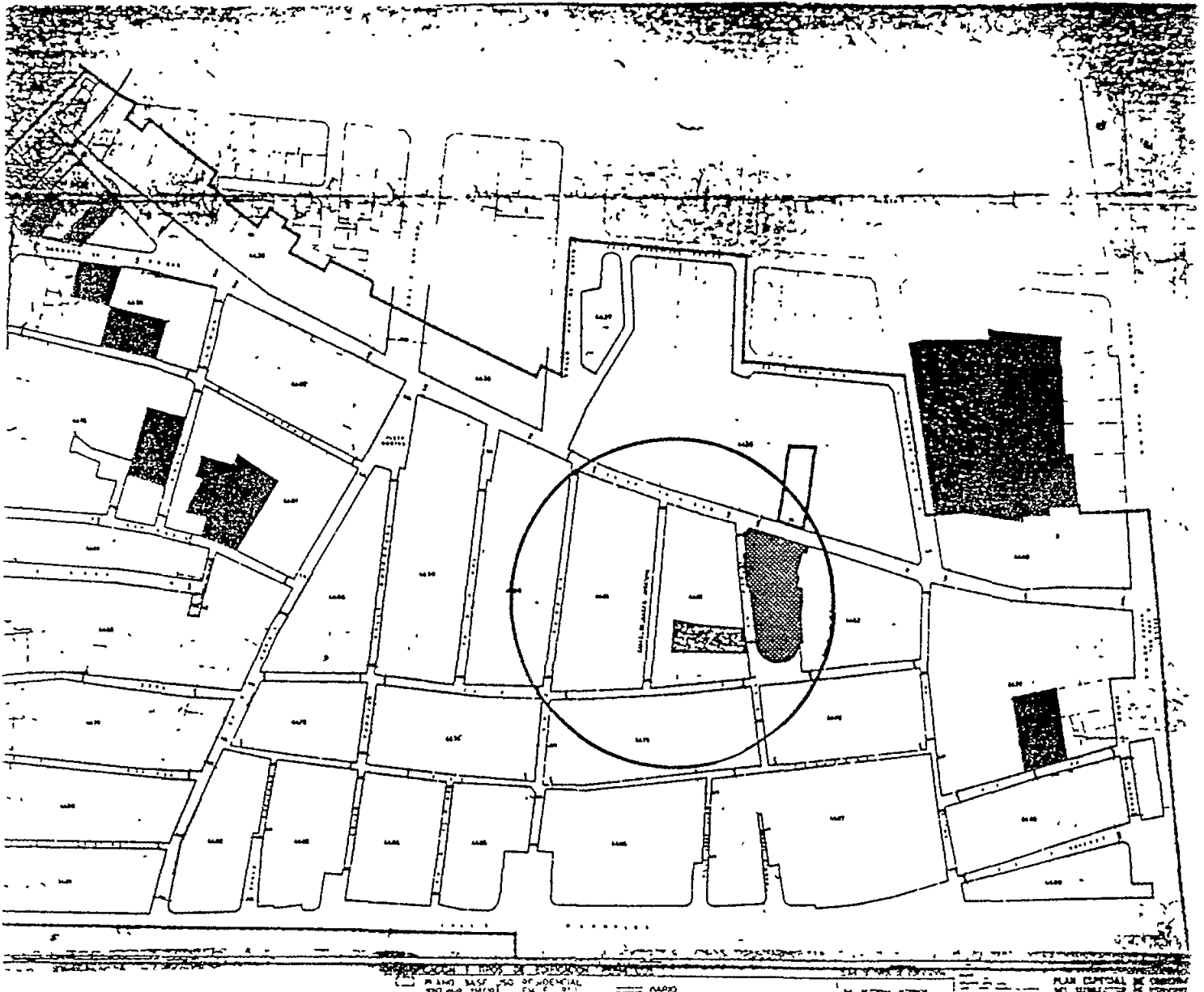
This type is half the usual depth of the normal type and usually appears at the end of a block as a result of the alterations to the plot caused by the creation of a new street, as in Calle Jara numbers 1, 15 and 17, Calle Tiro 13 and 19, or else as in the case of Jara numbers 3 and 5 where the house at Zamorano number 15 has appropriated the rear. They consist of two sections parallel to the façade with a patio and staircase in the second.

TYPE E

The plot is of similar dimensions to those of type A and also has four sections. The staircase shares the third with the patio.

TYPE F

We sometimes find five section buildings on plots of normal dimensions, with the staircase in the second and patio in the third. Rather than being a building type we could say it is a classifiable atypicality, as it normally springs from the saturation of the patio section (type A), reducing it to an insufficient size and leaving the fifth section without adequate light or ventilation, so the recuperation of this type would mean partial demolition and reconstruction.





RAFAEL MITJANA (1838)

EDIFICIO  
EDUARDO LERMA 1870  
JOSE L. GOMEZ ORDOÑEZ 1870  
SALVADOR MORENO 1870  
DAMIAN OLERO 1870  
FRANCISCO MERINO 1870  
Joaquín González 1870  
Ippolito de Aladrell 1870  
JOSE SEGO 1870  
FERNANDO GARCIA 1870

COLABORADORES  
ANTONIO ORTIZ 1870  
ANTONIO CRUZ 1870  
JESUS GAGO 1870  
ABELARDO SANTOS, IN 1870  
RAFAEL LOSA  
JAVIER MARTIN 1870

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA  
DEL SUBSECTOR DE REMODELACION Y  
PLANEAMIENTO PREFERENTE

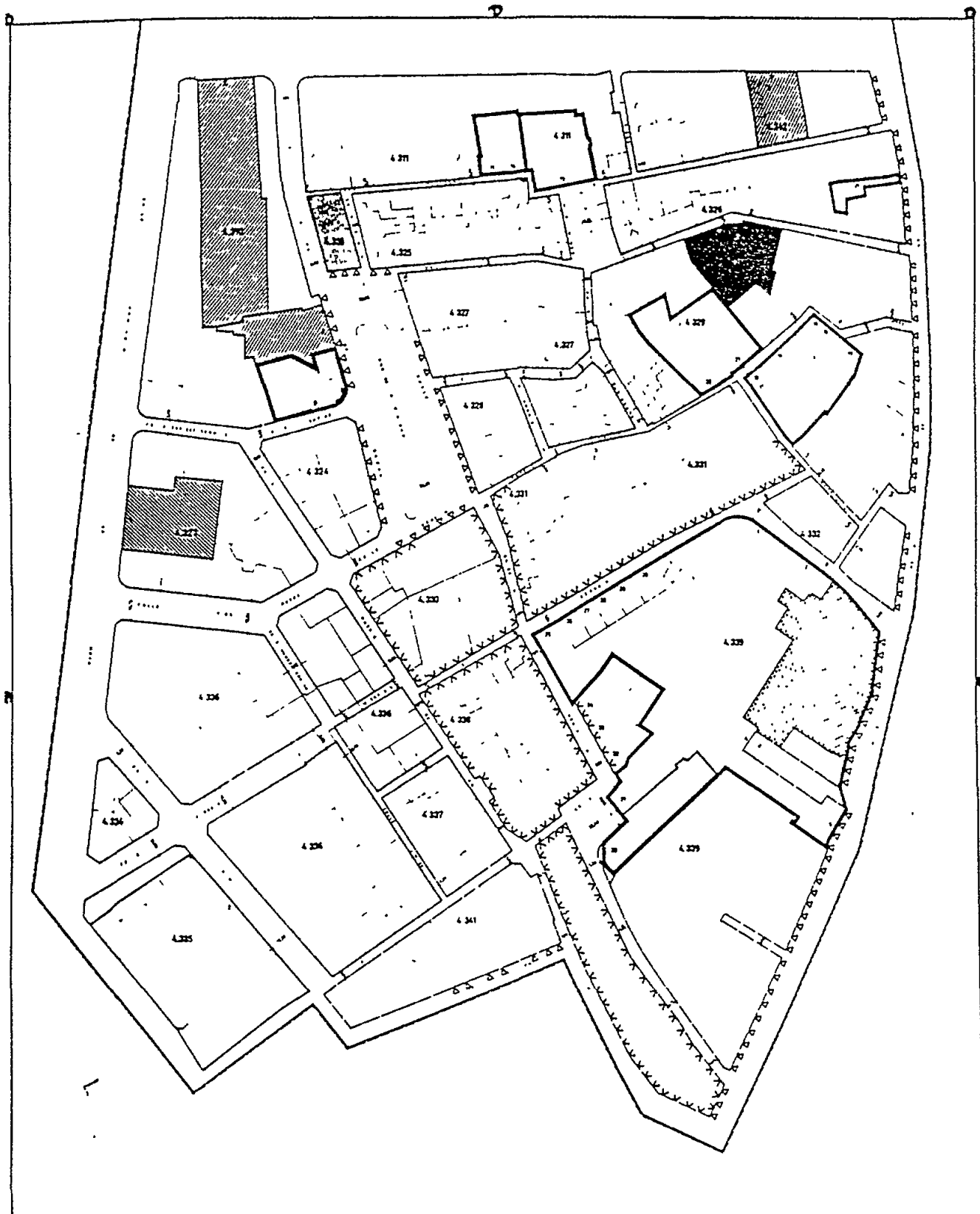
TRINIDAD - PERCHEL

PLANO

MARCO HISTORICO Y GEOGRAFICO

1:2000 JUNIO 1979

3



ZONIFICACION Y TIPOS DE EDIFICACION PERMISITOS		CLASE DE TIPO DE EDIFICACION
[Symbol]	ALMACENAMIENTO INDUSTRIAL (I)	E1
[Symbol]	INDUSTRIAL (I)	E2
[Symbol]	COMERCIO (C)	E3
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E4
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E5
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E6
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E7
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E8
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E9
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E10
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E11
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E12
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E13
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E14
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E15
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E16
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E17
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E18
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E19
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E20
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E21
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E22
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E23
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E24
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E25
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E26
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E27
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E28
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E29
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E30
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E31
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E32
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E33
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E34
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E35
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E36
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E37
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E38
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E39
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E40
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E41
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E42
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E43
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E44
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E45
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E46
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E47
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E48
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E49
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E50
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E51
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E52
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E53
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E54
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E55
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E56
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E57
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E58
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E59
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E60
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E61
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E62
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E63
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E64
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E65
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E66
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E67
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E68
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E69
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E70
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E71
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E72
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E73
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E74
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E75
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E76
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E77
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E78
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E79
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E80
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E81
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E82
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E83
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E84
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E85
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E86
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E87
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E88
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E89
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E90
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E91
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E92
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E93
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E94
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E95
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E96
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E97
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E98
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E99
[Symbol]	RESIDENCIAL (R)	E100

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA  
 DEL SUBSECTOR DE RENOVACION Y  
 PLANEAMIENTO PREFERENTE  
**TRINIDAD - PERCHEL**  
 ZONIFICACION Y NUMERACIONES 1,5

The frequency study per plot of the types defined, in the sample of 107 houses was as follows:

BLOCK	54	55	59	72	73	74	75	76	80	TOTAL	%
TYPE A	3	8	10	4	6	9	6	5	6	55	53.3
TYPE B	2	-	-	2	-	-	1	-	3	8	7.5
TYPE C	-	-	-	-	-	1	-	3	3	6	5.6
TYPE D	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2	1.9
TYPE E	-	2	1	-	-	-	2	1	-	6	5.6
TYPE F	-	1	-	1	-	1	-	1	-	4	3.7
ATYPICAL	-	1	6	8	-	1	2	4	1	23	21.5
TOTAL	7	12	17	15	6	12	11	14	18	114	100

### 3.4 Criteria for re-use

The renovation has been undertaken with the main aim of using existing structures either wholly or partially in as many cases as possible, eradicating overcrowding and providing the resulting dwellings with adequate bathroom and kitchen services, concentrating services and thereby economising on installation and maintenance costs.

Care has also been taken to keep the collective character of communal areas - access and patios - as an important factor in the character of the neighbourhood. By placing some service area (usually laundries or junk rooms) in the patio, this cannot now be appropriated by the ground floor dwelling.

Included with this report is a series of concrete proposals for re-use particularly by means of incorporating systematized service blocks for each architectural type.

### 3.5 Conclusions from the preceding studies

The study of the process of genesis and formation of the neighbourhoods has allowed us to discover the "sense" of every inch of the parcels of land so that any actions undertaken can be consistent with the formation laws.

Whenever we have mentioned the urban network we have been referring to the relation in form and history between the buildings and the structure of the parcels on which they stand and the surrounding street or open space. It is this constant flow of public, semi-public and private spaces which gives an organic and vital dimension to the urban phenomenon and defines the special character of these neighbourhoods within the city.

Once the validity of the network is established, so too is the validity of the cell - the parcel - as a unit of action.

The parcel as a unit of action also encourages the synchronisation of individualized actions either through public or private initiatives, with both coexisting in a multi-focal revitalizing operation with a wide inducting effect, which is of vital importance when faced with the prospect of general deterioration whose urgency makes administrative flexibility of great importance. The plot-by-plot action to be taken affects the rules of the game regulating the execution of the project, as from the very start it establishes

an equal distribution of building development and conditions so that except in rare cases, the renovation necessary in each case can be started without any adjustment of the plots or without affecting the adjoining ones.

Another reason is that with these individualized actions and by setting strict limits on the regrouping of plots, it becomes almost impossible for a change of typology to be brought about which might allow for speculation with the land. Thus the price of land, which has gone down considerably to almost the actual value offered by the building conditions and appreciation value, can be maintained at this level, thus permitting the development of dwellings whose price is within reach of the present residents and popular classes, which is after all the main aim of the rehabilitation project.



ALZADO 0-4



ALZADO CALLE DE NUESTRO SEÑOR



ALZADO 0-200



ALZADO 0-2000

TRINIDAD

BLOCK	M2/M2 B. CAP	% OCUP.	Ms. HEIGHT	HEIGHT/ WIDTH	LENGTH/ DEPTH TO PATIO	PLOT
4433	1,71	90	5	0,63	1	200
4434	1,99	90	7,80	0,69	1,66	156
4438	1,44	80	4,29	0,61	1,18	232,26
4440	1,82	88	5	0,70	1,26	217,80
AVERAGE	1,74	87	5,52	0,66	1,28	201,52
4454	1,64	91	4,63	0,84	0,85	211,75
4455	1,69	91	5,14	1,23	1,26	125,71
4456	1,79	90	5,21	1,16	0,92	175,86
4457	1,75	81	5	1,38	0,67	227,47
4458	1,59	91	4,47	1,08	0,82	131,41
4459	1,86	91	5,33	1,30	1,10	147,06
4460	1,90	88	5	1,04	1,10	131,18
4462	1,73	91	5,23	1,12	1,60	153,38
4468	1,64	86	4,81	1,33	1,14	172,59
4472	1,69	90	4,23	1,37	0,88	163
4473	1,78	91	5,5	1,42	0,85	128
4474	1,73	90	5	1,51	1,54	132,16
4475	1,82	90	5,25	1,68	1,13	125,08
4476	1,78	81	5,14	1,48	1,07	110,10
4480	1,76	91	5	1,52	0,89	141,63
4481	1,54	88	5	1,46	0,73	139,17
4482	1,89	92	4,29	1,69	1,93	100,08
4483	1,84	91	5	1,64	1,88	120,60
4484	1,88	94	5	1,28	0,98	140,44
4485	1,67	93	4,1	1,40	1,25	115
4486	1,81	91	5	1,27	1,04	154,25
4487	1,81	90	5,18	1,87	1,24	121,67
4488	1,91	93	5	1,10	1,63	108,17
AVERAGE	1,76	89,78	4,94	1,36	1,15	142,42
4461	1,99	87	5,67	1,51	0,91	203,22
4477	1,95	89	5,72	1,25	1,32	200,48
AVERAGE	1,97	88	5,70	1,38	1,12	201,85

PERCHEL

BLOCK	M2/M2 B. CAP	% OCUP.	Ms. HEIGHT	HEIGHT/ WIDTH	LENGTH/ DEPTH TO PATIO	PLOT
4310	1,50	88	4,40	0,56	0,65	406
4311	1,86	90	6	2,27	1,02	247
4312	1,33	68	5	1,32	0,60	154
AVERAGE	1,56	82	5,13	1,38	0,76	269
4324	1,89	94	5	0,69	0,71	161,56
4325	1,72	92	4,65	1,77	0,95	109
4326	1,80	89	5	1,75	1,07	86,17
4327	1,87	91	5,45	1,55	0,50	137,55
4328	2,11	94	5,75	1,53	0,79	201,75
4329	1,85	90	5,24	2,29	1	161,88
4330	2,09	90	6,29	1,25	0,71	379
4331	2,22	94	6,13	1,54	1,27	169,47
4332	2,63	95	7,57	2,63	0,96	88,14
4333	2,13	97	8,50	1,93	0,84	97,83
4337	2,15	90	5,86	1,99	0,99	98,86
4338	2,36	93	6,6	1,81	1,71	144,60
4340	2,73	93	7,67	1,69	0,72	163,89
4341	2,13	90	6,36	1,71	1,21	132,64
AVERAGE	2,12	90	6,36	1,72	0,98	152,31
4336	1,82	84	5,45	1,51	0,68	227,80
4335	1,40	68	5	1,14	0,76	792,25
4339	1,78	90	6,2	1,29	1,96	552,9
AVERAGE	1,67	80,6	5,55	1,31	1,13	524,32



#### 4. Basic aspects of the project

As we said earlier, the conservation and revitalization of the physical and human aspects of the neighbourhoods require first the rediscovery of the history of the centre of Malaga which has been ignored in the more recent urban operations planned or carried out on the territory concerned (1), which has thus been seriously threatened by them. The historical centre we refer to includes both the Medina (original Moslem town) and the area under study, which are similar in structure and function but are socially and historically separated by the barrier of the Guadalmedina river.

This leads us to propose first of all a series of operations outside the area under study which would allow this centre to be preserved as a conceptual unit, but without such measures being allowed to subordinate the genuine measures taken to revitalize the interior of the centre, which are urgent and constitute the aim of the remodelling plan.

The factors which threaten to interfere with this homogeneous centre are, as we have said:

- a) stress caused by speculation around the centre, resulting from the increase in building volume with regard to the volume of the present buildings.
- b) the segregational character of the previous Regulations, which opened the pedestrian streets to traffic, and this in its turn brought about a total architectural change, as the regulations established a direct relation between the permitted height of buildings and the width of the street.

With regard to the first factor it must be said that the approval of the remodelling plan (1978) and the incorporation of this into the 1983 Town Planning Regulations confirmed the height of buildings and urban usage as they stand at present, and prevented any appreciation of the value of the land, which allows work to be carried out within the margins permitted for the public promotion of dwellings (6000 pesetas per m<sup>2</sup>, or about 40 dollars).

With regard to the second factor, the remodelling plan and later the Town Planning Regulations, applying basically Buchaman's partition technique, confirmed the unity of the neighbourhood, with traffic passing by to the west along the Avenida de Barcelona and alongside the Guadalmedina river to the east.

At the same time, public service areas were situated immediately outside the boundaries as these services, such as schools, occupy a large area of land and cannot be built inside the boundaries.

(1) For example the previous regulations which attempted to bring about the extension of the central street in the neighbourhood. It also caused segregation by giving a different urban description to this area and the traditional historical centre.

This report, however, is more interested in explaining operations inside the area itself. We shall give a description of those operations planned in Trinidad, as Perchel, whose social and urban problems were more serious than those of Trinidad, is at the moment more deserted and derelict than it was before, and is being made the subject of a new plan.

1. Work on block 4461. Action here is motivated by the conviction that merely liberalizing the construction possibilities, if left to the present owners or private initiative, will not be sufficient to bring about a remodelling operation. Intervention from the administration will be necessary to initiate the whole process, and should be sufficiently extended to make it possible to try out the management formulas proposed in the plan (which will be explained later), not the least important of which is the creation of a management organism for the development of the plan.

On block 4461 it is hoped to carry out an operation of new buildings constructed on plots obtained from expropriations, and to remodel the entire block (Figs. 37 and 38).

We have already studied the formation of the Trinidad blocks. All the blocks share more or less the same characteristics except 4461 which is completely atypical. It borders on four streets, Jaboneros, Trinidad, San Pablo and Jara. Whereas the plots facing the first of these are regular and similar to the typical type, the ones on the other three sides vary greatly. The Jaboneros-Jara side is not inhabited, partly because it is in ruins and partly because of expropriations made for the intended extension of the street. The San Pablo side has one recent building and others which are in poor condition but are lived in. The Trinidad side has ruined buildings and others in poor condition (also lived in) and a new one destined as a bar and cafeteria.

From Jara to Trinidad, parallel to Jaboneros and 35 metres from it, a street is opened dividing the block into two. The one on the left (Jaboneros, Jara, new street, Trinidad) has a new distribution of plots in accordance with the ones in the row facing Jaboneros, giving a genuine reproduction of the traditional block and the possibility of creating 20 houses, or perhaps 40 dwellings.

The one on the right, (new street, Jara, San Pablo, Trinidad), where the empty properties facing Jara have been redistributed, gives another five plots of the traditional type. The other properties are occupied, which would mean a delay in the expropriation procedure and consequent delay in redistributing and other action. It has been decided that it is preferable to leave them as they are and try out the formulas of support for reconstruction and rehabilitation proposed in the plan.

Thus the total number of possible new dwellings is 50, which must be designed according to the directives established and, as far as the redistribution of space and provision of services goes, optimize the most genuine and habitable model of those identified in the study of typology. These dwellings should set off a chain reaction which would be the first stage of the Integrated Rehabilitation Project. They will provide permanent accommodation for 50 families who, on leaving their previous accommodation and moving into these 50 dwellings, will free another 50 for the start of the second phase of the programme, which will commence on the dwellings left empty.

We do not consider this to be a traumatic intervention but rather as a return to part of the latent structure in the block which was hidden under the maze of its atypical plots. At the same time the internal flow of pedestrians between the two main arteries of Calle Trinidad and Jara-Zamorano is improved. The central nucleus of Trinidad is thus left with a symmetrical and regular structure with Jaboneros as the main axis (Fig. 3<sup>o</sup>).

At the moment the project is at the adjudication stage and the whole block has been urgently expropriated. Plans are included with this report, the composition of which is the result of the typological studies already discussed (Fig. 40 ).

2. Senior citizens dwellings. Here we are concerned with adapting, by means of remodelling and consolidation, the type C buildings with 1 or 2 bedrooms, mainly for senior citizens' dwellings. We have seen that there is a preponderance of this age group in the Trinidad population, most of them living in a very precarious situation. We also reasoned that to supply the housing needs of this group we would have to propose the construction of almost a thousand dwellings of this sort. This is both undesirable, as it would turn the neighbourhood into a huge old people's home and prevent its revitalization, and illogical, as by introducing "normal" programmes the degradation of the neighbourhood will tend to diminish, making the population pyramid more normal.

However, in view of the permanent need and independently of those which may be built later in the development of the plan, one of the first acts on the part of the administration is to build old people's homes in a series of big type C buildings (most of them of undeniable historical and architectural interest), taking advantage of the ideal structure that the pensioners will be able to remain in the neighbourhood without sacrificing the social network which now supports them. The situation concerning these buildings is shown in plan P-2.

3. Other social requirements. As well as restoring these type C buildings for the use described, buildings have been set aside for other social requirements directly related to the problems of the neighbourhood. An old health centre in Perchel (an interesting example of 19th century architecture) will be used for a rehabilitation centre for drug addicts (1). (Figs. 41 and 42).

In block number 4432, in the northwest angle of Trinidad, municipal offices are to be established for the headquarters of the management organism of the remodelling plan, along with a public library and meeting place for a group of religious character known as a "cofradia" which is deeply rooted in the neighbourhood. (2)

---

(1) The distribution and consumption of drugs has arisen over the past years as a consequence of the progressive emigration of the native population and the arrival of the more marginal groups of the population of Malaga.

(2) Because of the characteristics described, the resistance to the historical threat of segregation and eradication of its position as urban centre, the neighbourhood can be seen as a town within a town, with its own "mayor", its religious patrons, alternative fiestas to the official ones and in general its own laws of social organization.

Outside the limits of the plan itself, on the immediate outskirts there is a large plot of land, the only one with the capacity for a school complying with current regulations, and which has been destined for that use for future school requirements which will increase when the neighbourhood is gradually revitalized and the population pyramid becomes more normal.

#### 4. Rectification of alignment of Avenida de Barcelona

The plan has respected (perhaps too much) the present street alignments, confirming the present network's design and function. Avenida de Barcelona is to be extended, making use of some ruined houses so that it can perform its function as an artery in north-south communications, which the previous Town Plan envisaged as belonging to the central Calle Jaboneros.

#### 5. Public measures to be taken in an area of discontinuous expropriation

An area on plan P-3, containing several houses in ruins or in poor condition and thus uninhabited, was designated an "area of discontinuous expropriation" whose dwellings could be acquired at low cost by the management organism and then built on to provide a first "stock" of dwellings to begin the internal movement of the present population as already described; at the same time different forms of interventions would be tried out throughout the neighbourhood to revitalize the immediate surroundings and encourage private measures.

As well as this area of expropriations, the management organism has acquired a number of empty buildings and plots at low cost, by agreement or direct purchase. This means that there are now 8 buildings at present being worked on, and projects are being drawn up for another 15, making a total of 50 dwellings in isolated interventions (Figs. 43-44).

It is important to remember what we have said, that the price of land in the neighbourhood is below that which could be expected in such a central position, allowing measures to be taken within the limits of the regulations on public dwellings. This price retention is due to several factors - the degradation of the neighbourhood itself, the reduction of the appreciation value by restricting the building volume permitted, the atomization which makes profitable promotions more difficult, and particularly the initial intervention of the administration which by breaking into the market competitively has fixed the price of transactions. It is doubtful whether this situation will continue once the neighbourhood becomes obviously revitalized.

6. Although one of the most interesting aspects of the present urban network of Trinidad is precisely the regularity of the plots, there are still some which are either too small to allow for an adequate dwelling to be built there, or are of an awkward shape which interferes with the right of neighbouring plots to a more standard and normalized intervention. Our information shows that in both cases the buildings on these plots tend to be deficient.

A series of "isolated redistribution of plots" has been designated to make plots more regular and to enable us to build dwellings with a rational distribution and therefore more adequate living conditions (see Annex).

### Management of the remodelling plan

Once we have established in the rehabilitation project and the Special Plan, the main objectives of conservation and rehabilitation of the buildings through the evaluation of which should be demolished or rehabilitated, we must decide how these objectives can be put into practice. Without the necessary administrative mechanism (legally enforceable) and concrete financial means (such as the indispensable budgets of public organisms and funds from financial groups which must be approached), they would be merely a series of vain wishes.

One possible management formula would be an overall and comprehensive public intervention, by means of a general expropriation of the whole neighbourhood, which would allow the gradual improvement or replacement of all the buildings, which would then be sold or rented to the present occupants.

This proposal does not seem to be viable as we should need a public organism whose policy was directly pointed towards this end and with sufficient budget to carry it out. Management would be exceptionally difficult, and what is more important, it would obviate the possibility of self-improvement of the neighbourhood through citizen organization, and the possible acquisition of funds from groups hoping to make the buildings profitable. Such potential funds would allow us to reduce public intervention (though this would still be essential). In this way, too, the operation could become a real "pilot" operation, whose mechanisms and processes could be generalized.

The process of transformation proposed and the management mechanisms which accompany it are varied and heterogeneous and are based on management to be carried out building by building, conserving the present plot structure. This will eventually allow for the action of individual owners or agreements between owners and tenants to rehabilitate, improve, or replace buildings. If this individualized action is conceived as being normal procedure it is essential that the plan:

- a) establishes what we may call the "rules of the game", that is to say the desired end result in renovated or new buildings: in short, to lay down building regulations which are precise enough, as well as criteria for evaluation in each case (where the plan has not already expressly done this) of the desirability of rehabilitating or renovating, or the possibility of demolition, whether followed by rebuilding or not, or the possibility of making use of some of the elements of construction for a more or less complete restructuring
- b) reaffirms the basic objective, which is the maintenance of the present resident population and of compatible activities, and in the future, the preservation of the same social profile as exists at present
- c) ensures the mechanisms and economic incentives so that wherever the owners, and/or tenants, manifest the desire to act on their own account, they can be sure of procedural and financial support

This, however, does not appear to be enough. It seems that the plan should also establish certain acts of direct public intervention in order to ensure that the process gets off to a good start and maintains an acceptable rhythm. To this end phases are established, the first of which comprises more and has specific characteristics, and the rest consisting of individual actions but guaranteed through public action which is not limited to mere support from general incentives.

A specific management organism was set up, called the Patronato Municipal Trinidad-Perchel, whose functions are basically:

- a) management of direct public actions
- b) proposal of actions agreed jointly between public and private initiative
- c) technical support for those private persons who wish to draw up a project supervision of building permits
- d) supervision of work and control of quality and prices
- e) channelling of financial aid
- f) organization of demand and supervision of the carrying out of moves to alternative accommodation
- g) proposing public action throughout the process
- h) promotion of dwellings.

After the approval of the remodelling plan, an organism was created whose mission was to coordinate the numerous organisms of the Central Administration which had initially agreed to the operation. These had ample functions but lacked actual content as they had no budget to work with, so the agreement became a mere declaration of intent. Coordination also became practically impossible because of administrative impediments and lack of flexibility in bureaucratic procedures.

Later, the political and administrative reorganization of the State meant that urban matters were transferred to the regional government of Andalusia, and the Patronato Municipal Trinidad-Perchel reached a management agreement with the Territorial Policy Council of this government, under which the first measures of the plan are now being carried out.

A comment now becomes necessary on the present state of the buildings. The blocks, which are relatively regular in structure, consist of three different types of buildings (differentiated by colour on plan I-6).

- a) recent buildings, with or without change of the traditional typology, which it is hoped to preserve
- b) buildings declared to be in ruins or apparently so, most of them at present unused
- c) buildings, (the majority), in an intermediate situation, the rehabilitation, restructure or replacement of which must depend on an independent study of each individual case, but with common criteria for the whole neighbourhood.

The first group, (a) requires no action. Neither should they be declared outside the regulations, even in the case of blocks whose height is outside the general building typology. Conservation and interior reforms can be carried out here if necessary, always without increasing the present building volume. In any case, in the unlikely event of one of these buildings being pulled down, the building which replaces it would have to be built within the general building regulations established by the plan, the present building volume not being considered as an acquired right.

The second group, (b), constitutes a sort of "field of manoeuvre" for the most immediate action, as it is not recuperable and is not in use at the moment. We will return to these when we consider the different phases.

As for group (c), the analysis of characteristics and possibilities has only been carried out on a sample of eight blocks, where various categories have already been established (see typological analyses).

Before any rehabilitation or demolition with replacement project, those concerned will have to justify its viability and suitability in accordance with the criteria and procedure rules included in the plan's regulations. In those cases where the buildings, either individually or in groups, are chosen for direct action on the part of the management organism, this individual check will be done by the said organism itself.

1. Phases of the project: Present situation

As we have said, the actions described by the remodelling plan are being carried out according to the various phases described therein, and under a management agreement signed by the Territorial Policy Council of the Junta de Andalucía (autonomous Andalusian government) and the Malaga City Council. These actions are:

a) Construction of 50 new dwellings on the central block of Trinidad

As we have seen, the central block number 4661 of Trinidad is an atypical block where one of the objectives is to convert it into two blocks of a more homogeneous nature. The fact that most of it is in ruins is of help in getting the process under way.

Action is produced by means of the obligatory and urgent expropriation on the part of the Territorial Policy Council, whose architectural branch, through the Institute for the Public Promotion of Dwellings (IPFV) undertakes the construction of new dwellings. The new dwellings are public property and are rented out.

The project - at present at the contract stage - is similar to those which already exist in the neighbourhood which we could call "pure". This is the first time the application of the regulations of the project have been tried out (see Annex).

b) By way of the same procedure, several type C buildings are to be reconstructed to form reduced-size dwellings for senior citizens, with communal services on the ground floor. This both avoids isolating this age group and allows them to remain in the neighbourhood, where the social network supports them, and supplies them with an independent dwelling especially designed for their needs. These buildings are also of undoubted architectural interest (Figs. 45 and 46).

c) From these initial operations we obtain a first series of dwellings which can be occupied by families now living in dwellings in poor conditions, and the latter will then be "freed" for improvement, demolition or replacement. They will be purchased direct by the Patronato Municipal Trinidad-Perchel and rebuilt by the IPFV, thus guaranteeing the continuation of public intervention throughout the process.

Some of the new buildings will constitute a "bank" which can be used provisionally by families who have to leave their dwellings while work is being carried out on them.

d) At the same time, the Patronato Municipal will acquire a series of properties by direct purchase from the owners, which it will then sell to the Territorial Policy Council for construction or reconstruction. At the moment the Patronato is receiving several offers of purchase at the price of 6,000 pesetas per square metre (40 dollars), a relatively low price in the local real estate market, which allows the promotion of public housing.



At the moment there are 20 buildings under construction, spread through the neighbourhood, on municipal ground and financed by the IPPV.

- e) The City Council acquired an old health centre in a lovely building in Perchel which is to be converted into a rehabilitation centre for drug addicts, the work to be carried out by the Territorial Policy Council.
- f) The water board of the Central Administration has carried out a complete overhaul of its installations in the neighbourhood.
- g) The Patronato oversees and manages private requests for credits and other public aid for the construction or renovation of dwellings.

## 2. Future phase - a continuous process

The remodelling plan takes into account the experimental character of the management and legal mechanisms, and does not aim to design an overall programme detailing the operation from beginning to end. Thus, once the initial phase has been defined, which is fundamentally entrusted to public initiative as an inductor and to start off the chain reaction, we hope that the process will become a continuous one then based preferably on private interventions, in which the Patronato will play a negotiating role as well as one of support and control, with direct intervention in certain cases to prevent the process from coming to a halt. In any event, the continuity of public intervention is guaranteed by the undertaking of the Territorial Policy Council in the agreement mentioned earlier, to acquire and build a minimum of 30 dwellings per year.

## 3. Legal basis for the Trinidad-Perchel operation

- Ministerial order declaring the Trinidad-Perchel neighbourhood an Area of Integrated Rehabilitation (June 21st, 1983).
- Obligatory Expropriation Law of December 19th, 1984.
- Royal Decree 2329/83 of July 28th on the procedures for urgent expropriation.
- Royal Decree on public subsidies for the Rehabilitation of Dwellings.

## III. CRITICAL OBSERVATIONS OF THE AUTHORS - SUGGESTIONS AND RECOMMENDATIONS

### 1. Critical observation of the methodology applied and the planning principle, in view of the results obtained

We must point out the excessive length of time which passed between the conception of the plan and its approval and implementation. It originated as "advocacy planning" mainly intended to stop the urban remodelling programme in the mid seventies and was only made official by the new democratic public administration in 1979. This long delay meant that the precarious physical conditions of the neighbourhood worsened considerably, as a result calling into question both the original aims and the instruments of intervention. Having said this, we suggest the following:

- a) The main aim of maintaining the social conditions according to sociological, political and anthropological criteria, was only possible with a guarantee of immediate action.
- b) Initially, the plan did not sufficiently explain, by means of examples or models, the possibility of retaining the traditional building types. Many of the arguments unfolded in the preceding chapters aim to show theoretically the validity of preserving or recycling these types, but only now, by means of the projects on the central block and the block being divided into two, can this theory be put to the test. This initial lack of models and the delay in carrying out the first concrete projects undoubtedly detracted from the credibility of the theoretical and methodological base of the plan.
- c) Attempts to carry out the plan indicate a paradox; the technical ease with which it can be put into practice and managed, with at the same time an administrative blockage in spite of the will of the State Administration to see it carried out. We deduce that only with administrative management units at municipal level can these rehabilitation plans be carried out. The difficulties in self-management of the neighbourhood's social group makes a more decided public aid system necessary, but at local level.

The Patronato Municipal we have mentioned was undoubtedly the ideal organism to develop such public aid. But its officially assigned powers were actually reduced in practice by problems which we can only put down to the circumstances of local politics. As the initiative was universally agreed to be a progressive one, none of the political groups was able to capitalize on it.

- d) The first interventions on urban infrastructures (drains etc.,) show the vital importance of these in attaining the objectives of conservation and maintenance of the neighbourhood. However, the faults in construction and lack of continuity provoked the mistrust of individuals.
- e) Maintenance of these neighbourhoods presents the following serious problems:
  - i) Some buildings were in a state of deterioration which made them impossible to recuperate (the cost of maintaining them often being greater than that of demolition and reconstruction).
  - ii) If this circumstance led to the necessity of carrying out a general demolition followed by reconstruction, the ownership and plot structures made the execution of massive dwelling programmes more difficult, whether they be public or private and even when maintaining the traditional types and morphology.
  - iii) Local inhabitants are abandoning the neighbourhood in increasing numbers, and commercial and other establishments are closing, that is to say, the principal productive substrata is disappearing.
  - iv) There is the problem of road connections with the neighbouring urban network.

So, either public intervention had to be urgent and energetic or conservation became extremely difficult. One of the ideas behind the plan, which was that public intervention would encourage and start off a chain reaction of private initiative, had little effect.

Briefly, the planning principle, based on a powerful public intervention, was correct in its aim of maintaining the physical and social conditions of the neighbourhood and ensuring their survival. However, for the plan to be effective, it required a guarantee of public capacity to carry it out. In the absence of any such guarantee the process of decay has intensified and spread, with the result that the remodelling plan, initially intended strictly as an operation of rehabilitation and restoration, should now be adapted to the new situation to allow for a cleaning-up and renovation of the neighbourhood.

2. Most important problems, difficulties encountered and suggestions for solving them

- a) The validity of the idea of retaining traditional typology but conforming to modern criteria of comfort and housing adequacy can only be proved by means of models and practical demonstrations.

Apart from this, the traditional typology does not conform to the rigid legislation governing Officially Protected Dwellings, so that conservation of these types cannot be carried out under the said legislation, and thus cannot count on public intervention or aid. We must therefore make a fine distinction between social requirements and excessive regulations, and make the latter more flexible. Each individual case must be examined to establish a reasonable balance between conservation requirements and standards of comfort.

- b) The fundamental economic problem is not so much the total cost of the operation, but rather the uncertainty and irregularity of the supply of funds. Land can be obtained at reasonable prices and the cost of construction is the same as for Officially Protected Dwellings in other areas.

It is essential as the agreement states, that a minimum annual construction rate be guaranteed, to maintain the credibility of the plan and to encourage other sources of initiative, both public and private.

- c) Local authorities should take on the management of the plan and the rehabilitation of dwellings, to enable the inhabitants to take part in the management.
- d) The central position of the neighbourhood means that it will always form a suitable residential area for people employed in the service in the urban centre. However, the "spontaneous" disappearance of commercial and other establishments over the past years should be compensated for by means of incentives to create new ways of supporting the centre.

LA MEDINA DE TUNIS  
" PROJET HAFSIA "

par

Jamila BINOUS et Achraf BAHRI-MEDDEB  
Association de Sauvegarde de la Médina de Tunis et  
Municipalité de Tunis, Tunis, Tunisie

PREMIERE PARTIE

RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT LE SITE

1. SITUATION ET DEVELOPPEMENT DE LA VILLE

1.1 Tunis port méditerranéen

Comme Utique et Carthage, Tunis se rattache à "cette catégorie de villes marchandes, ouvertes sur le dehors, intimement liées au négoce et à la richesse de la Méditerranée, drainant les produits agricoles du pays, pour alimenter un commerce extérieur et déversant sur celui-ci marchadises et capitaux".(1)

Lorsqu'en 698, l'Emir Hassan Ibn Nooman reprend définitivement Carthage, il en détruit les installations portuaires, pour empêcher une éventuelle offensive de l'ennemi byzantin. A cette capitale déchue, il substitue les bases d'un nouveau centre urbain, situé à quelques kilomètres, au fond du golfe: Tunis. Encore peu habiles sur les mers, les Arabes se sont retirés sur un site, mieux protégé des incursions maritimes puisque séparé de la mer par un lac. Les auteurs classiques ont reconnu à Tunis cet avantage. "C'est une place que la nature et l'art ont admirablement fortifié", nous dit Polybe.(2)

Entre le lac El Behira à l'Est et la Sebket (3) Es Sijoumi à l'Ouest, s'allonge une chaîne de petites collines, facilement franchissable, sur l'une d'elle, haute de 48 mètres, s'est développé le premier site de Tunis.(4)

Dès les premières années de la conquête (début du 8ème siècle après J. C.), Tunis s'affirme comme port méditerranéen. Le Calife a ordonné, selon la phrase de l'histoire Er Raqiq, de "faire venir la mer à Tunis". Un canal est creusé à travers le cordon littoral, au niveau de la Goulette, permettant ainsi aux bateaux de gagner le large, à partir de Tunis.

La ville, partant d'un noyau central, développé autour de la grande mosquée, s'étale sur le flanc Est de la colline de la Kasbah. La configuration du site coïncé entre les deux lacs, ne permet qu'un étirement de la ville dans le sens Nord-Sud, tendance qui se confirmera jusqu'à la veille du Protectorat.

---

(1) - Jamila Binous: Tunis à l'ombre de ses remparts en Tunis - collection des villes du Monde Arabe-Sud, Edition Tunis 1985.

(2) - Polybe: Histoire générale.

(3) - Saline plutôt que lac.

(4) - Planche site naturel de Tunis (hors texte).

## Introduction

Le rapport préliminaire sur la réhabilitation et reconstruction des établissements historiques en Tunisie (1) auquel fait suite la présente étude, s'est attaché à présenter, à partir du cas de la Médina de Tunis, la politique nationale en matière de réhabilitation. Ce document a particulièrement insisté sur l'intérêt que présente un projet comme celui de la Hafsia pour une étude de cas car "il offre la solution d'une panoplie de problèmes communs à toute zone de restructuration.

Il se propose d'atteindre, dans un milieu culturellement très riche et où le facteur social est déterminant, l'intégration au niveau urbanistique, architectural et social. Pour ce faire, un montage institutionnel et financier assez complexe, faisant entrer en jeu plusieurs intervenants, a été mis sur pied.

L'analyse poussée des solutions urbanistiques et architecturales, la solution du problème social ainsi que l'analyse des mécanismes juridiques, institutionnels et financiers mis en oeuvre contribuera, certainement, à enrichir la réflexion dans le domaine de la restructuration des centres historiques dans un pays en voie de développement. Ceci d'autant qu'au fur et à mesure de l'avancement des travaux, cette méthodologie expérimentale sera affinée, mieux documentée par l'étude critique que suscitera le passage de l'étude à l'opérationnel".

Cette proposition ayant été retenue, le présent rapport, conformément aux recommandations consignées dans les termes de référence, sera structuré en deux grandes parties: l'une concernant le site c'est-à-dire la Médina de Tunis, l'autre plus spécifique au quartier de la Hafsia.

### 1.2 Historique et développement spatial de la ville

#### 1.2.1 La ville jusqu'à la veille du Protectorat

Au 9ème siècle, Tunis est déjà une grande ville qui possède tous les attributs de la cité musulmane, mosquée du Vendredi, Souks, Hammams; elles s'entourent de remparts et possède en outre un port et un arsenal.

A partir du 13ème siècle, elle déborde de son enceinte, avec la fondation de la citadelle almohade - la kasbash - au sommet de la colline et avec l'extension des deux faubourgs au Nord et au Sud, sur les lignes d'égales pentes de l'isthme.

A la première enceinte enserrant le noyau central s'ajoute, à partir du début du 14ème siècle, une deuxième ligne de fortification, destinée à protéger les deux faubourgs Nord et Sud. Les nécropoles qui jouxtaient la première enceinte sont désaffectées et de nouveaux cimetières apparaissent au delà de la deuxième enceinte.

La ville intra-muros, ainsi délimitée, va prendre une forme achevée. Elle va se densifier progressivement, se doter d'équipements et d'embellissements qui ne modifieront pas son ordre urbain. Ni les Espagnols (1574-1584) ni les Turcs qui leur ont succédé, n'apporteront de modifications importantes à cet ordre.(1)

---

(1) - Planche Tunis vers 1860 (Hors texte)

Jusqu'au 19<sup>ème</sup> siècle, les fondements économiques qui soustenaient ce mode de vie, reposaient sur l'exploitation de la terre, l'artisanat et le commerce. Aristocratie foncière, dignitaires religieux, bourgeoisie liée au commerce et à l'artisanat, ont développé une ville bourgeoise, de fastueux palais et de riches demeures en harmonie avec la culture méditerranéenne et islamique.

### 1.2.2 Les bouleversements apparaissant au 19<sup>ème</sup> siècle

A l'avènement du Protectorat, l'économie tunisienne est durement éprouvée par le transfert de la propriété et sa concentration entre les mains des colons d'une part et la concurrence des produits manufacturés, d'autre part. Le nouveau régime est marqué par l'implantation d'une nouvelle structure politico-économique mais aussi d'une nouvelle structure socio-culturelle.

La juxtaposition de deux modes de vie: l'une islamique, apparaissant comme sclérosé; l'autre européen, apparaissant comme dominant et dynamique, s'est soldés par un glissement vers le deuxième et une rupture de l'équilibre du mode de vie cadre bâti.

Les prémisses des bouleversements qui vont survenir au 20<sup>ème</sup> siècle, peuvent être datés du début du 19<sup>ème</sup> siècle. Malgré les réformes tentées par quelques souverains réformateurs, le pays ne pourra pas sortir de son archaïsme et faire face à la poussée colonisatrice de l'Europe, car les raisons de cette décadence tiennent à la structure économique même du pays. La prospérité du royaume de Tunis, à l'époque moderne, s'est construite essentiellement sur la course. Or non intégrée à un système économique et commercial, la course n'a pas stimulé la production. Les marchandises prises à l'Europe sont revendues à l'Europe par l'intermédiaire des livournais et des chrétiens et échappent complètement au pays.

Lorsqu'en 1891, les puissances européennes signifient au bey, sous forme d'un ultimatum, l'abolition de la course (1), les ports barbaresques, mis hors du circuit commercial, tombent en déclin.

La nature des produits échangés avec l'Europe dans le cadre du commerce régulier, portent en elle les germes de la dépendance économique du pays. A l'exportation figurent de moins en moins des produits élaborés. On exporte les produits agricoles, la laine en suint, les peaux crues et tannées, la cire, le corail, l'éponge, le savon. On importe des draps, des laines fines, des tissus, des produits de quincaillerie, des armes et des munitions.

Le commerce et la navigation avec la France dépassent en tonnage celui de tous les étrangers réunis. C'est Marseille qui a quasiment le monopole de ces échanges.

Cette suprématie économique de l'Europe, ainsi que la prééminence de la France de la Régence, vont se renforçant tout au long du 19<sup>ème</sup> siècle. Le traité du Protectorat du 12 mai 1881 n'a fait que concrétisé cet état de dépendance.

---

(1) - Décision du Congrès d'Aix la Chapelle

Ces bouleversements économiques et politiques ne vont pas sans marquer l'espace urbain. Les valeurs ont perdu de leur signification, les convictions dans l'ordre immuable de cette ville se trouvent ébranlées, des signes de dislocation apparaissent.

Les négociants européens, jusque là cantonnés dans le quartier franc, trouvent plus facilement des immeubles en location en dehors de leur quartier. L'enceinte qui symbolisait la protection, la sécurité, la main mise de l'administration beylicale, ne joue plus son rôle, puisque c'est au delà de cette limite, du côté du port, que se dessine le nouvel avenir de Tunis.

En 1847-1849, à son retour d'un voyage à Paris, le bey donne l'ordre de déplacer la Porte de la Mer, pour la positionner dans l'axe du mole qui conduit au port à travers les marécages et qui deviendra l'axe de la ville européenne. En 1860, le consulat de France quitte le quartier franc pour l'installer dans un nouveau palais consulaire (1) élevé sur cet axe.

De nouvelles mesures administratives telle que l'institution d'une Municipalité à Tunis (1858) essaient de codifier ce qui était à régler par le consensus. Mais la mesure la plus riche en signification est la promulgation d'une constitution par Mohamed Sadok Bey (1861) dont une disposition donne aux Européens le droit de posséder des biens immobiliers et d'en disposer en toute liberté. Grâce à cette disposition et grâce à sa capacité à trouver les capitaux nécessaires, l'Européen de Tunis va se lancer dans une entreprise urbaine qui le conduira à essaimer vers les terrains, gagnés sur le lac. Une nouvelle ville extra-muros en résultera.

### 1.2.3 La ville coloniale

En 1881, date de l'établissement du protectorat français, le fonctionnement urbain est déjà perturbé. Il sera totalement rompu par la présence de la ville européenne qui se développe.

La ville coloniale est organisée selon un mode nouveau, pour des besoins nouveaux, par une société différente. Elle va petit à petit confisquer à la ville musulmane sa prééminence: prééminence économique et commerciale, l'artisanat est concurrencé par les produits manufacturés importés, le commerce est court-circuité par les nouveaux réseau-port, gares-aux mains de la colonie étrangère; mais aussi prééminence culturelle et intellectuelle, puisque les nouvelles élites seront formées dans les écoles françaises et non plus dans la grande mosquée.

Tous les équipements nouveaux - infrastructure, transport urbain (tramway), gares de chemins de fer, marché central, poste centrale, banques, écoles, casernes, hopitaux sont créés en dehors de la Médina et constituent des pôles d'attraction et de développement.

## 2. LA MEDINA - PATRIMOINE MONUMENTAL DE VALEUR

La Médina demeure néanmoins un patrimoine monumental d'une valeur inestimable.

---

(1) - L'actuelle ambassade de France (Place de l'Indépendance).

Tunis - capitale de la Tunisie depuis le 12<sup>ème</sup> siècle. Tunis possède la Médina la plus vaste du pays. En effet, celle-ci couvre 270 ha suivie de Kairouan: 55,4 ha; de Mahdia: 37,6 ha et de Sfax: 24,5 ha.

## 2.1 Les monuments

Ce patrimoine monumental témoigné de douze siècles d'histoire, est très riche. On ne compte pas moins de 700 édifices présentant un intérêt historique, architectural ou esthétique, pouvant justifier de leur classement. Ce patrimoine est aussi constituée d'une multitude de monuments, moins remarquables peut être par leur architecture et leur décor, mais qui, de par leur fonction, ont été les éléments structurants autour desquels se sont développés les quartiers et la ville elle-même.

Ces monuments épars à travers toute la Médina ne peuvent être dissociés de ce qui les entoure. On ne saurait même limiter leur environnement à une aire plus au moins vaste, car la Médina est une entité, organisée de telle sorte que chaque élément est incorporé à la place qui a été créé pour lui et pour laquelle il existe. En fait l'organisation générale de la ville, modèle original d'urbanisme et reflet de la société musulmane, mérite, autant que les monuments, d'être sauvegardée.

## 2.2 Le modèle urbanistique (2)

Le modèle urbanistique de la Médina repose sur un principe fondamental qui est celui de la séparation, très nette, entre l'espace public et l'espace privé.

La ville s'ordonne autour d'un pôle constitué par la grande mosquée et les souks qui l'enserrent. De ce pôle, lieu de l'intensité maximum de la vie publique (religion, administration, artisanat, commerce), l'espace public se prolonge à travers le réseau viaire qui est fortement hiérarchisé. On distingue:

- les parcours principaux où sont localisées les activités communes à tous les citoyens ainsi qu'aux gens de l'extérieur visitant la ville. Ces voies principales relient entre elles les portes en passant par le centre de la cité;
- les parcours secondaires, branchés sur les premières, ayant surtout une fonction de raccord et de desserte, le long desquels se localisent les équipements nécessaires à la vie du quartier: four, moulin, boulangerie, épicerie, hammam (bain public), koutab (école coranique), masjed (oratoire de quartier);
- l'espace défini par l'entrecroisement de ces parcours constitue les noyaux d'habitation, comme autant d'alvéoles dont la somme forme l'espace résidentiel, espace où se réfugie la vie du groupe familial et qui s'oppose à l'espace public, espace de la communauté;

---

1 - Inventaire des monuments historiques de la Médina de Tunis - Liste et plan de localisation, J. Binous, ASM (1970)

2 - Berrardi, Essai de Morphologie de la Médina de Tunis, ASM (1968);  
J. Binous et H. Eckert, Médina de Tunis: La morphologie urbaine, ASM (1972).



- les voies d'accès aux noyaux résidentiels, souvent en impasses, sont destinés uniquement à la desserte des habitants et en principe interdites aux non riverains. Cette interdiction est matérialisée parfois par une porte. Les impasses ne comportent aucun équipement public ni commerce.

La vie dans la Médina est réglée par un système de "filtres" successifs conduisant du public au privé. Le premier pas étant la porte de la ville perçant l'enceinte, par laquelle le visiteur s'introduit dans un espace viaire, le parcours principal, jalonné d'équipements d'un niveau urbain, le conduisant au centre de la vie publique - grande mosquée et souks - le deuxième filtre étant le parcours secondaire commun aux habitants du quartier et qui conduit à la porte de l'impasse. Au delà de cette limite, c'est le domaine des citoyens à part entière, reconnus comme tels par la collectivité, dès qu'ils possèdent une maison, une famille.

Le groupement des demeures obéit à la réalité de la société, composée de clans autonomes et intérieurement hiérarchisés. La maison implantée au fond de l'impasse, donc au coeur de l'îlot, se présente comme la plus imposante par ses dimensions et son décor.

C'est la demeure du chef du clan; les maisons qui l'entourent en auréoles concentriques, de moins en moins riches, semblent la protéger et l'isoler de l'extérieur; elles appartiennent aux groupes dépendants ou clients.

### 2.3 La maison traditionnelle (1)

L'opposition espace public/espace privé qui caractérise l'organisation urbanistique d'une médina, se prolonge à l'intérieur de la maison où le patio devient l'espace "public" ou commun des pièces qui l'entourent. Il joue le rôle de filtre ou de transition. Cette hiérarchie des espaces est dictée par les pratiques sociales et le mode de vie. En effet, la maison traditionnelle correspond à l'habitat d'un "groupe domestique" formé de plusieurs familles conjugales unies par les liens indissolubles du régime patriarcale et dont les différentes activités appellent des degrés variés d'intimité. A ces activités correspondent des espaces différenciés.

Le patio: cour central (ouest Ed Dar) à ciel ouvert, source de lumière et d'aération, lieu de rencontre et de dialogue entre les éléments du groupe. C'est là que les femmes se livrent aux divers travaux, ménagers ou autres, et les enfants s'adonnent aux jeux.

Les pièces: oblongues ou en forme de T, consacrent la liberté et l'individualité de la cellule conjugale, garant de l'équilibre du groupe. L'alcôve centrale, face à l'entrée, sert au repos et à la réception, tandis que les alcôves latérales, où sont aménagés les lits, constituent le dernier retranchement de l'intimité du couple.

La pièce principale, la plus somptueuse, la mieux décorée, est aussi la mieux orientée: elle donne soit vers l'Est pour éviter l'exposition aux pluies dominantes du Nord-Ouest et accueillir la brise marine l'été, soit vers le Sud par protection contre le froid de l'hiver. Elle appartient au patriarche et fait face à l'entrée. Elle permet ainsi à celui-ci de contrôler l'entrée ainsi que tous les vas et vents de la cour.

---

(1) - Planche typologie de l'Habitat (Hors texte)

La typologie la plus élaborée, celle qui correspond à l'épanouissement du mode de vie le plus riche et le niveau le plus élevé de l'habitat, distingue les communs et dépendances de l'habitation des maîtres du "Ed Dar El Kebira" (la grande maison). Ces dépendances sont localisées du côté de l'entrée et contribuent à isoler de la rue, d'habitation principale, occupant toujours le fond de la parcelle. On compte comme dépendances:

- La "Douiria" (petite maison): elle comporte la cuisine, les chambres des domestiques, le bit El Mouna (réserve à provisions), différente du makhzen où sont conservées, en stock, des quantités importantes de vivres, pouvant couvrir les besoins de l'année. C'est là où se trouve également le point d'eau (puits et/ou citerne), le bain quand il existe. Les makhzens (magasins) et les écuries sont directement desservis par la rue, souvent communiquant avec la "douiria", complètent l'ensemble.
- Le Dar El Dhiaf (maison des hôtes): c'est un étage indépendant, communiquant ou pas avec l'habitation principale, permettant de s'acquitter honorablement du devoir de l'hospitalité.

L'ensemble de ce domaine privé, véritable patriarcat, est commandé par une seule entrée, composée d'une imbrication de skifas (vestibules), disposées en chicane, permettant de filtrer les visiteurs et de les aiguiller, chacun selon ses liens plus ou moins intimes avec la famille.

### 3. PROBLEMES ACTUELS DE LA MEDINA

#### 3.1 La population

En 1881, la population de Tunis est estimée de 100.000 à 120.000 habitants (1) dont 10 000 étrangers. La population de la Tunisie est de 900 000 à 1.100 000 habitants (2), soit un rapport de 1 à 10. La Médina abritait la quasi totalité des habitants.

Aujourd'hui, la Médina ne constitue plus, sur le plan quantitatif, qu'un quartier de l'agglomération tunisoise. Il couvre toujours 270 hectares et abrite 140 000 habitants, mais cette superficie ne représente plus que les 3% de la surface urbanisée et les 140.000 habitants ne représentent plus que 11 à 12 % de la population totale de l'agglomération (celle-ci s'élève à 1 394 000 habitants).

Tunis est ainsi passée en un siècle d'une ville dense, centrée sur la Mosquée Zitouna, enclose de remparts, à une ville clairsemée, étalée sur les terrains plats autour de la colline de la Médina.

Cette mutation, débutée peu avant le Protectorat, s'est considérablement accélérée après l'Indépendance et permet d'expliquer les problèmes de la Médina d'aujourd'hui.

---

(1) - Jean Poncet: Evolution historique et sociale de la ville de Tunis, "Etudes des activités tertiaires du centre de Tunis"

(2) - Publication du District de Tunis - 1979

Jusqu'aux années 30, la croissance est autant le fait de la colonie étrangère résidant dans la ville nouvelle que celui de la population musulmane, continuant à habiter la Médina. A partir des années 30, la croissance s'affole pour atteindre 6% de 1936 à 1946.

Ce mouvement affectant la Médina s'amplifie après 1956, date de l'indépendance du pays. Du fait du départ massif d'Européens, bon nombre de logements se trouvent libres et sont occupés par des familles de "beldis" (2) qui, en quittant la Médina, louent à la pièce leurs anciennes demeures aux immigrants ruraux.

Dans les années 70, la densité de la population la plus forte se trouve d'abord dans les quartiers d'habitat spontané à R.D.C. (voisinant 1.000 hab/ha, puis dans la Médina et ses foubourgs à R+1 (en moyenne 580 hab/ha) pour 200 à 300 dans la ville européenne et ses immeubles à R+4.

Elle est le fait quasi exclusif de population pauvre d'origine rurale qui se précipitait sur Tunis à la recherche d'emploi. Ces populations s'installent autour de la ville créant une ceinture de gourbiville (1), mais aussi dans la Médina.

### 3.2. "Oukalisation" de l'habitat dans la Médina

Ce vocable, utilisé pour la première fois par l'Association de Sauvageards de la Médina dans les années 70, désigne l'occupation des palais et demeures de la Médina, conçus pour la famille patriarcale, par plusieurs familles de locataires n'ayant aucun lien de parenté.

Ce phénomène est dû essentiellement à un double mouvement d'exode. D'une part, l'exode des citadins de la Médina vers les quartiers nouveaux, tirés par les commodités qu'offrent ces quartiers mais aussi pour s'affirmer socialement, car l'accès au modèle architectural européen (villa ou appartement) est devenu signe de promotion. D'autre part, de l'exode rural qui a déversé sur la Médina des populations fuyant la campagne paupérisée par la mécanisation de l'agriculture et le transfert de la propriété. Ces immigrants louent à la pièce les anciennes demeures de la Médina.

Dans ce système, le logement qui était "une valeur d'usage" devient "une valeur d'échange" et source de profit. Nous glissons d'un habitat de propriété à un habitat de location qui s'accompagne d'une suroccupation et d'une inadéquation entre le mode de vie et le bâti.

L'oukalisation de la Médina est un processus à doubles dimensions: elle affecte un cadre bâti d'une grande valeur esthétique et architecturale et favorise par ailleurs une forme d'habitat social surdensifié et insalubre. Pour endiguer le processus, il est donc nécessaire de concilier un objectif social et un objectif de sauvegarde du patrimoine d'où la complexité du problème.

#### 3.2.1 Appréciation quantitative du phénomène oukalisation

Nous citons à l'appui trois études sur les oukalas:

- 
- 2 - Tunisois de souche
  - 1 - Equivalents des bidonvilles

- L'oukalisation de la Médina de Tunis - H. Eckert (ASM, octobre 1972);
- Etude sur les oukalas de la Médina (Municipalité, ASM, octobre 1983);
- Enquête d'identification des oukalas dans la Médina de Tunis (ARRU, Municipalité, ASM, juillet 1985).

L'étude la plus récente (juillet 1985) a recensé dans la Médina central un nombre total de 417 oukalas dont 99 ont fait l'objet d'une enquête poussée, ce qui nous a permis de dresser le bilan de la situation.

La Médina centrale compte 417 oukalas sur un total de 2 954 logements soit 15 000 habitants sur un total de 45 000 et 3 023 ménages sur un total de 9 101 ménages. Donc, environ le 1/3 de la population de la Médina occupe des logements oukalisés, dans des conditions de promiscuité et d'insalubrité que résumément les chiffres suivants:

### 3.2.1.1 Condition d'habitation

#### (a)- Equipement et niveau de confort

	; inexistant; collectifs; individuel		
Cuisine	; 57,62	; 8,21	; 33,72
W.C.	; 0,85	; 70,82	; 28
Fau	; 22,43	; 70,82	; 5,71
Electricité	; 3,95	; 23,16	; 71,55

#### (b)- Surface habitable

Nombre de pièces/ménage: 1,69 alors que la moyenne nationale: 2,6.  
 Nombre de personnes/pièce: 2,92.  
 344 ménages, soit 50,43 des ménages recensés disposent d'une pièce unique.  
 235 ménages, soit 34,45% disposent de deux pièces.

#### (c)- Statut d'occupation

Les habitants des oukalas sont pour la majorité des locataires (88,7% du total). Les propriétaires ou copropriétaires (4,1%) sont ceux qui n'ont pu quitter leur demeure, après son oukalisation. Les occupants de fait forment 7,2%. Cette forme d'occupation a été favorisée par l'indivision des biens en Médina et l'imprécision de la propriété, anciennement habous. Ces occupants de fait ne payent pas de loyer et se contentent souvent de payer la taxe locative à la Municipalité.

#### - Taux des loyers

Le loyer moyen est de 20 DT par mois et 28,09% des ménages paient entre 10 et 30 DT/mois la pièce, ce qui, rapporté aux surfaces utiles, est nettement plus cher que le loyer dans un appartement, avec tout un niveau de confort nettement inférieur.

---

1 - 1 DT (Dinar Tunisien), entre 7 et 8 dollars US

Jusque là les études plutôt techniques, fournissent des données certes, fondamentales pour cerner le problème quantitativement, nous pouvons chiffrer la surdensification, les besoins en nombre de logements pour ramener l'occupation à des normes acceptables: le coût des travaux de réhabilitation, les capacités d'épargne de la population etc...Il serait souhaitable d'orienter les recherches vers une approche qualitative du phénomène d'oukalisation.

Nous avons vu que l'organisation de la maison traditionnelle repose sur le rapport espace intérieur/espace extérieur. Dans l'oukala, l'unité d'habitation ne comporte plus ce rapport. Une pièce unique répond à toutes les fonctions, au lieu de n'être que le support de l'intimité du couple. Cette atteinte aux structures familiales et au mode de vie issu de la culture islamique, ne pourra qu'entraîner un sentiment profond de frustration, rendant plus difficile, voire impossible, toute adaptation au milieu urbain.

### 3.3 Les activités économiques

L'enquête, lancée par le district de Tunis en 1977 sur le thème "Activités tertiaires du centre de Tunis, le centre et le sens de la capitale", a permis de dégager quelques chiffres qui caractérisent la réalité de la composition socio-économique de la Médina par rapport aux autres quartiers de la ville:

- les revenus les plus faibles de la ville, sur une échelle de 1 à 4, se localisent dans les quartiers spontanés (catégorie 4) et dans la Médina et ses faubourgs (catégorie 3);

- les établissements tertiaires et de services sont quasi exclusivement installés en ville européenne, à l'exception de l'axe porte de la Mer-Kasbah en Médina et des zones de contact de la Médina avec la ville européenne (commerces de gros);

- seuls les établissements commerciaux de détail sont répartis sur toute la ville, notamment l'artisanat et le commerce des tissus et vêtements qui sont bien représentés en Médina.

Le renforcement des activités économiques d'un niveau populaire, appelées secteur "tertiaire primitif" (1) engendre:

- L'introduction de ces activités dans les noyaux résidentiels, ceci étant favorisé par la perte de fonction de certaines parties des habitations (makhzen, driba) et par leurs faibles valeurs locatives. On assiste ainsi à l'installation d'ateliers jusque dans les impasses desservant les unités d'habitation. Ceci a pour effet d'introduire des nuisances importantes.

- Cette extension des activités économiques transforme en même temps certains parcours secondaires en axes commerçants. Le phénomène se conjugue souvent avec le changement dans la hiérarchie des parcours occasionnés par l'apparition de nouveaux pôles et donc de nouveaux flux piétonniers.(1)

---

(1) - Planche Tunis 1970 (Hors texte)

### 3.4 Le tourisme

Le tourisme est une activités à haute rentabilité et dans laquelle la Médina peut jouer un rôle de premier plan. En effet, grâce à ce centre historique, Tunis peut développer un tourisme urbain et culturel très différent du tourisme balnéaire qui s'est installé dans diverses régions du pays.

Nombreux sont les touristes qui cherchent à connaître et comprendre les aspects d'une vie quotidienne qui n'est pas celle des grandes villes européennes et à s'enrichir au contact d'une civilisation différente de la leur. Cette attitude, qui est celle de milliers de voyageurs, donne la preuve que le patrimoine monumental de la Médina possède une valeur marchande qui le destine à héberger des activités touristiques aussi bien ludiques que culturelles proprement dites. Le patrimoine peut constituer par là même l'un des facteurs de la formation de plus value dans l'activité économique de la Médina.

Actuellement, les visiteurs ne font que traverser la ville ensuivant l'axe Ouest-Est qui relie Bab Bhar à la Kasbah par les souks centraux. La rareté des équipements ou le manque d'information concernant les équipements qui existent, font que le patrimoine monumental de la Médina reste pratiquement inexploité. Il serait relativement facile de montrer la richesse de l'héritage que représente la Médina et, en même temps, de donner un aperçu des coutumes et des traditions vivantes.

La matière touristique à présenter sera donc choisie de telle sorte que les visiteurs puissent saisir l'organisation urbaine de la cité, ainsi que les différents aspects de la vie quotidienne qui se déroule actuellement. En plus du spectacle de la rue, des monuments seront ouverts à la visite. L'office du Tourisme, transformé en Ministère du Tourisme et de l'Artisanat, travaille d'arrache pied avec la Municipalité de Tunis, l'Association de Sauvegarde de la Médina et l'Institut National d'Archéologie et d'Art sur la mise en place d'un circuit touristique culturel dans la Médina.

### 3.5 La circulation

#### 3.5.1 La Médina - un obstacle à la circulation

La Médina devenue quartier de la ville, se trouve être le centre de l'agglomération après une première extension concentrée sur l'Est (19ème siècle), la planification d'une zone résidentielle au Nord et d'une zone industrielle au Sud, l'urbanisation a fait tâche d'huile encerclant la Médina qui apparait alors un obstacle à la circulation.

Entre 1860 et 1890, on supprime les remparts intérieurs qui ont été remplacés par un premier anneau de "boulevards". Après l'Indépendance, les remparts extérieurs suivent le même sort, donnant naissance à un "périphérique". A l'intérieur du tissé traditionnel, seule une percée dans le quartier Bab Souika - Bab Saâdoun a été pratiquée pour les besoins de l'installation d'un réseau de tramway.

Sitôt après l'Indépendance, une série de projets de percées envisageant d'ouvrir la Médina dans le sens Nord Sud en grignottant la partie basse en contact avec la ville européenne et dans les sens Est-Ouest par le projet dit percée de la Kasbah.

### 3.5.2 Au lendemain de l'Indépendance : l'urbanisme des percées (1)

#### (a) Percée de la Kasbah

La Médina constituait un bouchon entre le pôle gouvernemental maintenu à la Kasbah et le pôle économique constitué par la ville européenne. L'idée ancienne de les relier par un axe Est-Ouest qui prolongerait l'avenue Bourguiba (ancienne avenue de la Marine qui joignait la porte de la mer au port) jusqu'à la Kasbah a été clairement exprimée dans les termes de référence d'un concours international lancé en 1959. L'énorme coût d'un tel projet a été le seul frein à sa concrétisation.

#### (b) Percées des faubourgs

D'autres projets de percées ont été proposés. Le Plan Directeur d'Urbanisme de la ville de Tunis (Quaroni Di Carlo 1964) proposait de tailler dans le tissu ancien de la ville basse dans le sens Nord-Sud. Ce programme a reçu un début d'exécution par la percée du faubourg Sud à la sortie Sud de la ville créant le boulevard Sidi El Béchir.

Le faubourg Nord affecté par une percée très ancienne (Bab Souika - Bab Saâdoun) pour permettre le passage du tramway, continue à servir de champ d'investigation aux adeptes de cet urbanisme; ils suggèrent les idées les plus fantaisistes comme la liaisons Bab El Khadra - Kaadine, au nom de laquelle un îlot entier a été démoli (Sidi El Aloui).

## 4. DOCTRINE DE LA SAUVEGARDE ET SON EVOLUTION

De la notion de sauvegarde passive de monuments isolés, la sauvegarde a évolué vers une sauvegarde active embrassant la cité entière.

### 4.1 Sauvegarde des monuments historiques

Nous avons, en signalant l'importance de la Médina comme patrimoine monumental, insisté sur la nécessité de prendre en compte outre les monuments isolés, le tissu urbain lui-même. Cependant, les mesures législatives et administratives qui concernent les monuments ne peuvent s'appliquer à la ville.

#### Sauvegarde des monuments

Les mesures juridiques de protection visent essentiellement la préservation du bâti et doivent donc nécessairement s'accompagner d'une réaffectation du monument et sa réutilisation afin d'en garantir la rentabilité et la survie.

En Tunisie, la sauvegarde passive au moyen de textes juridiques se résume à la procédure du classement, instituée par le décret du 7 mars 1886.

---

(1) - Les percées de la Médina (Hors texte)

Des 700 monuments historiques inventoriés dans la Médina de Tunis, seuls 58 monuments sont classés, d'où l'insuffisance au niveau de l'application de cette mesure.

La sauvegarde active par la refunctionalisation des monuments après leur restauration, rencontre un plus grand succès, avec la remarque cependant, qu'elle touche essentiellement les monuments appartenant à l'Etat. Les propriétaires privés n'ont pas encore su tirer partie de cette richesse culturelle dont ils sont dépositaires et n'ont pas encore su la promouvoir.

#### 4.2 Sauvegarde du tissu urbain

Les plans d'aménagement de la ville sont faits essentiellement pour la ville européenne: le plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension de Tunis (1920, architecte Valensi), commandité par la municipalité, ne propose que quelques aménagements ponctuels "d'embellissement" pour la Médina.

Les seules modifications volontaires de l'ordre urbain sont l'installation des égouts et l'élargissement de quelques voies dans les faubourgs pour permettre le passage des tramways (notamment rue Bab Souika et rue Bab Bou Saadoun).

En 1931, à l'exposition coloniale de Paris, la municipalité propose de sauvegarder la partie haute de la Médina et de ses faubourgs et de démolir la partie basse, en contact avec la ville européenne, dont notamment la Hara insalubre et dépeuplée. Ce plan sera finalement repris en 1954, à la veille de l'Indépendance: plan de zone de la commune de Tunis (décret du 22.7.54.).

Cette politique a créé une psychose de démolition qui incitait les propriétaires, les occupants et les pouvoirs municipaux eux-mêmes à un attentisme qui se traduisait par la négligence du bâti et des services urbains de base.

A la fin des années 60, naît une prise de conscience de la nécessité de sauvegarde du patrimoine.

A la suite du concours international de la percée de la Kasbah, on assiste à la prise de conscience, par les Tunisois, du danger couru par la ville ancienne, essentiellement dans son patrimoine monumental. C'est dans ce contexte qu'une Association de Sauvegarde de la Médina (ASM) a vu le jour.

Cette association a pour objet "d'oeuvrer pour la protection des ensembles urbanistiques traditionnels, des monuments historiques et tout objet à caractère de patrimoine culturel et de mener toute action susceptible d'assurer la préservation et la mise en valeur de la Médina et la promotion de ses habitants"(1). Subventionnée par la Municipalité de Tunis, elle s'est dotée d'un groupe d'étude pluridisciplinaire et a effectué une série de travaux qui ont permis, d'une part d'établir un diagnostic de la situation et, d'autre part de proposer des actions.

---

(1) - Statut de l'ASM du 29 août 1967



#### 4.2.1 Le Plan de Sauvegarde

Les études portaient à la fois sur l'ordre urbain, sur le fonctionnement interne, sur le rôle économique, sur la typologie des constructions, tels qu'ils avaient pu être et tels qu'ils s'étaient transformés, et également sur les habitants actuels de cette Médina (origine, structure familiale, emploi, revenus). Ces analyses, menées de 1967 à 1970, ont eu un retentissement considérable mais les recommandations de synthèse (1) consignées dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur, établi en 1973, ne se sont pas toutes traduites aussitôt en actions.

Le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur de la Médina, élaboré en 1973, n'avait pas alors sa place dans les textes juridiques, en matière d'aménagement du territoire.

C'est l'une des raisons pour lesquelles le décret l'instituant n'a pu être promulgué.

#### 4.2.2. Le P.A.C.T.

En 1980, la préparation du PACT (Plan d'Aménagement de la Commune de Tunis), étape intermédiaire entre le PRA (Plan Régional d'Aménagement) et les PAD (Plan d'Aménagement de Détail) tels que définis par le Code de l'Urbanisme (2), a fourni le cadre législatif approprié pour intégrer ces études.

Mais, ce cadre légal dans lequel il fallait s'insérer, avait été défini dans l'esprit d'un urbanisme cartésien de juxtaposition de zones, établies d'après l'affectation différente des sols: ce zoning s'appliquait difficilement aux caractéristiques morphologiques et structurelles de la Médina: bâti horizontal de maisons jointives à des patios regroupées en îlots compacts, engendrés par un maillage de réseaux viaires hiérarchisés.

Cette notion de zoning était déjà présente dans le plan de protection de la Médina, établi en 1946-1947 par la Direction de la Reconstruction sous le protectorat français. Au mépris de sa morphologie et de sa structure, la Médina était découpée en deux zones: l'une soumise à la Protection des Monuments Historiques (partie haute et souks), et l'autre vouée à la rénovation (Basse Médina et Faubourgs).

Dans ces conditions, un principe de base fut retenu par l'ASM. Pour le Plan d'Aménagement Urbain de la Médina et le Règlement d'Urbanisme qui l'accompagne, sont considérées comme "zones" au sens du Code de l'Urbanisme, non seulement les îlots d'habitation UAZ, mais aussi les différentes artères UAR qui structurent la ville: artère des souks, artères résidentielles, boulevards de ceinture sur les traces des anciens remparts, etc... constituent autant de zones.

---

(1) - Projet Tunis Carthage Unesco-PNUD TUN 71/532 - Rapport de synthèse

(2) - Code de l'Urbanisme, Loi No. 79-43 du 15.08.79.

#### 4.3 La politique de réhabilitation/reconstruction en Tunisie

##### 4.3.1 Définitions

La terminologie utilisée en Tunisie pour désigner les différents types d'interventions sur le tissu historique mérite d'être explicitée.

La restauration concerne des opérations ponctuelles de travaux visant à restituer un bâtiment dans son état ancien, en essayant de rester fidèle, le plus possible, à l'état originel. Ce qui nécessite le respect du plan, des matériaux, du décor, des couleurs. Ce traitement est réservé aux monuments historiques.

La réhabilitation consiste à remettre en état un bâtiment ou un ensemble de bâtiments existants qui présentent des signes de dégradation. Les travaux de réhabilitation peuvent être profonds et toucher la consolidation des structures, la réfection des planchers ou simplement des reprises de revêtement, boiserie, installation électrique, plomberie ou assainissement sanitaire.

La rénovation est la reconstruction totale après démolition de l'existant, trop vétuste pour faire l'objet d'une réhabilitation.

La terminologie réhabilitation/reconstruction, employée dans les termes de références de ce rapport, peut être assimilée à la réhabilitation/rénovation.

##### 4.3.2 La réhabilitation composante de la politique de l'habitat

Deux faits sont à noter concernant la politique de réhabilitation/reconstruction en Tunisie.

La réhabilitation n'a été introduite officiellement comme composante importante de la politique de l'habitat que tardivement et seulement à l'occasion du Ve Plan quinquennal de développement (1977-1981).

Pourtant, dès 1970, l'Association de Sauvegarde de la Médina de Tunis et l'UNESCO, dans le cadre du Projet Tunis-Carthage, ont proposé une réflexion très approfondie sur la réhabilitation et ont préconisé sa généralisation dans le traitement du tissu historique de la Médina de Tunis. Cette politique nécessitant des moyens institutionnels et financiers que le gouvernement n'a pu alors mettre en place, est restée au niveau des options.

Il fait attendre le VIe Plan quinquennal pour voir se dessiner clairement les objectifs, les voies et moyens à mettre en place pour mener à bien cette politique (1982-1986).

Une commission préparatoire de réflexion précédant ce plan a exprimé ainsi la situation: "La commission prend acte de l'adoption de la réhabilitation comme composante importante de la politique de l'habitat, relève toutefois l'absence d'une programmation générale en la matière. Elle propose la mise au point d'un plan de réhabilitation à long terme, définissant les priorités et doté de sources de financement régulières afin

de traiter l'habitat ancien et les quartiers spontanés" (1).

La deuxième remarque importante à noter c'est que cette politique n'est pas née d'un souci de conservation du patrimoine historique mais répond à la préoccupation de l'Etat d'améliorer un parc immobilier vétuste, insalubre et sous-équipé, entendant par là une forme d'habitat précaire qui a proliféré autour des grandes villes.

Or les spécialistes des villes historiques du tiers monde ont prouvé, après une analyse de ces centres historiques, que ceux-ci ne diffèrent pas des quartiers dits spontanés sur le plan de la structure socio-économique et sur le plan de l'état de vétusté et de sous-équipement (2).

#### 4.3.3 Les objectifs de la réhabilitation

Cette parenté entre les deux types de quartiers a appelé une similitude dans l'intervention préconisée. Cette dualité se trouve dans les objectifs et principes énoncés dans le document officiel mentionné ci-dessus. Ces objectifs sont:

- La conservation du patrimoine

Entretien du patrimoine immobilier important, réalisé par l'état jusqu'à nos jours et conservation du patrimoine historique.

- "L'intégration" à la ville des quartiers d'habitat spontané ou ancien en leur assurant de bonnes conditions d'hygiène et de santé, une meilleure circulation et un minimum d'équipements communautaires et de services publics, atteignant du même coup l'intégration sociale de ces quartiers.
- Le maintien sur place, dans la mesure du possible, de la population du quartier à réhabiliter.

#### 4.3.4 Le cadre juridique et institutionnel

##### (a) Difficultés de mise en route de la réhabilitation

En l'absence de cadre institutionnel capable de prendre en charge ces opérations, les tentatives de l'Association de Sauvegarde de la Médina de Tunis visant à associer la réhabilitation à la rénovation dans un projet mené dans le quartier Hafsia (Médina de Tunis) ont été vouées à l'échec.

En 1978 cependant, on assiste au lancement des premières opérations de réhabilitation/reconstruction dans des quartiers non pas historiques mais spontanés. L'analyse des points de faiblesse de ces opérations a mené les

---

(1) Conférence Régionale de l'Habitat: Réhabilitation/Rénovation Deuxième Commission - Février 1981.

Cette commission regroupe des spécialistes et des politiques et a pour mission de mener une réflexion sur la question et de faire des propositions pouvant servir à l'élaboration du plan.

(2) La Médina de Tunis: faubourg ou gorbiville (Hédi Eckert, Publication ASM, 1970).

pouvoirs publics à envisager différemment le schéma institutionnel de celles-ci.

En effet, des difficultés ont été ressenties à différents niveaux et concernent principalement les trois points suivants:

\* études - l'insuffisance des études a engendré des difficultés et des retards au niveau de l'exécution;

\* coordination - le manque relatif de coordination, aissu bien au niveau de l'Administration centrale (relations bilatérales avec les organismes financiers étrangers) qu'au niveau des différents intervenants chargés de la réalisation de ces projets (municipalités, concessionnaires) est à l'origine d'un certain nombre de contre temps;

\* assainissement foncier - l'assainissement foncier a constitué le principal frein pour l'avancement des travaux. En effet, la municipalité qui est à la fois le maître d'ouvrage de ces opérations, ne pouvait procéder rapidement aux expropriations nécessaires et devait, de par la loi organique des communes, passer par un circuit très long. D'où un retard dans la réalisation et, par conséquent, dépassement des coûts.

#### 4.3.5 Les instruments institutionnels mis en place

Pour faire face à ces problèmes et dans le but de définir et d'appliquer une politique de réhabilitation, l'Etat a créé des organismes destinés à assurer la maîtrise des projets. Ces organismes sont:

- La DRD: Direction de la Réhabilitation et de Rénovation, auprès du Ministère de l'Equipement et de l'Habitat. Elle est chargée de définir la politique de l'Etat en la matière et d'exercer la tutelle du Ministère dans ce secteur.

- L'ARRU: Agence de Réhabilitation et Rénovation Urbaine, créée par la Loi 81/69 du 1.8.1981, est un organisme d'exécution et de coordination qui va permettre, grâce à une structure permanente, de mener une réflexion sur la politique de réhabilitation, tout en forgeant une méthodologie susceptible de servir de base aux différentes opérations de réhabilitation. Cette Agence est soumise aux règles des sociétés privées et dispose d'une autonomie financière, avec la possibilité d'accéder aux crédits bancaires. Elle bénéficie dans le cadre des Périmètres d'Intervention Foncière (PIF) (1), approuvés par décret, des prérogatives de la puissance publique, ce qui lui permet de prendre possession, dans les plus brefs délais, des biens immeubles dont elle a besoin pour la réalisation de ses programmes, en recourant, s'il y a lieu, à l'expropriation pour cause d'utilité publique et en usant du droit de préemption.

---

(1) Les périmètres d'Intervention Foncière (PIF) sont définis dans l'art. 33 du Code de l'Urbanisme (1979) comme étant des périmètres à l'intérieur desquels, l'état, les collectivités régionales et locales, les agences foncières sont appelées à intervenir pour réaliser un programme d'aménagement et d'équipement, de rénovation ou de réhabilitation, fixé par les autorités compétentes en conformité avec le Plan Directeur d'Urbanisme et un Plan d'Aménagement de Détail.

Cette Agence intervient en étroite collaboration avec les communes intéressées et agit en maître d'ouvrage délégué, pour le compte de ces communes. Elle est chargée de résoudre les problèmes de coordination entre les différents intervenants, notamment par l'établissement de conventions bilatérales dans le but de planifier et d'harmoniser l'action de ces intervenants.

L'ARRU a enfin un rôle de contrôle des études à tous les niveaux, des projets d'aménagements aux projets d'exécution. Elle est appelée, grâce aux moyens aussi bien matériels qu'en personnel, à assurer une continuité entre les projets et à constituer un savoir et un mémoire pour les projets futurs.

#### 4.4 Les projets "intégrés"

S'inscrivant dans ce cadre national, une stratégie applicable au centre historique de la Tunisie a été conçue et mise au point par l'ASM. Cette stratégie a trouvé un champ d'application idéal, la Médina de Tunis, pour laquelle des études poussées ont été menées de 1968 à 1973.

##### 0.4.1 Projets "intégrés" : définition

La restructuration est une opération complexe, menée dans une zone préalablement bien délimitée et qui fait intervenir les différentes composantes.

Elle comporte la réhabilitation du bâti vétuste existant, la démolition et reconstruction des immeubles menaçant ruine, la restauration du patrimoine historique, la réfection des VRD (Voirie et Réseaux Divers), la programmation des équipements socio-collectifs nécessaires à la zone; elle prétend même atteindre un objectif social qui est la création de l'emploi.

Ce sont ces projets "intégrés" que l'Association de Sauvegarde de la Médina de Tunis a lancé durant les cinq dernières années.

##### 4.4.2 Objectifs d'un projet "intégré"

L'objectif premier de ces projets est d'enrayer la dégradation dans les quartiers particulièrement atteints et d'en faire des pôles attractifs et viables pour toutes les catégories sociales, à partir desquelles pourra s'amorcer la reconquête de la Médina, actuellement corps étranger dans la capitale, et sa réinsertion dans la vie de Tunis.

Dans le domaine socio-économique, l'intégration signifie: brassage social, solidarité des diverses couches de la société et mélange d'activités, habitat, commerces, emplois et loisirs. Ce qui n'est en fait que le reflet de l'organisation sociale et urbaine "traditionnelle" où il y a cohabitation des riches et des pauvres dans un même quartier et où les fonctions s'entrecroisent, comme il a été démontré ci-dessus.

Dans le domaine spatial, l'intégration se traduit par la continuité urbaine, mémoire de la ville, obtenue par le respect des anciens gabarits et tracés de voirie. La rénovation est réservée aux terrains nus déjà existants; il ne peut avoir recours aux démolitions que lorsque les immeubles, dépourvus d'intérêt architectural ou historique, sont trop délabrés pour être réhabilités.

#### 4.4.3 Fonctionnement et outils réglementaires

Un projet intégré n'est ni un projet d'assainissement ni un projet d'architecture, ni un projet de création d'emplois, ni un projet d'équipements publics, ni un projet d'aide mais tout à la fois; c'est pourquoi sa mise au point et son fonctionnement sont particulièrement complexes et délicats.

Il s'agit d'ajuster ces diverses composantes, avec leur importance respective, faisant appel à des domaines de connaissances variés où le financier, le sociologue et le juriste sont aussi importants que l'urbaniste, le responsable politique et l'ingénieur.

Ce traitement nécessite donc une connaissance approfondie du terrain. Aussi préalablement à l'établissement d'un projet, il est indispensable de procéder à un diagnostic très poussé du quartier. Ce diagnostic se fait à partir d'enquête comportant plusieurs volets.

\* Une enquête technique sur l'état du bâti et le niveau des équipements sanitaires, les spécialistes architecturales.

\* Une enquête socio-économique sur les ménages occupants (propriétaires ou locataires). Cette enquête concerne l'aspect démographique, l'emploi et les revenus, les disponibilités d'épargne pour adapter les programmes de logements de transit et les locaux pour le relogement permanent pour ceux des habitants qui ne peuvent retourner dans le quartier.

\* L'enquête foncière doit faire ressortir les propriétaires, souvent nombreux et absents par suite du statut de la propriété indivisée qui est encore très courant dans la Médina. Ce pose aussi le problème des biens dits vacants parce qu'ils appartiennent à des étrangers qui ont quitté le pays depuis plusieurs années sans liquider leurs biens.

\* L'inventaire des monuments historiques ou tout bâtiment ayant un intérêt historique, esthétique ou architectural dont la conservation, la restauration et la réaffectation seront rigoureusement recommandées.

\* L'inventaire quantitatif et qualitatif des équipements socio-collectifs du quartier.

Sur le plan des documents réglementaires et conformément au Code de l'urbanisme tunisien, un projet "intégré" se traduit d'une part par un PIF définissant la zone à restructurer et d'autre part par un PAD définissant le cahier des charges de cette zone.

Sur le plan technique, un projet "intégré" comprend les documents classiques, graphiques et écrits, des marchés de travaux publics et d'architecture: avant-projet sommaire, avant-projet détaillé, plan d'exécution, appel d'offre pour les VRD, pour les bâtiments conservés (réhabilitation) et pour les bâtiments projetés (rénovation).

Ces documents sont nécessaires mais insuffisants pour un projet "intégré", dont le succès dépend de la précision des mécanismes de réalisation prévus:

(a)- Montage institutionnel- sur le plan institutionnel, il faut prévoir la part et le rôle des divers intervenants dans la réalisation: municipalité, Etat (pour les équipements), concessionnaires publics (pour les réseaux), agences nationales (AFH, APRU), promoteurs publics (SNIT, SPROLS), promoteurs privés, locataires, intermédiaires financiers (CNEL, FNAH, Banques); .

(b)- Montage financier - sur le plan financier, il faut non seulement définir le coût global de l'opération, mais surtout décomposer ces coûts en coûts non récupérables (à la charge de puissance publique) et récupérables auprès des bénéficiaires: évaluer la part de crédit nécessaires, définir la disponibilité de ces crédits auprès des organismes (CNEL, FNAH, Banques), établir le plan de recouvrement de ces coûts et prévoir la gestion de ce plan.

---

AFH: Agence Foncière de l'Habitat; ARRU: Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine; SNIT: Société Nationale Immobilière de Tunisie; SPROLS: Société de Promotion du Logement Social; CNEL: Caisse Nationale d'Epargne Logement; et FNAH: fonds National d'Amélioration de l'Habitat.

SEBKHA ARIANA

Cap Garat

Sud. Bou Said 12km

Carthage 6km

La Goulette

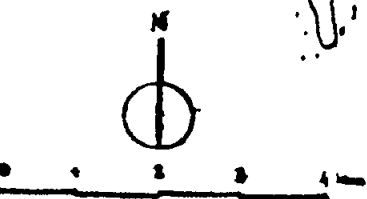
LAC DE TUNIS

D. de Chouli

MER MEDITERRANEE

KA ES SEJOUMI

Jebel Bou Kamma



-----

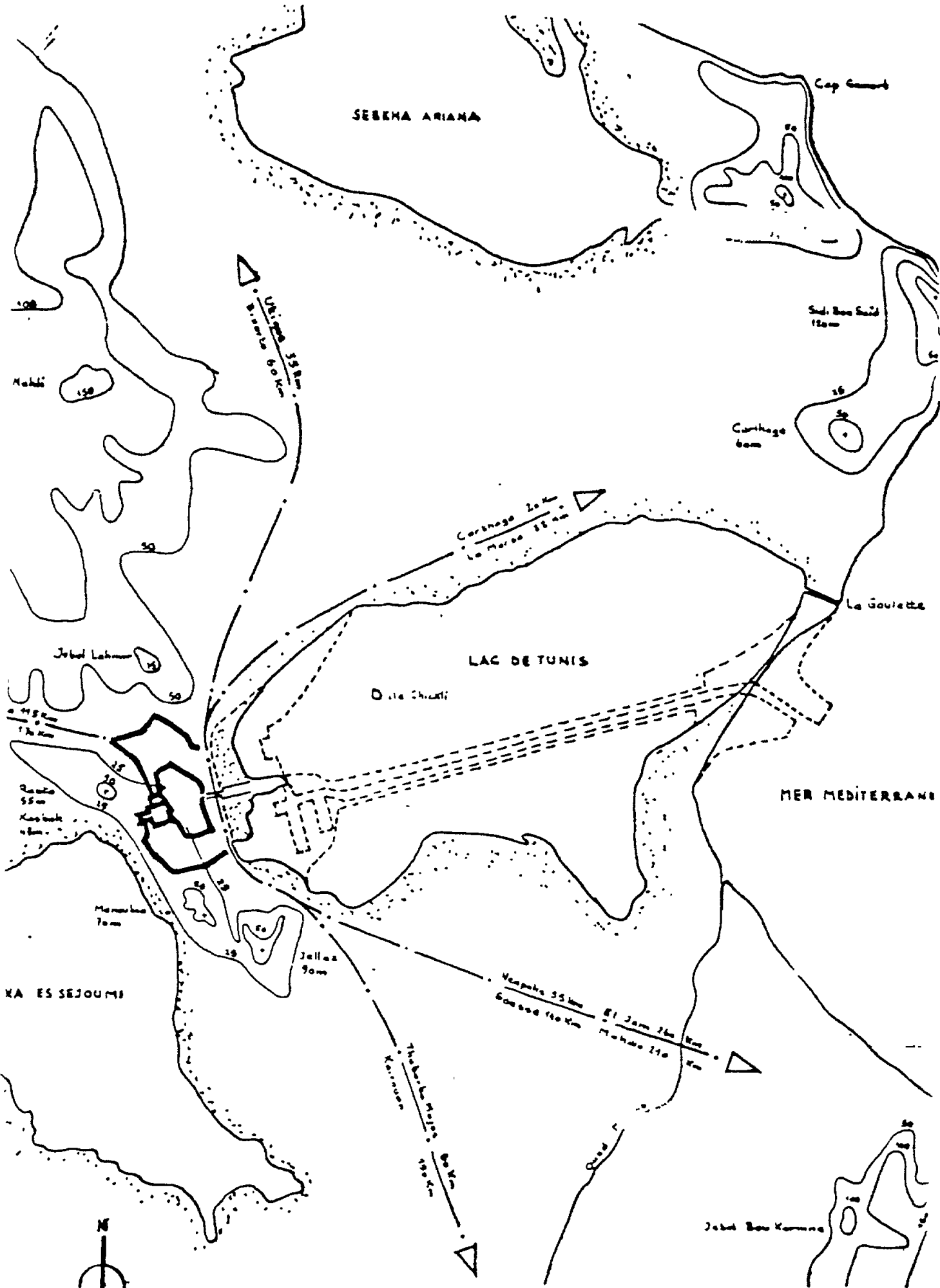
Carthage 20 km  
La merse 15 km

Uthman 58 km  
Biswas 60 km

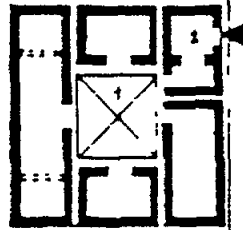
Yampah 55 km  
Gouss 110 km  
El Jam 26 km  
Muhar 210 km

Thalou 100 km  
Kerouan 100 km

- Zones marécageuses
- Zones remblayées (20'ndch)

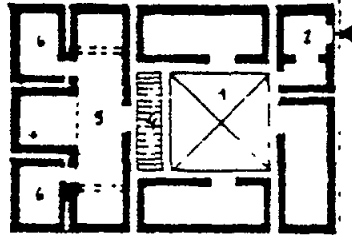






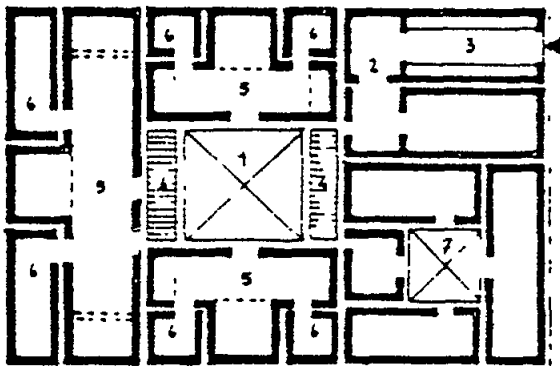
### MAISON MOESTE

- Situation sur rue commerçante ou résidentielle.
- Salle, salle (entrée en chicane), chambre simples, pièce de service côté rue.



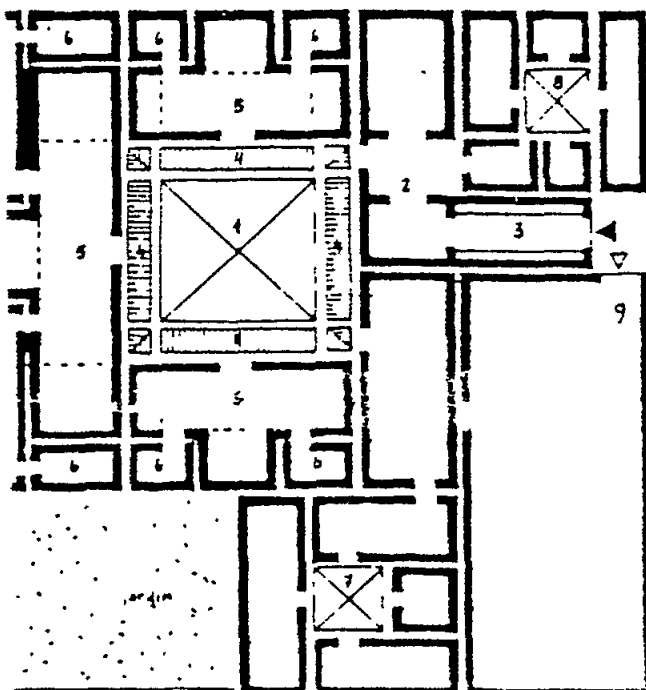
### MAISON BOURGEOISE

- Situation sur rue résidentielle.
- Salle, salle (entrée en chicane), un borial (portique), chambre en T (côté portique, face à l'entrée).



### GRANDE DEMEURE

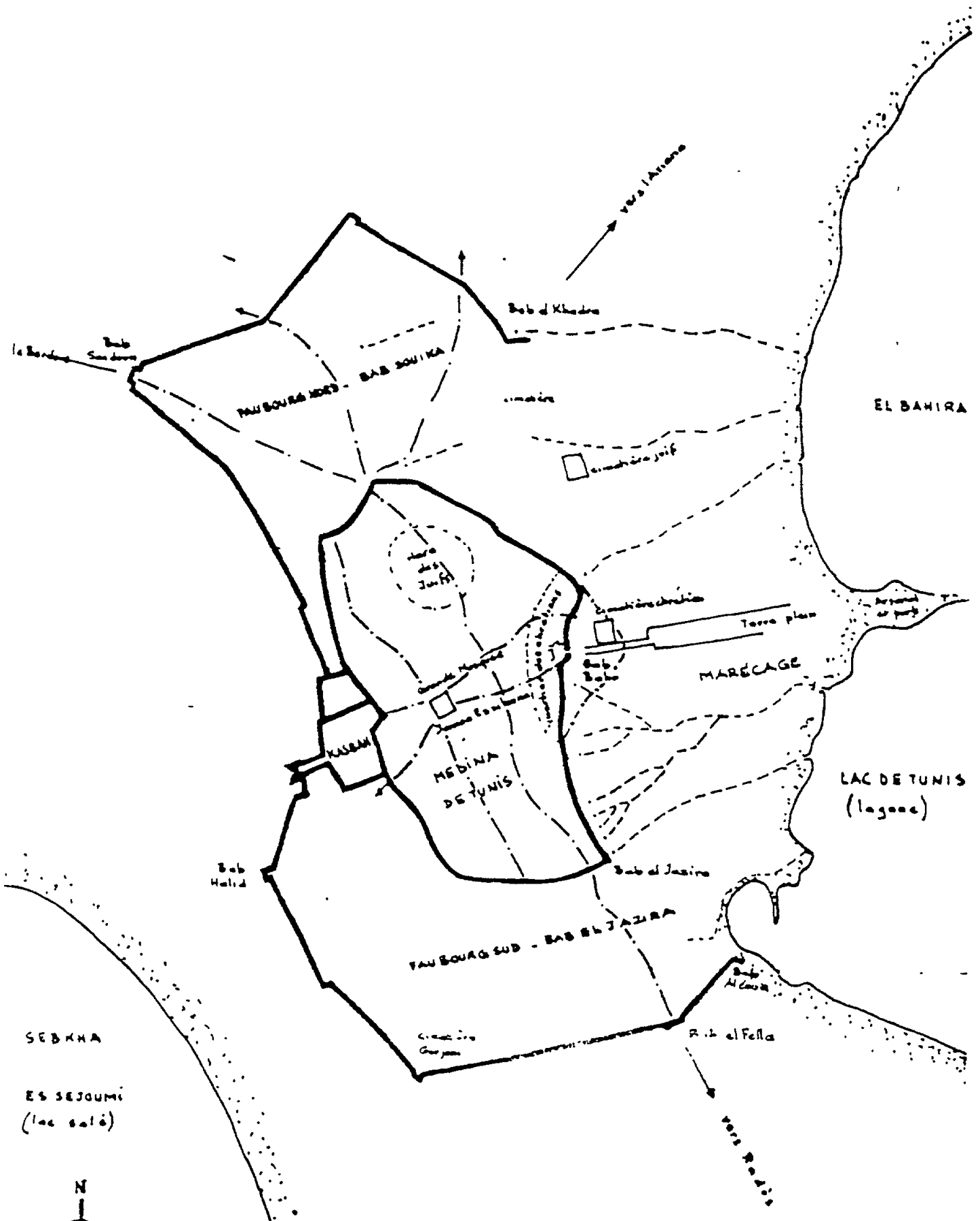
- Situation sur rue résidentielle ou sur impasse
- Salle, orbe (hall) salle (entrée en chicane) 2 boriaux (portiques)
- 3 chambres en T (la principale face à l'entrée) avec leurs meubures
- Maison de service, avec son salle, côté rue (cuisine, toilettes, réserves).



### PALAIS

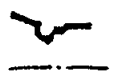
- Situation au centre d'un lot résidentiel, au fond d'une impasse
- Maison principale : salle, orbe (hall), salle (entrée en chicane) borial (portique) avec tout autour 3 salles 3 chambres en T (la principale face à l'entrée) avec leurs meubures.
- Maison des maîtres : salle, salle dormant sur l'entrée de la maison principale, chambres simples.
- Maison de service : salle, cuisine, toilettes
- Maison (meublée) sur l'impasse : remise à voiture, réserves.
- Jardin

- |          |                 |            |
|----------|-----------------|------------|
| 1. Salle | 4. Borial       | 7. Service |
| 2. Salle | 5. Chambre en T | 8. Maîtres |
| 3. Orbe  | 6. Meubures     | 9. Maison  |

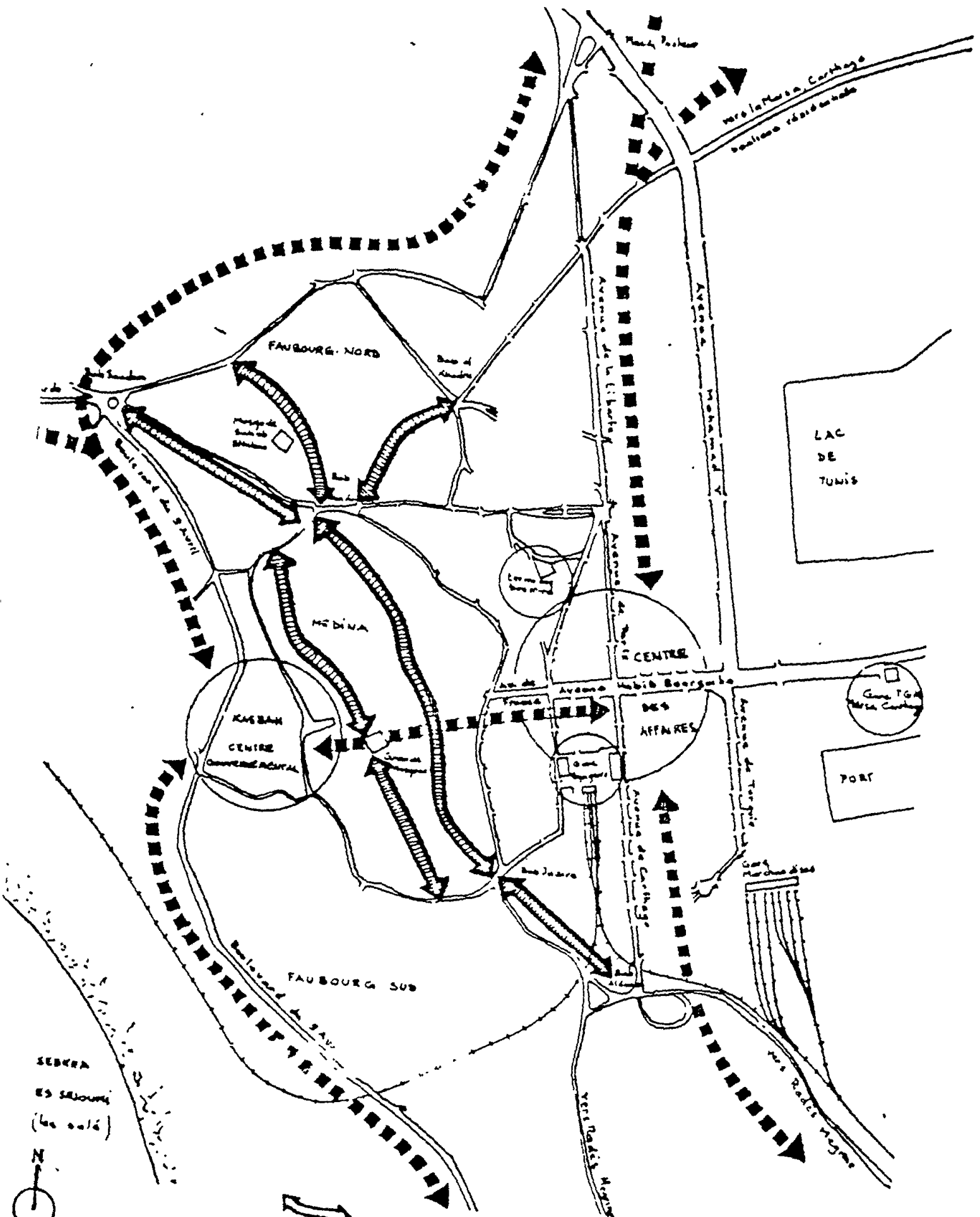


SEBKHA

ES SEJUMI  
(loc salé)



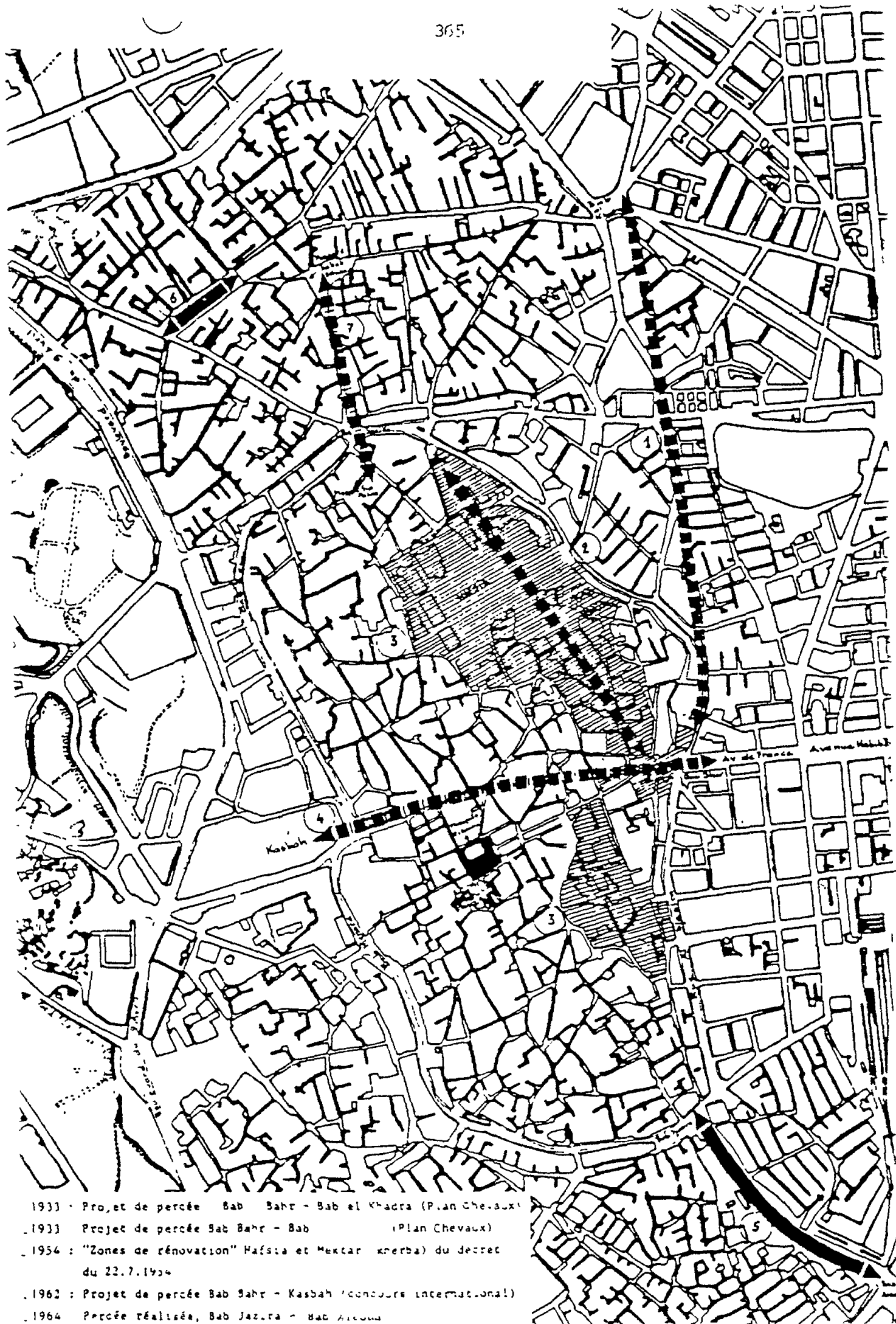
Remparts des 3 enceintes : Kasbah, Médina, Faubourgs  
 Parcours principaux  
 "Yintaba" - routes à ciel ouvert



- ➡ parcours traditionnels Nord sud, dans la médina et ses faubourgs
- parcours accésels
- 1) parcours Est-Ouest reliant centre gouvernemental et le centre des affaires, à travers la médina

SEKKA  
ES SAJOURN  
(les oalá)





1931 - Projet de percée Bab Bahr - Bab el Khadra (Plan Chevaux)

1933 - Projet de percée Bab Bahr - Bab el Khadra (Plan Chevaux)

1954 : "Zones de rénovation" Hafsta et Mexcar (Merba) du décret du 22.7.1954

1962 : Projet de percée Bab Bahr - Kasbah (concourse international)

1964 - Percée réalisée, Bab Jazira - Bab Arrouba

## DEUXIEME PARTIE

RESTRUCTURATION DU QUARTIER DE LA HAFSIA  
- 1981 -

## 1. LE CONTEXTE DU PROJET "HAFSIA 1981"

1.1 Situation: La basse Médina

La Médina de Tunis abrite une population d'environ 140 000 habitants dans 15 000 logements ce qui représente une densité de 520 habitants à l'hectare et 11 personnes par logements, plus du double de la densité moyenne du District de Tunis.

Toutes les analyses effectuées depuis plus de 10 ans, montrent que cette situation est notablement aggravée dans la partie basse de la Médina Centrale: cette zone, d'environ 30 ha, décrétée "zone de rénovation" depuis 1954 (décret du 22 juillet 1954) est en effet la plus dense, la plus dégradée et la plus "oukalisée".

- (a) La plus dense: la densité y dépasse, dans certains îlots, 1 000 habitants/hectares et 30 personnes par logement.
- (b) La plus dégradée: suite aux démolitions de l'époque de la Deuxième Guerre mondiale, une superficie de 9 ha a été complètement rasée à l'intérieur de cette zone (quartier de la Hafsia et de la Kherba).

Près de 3/4 des constructions de la zone nécessitent des réparations de structures.

Le réseau d'égouts, vétuste dans toute la Médina, a été interrompu en plusieurs endroits dans cette zone, par les démolitions du bâti.

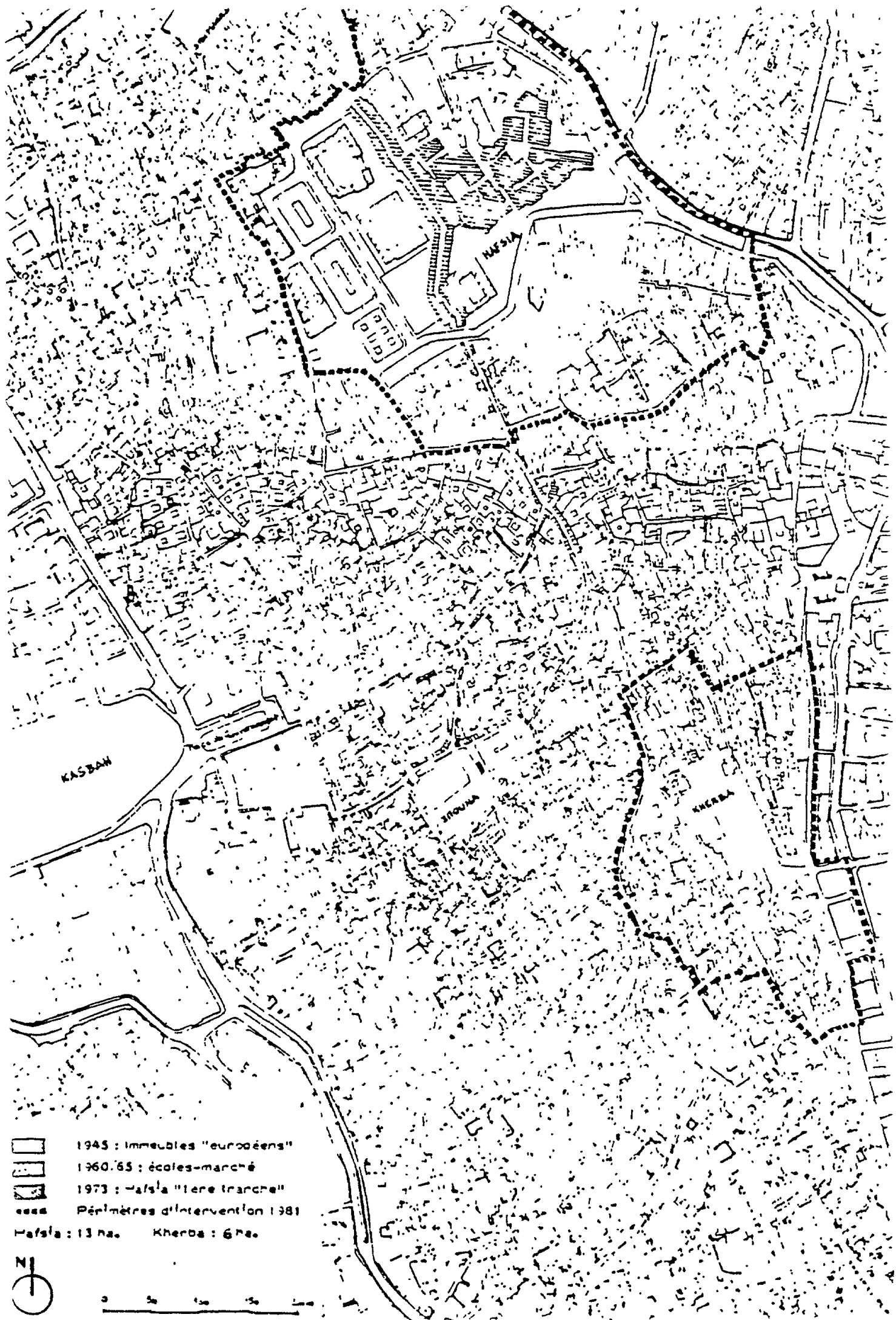
- (c) La plus "oukalisée": le phénomène de l'oukalisation ou cohabitation dans un même logement de plusieurs familles louant à la pièce, est dominant dans cette zone: chaque famille ne dispose en moyenne que de 30 m<sup>2</sup> et toutes les familles de chaque logement oukalisé ne disposent que d'une W.C. et d'un point d'eau.

Cette situation particulière de la basse Médina s'explique par des considérations géographiques et historiques qui se sont renforcées les unes les autres. L'édification de la ville de Tunis sur une versant de colline, séparé de la mer par des marécages saumâtres, impliquait en effet que les quartiers les plus salubres soient les plus élevés: quartiers de l'aristocratie, et que les quartiers les moins sains, traversés par les égouts à ciel ouvert qui se jetaient dans les marécages soient en contre bas: quartiers des minorités juives ou "franques" c'est à dire européennes (maltais et siciliens essentiellement).

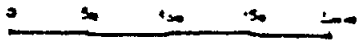
Lorsque ces minorités quittèrent la Médina, sous le Protectorat puis après l'Indépendance du pays, elles laissèrent derrière elles des espaces vides et des maisons délabrées qui étaient convoitées, d'une part par les immigrants ruraux désireux de s'installer près du centre ville, et d'autre part par les commerçants de la ville "européenne" toute proche, désireux de se procurer des entrepôts à bon compte.

MEDINA  
échelle  
1/10.000





- 1945 : Immeubles "eurodéens"
  - ▨ 1960-65 : écoles-marché
  - ▩ 1973 : Mansia "terre tranchée"
  - Périmètres d'intervention 1981
- Mansia : 13 ha.    Kherba : 6 ha.



## 1.2. Présentation du quartier de la Hafsia

C'est l'un des secteurs les plus touchés par la dégradation dans la basse Médina. Il comporte une vaste zone de terrains vagues résultant de démolitions consécutives à la décision, depuis 1933, de raser un habitat devenu insalubre.

Autour de ces terrains vagues et dans le périmètre de la "zone de rénovation" de 1954, l'habitat s'est régulièrement dégradé, et propriétaires et locataires vivant dans l'attente de l'expropriation pour rénovation, n'ont investi que très rarement dans l'entretien des logements; deux autres causes de dégradation jouent également dans ces zones:

- . la présence de nombreux logements encore possédés par des étrangers ayant quitté définitivement le pays sans laisser d'adresse.
- . la blocage des loyers, en principe favorable aux locataires mais qui empêche les propriétaires de récupérer le coût d'une éventuelle amélioration.

Sur le plan socio-économique, les populations habitant actuellement ce quartier comptent en moyenne 11 actifs par famille, disposent d'un revenu mensuel médian de 60 Dinars (1) (une famille = 5,6 personnes) et occupent une surface utile couverte de 40 m<sup>2</sup>, louée environ 8 à 10 Dinars par mois.

Ce sont là des caractéristiques sociales économiques et d'infrastructure tout à fait comparables à celles des quartiers d'habitat spontané de la capitale pour lesquels un programme de réhabilitation est en cours (Jebel Lahmar, Saïda Manoubia et Mellassine).

## 1.3 L'histoire de la Hafsia

La Hafsia appelée traditionnellement la "Hara", abritait la Communauté juive de Tunis. Dès l'installation du Protectorat, un mouvement d'émigration a touché la population riche de ce quartier. Seuls y restèrent les plus déshérités des Juifs, côtoyant une population musulmane, non moins pauvre, venue occuper le vide. Cette paupérisation du quartier n'a fait que précipiter la dégradation du bâti.

Depuis 1933, l'Administration municipale décréta la zone insalubre et proposa sa démolition (les premiers décrets d'expropriation datent de cette période). De 1936 à 1938, trois immeubles ont été construits sur des terrains libérés par les démolitions, ce sont des immeubles à R+3, de type européen, sur un nouveau tracé de voirie orthogonal (HBM)(2), rue du Docteur Cassar: voir Plan d'Aménagement de Détail).

Le décret du 22 juillet 1954, déclarant la Hafsia zone opérationnelle, a bloqué toute initiative privée. Il s'en est suivi un manque d'entretien total qui aboutit à la dégradation du quartier et à sa destructuration.

---

(1) 1 Dinar Tunisien équivalant environ à 10 Francs Français.

(2) HBM: Habitation Bon Marché.



Une deuxième vague de démolition a été suivie de reconstructions ponctuelles dans les années 60: les deux écoles primaires, le marché, ainsi que le centre social furent réalisés en reprenant les tracés de voirie orthogonaux définis par les immeubles "HB".

Entre 1972 et 1977, un nouvel ensemble (appelé "Hafsia 1972"), combinant logements et commerces, a été réalisé sur les six hectares de terrains nus. Ce projet qui a reconstruit souk et Hout (souk du poisson) a remis en cause les tracés de voirie orthogonaux précédemment cités et étrangers à la Médina. Mais ces différentes phases de reconstruction n'ont pas essayé d'embrasser le quartier dans son ensemble: elles se sont succédées, sans prendre en compte, à chaque fois, les éléments existants et sans prévoir les interventions à venir.

#### 1.4 L'opération "Hafsia 1972"

La "Hafsia 1972", dont les études ont démarré en 1972 et dont la fin de réalisation a eu lieu en 1977, constitue une opération importante à plusieurs titres:

Premièrement, elle a marqué avec la création de l'ASM en 1967 (à l'instigation des autorités locales de Tunis), l'abolition du programme de reconstruction proposé en 1933 par l'Administration française, suite aux démolitions qui ne tenaient pas compte du tissu traditionnel, visant, bien au contraire, l'assimilation et l'intégration de cette partie de la basse Médina à la ville européenne. La trame viaire orthogonale projetée dans la proposition d'aménagement du quartier de la Hara de 1935 (1) possédait une épine dorsale Est-Ouest qui aurait pu constituer une véritable percée. Bien heureusement, la crise économique consécutive à la guerre ne permit pas l'achèvement de ce programme dont l'aboutissement aurait pu être l'amputation de la Médina et son anéantissement en tant qu'unité urbaine (2).

Deuxièmement, elle a constitué la première concrétisation d'une somme de réflexions et d'études menées par l'ASM et l'espoir d'un renversement de la tendance au déclin de la Médina de Tunis.

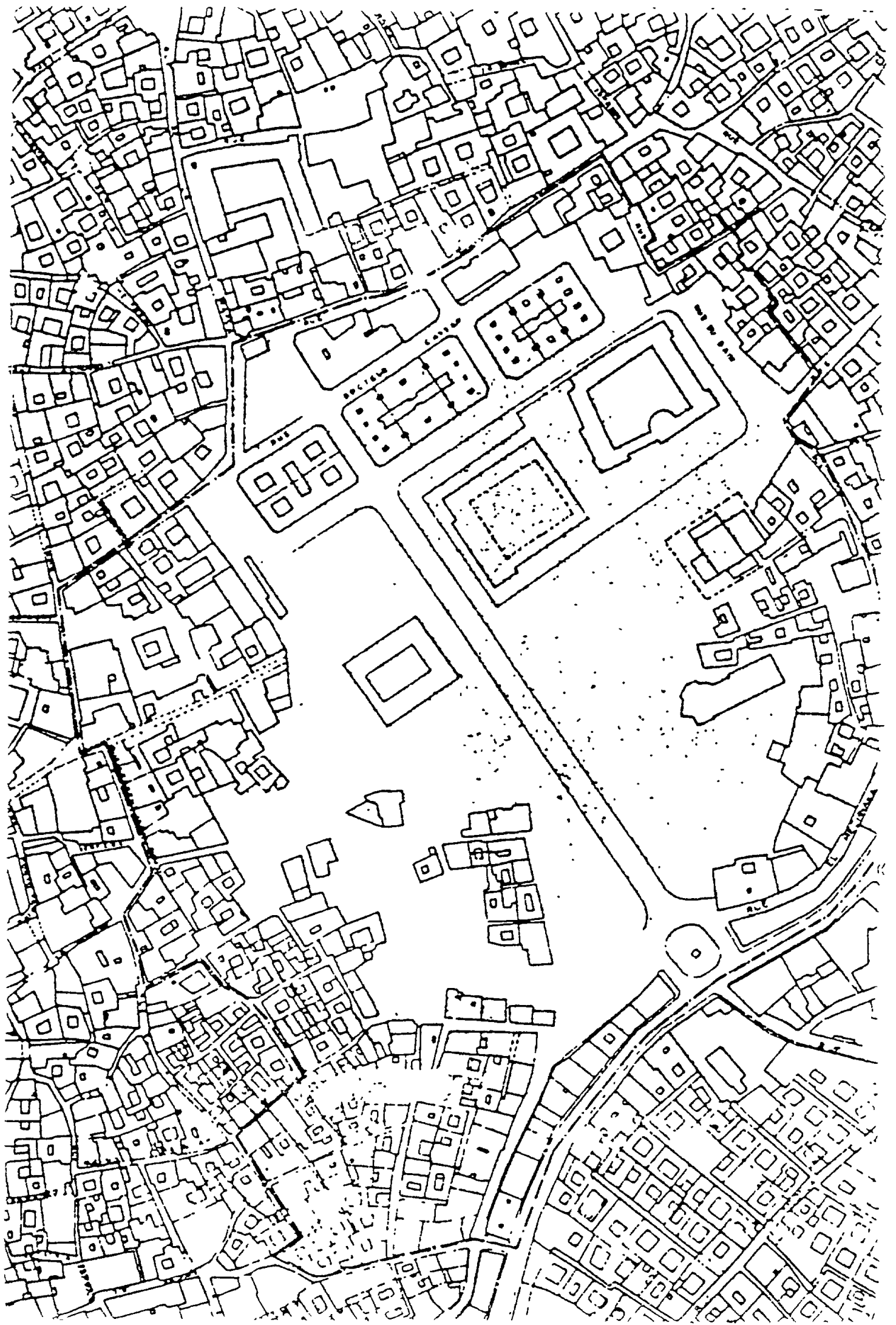
##### 1.4.1 Objectifs et études

C'est donc sur une zone de terrains nus, consécutive à deux vagues de démolitions, parsemée de constructions hétéroclites et de ruines, que va être réalisée l'opération "Hafsia 1972". Les objectifs de l'opération sont ambitieux pour l'époque, vu l'absence de mécanismes institutionnels et financiers dans le domaine de la réhabilitation et de la rénovation urbaine. A cette date, les responsables politiques, confrontés à la crise du logement, n'envisageaient comme solution que la production de logements neufs, sans se préoccuper de la maintenance et de l'entretien du parc immobilier existant.

---

(1) Voir photo de la maquette de la proposition d'aménagement de la Hara de 1935. Illustration No..

(2) Il est à rappeler ici que c'est justement son unité urbaine qui a valu à la Médina de Tunis son classement par l'UNESCO sur la liste du patrimoine mondial de l'humanité en 1981.



Les objectifs étaient:

- (a) Au niveau urbain: de respecter l'organisation traditionnelle et la hiérarchisation des voies (voies commerçantes et impasses résidentielles).
- (b) Au niveau architectural: de respecter la morphologie des maisons à patio, en fixant la hauteur maximale à rez-de chaussée, plus un étage.
- (c) Au niveau socio-économique: de permettre le relogement des ménages à bas revenus habitant le quartier dans des conditions très précaires, souvent en cohabitation dans des constructions menaçant ruine.

#### 1.4.2 La réalisation

En 1975, le Ministère de l'Équipement désigne la SNIT (Société Nationale Immobilière de Tunisie), seul promoteur public de l'époque, pour réaliser le projet.

Ce projet, à réaliser sur des terrains nus, sans démolitions supplémentaires, comprend:

Le remplacement d'une large voie automobile rectiligne existante par une voie plus étroite et sinueuse, dans le but de limiter la vitesse des véhicules (rue Sidi Bou Hadid).

La reconstruction du souk El Hout (100 boutiques environ) qui rétablit la continuité du parcours soukier Nord-Sud, le plus important de la Médina.

La construction de 100 logements, dans des îlots résidentiels bordés par une voie piétonne commerçante. Pour répondre aux aspirations de la population enquêtée, les logements sont des combinaisons de deux plans-type: l'un à patio central, octogonal ou en croix, et l'autre en L, autour d'un jardinet d'accès avec une courette de service à l'arrière.

#### 1.4.3 Les difficultés

Le système constructif prévu, en brique porteuse, non disponible, a été remplacé, par un système classique d'ossature en béton armé avec un remplissage de briques creuses.

Les approvisionnements sont limités par l'étroitesse des rues et les difficultés d'accès.

L'implantation dans le terrain est difficile: le site n'est pas complètement nu, il est irrégulier, et le levé topographique s'avère inexact.

Le sol n'est pas homogène (anciennes fondations et canalisations).

---

\* Voir plaquette marketing éditée par la SNIT et L'ASM

La SNIT et les grosses entreprises qu'elle emploie n'ont pas l'habitude de ce type de travail, plus adapté à de petites équipes.

#### 1.4.4 La commercialisation

Malgré toutes ces difficultés, la SNIT termine le chantier en 1977 et la commercialisation commence:

Les boutiques du souk et de la rue piétonne, édifiées pour le compte de la Municipalité en contrepartie de son apport en terrains nus, sont louées aux enchères, d'où le manquement au respect de la liste des besoins dégagés lors des enquêtes, et une nette prédominance des fripiers et des marchands de vaisselle.

Les logements, dont le coût a triplé depuis les premières estimations de l'ASM, ne sont plus accessibles aux habitants du quartier et sont donc vendus à la clientèle habituelle de la SNIT: petits fonctionnaires ou commerçants, étrangers au quartier.

#### 1.4.5 Le bilan

En comparant la réalisation et les objectifs de départ, le bilan suivant peut être dégagé:

##### (a) Le point de vue négatif

L'objectif social, qui consiste à reloger les habitants du quartier à bas revenus, n'a pas pu être atteint. La population nouvelle qui s'est installée a engendré, par sa venue, une certaine frustration des anciens habitants du quartier, déçus dans leur espoir d'améliorer leur condition de vie.

Mais on peut aujourd'hui s'interroger sur le réalisme de cet objectif. En effet, compte tenu du faible niveau de solvabilité, il aurait été plus réaliste de se donner pour objectif le maintien de la population du quartier dans les logements anciens qui auraient été réhabilités, tout en admettant le fait que toute rénovation urbaine amène une nouvelle population à revenus plus élevés.

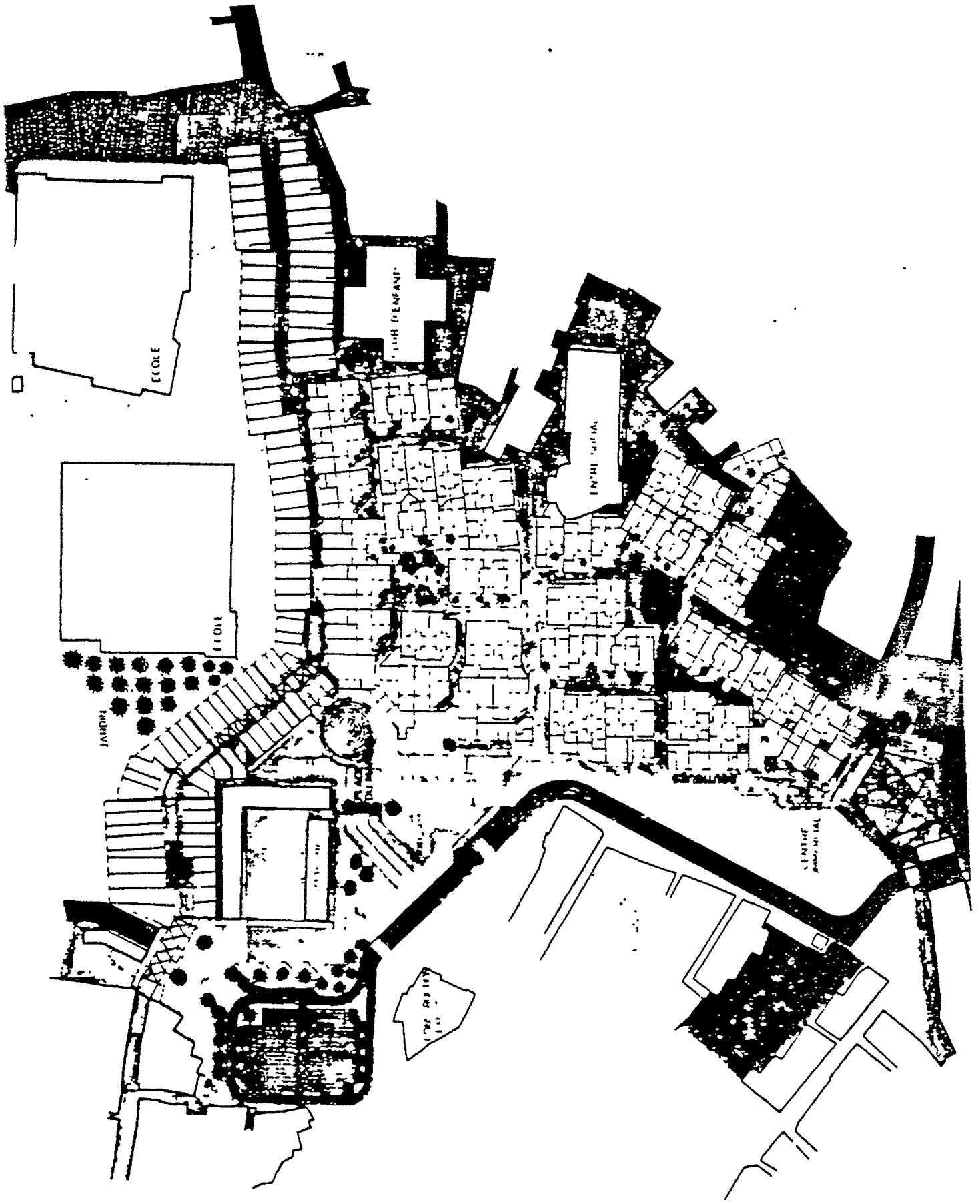
Le programme de réhabilitation prévu pour l'îlot contigu à la zone de rénovation et qui devait concerner 108 ménages, n'a pas pu être réalisé.

La réalisation achevée, on a pu se rendre compte que les voies secondaires du nouveau quartier se raccordent mal aux voies des îlots contigus, accentuant par la même la coupure entre le neuf et l'ancien.

Le contrôle municipal, n'étant pas suffisamment efficace, les cahiers des charges n'ont pas été respectés et de nombreuses transformations se sont souvent faites d'une manière anarchique.

##### (b) Le point de vue positif

Au niveau urbanistique, le tracé orthogonal des dernières



LE PROJET "HAFSIA 1972"

réalisations a été supprimé, le cheminement principal du souk a été reconstitué, l'organisation urbaine selon le principe de la séparation de l'espace résidentiel et de l'espace public, conservée.

Au niveau architectural (\*), la typologie à patio a été réutilisée et la volumétrie générale respecte la volumétrie environnante.

Nous soulignerons ici que c'est à ce titre que l'opération "Hafsia 1972" a reçu en 1983 le prix de l'Agha Khan d'Architecture Islamique.

### 1.5 Une nouvelle politique: la réhabilitation

La réhabilitation, mise en oeuvre depuis l'époque du Ve plan quinquennal (1977-1981), est adoptée comme composante importante de la politique de l'habitat dans le VIe plan, répondant à un besoin né d'une part, du vieillissement et de la dégradation des quartiers anciens et, d'autre part, résultant d'une très forte demande que l'offre en terrains aménagés et en logement neufs n'a pu absorber.

Les orientations générales ont été exprimées par les commissions préparatoires au VIe plan (\*) en 1981:

Conservation du patrimoine historique;  
 Conservation du patrimoine immobilier important réalisé par l'Etat jusqu'à nos jours;  
 Intégration physique et sociale des quartiers spontanés dans la ville;  
 Maintien sur place, dans la mesure du possible, de la population du quartier à réhabiliter.

Il est à signaler que le 1er et 2ème projet de développement urbain concernaient uniquement des quartiers spontanés: de ce point de vue, le projet de restructuration de la Hafsia de 1981 va constituer une nouvelle expérience dans la mesure où il s'agit, cette fois, d'un tissu historique.

Par le fait que ces opérations de réhabilitation sont appelées à se répéter, il a été décidé d'envisager le recouvrement quasi-total des frais engagés, sauf pour les infrastructures primaires qui restent à la charge de l'Etat.

Dans le but de définir et d'effectuer une politique de réhabilitation, l'Etat a créé des organismes destinés à assurer la maîtrise de projets de réhabilitation.

---

(\*) Architecte du projet: . Arno Heinz, pour l'Avant Projet Détaillé,  
 . Wassim Ben Nahmoud, pour le Projet d'Exécution.

(\*) . Commission sectorielle de l'habitat  
 (Sous -ommission de la réhabilitation et de la rénovation),  
 . Conférence régionale sur l'habitat dans le district de Tunis (commission de la réhabilitation et de la rénovation).

Ces organismes sont:

- La DDR: Direction de la Réhabilitation et de la Rénovation Urbaine auprès du Ministère de l'Habitat et de l'Équipement, chargée de définir la politique en matière de réhabilitation et d'exercer la tutelle du Ministère dans ce secteur.
- L'ARRU: Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine créée le 1/8/81 comme organisme d'exécution et de coordination.

## 2. LES OBJECTIFS DU PROJET "HAFSIA 1981"

2.1 Progressivement, à partir des zones de démolition, la dégradation du tissu urbain gagne toute la Médina, qui se marginalise de plus en plus avec les risques évidents que cela comporte pour l'équilibre social et le patrimoine architectural.

Le but ultime du projet est de stopper cette évolution et de constituer, au contraire, des pôles attractifs à partir desquels pourra s'amorcer la reconquête de la Médina et sa réinsertion dans la vie économique et sociale de la ville de Tunis.

Pour ce faire, la restructuration des secteurs dégradés se traduit sur le terrain par la définition d'une zone de réhabilitation (remise en état de constructions existantes) entourant une zone de rénovation (constructions neuves sur terrains nus). De cette manière est évité le contact direct entre le neuf et le vétuste, générateur de démolition et, à terme, d'expulsion des populations modestes qui habitent les logements vétustes.

### 2.2 Les objectifs généraux

Les objectifs généraux qui impliquent cette dialectique réhabilitation/rénovation ont tous un aspect socio-économique, mais certains ont un aspect plus "culturel" puisqu'il s'agit non seulement d'améliorer les conditions de vie, comme dans tout projet de réhabilitation d'habitat, mais aussi de remettre en valeur un patrimoine bâti historique.

Ces objectifs peuvent s'énoncer comme suit:

- Assainissement de la situation foncière des logements appartenant à des étrangers qui ont quitté le pays.
- Réfection des infrastructures.
- Dédensification des logements: il s'agit d'assurer à chaque famille une surface habitable indépendante de 40 m<sup>2</sup> (égale à la moyenne actuelle de la zone du projet).
- Réhabilitation et équipement de ces logements indépendants: au moins un point d'eau, un W.C. et un coin cuisine par famille.
- Relogement dans la zone du projet des familles qui devront quitter leur habitation actuelle pour assurer la dédensification.

- Augmentation contrôlée et modérée des loyers des logements réhabilités, à la mesure des moyens des occupants.
- Insertion d'activités commerciales et artisanales susceptibles d'améliorer le taux d'emploi sur place.
- Mise en place des équipements socio-collectifs nécessaires à la vie du quartier (hammam, dispensaires, etc...)
- Construction de logements neufs de standing moyen, pour accueillir des populations à revenus plus élevés, capables de supporter en partie les coûts de réhabilitation de l'ancien, de l'entretien du quartier, et susceptibles d'assurer un certain mélange social qui caractérisait traditionnellement la Médina.
- Réaffectation des monuments de la zone, utilisés actuellement comme logements ou dépôts, en des activités socio-culturelles adaptées à leur structure et contribuant à leur revalorisation.

### 3. LE PROGRAMME

#### 3.1. Le nouveau périmètre d'étude de 1981

La zone concernée par ce plan d'aménagement englobe un noyau de terrains nus voué à la rénovation, et un ensemble d'îlots le cernant, destiné à la réhabilitation. L'ensemble couvre une superficie de 13,5 ha dont 3,5 ha en terrain nu et 10 construits.

Ce périmètre est défini par un PIF (Périmètre d'Intervention Foncière), décrété le 23 avril 1982.

#### 3.2 Les options d'aménagement

Le plan d'aménagement proposé en 1981 essaie de donner un cadre de cohérence aux actions entreprises ou à entreprendre sur plusieurs plans. Sur le plan urbain, il s'agit d'assurer une continuité urbaine entre les réalisations plus ou moins récentes et le tissu historique ancien. Sur le plan social, il s'agit de maintenir, autant que possible, dans leurs logements les habitants à bas revenus du quartier.

Les options d'aménagement retenues se résument dans les points suivants:

- Traiter les VRD (Voirie - Réseaux Divers) de toute la zone.
- Réduire les démolitions au minimum afin d'éviter les transferts massifs de population et conserver le parc immobilier existant, en favorisant la réhabilitation des constructions existantes, lorsque cela est possible.
- Proposer la reconstruction des terrains nus groupés, ainsi que celle de tous les terrains nus interstitiels, compris à l'intérieur du tissu ancien.
- Affecter les bâtiments projetés à un programme intégré (logements, commerces, équipements, bureaux), susceptibles de combler les manques et de redonner un équilibre au quartier.
- Promouvoir et mettre en valeur les monuments historiques de la zone.



### 3.3 Les propositions d'aménagement

#### 3.3.1 La Voirie et les Réseaux Divers (VRD)

L'intervention à ce niveau consiste à améliorer les VRD existants et construire les VRD nécessaires aux nouvelles constructions.

##### (a) La voirie (25 000 m<sup>2</sup>)

Afin de préserver le caractère de la Médina, la voirie est essentiellement piétonne. L'axe véhiculaire existant (Rue Sidi Bou Hadid), créé lors de la construction de l'opération "Hafsia 1972", est maintenu pour desservir le souk et les équipements. Pour réduire les conflits entre les piétons et les véhicules, un cheminement, parallèle à cette voie, est prévu, de la place Bab Carthagène (voirie plan d'aménagement) au Souk El Hout. Il drainera, par la concentration de commerces qui viendront le flanquer, les flux piétonniers. Le reste des voies est hiérarchisé selon le schéma classique de la Médina qui vise la séparation des espaces à fonctions différentes. On distingue:

- les voies principales (largeur 4 m et plus), animées par les commerces et canalisant l'essentiel des flux piétonniers;
- les voies secondaires et impasses desservant essentiellement les habitations (généralement moins de 4 m de large).

Afin de faciliter le déplacement des piétons dans la Médina, dans le sens Nord-Sud, une voie principale dédoublant les souks El Grana, El Hout et Sidi Mahrez, où le trafic approche du point de saturation, est prévue. Elle prolonge la rue de la Verrerie, traverse la Hafsia 1972 (Rue Sidi Khalf), passe par la rue des Perles, l'Impasse des Djerbiens et débouche sur la place Sidi El Baïane, rejoignant ainsi le périmètre d'intervention du projet de restructuration de Bab Souika \* (actuellement en cours d'exécution).

Au niveau des îlots de réhabilitation, le principe retenu est de conserver les cheminements existants. Toutefois, quelques élargissements sur l'axe principal nord-sud sont nécessaires (au niveau de l'impasse des Djerbiens et de la rue des Perles), mais les démolitions qui en résultent sont négligeables.



Les places importantes de la zone telles que Bab-Carthagène, Sidi El Baïane, doivent être dotées d'un aménagement urbain: mobilier urbain, végétation, de même qu'il est nécessaire de prévoir des traitements particuliers aux intersections des axes piétonniers et de la voie véhiculaire.

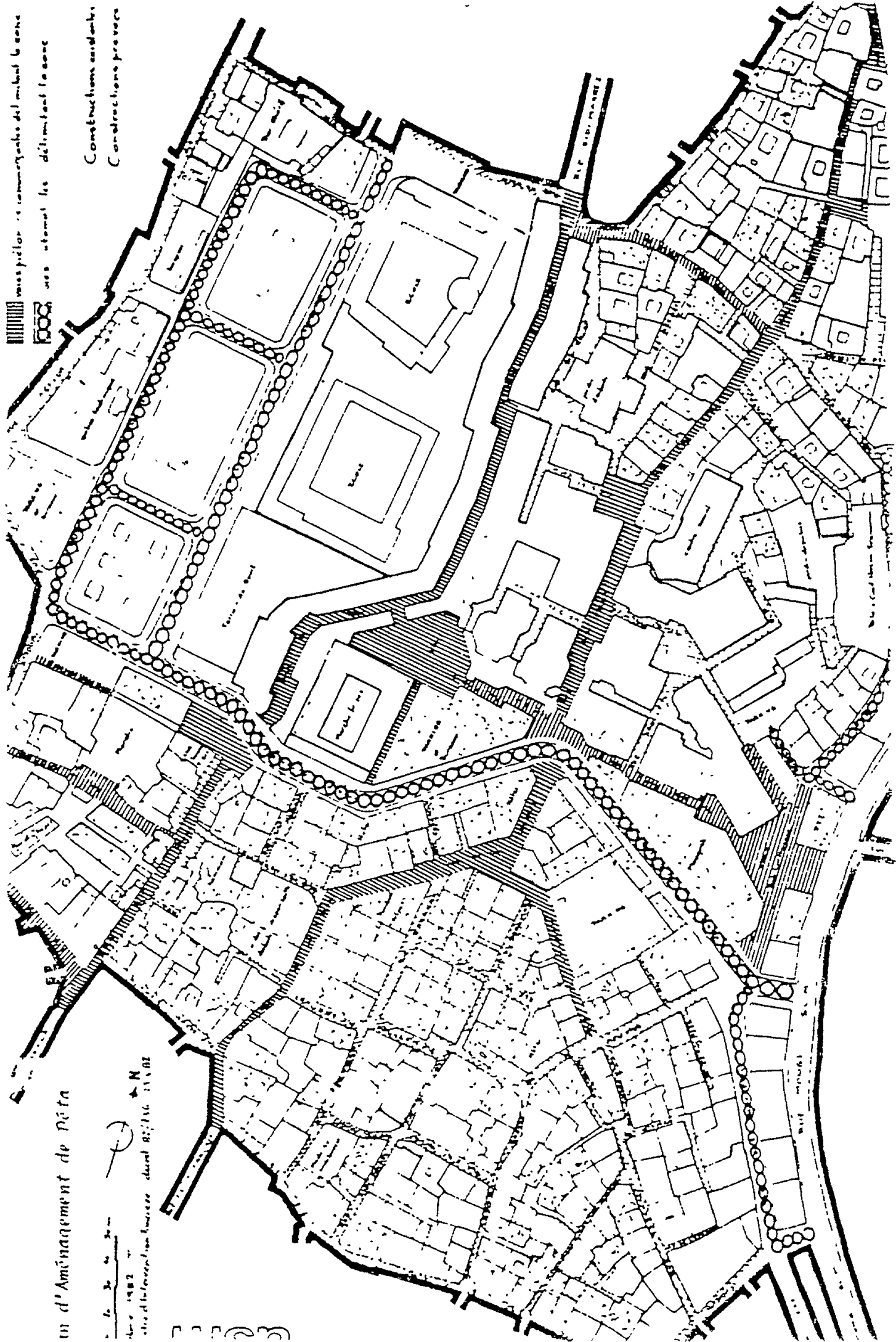
##### (b) Les parkings (354 places existantes et 470 places projetées)

La Hafsia est actuellement une importante aire de rupture de charge pour les souks avoisinants: cette pratique s'est instaurée depuis la démolition du quartier, il convient d'en tenir compte. Deux parkings, de dissuasion, ont été prévus dès l'entrée du quartier pour satisfaire les

---

\* Voir PAD: (Plan d'Aménagement de Détail) de la zone et le règlement d'urbanisme


 Construction existante  

 Construction prévue



in d'Aménagement de Péta  
 1982  
 Plan de l'Aménagement de Péta

0 10 20 30 40  
 N  
 Plan de l'Aménagement de Péta

besoins des habitants de ce quartier. Deux parkings, essentiellement de rupture de charge, situés à deux bouts du Souk El Hout Jeddid (nouveau souk) ont été prévus. Quant aux usagers du quartier, deux parkings sont programmés à leur intention, en demi-sous-sol de bâtiments de bureaux.

(c) Les réseaux divers

Tous les réseaux (eau, assainissement, gaz, électricité) sont à améliorer et à recalibrer en fonction des nouveaux besoins.

Ils font l'objet d'une programmation de la part des concessionnaires publics spécialisés (ONAS, SONEDE, STEG) et la Municipalité.

3.3.2 L'habitation

- (a) Les logements existants (au nombre de 1000 environ correspondant à une surface de planchers de 90.000 m<sup>2</sup>).

Les logements existants peuvent être classés en 3 catégories selon leur état:

- (a<sup>1</sup>) Les logements dont l'état nécessite une réhabilitation, au nombre de 600 environ. Cette réhabilitation se fera selon les principes suivants:
- . consolider le bâti;
  - . mettre aux normes les équipements sanitaires;
  - . rentabiliser le sol en élevant le COS, par des extensions et des surélévations des constructions à RDC, lorsque cela est possible, avec une hauteur maximum de R+1;
  - . desserrer la densité tout en maintenant la population sur place: en utilisant les locaux construits dans le cadre de l'augmentation de la surface habitable des îlots de réhabilitation, pour les besoins du relogement des habitants les moins favorisés, et en programmant un quota de logements sociaux dans les îlots de rénovation pour les habitants dont le niveau économique est un peu plus élevé.
- (a<sup>2</sup>) Les logements en bon état au nombre de 342 (le quartier nouveau Hafsia 1972, les immeubles de la rue Cassar et quelques immeubles sur le boulevard Bab Souika-Mongi Slim).
- (a<sup>3</sup>) Les logements dont la remise en état équivaldrait à une reconstruction complète et dont on prévoit en conséquence la démolition et le relogement de leurs occupants; on en comptabilise 134.

- (b) Le programme de logements neufs

Les 240 logements neufs sont programmés dans la zone dite de "rénovation" ainsi que 160 autres sur les parcelles nues comprises dans la zone de réhabilitation, appelées "interstitielles". Nous obtenons ainsi un total de 400 logements correspondant à environ 35 000 m<sup>2</sup> de planchers.

Les 240 logements de la zone de rénovation globale se décomposent en 185 logements de type traditionnel et 55 appartements répartis sur 3 immeubles.

### 3.3.3 Les équipements et les commerces

La plupart des équipements socio-économiques compris dans le périmètre du plan d'aménagement ont été installés assez récemment (depuis les années 60).

#### (a) Les équipements socio-collectifs existants

- (a<sup>1</sup>) Equipements scolaires: deux écoles primaires,  
un terrain de sport  
Equipements sanitaires: un hospice de la Communauté israélite  
Equipements socio-culturel: un club d'enfant,  
un centre social,  
un club de jeune-filles,  
deux masjeds (salles de prière).

#### (a2) Le plan d'aménagement prévoit, dans le cadre de cette opération de rénovation, la construction des équipements suivants:

- . un hammam,
- . un dispensaire (centre de santé de base),
- . un jardin d'enfants,
- . une crèche,
- . une bibliothèque d'adultes,
- . une bibliothèque d'enfants,
- . un bureau de poste.

Dans le cadre de la politique de sauvegarde et de mise en valeur des monuments historiques de la zone il a été prévu:

- . la réhabilitation de la Medersa El Andalousia et sa réaffectation en bibliothèque d'enfants;
- . la réhabilitation du Palais Caïd Nessim et sa réaffectation en bibliothèque d'adultes.
- . la réhabilitation du Palais Dar Chérif.

#### (b) Equipements commerciaux et de service

- (b<sup>1</sup>) Il apparaît à travers l'enquête commerciale, menée au début de l'année 1981, que le commerce lié à la frippe est l'activité dominante du quartier. Viennent ensuite les articles de production artisanale voués à une consommation de niveau populaire répondant aux besoins d'une population qui dépasse de loin celle du quartier. En effet, la Hafsia joue un rôle économique au niveau urbain lié essentiellement aux catégories à bas et à moyens revenus de la population tunisoise.

Une deuxième caractéristique est à noter, c'est la concentration de dépôts et de magasins de grossistes et semi grossistes (tissu, verrerie, quincaillerie, plastique, ameublement). Ce phénomène a été favorisé par le niveau relativement bas des loyers et par la centralité de la zone.

Ces mêmes conditions ont favorisé l'installation de nombreux ateliers (coutures, chaussures, menuiserie...).

Le quartier semble suffisamment équipé en commerces alimentaires et en services (restaurants, cafés, pharmacie..). Il est à signaler l'expansion, ces dernières années, des hôtels de moyen standing, répondant aux besoins des touristes des pays voisins.

La Hafsia pourrait rentabiliser sa position centrale et son rôle commercial et artisanal, en développant ses capacités d'accueil pour cette forme de tourisme. Ceci peut contribuer à l'augmentation du chiffre d'affaires des commerçants et artisans du quartier et à la création de nouveaux emplois. La position centrale de la Hafsia favorise également les activités de service tels que bureaux pouvant convenir à des professions libérales ou à de petites sociétés (5 000 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux sont prévus).

(h<sup>2</sup>) Les actions à mener sont de deux sortes:

- La promotion des commerces existants au nombre de 192, par la réhabilitation du bâti des espaces commerciaux et en particulier le Souk El Grana (centre de fripperie) et par le contrôle de l'installation des ateliers et dépôts et le transfert progressif des ateliers polluants qui existent dans la zone.
- La construction de nouveaux locaux commerciaux dans le cadre de cette opération: environ 140 commerces équivalant à 5 400 m<sup>2</sup> sont prévus, ainsi que 3 hôtels totalisant 170 lits.

#### 4. LA CONCEPTION DU PROJET

La conception de la Hafsia a pour objectif de constituer le premier maillon d'une série d'interventions de révalorisation et de sauvegarde de toute la Médina de Tunis, et de tester l'adéquation d'un montage institutionnel et financier pour toutes les interventions en milieu historique en Tunisie ou même dans d'autres pays arabo-musulmans.

##### 4.1 L'existant

###### 4.1.1 La typologie traditionnelle

La typologie de l'habitat existant correspond le plus souvent à des maisons traditionnelles à patio sur des parcelles variant entre 50 et 400 m<sup>2</sup>, les parcelles les plus fréquentes se situant entre 100 et 200 m<sup>2</sup>. Les grandes demeures et palais sont pratiquement inexistantes dans le périmètre d'opération, sauf quelques exceptions telles que le palais du Caïd Nassim. Il faut toutefois signaler que l'organisation fonctionnelle des maisons est, par endroits, légèrement différente de l'organisation traditionnelle, du fait que ce quartier était occupé par la communauté juive tunisienne dont le modèle

culturel différerait du modèle dominant: absence fréquente de l'espace Skifa (chicane d'entrée), entrées directes sur le patio, emprises commerciales à rez-de-chaussée, etc...

L'épannelage des hauserus de ces maisons à patio varie de RDC à R+2, les R+1 étant les plus nombreux.

#### 4.1.2 La typologie européenne (appelée "de frange")

La frange des boulevards est bordée, à l'emplacement des anciens remparts, par un tissu continu d'immeubles à l'européenne constitués de 2 ou 3 niveaux et dont les rez-de-chaussée sont occupés par des commerces.

Notons aussi l'existence d'immeubles du même type, à l'intérieur des îlots, construits au début du siècle sur des parcelles libérées par des démolitions; ces immeubles pouvant atteindre une hauteur de R+3.

#### 4.2. La proposition

La nouvelle proposition de 1981 a été élaborée à l'occasion du troisième projet urbain lancé par le Ministère de l'Habitat et financé par la Banque Mondiale en étroite collaboration avec la Municipalité de Tunis et l'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine\*, notamment sur le plan du montage financier et des enquêtes socio-économiques.

##### 4.2.1 Au niveau urbain

L'ensemble du projet Hafsia a été conçu comme une opération mixte de rénovation et de réhabilitation, les zones de réhabilitation évitant le contact direct entre le neuf et le vétuste.

L'opération "Hafsia 1972" terminée depuis mars 1977, le projet de l'opération "Hafsia 1981" a été conçu comme un élément de liaison pour tout le quartier, comblant les espaces vides et assurant une homogénéité urbaine entre cette réalisation récente et le tissu ancien, par une continuité de la voirie projetée et de la voirie existante.

##### 4.2.2 Au niveau architectural

Pour la faisabilité de l'opération, à vocation sociale, une variété de logements a été élaborée en fonction de la satisfaction des besoins des différentes catégories socio-économiques:

- Quelques immeubles de type "Hara", longeant la voie véhiculaire, continuent la frange d'immeubles européens. Leur hauteur ne dépasse pas R+2 et leurs unités d'habitation varient entre 40 et 100 m<sup>2</sup>: ils pourront correspondre aux besoins d'une catégorie d'habitants à bas revenus.

---

\* ARRU: Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine, créée en 1981 à l'occasion du III<sup>ème</sup> projet urbain



LE PROJET "HAFSIA 1981": Zone de rénovation globale

- Une majorité de maisons à patio qui ont été conçues sur le principe d'une séparation du rez-de-chaussée et de l'étage, en deux appartements indépendants: l'un plus grand à RDC, ouvrant sur le patio; l'autre plus petite à l'étage, et s'éclairant sur rue ou sur terrasse intérieure, leur hauteur ne dépassant pas R+1.

Ainsi au niveau architectural, le principe retenu a été de respecter la typologie traditionnelle des maisons à patio, en y apportant toutefois quelques commodités correspondant aux aspirations des habitants (évaluées à partir des enquêtes socio-économiques) et en particulier, l'existence d'une circulation couverte bordant le patio et qui évite aux occupants la traversée obligatoire de celui-ci, même en temps de pluie.

Ces maisons à patio se divisent dans l'opération en deux catégories, selon qu'elles se situent dans la zone de rénovation ou dans la zone de réhabilitation.

- (a) Pour la zone de rénovation, il a été établi une gamme de cinq plans type sur des parcelles variant entre 100 et 180 m<sup>2</sup>. Cette fourchette de parcelles a été déterminée par la demande d'une population à revenus bas et moyens (son degré de solvabilité, ses aspirations) mais aussi par la typologie de la maison à patio. Les plans type subissent des adaptations en fonction de leur implantation dans le plan masse (à l'intérieur d'un îlot et ouvrant sur impasse, à l'angle de deux voies, etc...)\*.
- (b) Dans la zone de réhabilitation et pour les constructions neuves qui vont occuper les parcelles nues interstitielles à l'intérieur des îlots anciens, le principe retenu a été de respecter le parcellaire existant et l'alignement sur la voirie ancienne.

Toutefois, quelques parcelles municipales, de trop grandes dimensions, ont été fractionnées pour répondre à la vocation sociale du projet.

Au niveau de la réhabilitation, chaque maison sera un cas particulier à traiter avec tous ses problèmes de pathologie du bâtiment (humidité, ventilation, éclairage, etc...), de remise aux normes d'habitation, de dédensification, de relogement définitif ou provisoire des occupants en cours de travaux.

#### 4.3 L'expérience de l'opération "Hafsia 1972"

Le projet "Hafsia 1981" a été conçu dès le départ comme un élément de continuité dans les principes établis par l'ASM, tant au niveau socio-économique qu'au niveau de la forme urbaine. C'est en se fondant, d'une part, sur les études de base de l'opération "Hafsia 1972" dont les données ont été réactualisées en 1981 et, d'autre part, sur l'expérience de la réalisation de l'opération et l'évaluation de ses résultats, qu'a été élaboré le nouveau projet Hafsia. C'est ainsi, d'ailleurs, que le nouveau périmètre d'intervention donne une part plus importante à la réhabilitation que celui qui l'a précédé.

---

\* Voir plans d'architecture: Projet Hafsia 1991



Toutefois, le projet 1981 tente de remédier aux problèmes rencontrés lors de la première expérience et se propose de constituer à son tour une nouvelle étape quant à l'expérimentation en matière d'intervention en tissu Médina.

Deux démarches qui s'opposent ont été utilisées lors de l'établissement des plans-masse des deux projets 1972 et 1981. Dans le premier cas, l'espace public est la résultante des espaces bâtis ce qui signifie que la forme des îlots et de la voirie est le résultat du regroupement en îlot d'un certain nombre d'unités d'habitation préétablies. Tandis que dans le second cas, c'est la voirie qui définit le profil et la taille des îlots, son tracé se calquant quasiment sur la division parcellaire ancienne. La voirie et la forme des îlots ainsi préalablement définies, il a été choisi de faire supporter les plus grandes déformations parcellaires (dûes particulièrement au tracé sinueux de la voie véhiculaire) aux équipements collectifs et aux commerces, et de préserver aux logements la régularité de leurs parcelles.

Par ailleurs, la "Hafsia 1972" a été mise dans l'obligation de respecter une réglementation, imposée par les services de sécurité, au niveau des dimensions de voies (4 mètres minimum de largeur pour toutes les voies) et par là-même de manquer au respect de la hiérarchie dimensionnelle des voies selon leur degré d'intimité, bien qu'elle ait réussi la hiérarchisation fonctionnelle. Pour éviter ce problème d'accès des voitures de sécurité (ambulances, pompiers, ect...), il a été prévu dans ce projet 1981 une voie de sécurité, de cinq mètres, ceinturant et desservant les différents îlots, ce qui a permis de préserver par ailleurs une modulation des dimensionnements des voies redonnant à chacune d'elles - impasses de deux mètres environ desservant des parcelles intérieures aux îlots ou rue, de quatre mètres, à caractère commercial - toute sa spécificité.

Quant au choix typologique des habitations, les concepteurs de la "Hafsia 1981" se sont refusés de partir de résultats qui auraient été donnés par une enquête sur les aspirations de la population susceptible d'accéder aux logements à construire, tel qu'il a été procédé en 1972, considérant que le choix d'habiter en Médina devait obligatoirement impliquer l'acceptation de la pratique d'une maison traditionnelle à patio (à laquelle toutefois, auraient été intégrés certains éléments de confort).

Il est à noter, par ailleurs, une part importante de la population enquêtée, tout en souhaitant habiter la Médina - ce qui évite les problèmes de transport et offre la proximité de l'emploi et des équipements - aspirait cependant à un modèle de "villa" correspondant, pour eux, à l'expression d'une promotion sociale que cette typologie peut afficher, contrairement à la maison de type traditionnel, introvertie.

De surcroît, cette population enquêtée n'a finalement pas correspondu à celle qui a eu les moyens d'accéder aux logements construits, ce qui a faussé les règles du jeu quant à l'expression des aspirations des bénéficiaires.

Ainsi, le fait d'avoir utilisé un certain nombre d'habitations à jardin (avec clôtures et terrasses sur rues) selon le souhait d'une catégorie de la population enquêtée, a détruit la continuité minérale du bâti, traditionnellement peu percé sur les rues le long desquelles il s'aligne.

Pour conclure, il est important de répéter, qu'en Tunisie, le projet Hafsia constitue parallèlement un acquis dans le domaine de l'intervention en milieu historique et un nouveau point de départ pour les futurs projets dans les Médinas, qui devront faire mieux dans le même esprit.

## 5. MONTAGE INSTITUTIONNEL ET FINANCIER

Au niveau du montage institutionnel et financier, il a été retenu le principe d'une péréquation selon laquelle les nouveaux venus dans le quartier, à revenus plus élevés, prendront en charge la réhabilitation et la dédensification de l'ancien.

En effet, à partir de la constatation que toute rénovation appelle une nouvelle population dans les tissus anciens, il a été choisi, dès le départ, de tenter le maintien des habitants du quartier dans les logements à réhabiliter.

### 5.1. Les différentes composantes

L'opération Hafsia comporte trois grandes composantes:

- a - VRD: Mise en place ou réfection des voiries et réseaux divers qu'elles supportent.
- b - Constructions existantes: Réhabilitation des constructions vétustes de la zone dans la mesure où elles ne sont pas trop dégradées.
- c - Constructions prévues: Constructions dans les terrains nus ou libérés par les démolitions de constructions trop dégradées pour être réhabilitées: logements économiques, logements "promoteurs", commerces, bureaux, parkings couverts, équipements publics.

Ces composantes requièrent des solutions diverses en matière de financement et de réalisation.

### 5.2 Principes généraux du montage

Tout le montage repose sur les principes généraux suivants:

- a - L'apurement foncier sera fait par l'ARRU et le sol sera revendu:
  - au prix coûtant pour les logements et les équipements;
  - aux enchères pour les hôtels, les bureaux et les commerces.
- b - Les frais de viabilisation (infrastructures secondaires et tertiaires) seront supportés uniquement par les constructions neuves. Les logements à réhabiliter en seront exemptés à titre d'aide à l'habitat ancien.
- c - La surcharge foncière imputable à la rénovation comprendrait, outre les frais de viabilisation et de démolition et les indemnités d'éviction, une plus-value destinée à financer la réhabilitation de l'habitat ancien et dont le produit alimenterait le compte municipal spécial créé à cet effet.

- d - Cette surcharge foncière calculée sur les m<sup>2</sup> de planchers a été répartie de façon à la faire supporter par les constructions les plus rentables (commerces, bureaux et logements de standing moyen) et d'en exempter l'habitat économique et les équipements publics.
- e - La réhabilitation des logements anciens sera financée par:
- la municipalité pour son patrimoine,
  - le compte municipal spécial de réhabilitation de la Médina et les propriétaires pour le patrimoine privé. Ce compte sera alimenté par des crédits BIRD, une contribution du FNAH\*, la plus-value dégagée sur la rénovation et toute autre contribution éventuelle. C'est la composante "réhabilitation" qui constitue le véritable programme social.
- f - Le financement et l'acquisition des logements neufs s'effectueront tous selon les dispositions en vigueur à la CNEL\*. Une priorité sera cependant donnée aux ménages à reloger et aux habitants de la Médina avec possibilité d'accorder aux premiers des crédits par anticipation. Une bonification d'intérêt doit être faite par l'Etat pour couvrir la différence entre le taux d'intérêt du crédit BIRD (11,45%) et celui de la CNEL (4,5%).
- g - La composante "Logements neufs" comprendra deux parties:
- . une partie "logements économiques", destinée en priorité au relogement des occupants des habitations démolies et à la population de la Médina en général. Les logements économiques incluent 3 sous-composantes: opération pilote, surélévations d'immeubles municipaux et logements économiques interstitiels, dont le détail sera donné ultérieurement. Ce programme économique, totalisant 97 logements, sera entièrement exempt de surcharge foncière et son coût de revient limité au maximum pour le rendre accessible aux ménages à reloger et à la population de la Médina. Malgré cela, une partie de ces ménages, dont les revenus sont trop faibles pour leur permettre d'accéder à des logements urbains, devra être reloger dans les programmes de trames assainies à Ihadamen, quartier à réhabiliter faisant partie du IIIe projet urbain, ou dans les programme de dégourbification;
  - . une partie "logements promoteurs", destinée à la clientèle ordinaire de la CNEL, supportera une partie de la surcharge foncière pour équilibrer l'opération et aider la réhabilitation.
- h - La Municipalité de Tunis participera au financement de l'opération sur ses fonds propres pour:

---

\* FNAH: Fonds National pour l'Amélioration de l'Habitat.

\* CNEL: Caisse Nationale d'Épargne Logement

- . l'expropriation et l'indemnisation des constructions qu'elle se propose de réhabiliter ou de surélever;
- . la réhabilitation de son patrimoine actuel ou à acquérir;
- . la construction d'un fondouk (centre commercial à typologie traditionnelle), du marché de frippe et des parkings payants.
- . la création des équipements publics municipaux.

## 6. LA REHABILITATION DES LOGEMENTS ANCIENS & LE COMPTE SPECIAL MEDINA

### 6.1 But final de l'opération

L'objectif du projet Hafsia et des projets de restructuration urbaine analogues était de stopper la dégradation quotidienne de la Médina qui s'étend de proche en proche à partir de la plus ou moins grande réussite de la composante réhabilitation. C'est donc cette IIIe composante qui est la composante décisive, à tous points de vue:

- . Sur le plan social: rétablissement de conditions de vie décentes pour les occupants actuels, à faibles revenus, des logements existants.
- . Sur le plan économique: récupération d'un patrimoine immobilier, conformément aux orientations du 6ème plan de développement en matière d'habitat.
- . Sur le plan culturel: conservation d'une partie du patrimoine tunisien et mondial, puisque la Médina de Tunis est inscrite sur la liste du patrimoine de l'humanité.

L'amélioration des constructions existantes nécessite deux types d'intervention:

- a - Remise en état de la construction avec:
  - . consolidation du gros-œuvre,
  - . amélioration ou pose de l'équipement sanitaire et de l'installation électrique,
  - . rentabilisation du sol en élevant le COS par des extensions ou des surélévations des constructions à RDC, lorsque cela est possible, avec une hauteur maximum de R+1 selon les règlements d'urbanisme en vigueur.
- b - Une redistribution de la construction en logements indépendants avec:
  - . un desserrement de la densité et,
  - . éventuellement, un maintien de la population sur place, en utilisant les locaux construits dans le cadre de l'augmentation de la surface habitable.

Ces appartements disposeraient de deux pièces au moins équivalant à 40 m<sup>2</sup> environ (égale à la moyenne actuelle de la zone); ils seraient équipés d'un point d'eau, d'un W.C., d'un coin-cuisine et, si possible, d'un patio ou d'une terrasse privée.

## 6.2 Les moyens financiers: le compte spécial

Concernant les voiries et réseaux divers ou la construction neuve, les mécanismes institutionnels et financiers existent de longue date en Tunisie et le projet Hafsia pour ces deux composantes n'a nullement besoin d'innover.

Par contre, en ce qui concerne la réhabilitation, il n'existe que le FNAH dont les ressources globales sont limitées et dont le plafond d'attribution de crédit est de 2.000 dinars par bénéficiaire, quelque soit l'état des lieux ou la surface de planchers à réhabiliter. Or, généralement, les faibles taux des loyers et leur blocage ne permettent pas aux propriétaires de récupérer les frais des travaux, ce qui décourage la réhabilitation.

C'est pour pallier à ces insuffisances financières que l'APS (Avant Projet Sommaire) du projet Hafsia, préparé par l'ASM en septembre 1981, a proposé d'établir une péréquation partielle des charges financières du projet à supporter par la construction neuve et par la réhabilitation, par le biais d'une caisse ad hoc. Cette proposition a été retenue et il a été prévu dans l'accord de prêt entre la Banque Mondiale et le Gouvernement Tunisien, pour le 3ème projet urbain, un mécanisme original concernant la réhabilitation des constructions existantes à la Hafsia: le compte de la Municipalité, destiné à aider financièrement les opérations de réhabilitation municipales et privées est alimenté par trois sources: des prêts de la Banque Mondiale, les plus-values réalisées sur la vente de terrains viabilisés et la contribution du FNAH.

Ce mécanisme, dont les détails doivent être mis au point à l'occasion du projet Hafsia, a pour vocation d'être utilisé par la suite pour toute la Médina, alimenté dans les mêmes conditions par les plus-values sur les ventes de terrains viabilisés à l'occasion d'opérations de restructuration combinant réhabilitation et constructions neuves.

Comme il a été dit précédemment, ce compte spécial a pour objectif d'aider à la remise en état d'un patrimoine immobilier dégradé, souvent en location et de contribuer ainsi à l'amélioration générale des conditions du logement à Tunis. Les bénéficiaires seront, par conséquent, les propriétaires ou les locataires. Il s'agit donc d'analyser l'attribution des fonds du compte spécial aux bénéficiaires.

## 6.3 Attribution des fonds du compte spécial aux bénéficiaires

### 6.3.1 Principe général: pas de subvention

Le compte spécial doit être une aide mais ne pas supprimer l'effort personnel des bénéficiaires, à la fois pour des raisons éthique: ne pas développer une mentalité d'assisté, et pour des raisons financières: ne pas épuiser les ressources du compte.

Dans ces conditions, il n'est pas envisagé de subventionner les bénéficiaires à fonds perdu, mais de leur pêter des sommes correspondant à une participation au coût de la remise en état, comme peut le faire la CNEL pour l'achat de logements neufs.

Plus précisément, le prêt pourrait être consenti à des conditions analogues, à celles pratiquées par la CNEL: apport personnel de 25% crédit sur 15 ans à un taux de 4,5%.

### 6.3.2 L'obligation de réhabilitation

A l'intérieur d'un périmètre d'intervention foncière, dans le cadre d'une opération de restructuration qui a défini les ressources et l'utilisation du compte spécial de réhabilitation, les propriétaires sont incités financièrement à remettre en état leur bien par les prêts avantageux qui leurs sont consentis - à condition toutefois qu'ils puissent rembourser ces prêts par une récupération auprès des locataires.

A l'opposé de l'incitation, doit se trouver l'obligation. En effet, l'objectif étant de réhabiliter toute les constructions à l'intérieur du périmètre, il ne peut être envisagé que certains propriétaires refusent de réhabiliter. Toutes les ressources de la législation peuvent être utilisées: insalubrité, danger pour le public, possibilité d'expropriation, etc., pour contraindre le propriétaire soit à réhabiliter soit à vendre.

### 6.3.3 Les attributaires: propriétaires ou locataires

Il s'agit de logements dégradés, sous entretenus ou non entretenus depuis des années, dont beaucoup de propriétaires se sont désintéressés, soit qu'ils aient quitté définitivement la Tunisie (propriétaires étrangers) soit que le revenu procuré par les loyers (loyers bloqués) ne représente plus qu'une somme dérisoire par rapport aux travaux à entreprendre, au point que dans certains cas le propriétaire ait financièrement intérêt à ce que son bien s'écroule, pour pouvoir disposer d'un terrain à bâtir, rentable.

Dans tous les cas, les locataires sont en général occupants depuis plusieurs années et il semble qu'il soit préférable, lorsque cela est possible, de faire accéder ces locataires à la propriété de leur logement, afin de garantir l'entretien des logements, principe qui est l'un des fondements du projet de loi sur les propriétaires étrangers.

Dans ces conditions le locataire, devenu propriétaire, pourra prétendre bénéficier des prêts du compte spécial, alors qu'il en serait exclu à titre de locataire et qu'il ne bénéficierait pas d'amélioration de son logement si le propriétaire est défaillant.

### 6.3.4 La vente aux locataires

Pour favoriser cette vente, il a été envisagé de s'inspirer des dispositions prévues par le projet de loi sur les propriétaires étrangers: achat par l'Etat des propriétés puis revente aux locataires, à crédit. L'inconvénient de ces dispositions est le montant très élevé des sommes immobilisées, remboursées sur plusieurs années.

Une autre disposition a aussi été envisagée, celle de la vente directe du propriétaire au locataire.

- \* Soit en faisant bénéficier les locataires d'un crédit type CNEL pour l'achat d'un logement ancien, ce qui est impossible actuellement puisque les crédits pour le logement sont réservés aux logements neufs.
- \* Soit même en envisageant une vente à tempérament, définie par contrat entre propriétaire et locataire avec la garantie de l'Etat, ce qui introduit la notion de location vente inutilisée depuis la création de la CNEL.

### 6.3.5 La récupération des frais de réhabilitation

Le cas du propriétaire occupant son bien ne pose pas de problème particulier sinon celui habituel de solvabilité. Le cas du propriétaire ayant vendu son bien au locataire transforme ce locataire en propriétaire occupant, donc renvoie au cas précédant, sans problème particulier. Par contre, le cas du propriétaire non occupant, incité et/ou contraint à réhabiliter les logements qu'il loue, pose problème: ce citoyen va se voir prêter de l'argent et va donc devoir le rembourser.

Il est certain que les logements remis en état vont acquérir une plus-value importante mais l'augmentation ne peut couvrir les frais de remise en état, le coût moyen de location à la Hafsia étant d'environ 250 millimes par m<sup>2</sup> par mois, il faudrait en général doubler ce coût soit 500 millimes par m<sup>2</sup> par mois pour récupérer sur 15 ans les frais de remise en état tels qu'ils sont évalués.

On peut imaginer qu'un contrat particulier de participation à ces travaux de réhabilitation lie le propriétaire au locataire, mais outre son caractère douteuse sur le plan légal, car il peut apparaître comme une augmentation déguisée des loyers, il risque de ne constituer qu'une amélioration provisoire puisqu'après remboursement des travaux, locataire et propriétaire se retrouveront au point de départ, avec les anciens loyers, cause partielle du non entretien.

Aussi il semble plus avantageux:

- \* soit de considérer qu'à partir d'un certain montant de travaux à définir et à contrôler, le logement réhabilité peut être assimilé à un logement neuf, à loyer libre qui devrait être négocié avec l'arbitrage des pouvoirs publics;
- \* soit de considérer qu'à l'intérieur des zones de réhabilitation urbaine définie par un PIF au profit de l'ARRU, les loyers des logements réhabilités pourraient être renégociés, également avec l'arbitrage des pouvoirs publics, compte tenu des travaux exécutés.

Dans ces deux cas, il est nécessaire de prévoir des dispositions réglementaires venant compléter et modifier la loi sur les rapports entre propriétaires et locataires.

### 6.3.6 Le contrôle des travaux et des loyers

Dans l'hypothèse où la récupération des frais de réhabilitation se fait par une augmentation contrôlée des loyers, il s'agit d'établir un contrôle très strict sur l'exécution des travaux et sur le montant des loyers, afin de continuer à protéger le locataire et à ne pas permettre un enrichissement spéculatif du propriétaire.

Pour simplifier les procédures et les circuits administratifs, l'organisme de contrôle doit être celui qui gère le compte spécial et attribue les prêts de la même manière que le FNAH contrôle les travaux pour lesquels il a prêté de l'argent.

Les obligations du propriétaire, candidat à un prêt, sont les suivantes:

- (a) Avant tout début de travaux, proposer et faire approuver par l'organisme gérant le compte, un dossier complet des travaux envisagés (plans de l'état existant et des modifications prévues, devis descriptif et estimatif) et une proposition d'augmentation des loyers.

L'ASM peut apporter son concours pour la confection de ces dossiers techniques, comme elle le fait pour les dossiers à présenter au FNAH.

- (b) En cas d'approbation du dossier et de la proposition d'augmentation des loyers, faire exécuter les travaux et présenter les mémoires justificatifs donnant droit au prêt, par tranches successives, après contrôle de l'exécution.
- (c) Après bonne fin et approbation des travaux, mettre en application l'augmentation des loyers qui a été établie sur la base des devis présentés préalablement et qui n'est pas révisée si le montant réel des travaux est supérieur au devis - ceci afin de décourager toute tentation des propriétaires d'augmenter illicitement les loyers - mais est diminuée si le montant réel des travaux est inférieur au devis.

Pour l'ensemble de ces problèmes de la réhabilitation, il est apparu utile de ne pas prévoir de solution unique mais de pouvoir disposer d'une batterie de solutions permettant de s'adapter avec le plus de souplesse possible à tous les cas de rapports propriétaires-locataires.

## 6.4 La réhabilitation: synthèse des données

### 6.4.1 La réhabilitation du patrimoine municipal

#### a - Description du programme

- . Nombre: environ 100 logements
- . Surface au sol: 8 700 m<sup>2</sup>
- . Surface plancher: 10 500 m<sup>2</sup>

Il est à noter que 2 700 m<sup>2</sup> de planchers considérés comme municipaux



n'ont pas encore été indemnisés par la Municipalité: il s'agit là d'expropriations anciennes qui n'ont pas été menées à terme. Le plus souvent, ces logements qui ont appartenu à des étrangers ayant quitté définitivement la Tunisie, sont occupés de fait par des familles qui ne payent que la taxe municipale.

Par ailleurs, il n'est pas rare que la Municipalité soit déjà gestionnaire de ces logements dans lesquels elle a placé une population à reloger suite à des démolitions dans d'autres quartiers de la Médina (Sidi Béchir, Bab El Akwas).

L'indemnisation de ces logements par la Municipalité conditionne leur réhabilitation, l'ARRU ne pouvant se substituer à la Municipalité pour ces indemnisations résultant d'anciennes expropriations.

(b)- Charge foncière

Les logements municipaux à réhabiliter seront exonérés de la surcharge foncière.

(c)- Réalisation

La Municipalité a délégué sa maîtrise d'ouvrage à l'ARRU (Cellule de réhabilitation mixte ARRU-AS1) pour la réhabilitation de son patrimoine.

(d)- Financement

Il se fera sur les fonds propres de la Municipalité qui a demandé une aide du FNAH de l'ordre de 150 000 D.

(e)- Coût

Le coût de réhabilitation du patrimoine municipal a été estimé en 1982 à 265 000 D.T., ce qui équivaut à 25 D.T. le m<sup>2</sup> de plancher à réhabiliter.

#### 6.4.2 Réhabilitation du patrimoine privé

(a) Description du programme

- . Nombre: 500 logements
- . Surface au sol: 27 000 m<sup>2</sup>
- . Surface plancher: 51 000 m<sup>2</sup>

(b) Charge foncière

De la même manière que pour les logements municipaux, les propriétés privées à réhabiliter seront exonérées de la surcharge foncière.

(c) Réalisation

Elle se fera directement par les propriétaires ou dans le cadre d'une opération d'ensemble FNAH.

(d) Financement

La réhabilitation des logements privés sera financée par les propriétaires (à 20%) et par le compte spécial de réhabilitation de la Médina, alimenté par des crédits BIRD, une contribution du FNAH et la plus-value dégagée sur la rénovation.

(e) Coût

Le coût de réhabilitation de l'ensemble du patrimoine privé a été estimé en 1982 à 931.000 D.T., ce qui équivaut à 18 D.T le m<sup>2</sup> de plancher à réhabiliter; ce qui signifie, qu'en moyenne, les propriétés privées sont mieux entretenues que les propriétés municipales, la Municipalité étant mal organisée pour gérer tout ce patrimoine.

## 6.4.3 Sauvegarde et réaffectation des monuments historiques

(a) Description du programme

- . Nombre: 3 monuments
- . Surface au sol: 2 850 m<sup>2</sup> dont 765 m<sup>2</sup> de jardin
- . Surface plancher: 3 550 m<sup>2</sup>.

(b) Charge foncière: exonération(c) Réalisation

Par le Ministère de la Culture, dans la mesure où ces monuments seront réaffectés en équipements culturels (bibliothèque d'adultes, bibliothèque d'enfants).

(d) Financement

Cette opération de sauvegarde et de réaffectation des monuments historiques sera directement financée par le Ministère des Affaires Culturelles.

(e) Coût

Il a été estimé en 1982 à 88.000 D.T., ce qui équivaut à 25 D.T. le m<sup>2</sup> de plancher à réhabiliter\*.

---

\* Toutes les estimations de coût ont été faites sur la base de devis estimatifs établis en 1982 par l'ASM

## 7. LA RENOVATION: SYNTHESE DES DONNEES

La rénovation englobe, comme nous avons pu le voir dans le programme, plusieurs composantes: les logements, les commerces, les hôtels, les bureaux et enfin les équipements publics. Elle se situe, d'une part, sur une zone de terrains nus groupés, appelée zone de rénovation globale, et d'autre part, sur des parcelles interstitielles à l'intérieur des zones à réhabiliter.

### 7.1 Les logements

Au nombre de 400 et correspondant à 35 000 m<sup>2</sup> de planchers neufs, ils se répartissent de la manière suivante:

- . 240 logements dans la zone de rénovation globale
- . 160 logements sur des parcelles interstitielles.

Les 240 logements de la zone de rénovation globale se divisent en 185 logements à patio et 55 appartements, alors que tous les logements interstitiels sont de type traditionnel.

D'autre part, l'ensemble de ces 400 logements à construire, se décomposent en 165 logements économiques et 235 logements promoteurs.

#### 7.1.1 Les logements économiques

Au nombre de 165, ils comprennent:

- . Une opération pilote de 40 logements à patio, d'environ 85 m<sup>2</sup> couverts chacun dans la zone de rénovation globale.
- . 15 surélévations d'étages sur des immeubles municipaux à rez-de-chaussée.
- . 30 logements locatifs SPROLS (1), regroupés en un seul îlot dans la zone de réhabilitation.

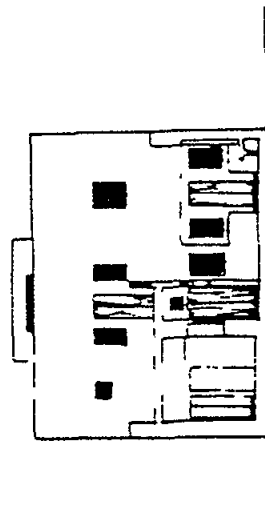
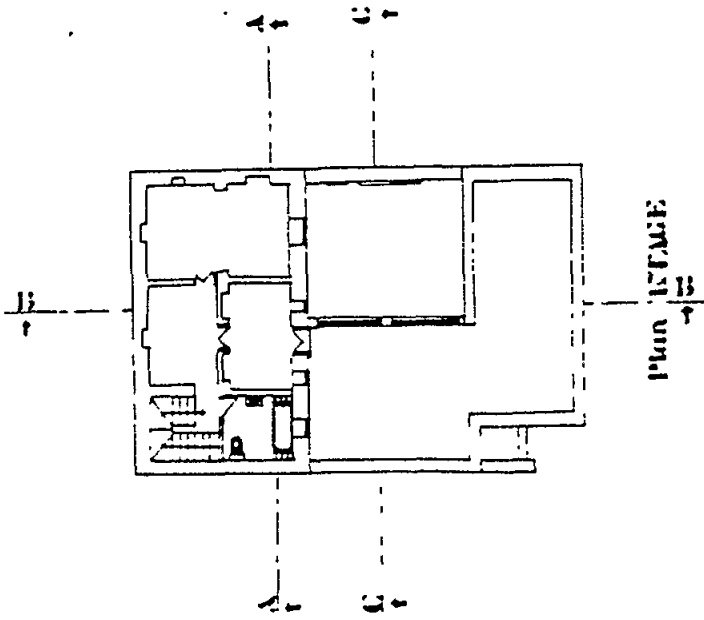
Tous ces logements économiques, et en particulier les 40 logements pilotes par lesquels l'opération a démarré, sont destinés en priorité aux ménages à reloger suite aux démolitions, puis aux habitants du PIF de la Hafsia et enfin aux habitants de la Médina en général.

En ce qui concerne les logements à la location, ils ont été programmés pour une partie de la population du quartier dont les revenus ne permettent pas une accession à la propriété. C'est la SPROLS, construisant des logements pour les affiliés à la CNSS (2), qui sera le promoteur de ces trente logements locatifs.

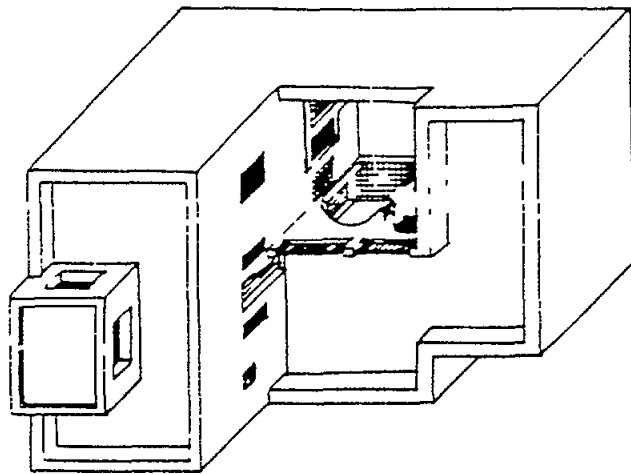
---

(1) SPROLS: Société de Promotion du Logement Social

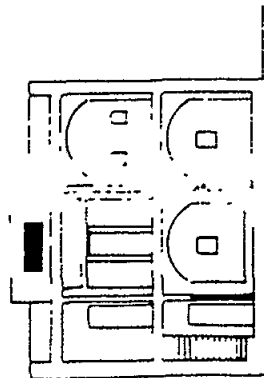
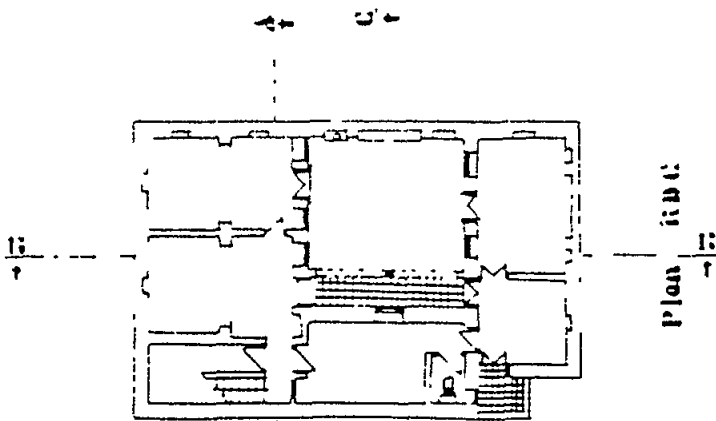
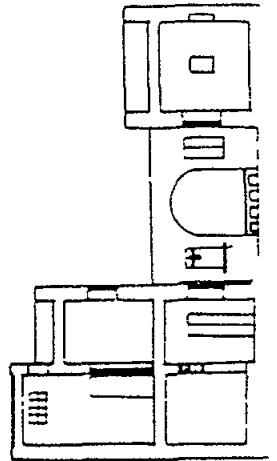
(2) CNSS : Caisse National de Sécurité Sociale



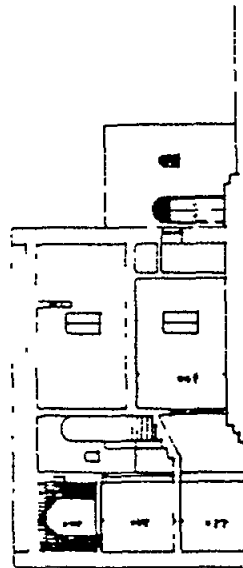
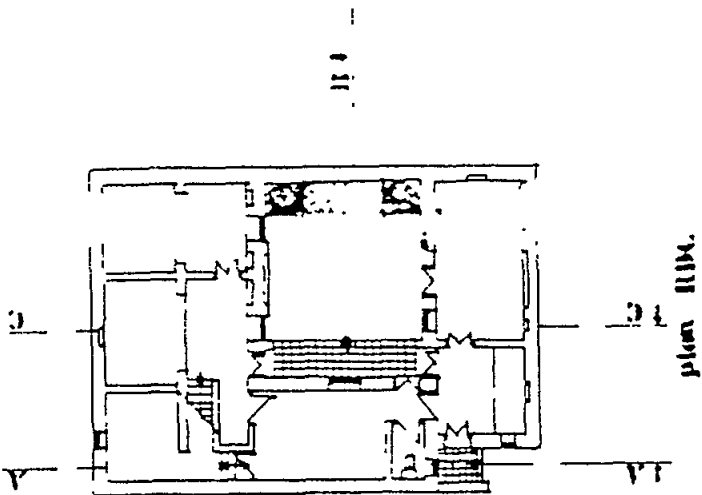
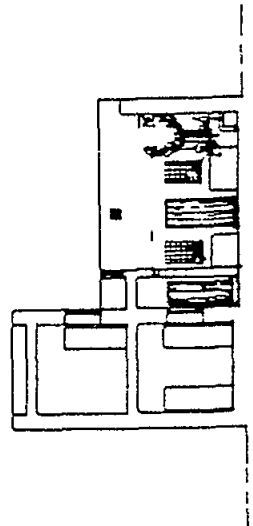
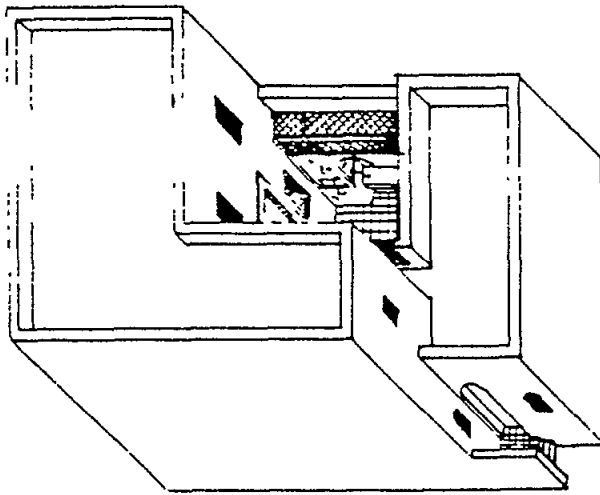
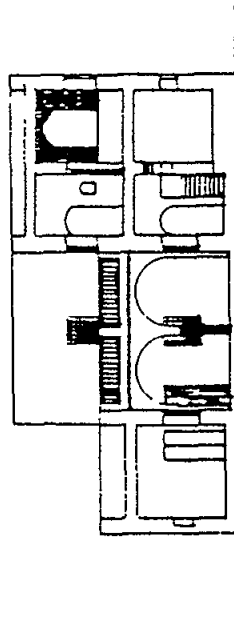
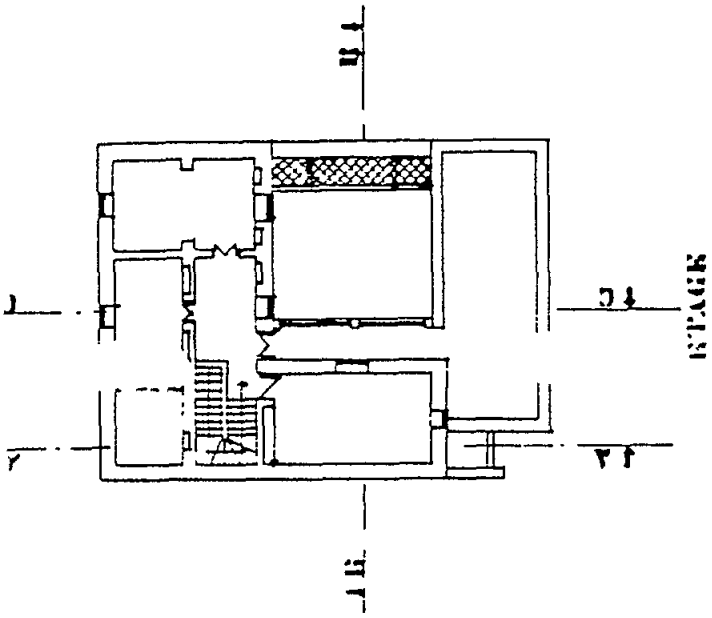
Coupe CC



Axonométrie

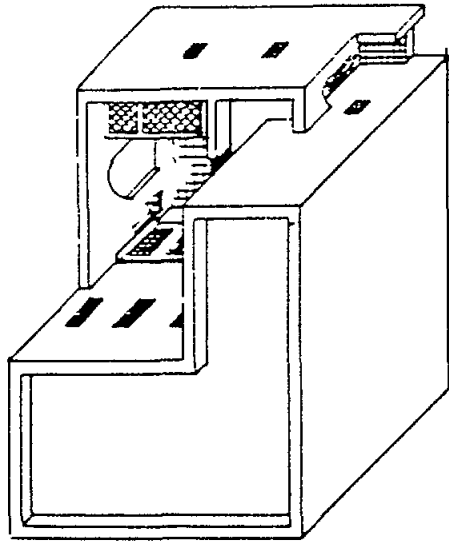
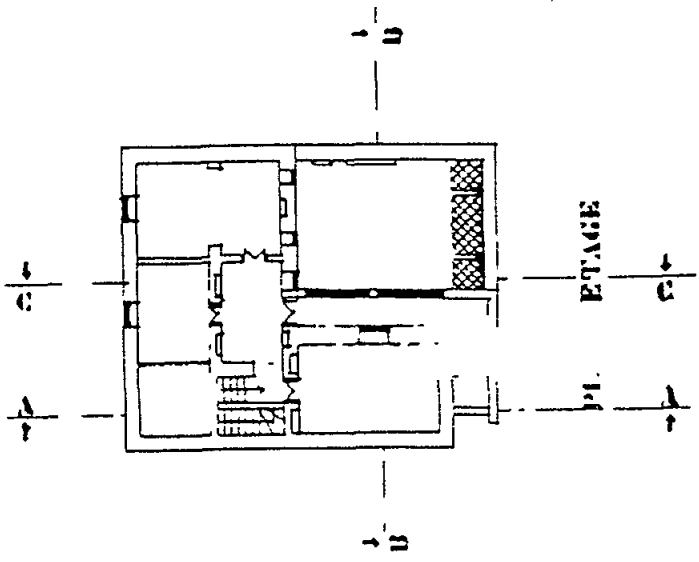
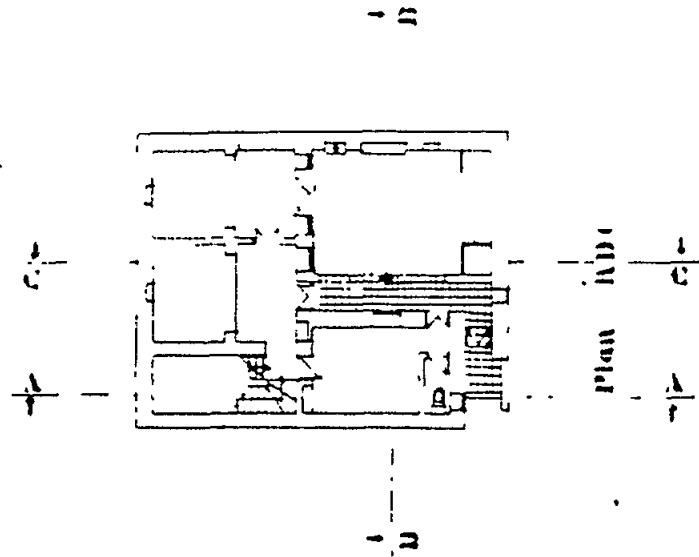


Coupe AA

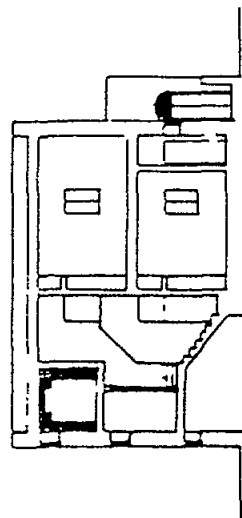


11115 10m x 12.5 m

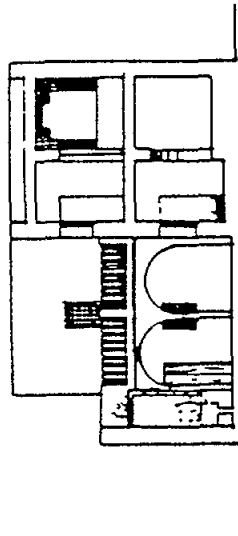
éch 1/100



Axonométrie



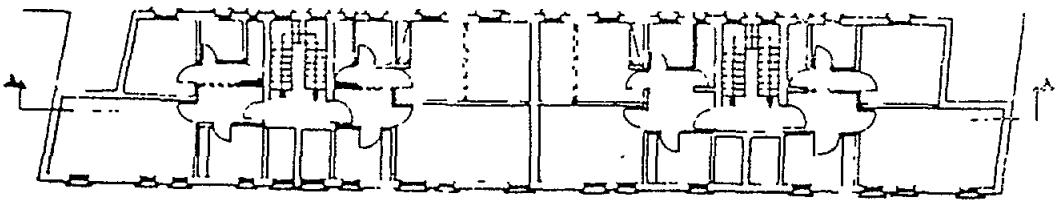
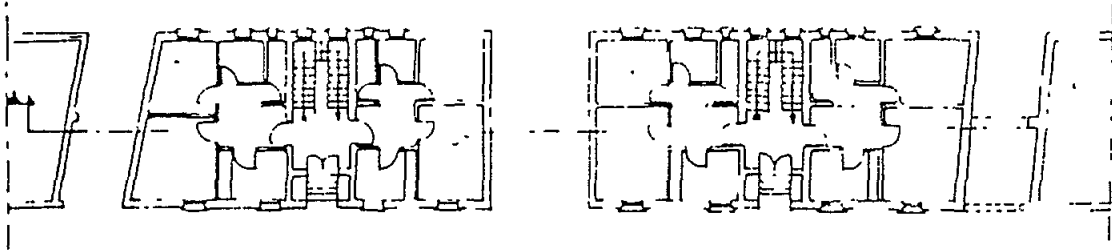
Coupe AA



Coupe CC

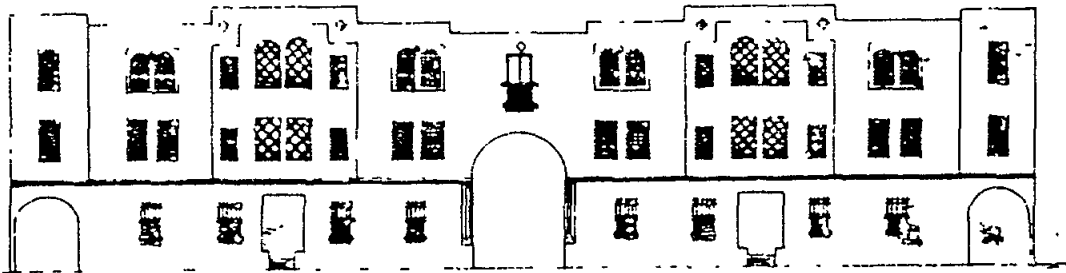
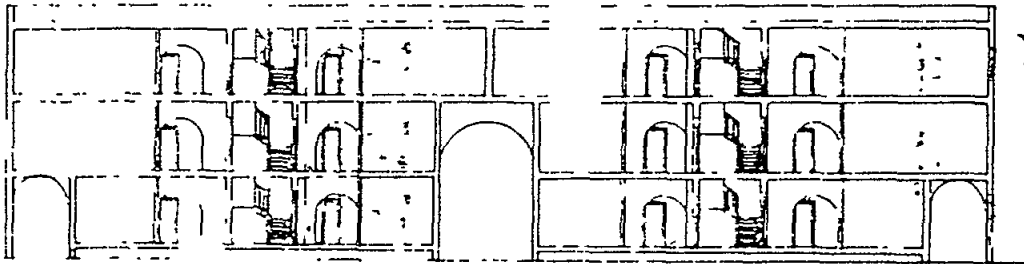
# IMMEUBLE 2

PLAN DE L'ÉTAGE



PLAN DE L'ÉTAGE

GROUP A3



FACADE



Le coût de construction de ces logements neufs a été estimé en 1982 à 120 D.T. le m<sup>2</sup> de plancher pour ce qui concerne le projet pilote et l'îlot SPROLS, dans la mesure où il sera fait appel à des entreprises relativement importantes, à 80 D.T. par m<sup>2</sup> de planchers pour les logements interstitiels économiques pour lesquels il a été envisagé des marchés de gré à gré avec des petites entreprises et même, éventuellement, des tâcherons, et enfin à 60 D.T. le m<sup>2</sup> pour les surélévations d'étage.

Pour l'ensemble de ces logements économiques, l'ASM a été chargée des études d'exécution et du suivi architectural, l'ARRU assurant la maîtrise d'ouvrage.

#### 7.1.2. Les logements promoteurs

Au nombre de 235 logements, ils possèdent en moyenne une surface de 90 m<sup>2</sup> chacun. Ils se répartissent en 200 logements dans la zone de rénovation globale pour 35 seulement sur des parcelles interstituelles.

Ils seront réalisés par des promoteurs privés, agréés par la CTEL sur des terrains viabilisés et vendus aux enchères par l'ARRU. Le contrat de vente de ces terrains sera accompagné d'un cahier des charges et d'un avant-projet d'architecture, établi par l'ASM, qui fera l'objet d'un accord en principe pour l'obtention du permis de bâtir.

#### 7.2 Les commerces

Les commerces se répartissent en:

- . 160 boutiques indépendantes, à rez-de chaussée des îlots résidentiels,
- . 22 magasins dans un centre commercial de type traditionnel, fondouk, destiné aux frippiers.
- . 70 boutiques dans un marché de frippe municipal atteignant au souk El Grana.
- . Un hammam (bains maures),

et totalisant 5 400 m<sup>2</sup> de planchers couverts.

Tous les commerces paieront une surcharge foncière de 160 D.T. par m<sup>2</sup> sauf le marché de frippe municipal qui ne paiera que 70 D.T. le m<sup>2</sup>, étant donné l'aménagement sommaire de cet équipement destiné à regrouper les marchands de frippes opérant sur la voie publique.

Les commerces inclus dans les îlots d'habitation seront réalisés par les promoteurs des logements, tandis que les commerces construits par l'ARRU seront vendus aux enchères avec un cahier des charges spécifiant en particulier leur affectation, à l'exception du marché et du fondouk de frippe qu'elle réalise pour le compte de la Municipalité. Notons ici que le fondouk est achevé depuis octobre 1985, mais que son affectation en centre de fripperie est actuellement remise en question. En effet, la fripperie, nouvelle vocation commerciale de la zone, constitue à la fois un élément moteur pour le quartier (emplois, services) et un élément destructeur en ce

qui concerne le tissu ancien et les activités traditionnelles dont le recul s'accroît tous les jours face à l'avancée de la frappe.

### 7.3 Les hôtels

En regard de l'expansion en Médina, ces dernières années, des hôtels de moyen standing répondent aux besoins des touristes des pays limitrophes, il a été programmé, dans l'opération Hafsia, trois hôtels totalisant 170 lits et 3000 m<sup>2</sup> de planchers. Ils seront réalisés par des promoteurs privés sur des terrains viabilisés et vendus aux enchères par l'ARRU et paieront une surcharge foncière de 75 D.T. par m<sup>2</sup> de plancher. Le contrat de vente sera là aussi accompagné d'un cahier des charges et de l'avant-projet d'architecture faisant l'objet d'un accord de principe pour l'obtention du permis de bâtir.

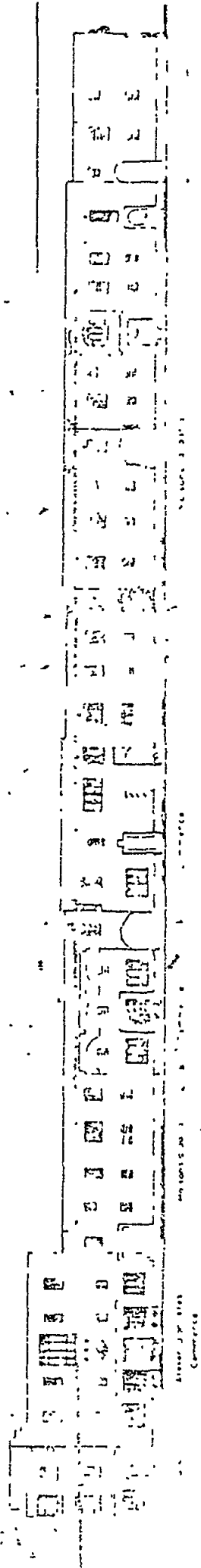
### 7.4 Les bureaux

5 000 m<sup>2</sup> de bureaux sont programmés avec 85 places de parking en demi sous-sol. Ils seront aussi réalisés par des promoteurs privés sur des parcelles vendues aux enchères par l'ARRU, avec cahier des charges et avant-projet d'architecture, objet de l'accord de principe pour l'obtention d'autorisation de construire.

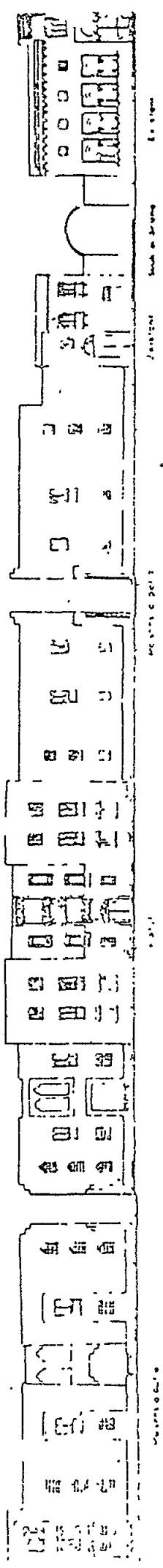
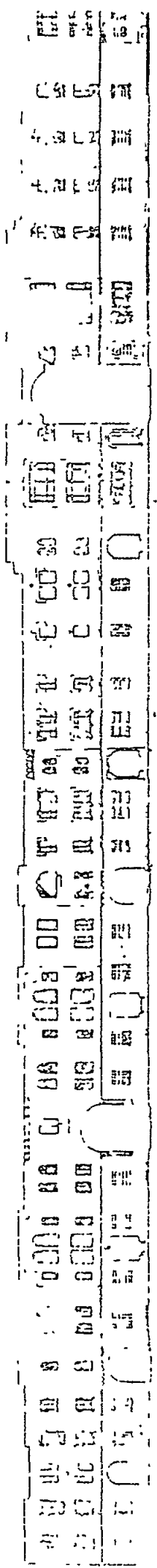
La surcharge foncière sera de 110 D.T. par m<sup>2</sup> de plancher de bureau et 15 D.T. par m<sup>2</sup> de parking.

### 7.5 Les équipements publics

Le bureau de poste, le jardin d'enfants, la crèche, le centre de santé de base, seront réalisés et financés par les départements concernés et exemptés de la surcharge foncière.



PENNINGTON SCHOOL



REAR WING

## 8. LE RELOGEMENT

Les démolitions ont été réparties en deux tranches: une première tranche pour voirie, une deuxième tranche pour insalubrité. Une commission a été mise en place pour résoudre au cas par cas les problèmes des ménages touchés par la démolition. Certaines familles susceptibles d'acquérir un nouveau logement dans le périmètre, ont été rélogées dans des logements tiroirs appartenant à la Municipalité et mis à la disposition de l'ARRU, dans le quartier de la Hafsia; d'autres ont été indemnisées et ont eu droit à une promesse de vente dans un programme de trames assainies, à Ithadamen, faisant également partie du IIIe projet urbain; d'autres encore, ont été rélogées dans des programmes de dégourbification, en périphérie de Tunis (Cité Ezzouhour, Oued Ellil ...).

L'ensemble des démolitions touchent 134 familles sur les 715 ménages du PIF:

- . Seules 31 dont le revenu mensuel est supérieur à 200 D.T. pourront acquérir des nouveaux logements du type G de la CNEL (13 000 D.T) dans le projet pilote.
- . 15 familles dont le revenu se situe entre 150 D.T. et 200 D.T. pourront accéder à des logements type F (10.000 D.T.) dans les logements interstitiels économiques.
- . 23 familles dont le revenu est inférieur à 120 D.T. pourront être rélogées dans les logements locatifs de la SPROLS (loyer entre 40 et 50 DD.T.).
- . Le reste, soit 60 familles dont le revenu est inférieur à 120 D.T., seront rélogées dehors de la Hafsia.

Ainsi sur les 165 logements économiques prévus dans la zone, 69 pourront être acquis par les ménages touchés par la démolition.

Le reste, soit 89 logements à l'accession à la propriété seront attribués aux épargnants ordinaires de la CNEL et 7 logements à la location seront alloués par la SPROLS à des affiliés à la CNSS, avec toutefois une première priorité pour les habitants du PIF et une seconde pour ceux de la Médina.

Les démolitions touchent aussi 120 frippiers, 92 d'entre eux pourront être réinstallés dans le fondouk ou le marché de frippe prévus par le programme; les autres ont reçu une indemnisation correspondant à la valeur de leur fonds de commerce.

## 9. ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

### 9.1 Les études

L'APS (Avant Projet Sommaire) a été présenté en 1981 sous forme d'un document groupant toutes les données concernant les deux sites de la Hafsia et de la Kherba en vue d'un financement BIRD dans le cadre du IIIe projet urbain lancé par le Ministère de l'Habitat.

Une première version de l'APD (Avant Projet Détaillé) a été élaborée en juin 1982 mais a été remplacée par une nouvelle version, particulièrement au niveau du montage institutionnel et financier, en juin 1983. La version définitive de ce montage fut adoptée en décembre 1983.

### 9.2 Les décrets

Le PIF (Périmètre d'Intervention Foncière), au profit de l'ARRU ne s'est pas fait attendre puisqu'il a été approuvé par décret dès avril 1982. Par contre, le PAD (Plan d'Aménagement de Détail), qui a été approuvé par le Conseil Municipal de la Ville de Tunis, après enquête publique, à la session de juin 1983, n'est toujours pas, à l'heure actuelle, décrété.

### 9.3 La réalisation

#### 9.3.1 Démolition-Relogement

Le décret d'expropriation dans le périmètre de la Hafsia date du 20 octobre 1983; en avril 1984, on procède au relogement des familles touchées par les démolitions et, en août 1984, aux démolitions elles-mêmes.

#### 9.3.2 Voirie-Assainissement

En novembre 1983, le dossier d'appel d'offre pour l'assainissement et la voirie est lancé et le choix de l'entreprise s'opère en août 1984. L'inauguration du démarrage des travaux a été faite par le Ministre de l'Equipement en novembre 1984.

#### 9.3.3 Le projet pilote et le fondouk de frippe

Le dossier du permis de bâtir fut déposé en juin 1983 et a été attribué en novembre 1984. Le projet d'exécution des 40 logements du projet pilote a été entamé en juillet 1983, juste après le dépôt de l'autorisation de bâtir. Mais en 1984, ces plans d'exécution ont été repris dans la mesure où il a été décidé, finalement, d'abandonner la simple cloison de briques (25 cm) au profit d'une double-cloison (30 cm) dans une structure poteaux-poutres.

L'appel d'offre fut lancé en juin 1984, avec deux versions: l'une en poteaux-poutres, l'autre en pierre taillée de Korba (pierre calcaire du Cap Bon). Cette dernière version a finalement été rejetée dans la mesure où il a été considéré que cette solution technique n'a pas été suffisamment expérimentée, la pierre de Korba étant usuellement utilisée sous forme de moellons (murs de 50 cm) et non pas en pierre taillée (murs de 30 cm).

La première pierre a été posée par le Premier Ministre Tunisien en mai 1985 et la réception définitive des 40 logements est prévue pour la fin avril 1986.

Le fondouk de frippe a été réceptionné dès le 24 octobre 1985, et son coût a atteint 55 000 dinars pour 327 m<sup>2</sup> construits, ce qui correspond à 162 D.T. le m<sup>2</sup>, plus cher que ce qu'il a été estimé, mais à un tarif très concurrentiel, vu l'augmentation des prix de la construction.

#### 9.3.4 Les îlots promoteurs

La viabilisation achevée à 90%, l'APRU va incessamment mettre aux enchères les îlots promoteurs.

#### 9.3.5 La réhabilitation

La composante réhabilitation du projet n'a pas encore démarré, mais Flores et déjà a été mise en place une cellule mixte APRU - ASF, chargée de:

- . définir le type de réhabilitation (lourde-légère);
- . établir un ordre de priorité en fonction de certains critères: implantation, état du bâti, densité, desserrement...;
- . préparer les dossiers techniques (plans d'architecture, devis estimatifs et descriptifs);
- . aider la population à établir ses dossiers de prêts.

## CONCLUSION:

Il ne peut y avoir, pour l'instant, de bilan complet de l'opération Hafsia. Ce bilan ne pourra être défini, que ce soit sur le plan architectural et urbain ou sur le plan social et humain, qu'après l'achèvement total des travaux et le dépouillement des enquêtes de satisfaction appropriées.

Néanmoins un certain nombre de points forts peuvent être dégagés dès maintenant:

\* Premièrement, la démonstration faite que la blessure dans le tissu urbain ancien de la Médina pouvait être soignée, et d'une greffe d'un tissu urbain non identique mais compatible dans sa texture était possible. C'est en somme la démonstration qu'il y avait tout de même une alternative au remplacement de l'ancienne organisation urbaine arabo-musulmane, inscrite dans la mémoire collective, par l'organisation urbaine banalisée que toutes les villes de l'âge industriel connaissent. Le mérite de cette démonstration revient au projet Hafsia 1972, réalisé dans un contexte général de scepticisme et avec des outils de production de la ville non spécifiques. C'est d'ailleurs, comme cela a été rappelé plus haut, cette vertu de démonstration qui lui a valu le prix Agha Khan en 1983.

\* Deuxièmement, la stimulation de la réflexion théorique sur l'entretien, la réhabilitation et la préservation du patrimoine bâti en Tunisie, qu'il ait valeur historique ou seulement économique. Les plans quinquennaux de développement font maintenant place à ces préoccupations, et des institutions adéquates ont vu le jour, notamment la Direction de la Réhabilitation et de la Rénovation au Ministère de l'Équipement et de l'Habitat et l'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine.

Ces institutions permettent aujourd'hui de penser à la réhabilitation des ensembles urbains tunisiens traditionnels dans un cadre spécifique, ce qui est un acquis considérable.

\* Troisièmement, la diversification progressive des interventions pour s'adapter, sur le terrain et dans les détails, à la diversité des situations sur le plan du foncier, du statut d'occupation, de l'état des structures, des possibilités de financement, etc... avec toutes leurs interactions.

Ces ambitions nouvelles de traiter les cas les plus complexes, permises par la création des institutions spécialisées citées plus haut, ont abouti à élaborer des mécanismes originaux pour dépasser les clivages habituels dans les systèmes de production et de financement entre, d'une part, la construction neuve sur terrain et d'autre part, l'entretien ou le simple anéagement d'une construction existante.

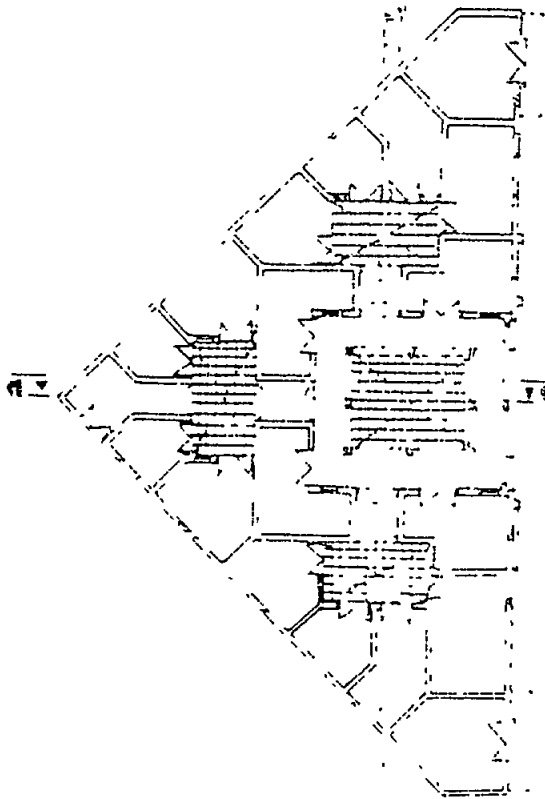
C'est notamment le rôle de la caisse de réhabilitation de la Médina,

dont le fonctionnement a été exposé en détail, et qui est un instrument original spécifique à la ville traditionnelle. Si cette caisse joue pleinement son rôle, une fois les parties manquantes du tissu urbain reconstituées, c'est elle qui assurera la remise en état progressive et l'entretien de toute la vieille médina de Tunis.

Quatrièmement, la nécessaire longue durée du démarrage de ces interventions pionnières dans la mesure où, comme il a été noté plus haut, tous les mécanismes de production de la ville étaient orientés vers la construction neuve. Rien n'existait pour traiter la restructuration urbaine, dans ses trois composantes imbriquées, voiries et réseaux, réhabilitation des constructions existantes, extension et constructions de bâtiments neufs. Plus les ambitions de traiter le détail s'affirment, plus l'image de la restructuration apparaît comme une juxtaposition de cas particuliers. C'est ce qui explique que les diagnostics et les propositions fassent appel à des domaines d'investigations et d'actions multiples et spécialisés et nécessitent souvent la création d'outils particuliers, notamment juridiques et financiers.

A nombre égal de mètres carrés habitables fournis, la restructuration de la Hafsia a consommé beaucoup plus de "matière grise" et de temps qu'une construction neuve. Mais la période pionnière achevée, une fois les outils et les procédures créés pour la circonstance définitivement mis au point, alors le mouvement de restructuration pourra s'accélérer et nous approcherons l'objectif: la réhabilitation globale, physique et sociale de la Médina.

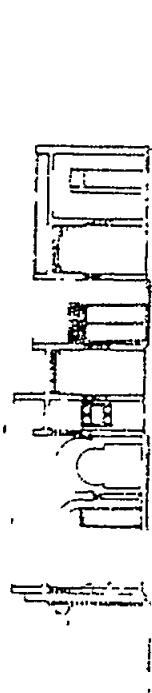




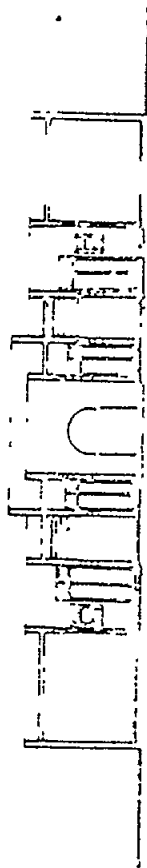
PLAN - HIG



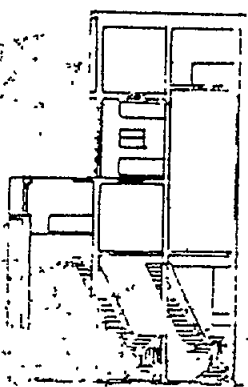
SECTION - HIG



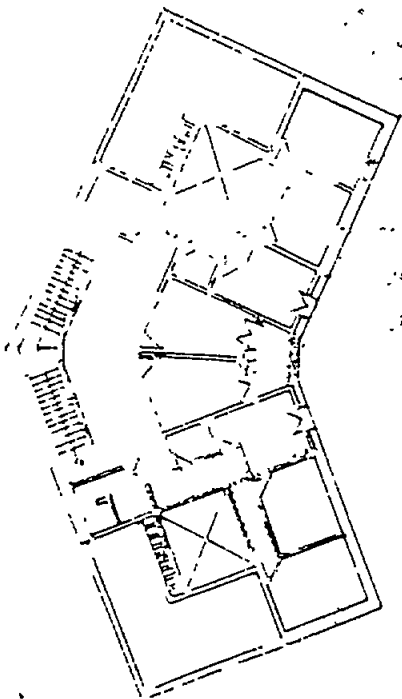
SECTION - HIG



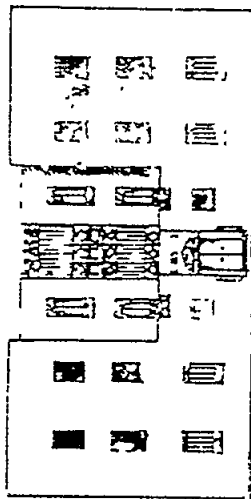
SECTION - HIG



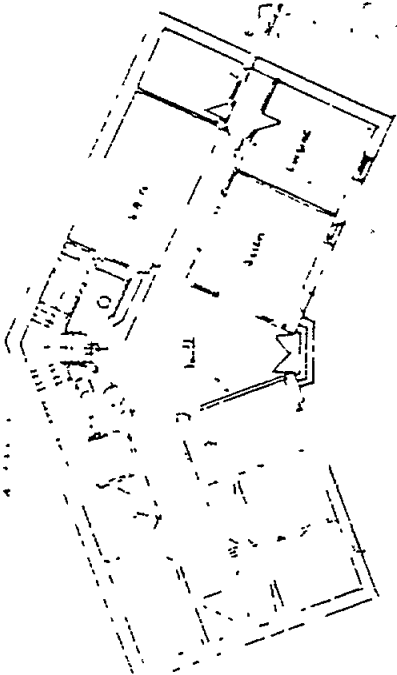
PLAN DE LA 2<sup>e</sup> ETAGE



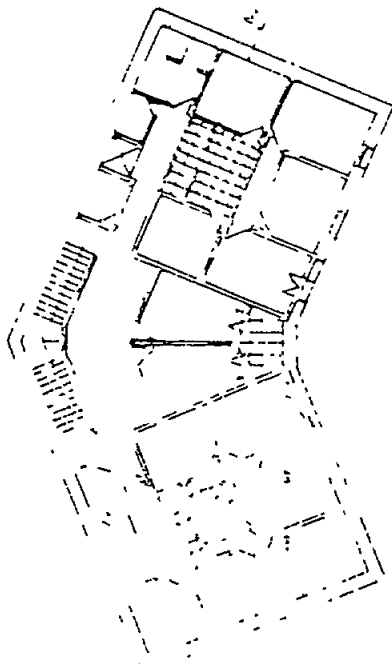
PLAN DE LA 1<sup>re</sup> ETAGE



PLAN DE LA 3<sup>e</sup> ETAGE



PLAN DE LA 4<sup>e</sup> ETAGE



PLAN DE LA 5<sup>e</sup> ETAGE

SAFRANBOLU (TURKEY)  
A CASE STUDY IN CONSERVATION

by  
Dogan Kuban  
Professor of History of Architecture  
and Historical Preservation  
Istanbul Technical University Faculty of Architecture

FOREWORD

The Campaign for the conservation of the old town of Safranbolu was started in 1974. Since that time it has become a symbol of the historical Turkish small town and was declared a protected zone in its entirety. But its legal status and its becoming an object of admiration for the specialists did not immediately ensure its protection, it only saved it from wanton destruction. This study is a summary description of the problems concerning the conservation of Safranbolu.

The information gathered here owes its existence to the studies of many scholars and architects, whose names are mentioned throughout this report. The author also remembers with gratitude the then mayor of Safranbolu, Kizilhan Ulukaya, his helpers and successors whose unfailing assistance gave and still gives great support to the conservation efforts.

CHAPTER I

CONSERVATION OF SAFRANBOLU PRESERVATION AND PROBLEMS

1.1. Location of the Town of Safranbolu and its present-day significance in the national life and culture

At the junction of the roads connecting the Black Sea coast to Western, Northern and Central Anatolia, about 350 km from Istanbul and 200 km from Ankara, lies the old city of Safranbolu, the place of a Byzantine castrum of the Middle Ages, and conquered and settled by the Turks since the early 14th century. One of the rare instances of modern Turkish urban history, the old town has preserved its pre-industrial appearance and architecture intact. Its topographical characteristics are also of relevance. In a deep valley carved by two streams, the main core of the city occupies the interior of the two valleys among cliffs and surrounding the commercial and monumental centre, the residential quarters established on the slopes have their gardens towards the streams. At the centre there are important mosques and monuments of the town, including an important 17th century Khan.

Safranbolu is an extremely important living document of Turkish urban history, and due to its site and the nature of its residential architecture it has a phenomenal impact on visitors. Apart from its picturesque setting, the town has recently been the subject of nationwide attention due to a campaign of the mid-seventies and was declared a classified historical site to be completely preserved. This official decision brought with it a complex set of problems of different dimensions, the nature and extent of which will be briefly discussed in this report.

1.2. The present town and the historical area

Although the recent developments took place outside the historical core, and were not physically harmful to it, they increased the area of the city and moved the administrative centre as well as some of the commercial activities away from the old core, thus changing the socio-economic balance of the old town. Yet, the new quarters constitute only ten percent of the town area, and the bulk of the old town and its suburban summer quarters which lie beyond the new town centre, remain comparatively unaffected in their historical texture and appearance. Accordingly the whole ancient town and its suburban quarters (called Baglar, which means vineyards and orchards) are within the boundaries of the historic preservation zone.

The town of Safranbolu had a population of 15000 at the beginning of the conservation campaign. Today including the new quarters, the population has reached the number of 19440 (1980 census), but the old quarters remained unchanged with perhaps the same or even slightly decreased density. The historic area delineated by the Superior Council of National and Cultural Monuments and Properties is about 400 hectares (approximately 180 hectares in the town proper and 220 hectares in the suburb of Baglar where the population density, especially in the winter, is extremely low).

### I.3. Development of the town and its surroundings in the Republican period

This rather remote corner of Northern Turkey was not much influenced by the changes occurring in the cosmopolitan centres of the country, and kept its traditional ways of living and producing down to the mid-twentieth century. But in the thirties, about 10 km from Safranbolu, the first Turkish steel complex, in a small village called Karabük, was founded. Karabük immediately attracted a large population from the surrounding rural communities, as well as from Safranbolu itself. The population of Karabük passed the 100,000 mark and some recently developed residential quarters were built on the main road connecting Karabük to Safranbolu, only a few kilometres away from the new city centre of Safranbolu. During the first period of this development until the early fifties, Safranbolu remained unchanged within its old boundaries. It seemed that the potential of the region for developing had been concentrated in the new industrial city.

But after the Second World War, the population of Safranbolu, which always had strong commercial and cultural connections with Istanbul, started to rent their town houses to peasants coming from the villages, thus breaking the social structure which had been preserved, until that time, intact. The old social structure represented by great families had a tradition and history closely associated with the physical structure of the city. Most of the old and wealthy families of the city also owned their summer houses in the suburb of Baglar, and have preserved their ties with the city, by keeping at least one of their houses. But gradually, the social structure changed. Today the percentage of newly-established people at Safranbolu is much higher than that of the original citizens. This percentage is, however, still in favour of the old Safranbolu families in Baglar district.

The attraction of the new industrial city of Karabük, the economic stagnancy of Safranbolu itself, and the rather difficult topography of the land between the two cities, hindered the physical development of Karabük toward Safranbolu, and saved the old city from the onslaught of speculators who concentrated their efforts in Karabük itself. Safranbolu remained as a kind of dormitory town with little commercial activity.

In 1955 a plan of development prepared by Professor Gündüz Özdes transferred the old administrative centre of Safranbolu to newly proposed quarters outside the old town, on the empty plateau between the suburb of Baglar and Safranbolu proper on the road to Karabük. New residential quarters flourished and became fashionable, even for those old families who remained in the town in their old houses. Since the plateau is also visually separated from the old city in the deep ravines, this planning decision further increased the isolation of the old town and hindered its development. But from the viewpoint of preservation, Özdes' plan was beneficial. Here one should point out, however, that it was beneficial only in the sense that it hindered the radical alterations of the old structure and impeded the construction of new apartment houses, which are the products of design criteria completely alien to the traditional one. On the other hand, this created a situation where there remained no incentive for upgrading the existing situation. More and more natives continued to sell their properties

to the newcomers who were coming to work at Karabük. These were peasants becoming workers. The houses and gardens started to decay under the new owners, because they were economically unable to maintain large houses and gardens, and they were culturally insensitive to the quality of the old environment. The decay which had already set in while the city was still in the hands of native citizens, became now more visible through the carelessness of the newcomers. But its appearance remained practically intact.

In the early seventies, Safranbolu already known by specialists as one of the best-preserved historical Anatolian towns became the object of the preservation campaign which came to establish its fame and its historical and cultural importance for modern Turkish society. This last phase also constitutes part of the methodology of preservation related in this report.

#### I.4. Major problems of the historic area

##### I.4.1 Physical deterioration

One of the basic difficulties of the preservation of the traditional housing stock in Turkey is caused by the materials and techniques used in construction. Both mud brick and wood have short life-spans, in comparison to brick and stone, especially when they are not well maintained. Safranbolu architecture is based on a simple wooden structure and mud brick infilling on a rubble stone ground floor. The walls are plastered over and white-washed. But when the mud plaster strengthened by straw deteriorates through lack of maintenance, the decay of wood and mud brick infillings sets in rapidly. This was one of the prime causes of degradation.

A second type of degradation came about by the introduction of formal changes. This was the result of two totally different causes. The most important formal change came through the reshaping of the windows. The old vertical casement windows with shutters were replaced by larger horizontal windows. The demand for modern windows was culturally motivated and prevailed under the influence of modern architecture in the great cities. For a while there was no regulation against these changes. But they were conspicuous enough to destroy the old appearance of a facade.

A third cause of degradation was due to change in the materials themselves. The traditional building materials were no longer available on the market. So traditional roof tiles have been gradually replaced by modern tiles. For common repairs concrete, plastic and metallic materials, and sanitary installations were introduced. The usual materials of the modern environment such as wires, television antennae were installed. To these gradual changes the lack of traditional craftsmen should be added.

#### I.4.2 Changes in cultural outlook

The man-made environment has always followed the direction of demand patterns. As has become fairly clear to the experts of conservation all over the world, without genuine participation by the public and consequently the decision-makers, large-scale conservation of the historical heritage is impossible. The new has always been preferred to the old throughout history, because the new has the character of discovery. And it immediately earns a social status because it has always been connected with adventure, boldness, power and wealth. Although this is a universal phenomenon, what makes the new so disruptive in the present time, is the rapidity of change. In the pre-industrial period change, apart from natural upheavals, was slow, sometimes imperceptible. Today peasants coming from houses the prototypes of which are several thousand years old, enter concrete boxes in noisy urban quarters. But what is astonishing is that they are culturally prepared to abandon and destroy the old and settle in this radically different environment. The modern mass media with its visual impact, has already taught them the character of a modern urban environment and modern architecture, and brainwashed them with the image of a modern city which is synonymous with the superiority of the Western world, an image which should be adhered to for physical survival. This was part of the process called westernization, modernization and, eventually industrialization. Against this global process, the concept of cultural survival remains rather flimsy. And even more so in the recently industrialized countries where the historic consciousness of the masses was amorphous. Thus, for the housewife of a Safranbolu a modern window was a symbol of participation in the modern world, a great and visible sign of status.

In its general operation, at different stages of history, changing from place to place, this attitude shaped demand patterns. But, in the West where the modern theories of conservation took shape and their practical implementation was realized, the problem of historical continuity between the pre-industrial and industrial was already superseded in the 19th century, although urban development and speculation took their toll. But, today, at least theoretically and culturally, it is no longer an acute problem. The old has found its functional place in the contemporary life of the West. They no longer must be denied or rejected in order to be replaced by the new. But we buy modernism at the expense of the historical. We even observe that the more conservative people are, the more of the historical environment they will destroy. Because only through this sacrificial rite can they prove themselves worthy initiates into the modern world, supposedly not abandoning their traditional identity.

The cultural problem behind the difficulties of conservation in our countries, more important than funds, economy organization and technique, is this lack of motivation and non-existence of a demand formulated or, at least understood, by public opinion.

Evidently the traditional houses which constitute the bulk of our conservation problems are not geared to the expectations of modern life and their physical deterioration increases the negative evaluation of their uses about their obsolescence. So we have to determine the nature of the obsolescence of these houses and to analyze the socio-economic constraints to which they are subjected.

#### I.4.3 The nature of the obsolescence of the housing stock

Apart from physical degradation due to the nature of the materials and lack of maintenance, there have been complaints concerning the uses of old houses. Some of them are simply related to the lack of adequate service rooms and basic units such as toilets, baths and kitchens which used to be placed outside the house proper.

In the 20th century however, most houses were remodelled as to have these rooms in the house itself. Those houses built in the early decades of this century were designed to include these service rooms in the house proper. Yet all these earlier transformations have not proved sufficient for the functional and aesthetic standards of modern women. Contemporary kitchen appliances, bath tubs, new water-closets, washing machines, an ever-increasing number of household paraphernalia, has made both the use and appearance of old service areas obsolete. Modern kitchens, bathrooms and toilets are required even by rural populations. This demand is natural and has to be met. I shall discuss this, in more detail, in the following chapters. Old houses have plenty of space; they are large and well-lit, they can be remodelled for all these purposes. For these general and obvious demands architectural and structural solutions exist and can easily be implemented.

A second and more important complaint, which is indeed serious, is the difficulty of heat insulation. In old houses neither the floors nor the ceilings have adequate insulation capacities. It is the same with the old type of casement windows. Yet this is again an easily curable deficiency, if restoration and renewal were to be accepted and understood as a viable system of improvement.

From the viewpoint of structural and constructional intervention the difficulty is economic. Wood is expensive in Turkey, and the traditional knowledge of timber construction is in the process of vanishing. At this point the remedy is with the legislators, because cheaper wood for historic preservation can be obtained by legal procedures.

Finally old houses may require costly maintenance. But this can properly be compensated by legal means which, in fact, exist in the Turkish Law on Conservation.

Beyond these basic problems there remains the problem of cultural obsolescence. We know from experience that technical failures and inadequacies of comfort can always be remedied. Economic shortcomings may be solved. But the demand for a different type of dwellings is a problem of a different nature. Our response to it should dictate our basic methodology, which will be discussed at the end of this report.



#### I.4.4 Other constraints on urban level

As explained at the beginning of this report, the change in the social fabric creates a public insensitive to traditional values, to the memories of the old city. So culturally, the new citizenry is not expected to respond favourably to the efforts of conservation. But those old families still in existence are sensitive to the values of the old environment. They, to a certain extent, constitute an asset.

On the other hand there is no disturbing number of immigrants to create problems of modern urbanization. The population is steady, and there is no pressure on the old city. Some pressure of development and speculation does exist in the suburb of Baglar, which is closer to the recently-developed quarters and there are large gardens and orchards individually owned, ready for modern building development. But this again is not because of population pressure, but is the result of individual profit-making.

A positive factor which could be efficiently used for the conservation of old houses is the family structure of the newcomers. They will have large families, even extended families, which can easily make use of the relatively large spaces of old houses and they even may partly re-generate the old gardens, if proper incentives are created.

Another positive factor from the viewpoint of conservation, is the limited size of commercial transactions and the almost 'zero' development of the commercial area due to the transfer of the modern centre to the upper plateau, away from the old city centre, and also, no less important, the proximity of Karabük where there are much larger and diversified markets serving the whole hinterland. Although the stagnation of commercial activities could be harmful for the town, in a longer perspective, they may create other activities of an economic nature which would balance the predominance of other commercial centres. In the case of the expected development of local tourism, the actual market area, with its open Bazaar, its great central Khan which could be transformed into a multi-purpose building for commercial, business and cultural purposes, with its streets of shops offering local handicrafts, and an already restored old market of leather goods which will be used for touristic and cultural purposes, could restore the old commercial centre's former vitality.

Until very recently the urban texture of old Safranbolu has been kept intact, except for a single thoroughfare which cut some quarters visually from the rest of the town. But since most of the quarters are on the steep slopes at the base of the surrounding cliffs, there were few changes for motor traffic inside the town, except in the centre. The income level of the present population does not allow them to own cars. Thus, most households do not have cars. So there has been, until recently, no pressure of vehicular traffic to change radically the street pattern. Here or there, sporadic improvements of road surfaces, sometimes harmful to the traditional environment as they tend to change old stone pavements and replace them by asphalt, or street corner-cutting took place. The existing status of the town, declared a complete historical area of protection efficiently checked the change of the traditional structure. The existing street pattern allows, as shown in the conservation plan prepared by us, the accommodation of reasonable vehicular traffic in the proposed future function of the city, within the limits of acceptable changes.

After the campaign of the 70's Safranbolu has become the number one symbol of the traditional Turkish city and is already in the tourist itineraries. It has a certain number of visitors, both national and foreign. Yet this does not mean that there is a sizeable tourist industry. The city has no hotels to provide decent accommodation for tourists. The only hotel which could provide adequate lodging is in the process of construction. It is an old house transformed into a small hotel of thirty-five beds. (More details will be given in Appendix). In the short run we could not expect Safranbolu to attract a sufficient number of visitors on which the benefit of a flourishing tourist industry could be envisaged for the protection of the city. But there is one prospect which could reasonably be hoped; it is the transfer of hotel industry from Karabük to Safranbolu. Karabük, as an industrial city is rather dirty, heavily polluted and noisy. But it needs a hotel industry for businessmen. Safranbolu offers an environment of natural comfort: practically undisturbed communion with nature: trees, gardens, beautiful landscape, fresh air, unpolluted water, little traffic, little noise and no crowds. The town is only 10 kilometres away from the centre of Karabük, i.e. a ten-minute ride. It is also comforting to know that a number of hotels at Karabük are owned by Safranbolu people. Thus a little effort by the Municipality, and a convincing campaign may easily transfer a good deal of hotel industry to Safranbolu.

Other prospects of larger scope about national congress tourism, mountain and forest tourism in summer will be discussed in Chapter II.

#### I.5. Theoretical approach and practice as related to the conservation of Safranbolu (I)

One cannot easily maintain that theoretical approaches are sound enough to constitute an irrefutable general background or basis for practice, especially concerning the conservation of the historical urban environment. In most cases, individual interpretations of current ideas on conservation and, more importantly, a desire for successful implementation guide our designs. Obviously local constraints are no less important than direct practical decisions.

But the following general principles may be formulated to clarify our approach to the conservation of large urban areas:

1. Conservation is essentially a cultural decision. In modern circumstances we, the specialists, try to convince the public that it is also economically viable. But money-making and culture do not necessarily share common aspirations. Culture makes money when it has a social status. Fashion, artistic activities of all sorts, museums, and literature may bring profitable returns when they reach large public audiences. Thus we cannot, and should not fool ourselves at the outset, present an economic feasibility in which urban conservation is the expected outcome. This does not mean that we put aside the economic incentive. But economic considerations may create confusion about the nature of conservation. When a national or international public agency provides funds for the preservation of a site or monument, this is done because of the object's intrinsic cultural value, and not because it would bring in money.

Large-scale urban conservation is a complex procedure. Its implementation needs organization, research, adequate planning, time, money, public consent, political good will and sufficient specialist expertise. All these, however, should not confuse the basic nature of conservation on which all preliminary decisions are based: the cultural value. When this value emerges as the basic quality of a conservation object, whether this be a small artistic object or a historic town, in the opinion and awareness of society, it takes on an economic value. This attention may reach schizophrenic levels. Take, for instance, small pieces of ceramics in the museums. While a broken piece of Roman ceramic is somehow accorded its invulnerability by universal consent, a town where human creativity and traces of human life is millionfold in comparison to a piece of ceramic, can easily be demolished. This small example clearly shows the extent to which conservation is a cultural attitude. And an object of conservation has economic viability if it reaches a public status in the cultural life of the community. Safranbolu is a case in point, which may eventually prove the strength of this argument.

2. Controlled change must form part of any conservation programme. Conservation should not hinder the development of the new. The question is the ratio of change and continuity. As our goal in the conservation plan of Safranbolu we maintained that a building should remain inviolate and be preserved as long as its form possesses meaning for us, and as long as its survival can be prolonged by technical means. This principle is practicable if speculation is controlled and misleading industrial symbolism is contained.

In establishing design criteria for protected areas, one has to consider the portent of the following questions: "In the gradual prospective change of the historical environment, how can one calculate the optimal proportion between economy, cultural continuity, socio-psychological balance and the contemporary image of a city and its architecture? What can be the nature of an inherited environment in the constitution of a modern image? Following these questions, however, there remain further questions to be elucidated: Who ascertains the significance of a building? Can it be a kind of consensus, or the opinion of a spokesman who conveys this consensus? Upon what criteria is the evaluation based? Without going into the details of this line of argument we accept that, upon the declaration of a site as a protected area, the responsibility of design is with the conservation planner and individual architects. They should be guided by the following motto which is complementary to the above mentioned principle: respect for the past (including the recent past) and harmony with it.

3. The relationship between the concept of historical conservation and urban planning should be well clarified, and urban design decisions should be controlled by conservation criteria. The point of intersection between the urban planner and the specialist of urban conservation remains, for the purpose of conservation, a troublesome area.

Since we also accept the right of change, even of a historical environment, what are the differences between a plan of renewal and a plan of conservation? This point does not seem to be clearly elucidated by current practice. In our development plans we supposedly direct and control the change, and create a pattern of change. This pattern is generally the outcome of a blind following of existing trends of change. It does not control them, but creates a channel for their easy flow. The trends that the planners do quantify, are the expression of social demands sublimated and generalized through the mass media in terms of a dominant ideology, that of industrialization. If analyzed in this perspective, then the approach of the planner and the conservationist to the conservation plan start from opposite directions. In the one the contemporary, in the other the historical constitutes the starting point of design which incorporates the integration of the past and the present.

In most cases, the scale of urban designers ends at 1/500, the point at which the conservationist starts towards a more detailed scale, in which the right of the old could reassert itself. This problem of scale, and its practical implications will be discussed in Chapter II.

There are less general principles which guided our approach to the preparation of the conservation plan of Safranbolu. They will be mentioned in our discussions concerning the implementation.

#### I.6. Organization of the work

It must be accepted that the state of art of conservation in Turkey presents discrepancies between the large perspectives provided by the legal background and the actual organization. And there have been continuous legal and administrative changes concerning urban conservation, which faces great difficulties of financing and implementation.

The Turkish Law of Conservation (Law on the Conservation of Cultural and Natural Properties) and the one which replaced it in 1983, give very wide powers to the Superior Council of Natural and Cultural Unmovable Properties over the historical property, be it private or public. It is one of the strictest of the world by its quite unchallengeable authority. So the survey, the classification and final decisions belong ultimately to the central Council of Ankara. Yet in its constitution the real specialists are a small minority, and the number of specialists whose work constitutes the base of decisions are few and concentrated in the capital. The projects of conservation of urban or archaeological sites, or restoration projects can be prepared by the universities or by individual architects or teams to be approved by the Council. The Ministry of Culture and the Administration of Religious Endowments also have their technical offices dealing with the restoration projects of individual monuments.

In these planning activities the role of the municipalities has been minimal until today. They do not have specialists and their policy has always been antagonistic towards conservation. Thus while the law permitted large areas to be declared as classified protected sites, the municipalities as the real local decision-makers did not move much towards the implementation of these decisions. They did not have funds and they did not have specialists, nor did they have motivation, thus reflecting the common man's attitude to conservation. Neither did the Ministry of Culture have sufficient funds to promote and encourage conservation. Consequently conservation efforts were sporadic and depended on circumstances, even though theoretical work may have been ready for implementation.

The number of professional architects and urban planners specializing in conservation has been increasing for the last ten years, but they are mostly enrolled in government or private offices in the great cities or remain at the universities

Although a few private associations for preservation exist, citizen participation in the safeguarding of the historical environment is practically non-existent.

#### I.7. Methodology of research, documentation, planning and procedures

In Turkey complete programmes for conservation with allocated funds dealing with historical urban sites have not taken place. Only very recently, under the guise of touristic development two projects have been implemented. The one realized by the ministry of Tourism was the preservation and the Renewal project of Antalya Harbour, which would eventually include the walled historical core of the city. The other is the rather radical renewal of a street (Sogukcesme Street) between Hagia Sophia and the Topkapi Palace in Istanbul, in the process of completion, which is financed by the Turkish Touring and Automobile Club. Both these projects have been realized by the complete expropriation of the areas concerned, with total freedom to re-function, completely disregarding their social content.

On the other hand there are more than 800 urban sites declared as classified protected areas. Since there was neither adequate public funding, nor municipal or private sources eager to contribute towards the preservation of historical sites, conservation projects have been confined to home reparations, but even these have not been even partially implemented. Accordingly, in the protected areas of these Turkish cities there is continuous conflict between the municipalities and citizens on the one side, and the Ministry of Culture and Tourism on the other. The aim of the municipalities is to reduce areas of protection, and that of the citizens to change the status of their houses in order to demolish or to change it. This open struggle generally ends with the reduction of the boundaries of the protected zones, and with the destruction or decay of the houses. Although there are some rare cases where, due to the acknowledged cultural status of the site - such is the case of Safranbolu - this process does not work, yet the natural decay takes place.

Over and against this background of dichotomies, many cities made a general survey and listing of their monuments and their historical house stock, accepted boundaries of their historical cores and sometimes detailed historical reports to constitute part of the basic data of their master plans. Since the law requires a general plan of conservation before the completion of new master plans, these plans of 1/1000 became documentary routines to be added to the portfolio of master plans. Their numbers are still limited. But as we will see in discussing the Safranbolu plan, while their existence is a positive factor hindering the wanton destruction of historical cores, they also constitute an administrative placebo for want of a genuine policy of conservation.

The preparation of the Plan of Conservation of Safranbolu followed the same procedural routine. A considerable amount of statistical data about the economy and population was collected for the study of previous master plans. For the development of Tourism in connection with the preservation of the city, geographical, social and architectural studies were carried out by a group of professors under the coordination of the author of this report and presented to the Ministry of Culture and Tourism. A typological study of the traditional houses and their possible re-use was conducted by various scholars. Important monuments were surveyed separately by architects. Books were published on Safranbolu, and an enormous number of photo documentation was undertaken both by the universities and private individuals. In addition to this there was an approved listing of all monuments, many of them classified, and all the houses inside the boundary of the protected area. There was a temporary regulation to control the building activity in the historical area.

There were also practical interventions by the Ministry of Culture and Tourism to restore a cluster of wooden shops (Arasta) belonging to the old merchant guild of shoemakers and a house to be used as a guest house.

The Touring and Automobile Club of Turkey also bought an old house and a project of restoration and re-use as a small hotel was prepared by the author of this report and two other professors of the Istanbul Technical University. This restoration is in the process of completion. These examples were of practical importance to show and convince people of the feasibility of restoration and to teach us the dimensions of technical intervention in old timber houses. But confronted with the conservation of a whole town, these were of very minor consequence.

The plan of conservation of Safranbolu was part of the administrative routine to allow the municipality to grant permission for various sorts of individual or municipal intervention. As this will be discussed in Chapter II, it is sufficient to note here that a plan of this sort needs an immediate follow-up by detailed plans on the scale of 1/500 and 1/200, otherwise it is bound to remain as a mute document and perhaps, as we will see, a risky one also.

### I.8. On implementation

There are two levels of implementation: on the municipal level, and on the level of individual intervention. Municipalities normally have 1/1000 plans for their daily use to give building or repair permits. Since the plans are integrated with specific regulations, which are more detailed in historic

areas, in cases of absolute conservation (First degree classified buildings, or second degree classified building where the exterior is supposed to remain intact) this scale and regulation may be sufficient. But in denser areas where intervention needs an overall design, further detailed planning is required, including the studies of elevations. But this stage of study has never been reached in Safranbolu. In our report we include, however, a more detailed study and proposal for a part of the commercial centre to explain the nature of our approach.

At Safranbolu the problem of re-structuring the city, or bringing radical changes to its functions is not considered, because it could serve as a dormitory town, which is seemingly its most reasonable function vis-à-vis the city of Karabük, with its basic structure intact. So the rehabilitation of the town is, in a sense, to combat obsolescence. This latter may be envisaged as material obsolescence which can be cured with adequate technical intervention and maintenance, and cultural obsolescence which can be opposed by adequate propaganda and education. In the Turkish situation direct official financing, or long-term credits, technical help by the municipality and a continuous campaign to elicit public participation are necessary.

The nature and extent of technical problems as well as the principles which guided the design are dealt in the second chapter and in addenda.

#### I.9. Environmental Protection

There are no immediate hazards of environmental degradation or pollution in Safranbolu or its environment, apart from Karabük. Safranbolu by its very structure was and still is an integral part of the natural landscape. All the studies on Safranbolu and on traditional Turkish cities have always underlined their garden-city character. Safranbolu as an exceptional city which preserved this character intact does not need any specific attempt to integrate it with its natural environment.

The conservation of its traditional structure is synonymous with environmental protection. It is interesting to notice that a great number of qualities that are offered as an antidote against debased industrial cities are intrinsic in the character of Safranbolu. Thus it constitutes a case which may profitably be investigated, both in its present form and its future development.

#### I.10. The future envisaged

No project on the scale of urban conservation is presently prepared by official agencies. The thesis of this report, which has been summarily defined in the previous pages, is that the availability of resources and the attention expected from society will be proportional to the cultural status attained by the image of the city. Accordingly the task of specialists, intellectuals and of all those who are interested in saving Safranbolu from further decay, and of all those who believe that the city is a touristic asset, should be, above all, to create this ultimate image, an image in which historical, cultural, touristic, aesthetic components and the most contemporary of arguments, the unpolluted environment could play a persuasive role.

## CHAPTER II

### THE CASE STUDY

#### II.1. Introductory: Campaign for the Conservation of Safranbolu

Before European Heritage Year in 1975, the Municipality of the town, in cooperation with Istanbul Technical University started a campaign of conservation. A historic-conscious mayor from a local family collaborated with a group of architectural historians and restoration specialists from the Faculty of Architecture to organize a Safranbolu Week. The aim of the campaign was to explain to all concerned, but above all to the citizens of the town itself, the value of their historic heritage. In Turkey this was a new experience, especially in a small town and among people totally unaware of the existence of such problems. We were totally in the dark about the possible outcome of popular response. The city became host to about two hundred architects, painters, writers, administrators, politicians and intellectuals who were lodged in the houses of private citizens for an entire week, for three successive years.

We organized lectures, open discussions, slide shows, photographic exhibitions and folkloric presentations. This became a sort of festival for the local people. But it can positively be asserted that the local public got the meaning of our message, and this message eventually reached the authorities. The town of Safranbolu was declared in its entirety a protected historical zone by the Superior Council of Monuments. The city became famous. A photographic exhibition of Safranbolu even toured Europe. The town became the symbol of the traditional Turkish environment. A general plan of conservation had eventually been prepared by this author in collaboration with the urban planner Ismet Okyay. Unfortunately it is not yet under way.

In today's circumstances Safranbolu's almost intact survival is almost miraculous. If we think of the town as a single monument, we should say 'less intervention, better conservation'. The conservation plan expresses this attitude, but with reservations. What is intended in this and the following chapter is to describe the physical situation, to explain the main principles of planning and its regulations and to offer a criticism of the actual conservation-planning criteria and to discuss the means of implementation. Problems of image, problems of organization and problems of design will be presented in their specific Turkish context.

#### II.2. History of the town

The northern part of Asiatic Turkey has a history of settlements which goes back to the fourth millennium B.C., but the sequence of pre-historic and historical events connected with the site of the town itself is not known. Near Safranbolu there are tumuli (Barrows) and other remains dated to the first millennium B.C. The town is in north-western Asia Minor which goes under the name of Paphlagonia in ancient history. The archaeological remains of this region attest the successive periods of Persian, Hellenistic, Roman, Byzantine and Turkish rules.



The pre-Turkish history of the town is obscure. It was a little-known Byzantine castrum. In the first quarter of the 14th century the city was conquered by the Turks of the principality of Candarogullari. The great North African traveller Ibn Batuta gives a short description of the city and of its Turkish ruler of that period. The city and its territory had been integrated into the Ottoman domains in 1461, taken from its local Turkish rulers. Safranbolu has never been part of important historical events. But it was on the trade route connecting Black Sea ports such as Amasra and Sinop to Western Anatolia. But it seems that, starting from the 17th century, it became a commercial centre of some importance. The town was enlarged and endowed with some respectable monuments, starting with the building of the great Khan of Cinci Hoca, notorious adviser to Sultan Ibrahim I, who came from this town. The 19th century was a prosperous period for the town. Many important mosques are from this period, the most important being that of Izzet Mehmet Pasa, the great vizir of Selim III, built in 1796.

Safranbolu's importance as a caravan station lasted until the 20th century. With a possible population of 8-12000 and 1500 houses, the town had at the end of the 19th century 945 shops, 61 timber workshops, 84 tanneries and several leather industries. These numbers show that it had more than local importance. In fact it was in the centre of a rich agricultural area and in the forest region which provided timber for construction. Also saffron was produced here, which seems to be connected with the origin of the name of Safranbolu.

The basic function that a city such as Safranbolu developed on the main trade routes, was what the planners call the role of 'break of bulk point' i.e. a mid-point of security and rest between major ends. As a city in this geographical position, local industries such as tanneries, saddle makers and cobblers (all related to leather working) blacksmiths, ironmongers and coppermiths flourished.

The development of the town started with the Turkish governor and garrison settling on the citadel and the mostly nomadic newcomers settling at the foot of the castle, next to the market area on the river. This first settlement outside the walls possibly coincided with the present commercial centre of the town. There is no doubt that this was already a place of barter between the Turkish nomads and the Byzantine population of the town. The new settlement took shape outside the old castle, the walls of which have since been demolished.

One of the characteristics of the town is its rather unusual topography. It developed along a narrow valley created by a small stream and enclosed between cliffs. It has the appearance of an inverted hill town. The topography obviously shaped the structure of the town. At the foot of the small castle hill, the first elements of a market was established, and along the stream, rising towards the cliffs the city has developed in a linear way, the houses having their gardens facing towards the stream; thus an amphitheatre-like use of the valley has been realized. In time, the commercial area has been enlarged to cover a much larger area, especially with the construction of the large Khan, mosques and baths.

The tanneries, the most developed local industry of the town, were built near the stream at the edge of the town, and after the establishment of Ottoman rule the seat of the local administration replaced the palace or mansion of the medieval governors.

The city being enriched by its commercial, industrial and agricultural activities, there was abundant surplus income for the construction of rich houses, mosques and a large summer quarter on the plateau, about three kilometres from the city, where rich citizens had their summer houses.

The old Safranbolu consisted of three separate parts: the old city around the castle and along the valley, the Baglar quarter (or the summer city) and a Greek quarter in the west, on a high plateau, not contiguous with the main town.

Turkish settlements in Anatolia are similar in character. They are loosely structured and kept the appearance of a semi-urban settlement throughout their development. Even in their richest period, this agricultural and semi-rural character remained unchanged.

From this historical development, emerged a distinctive type of settlement, whose character and appearance we wish to preserve. Although mosques are conspicuous in the landscape, the character of the city is created by its houses. Apart from the great khan, its commercial centre is unremarkable. The unassuming houses, garden walls and gates are the main character-bestowing elements of this urbanscape. Although contiguous, the residential and commercial quarters are quite separate; in the residential quarters, apart from the existence of a small masjid, there are private spaces consisting of houses and gardens, and public spaces consisting of streets.

After the developments of the Republican Era explained in Chapter I, the old structure remained well-preserved. History is still alive in Safranbolu, but its worn-out appearance needs to be smartened up.

Safranbolu vis-à-vis Karabük does not seem to have an independent prospect of development. It has to envisage becoming a suburb of Karabük, though in Safranbolu history pervades the atmosphere. Only the presence of a hill and some rough terrain saved Safranbolu from being engulfed by Karabük.

The development plan of 1955 which encouraged the new quarters outside the old core, increased the isolation of the historical Safranbolu, hindered its development and the housing stock deteriorated. On the other hand, a different planning decision might have destroyed the whole town. That decision was consciously taken by the planner, Gündüz Özdes, to save Safranbolu. But it was a passive step. Now new conservation activities should be active, even perhaps aggressively so.

### II.3. On Documentation

At Safranbolu the documentation on social and economical data has been partially collected for the previous plans of development. A new plan of development was being studied at the beginning of our work. In addition to these, and in conjunction with our plan of conservation on a scale of 1/1000, a detailed report on the possibility of conservation in connection with the tourist development of the town and its hinterland was prepared by a group of professors from Istanbul Technical University and from Istanbul University. This extensive report covered geographical, economic and social surveys, a survey of natural resources in the region and the potential of tourist development and an extensive study of domestic architecture and its potential re-use (2).

Here one should perhaps underline a point of methodology. A multi-disciplinary approach is necessary for the analysis of the existing situation. The idea of multi-disciplinary study was introduced from the infra-design aspects of urban planning. From the point of view of conservation, they mostly serve to establish the tactics of implementation. But we have to remember that whether or not these tactics are used, we do not renounce our desire to preserve the historical environment, even if only for its physical appearance, ignoring its social content or historical integrity. Thus while the multi-disciplinary study is expected to be completed, to serve for adequate planning and, perhaps more for implementation tactics, we should not forget that what we want to safeguard essentially is the physical presence of a historical and artistic quality. The only hope of saving it is by means of a proper definition of the aims of conservation without blurring it with socio-economic considerations. This is why public appreciation of its cultural significance is a sine qua non of its realization.

A complete survey of Safranbolu on an adequate scale does not exist. Plans indicate all listed and classified buildings on a scale of 1/1000. All the major monuments were surveyed and drawn by researchers. A large number of individual houses have been measured, some of which had their restoration projects. To illustrate our approach, a detailed study of some commercial and residential streets facades has been included in this report. Geographical and sociological surveys, as well as a detailed study of housing condition form part of the common report mentioned above.

### II.4. Conservation plan and its criticism

According to Turkish laws concerning development and conservation planning, the main task of the conservationist is to prepare a plan on an urban scale for the conservation of the historical character of the city in its entirety, while allowing its integration into modern life by permitting a specific development pattern acceptable to the legal status of a historic zone. Our worries about the nature of the social change were minor. Although a radical change towards the ruralisation of the social fabric could handicap our expectations of the citizens of Safranbolu, yet the partly traditional way of life of the newcomers was not of immediate concern regarding their demands from their environment. Most of the present residents, especially the tenants, work at Karabük. The intended introduction of tourist activities will not disturb the social equilibrium either by their dimension or by their nature. Thus the old city will remain essentially a dormitory town, or a residential suburb of Karabük with local commerce. Safranbolu indeed, with

ts semi-rural character has all the ingredients of a garden-city. Houses in large gardens or houses with gardens are the dominant characteristics of the city. To this, one should add the topographical distinctiveness of the site. The complexity of topography and, if one may say so, the rural behaviour of the urban texture creates unique cases of spatial organization, evidently spontaneous, which should be preserved. To all these one should add the unusual construction techniques and simple materials such as wood and mud brick.

It was obvious from the beginning that a plan of conservation on a scale of 1/1000 cannot be an adequate tool to give a proper direction to the conservation, for it was nothing more than a statement of facts and brought about a few limitations only. But the conservation plan had to be prepared to complete a cycle of legal procedures, in order to guarantee the legal status of the protected area. As an urban plan it had to propose certain directions and lay down certain regulations. We certainly adopted both the techniques of presentation and the accepted standards of town planning procedures. We considered from the beginning that a conservation plan of this nature would hinder, to some extent, its wanton destruction as a legal document, while the town may completely decay. Indeed, in order to be sure of the conservation of the spatial and architectural character of each individual site, a three-dimensional approach to design is a necessity. This needs 1/500 plans combining urban design and architecture site plans and 1/200 plans, and elevations and sometimes models. Without having these tools of implementation one cannot expect to have serious protection, through a conservation plan on a scale of 1/100. Eventually it becomes a danger because of the generalizing nature of urban planning, creating a sense of false security for the administrators.

With these ideas in mind we established our planning goals. The basic character of a city in orchards, a garden city, was to be preserved. Secondly, our plan was conceived to preserve individual buildings. All the proposals about land use, about communication and traffic were for the ultimate purpose of preserving individual buildings. The success story of conservation in Safranbolu was to save the concentrations of traditional houses.

There was no need for zoning, because the existing pattern had to be kept in the ratio between the residential and commercial, and since the new developments were taking place outside the old city core, the status quo was acceptable for our conservation purposes.

The measures taken for the regulations of the vehicular traffic, without disturbing the existing city structure presented no new problem for the specialists. The priority was evidently given to pedestrian traffic in the central area, and to those streets where the existence of stairs, or narrowness or steepness constitute obstacles to the flow of vehicular traffic, thereby creating a menace for the existing structure and street pattern. Except for a few areas in existing open spaces, no large parking area is envisaged. The city itself does not need elaborate parking and unless these are required for future tourist developments, we consider large parking areas as entirely inappropriate for historic urban landscapes. For private parking, individual garages may easily be hidden behind garden walls. Even this

kind of accommodation may greatly disturb the character of garden walls and consequently those of the streets. This indicates the vulnerability of general decisions about individual garages in the gardens and the need for detailed, caso per caso, architectural planning for each site or street.

One-way traffic was adopted in most cases. Vehicular traffic is restricted in many quarters. But since fire is always a great hazard in a city of wooden houses, an elaborate system of fire hydrants and the development of special fire equipment are anticipated.

The streetscape is one of the characteristics of Safranbolu. Garden walls, gateways, fountains, streets with traditional pavements, graded streets were all carefully indicated in the conservation plan.

For the conservation of the streetscape, it is recommended that the most conspicuously ugly signs of modern life, electric light standards, electric and telephone wires, telephone poles, be installed underground. By their design and position, they are the most intrusive signs of technology in a traditional environment. It is evident, however, that this constitutes a heavy financial burden on the municipalities. But their lack of beauty must be underlined. In most instances their design and position express the extreme indifference of the community to their quality of environment and to the design of technological devices themselves.

Safranbolu does not have any specific public green area or park because each family has its own garden. But for the preservation of this private green area, to enable the orchards to survive, one cannot depend on the will of the owners or tenants. Once wealthy garden owners brought their own water from distant sources. Today this old private system has been totally obliterated, and all water is controlled by the municipality as a common public commodity. Large gardens need elaborate maintenance, expert gardening and numbers of workers. Smaller gardens have more of a chance of surviving. But gardens are as important as the houses in the traditional character of Safranbolu. Their survival needs an organization to take care of the larger gardens. We recommended the municipality to help to create a small corps of gardeners paid by the municipality and house owners. They would tend the large orchards and grow fruit thus continuing a tradition of fruit growing which would also help to preserve the historic aspects of some of these gardens.

#### Regulations connected with the plan of conservation

As part of the conservation plan we were expected to produce norms to control the design of individual buildings. This highly generalized practice of urban conservation needs to be discussed seriously. These specific formal requirements were such as, the ratio between the openings and blank surfaces, the proportions of the windows, the maximum dimensions of the openings, the width of the eaves, the shape, the place and dimensions of the projecting parts of the buildings, the height of the garden walls, the character of their roofing material, the form of the roofs (saddleback or hipped), the need to use traditional roof tiles, the height of the buildings, which was restricted to three storeys, the limit imposed on the division of individual plots (minimum of 1500m<sup>2</sup> has been established) are universally-known mechanisms of control.

As far as the divisibility of larger plots are concerned we may accept that some restrictions must be established in order to control the building density and preserve the traditional texture. The real problem however, comes from the formal rules of design. It is evident from the above-mentioned restrictions that traditional designs were accepted as sources for new buildings. This attitude leads to a necessary imitation in the design of new buildings; it is an imposed historicism. It negates further formal development of design for the sake of conservation. Furthermore this imposition of formal categories impedes the creation of contrasting values in the city which could possibly enhance the character of the historical environment.

We have to admit that this care on the part of the planners and architects in conservation areas comes from practical reasons. In the city of Safranbolu there is no resident architect. Neither we are hopeful of architects' capacity in the creation of a modern architecture which would happily contrast or harmonize with the traditional environment. Consequently we impose aesthetic norms. So while we theoretically oppose these restrictions, we practically admit that the freedom given to the designer may end with disastrous results for the historical environment, a fact attested by the ongoing practice.

The principle of controlled change allows, besides rehabilitation, renewal, restoration, the insertion of the new as well as refacing. In an urban environment such as Safranbolu, all these interventions need sensitive and competent design. Each case presents different problems. This is why 1/1000 conservation plans, with the best intentions and qualities cannot provide remedies against aesthetic deterioration.

One may object that this is a common situation everywhere and that we cannot satisfy all the demands and that ugliness is also part of our environment; this is correct for ordinary sites, but at Safranbolu we create a new order. We confer upon an ordinary city a superior status. We suppose it will continue to represent a cultural character of value for the entire country. Consequently ordinary urban planning tactics do not suffice for these purposes. If the preliminary work could set high aesthetic standards it may be helpful for the future.

#### 1.5. Conservation and re-use of the old houses

This, the most important problem of conservation has very little to do with urban planning. It needs careful study of the housing stock, social demands and techniques of conversion. The bulk of the conservation work lies in the keeping the traditional housing stock alive.

A typology of the houses has been done and their conversion into modern residences has been studied. The main observations concerning the re-use of the houses are the following.

The traditional houses have a ground floor in stone, of irregular plan and are used for services such as store rooms, kitchen and the like. There are few openings to the street, but they may be separated from the garden only by wooden screens. These areas (called 'hayat at Safranbolu) may present beautiful spatial arrangements, but they were intended to be used as semi-open

areas for everyday purposes of rural nature. Sometimes they have large fireplaces, the surroundings of which were used as kitchen areas. These entrances were sometimes paved with stone, but were often left unpaved, with a beaten earth surface. They have very high ceilings. In some houses an intermediate half-floor below the Piano Nobile is used as the winter quarters.

The Piano Nobile, mostly on the first floor, is the house proper. The main elements of Turkish houses are two rooms with an in-between alcove (Eyvan) and a semi-open gallery (called Sofa at Safranbolu) in front of them. This basic plan gives way to other more developed and refined types where three rooms with the same elements, or four corner rooms surrounding a central hall with in-between alcoves are the principal types. Research into 200 examples gave the following results:.

<u>Number of rooms (5)</u>	<u>%</u>
2-room houses	18.8
3-4 room houses	60.4
5-6 room houses	14.9
more than 6 rooms	5.9

In these houses 99.5% have W.C.s and 64.5% have kitchens. Apart from re-designed rooms, these houses originally did not have separate bathrooms, but often a closet for bathing in the larger rooms.

The dimensions of the individual rooms have an average of 3.00 x 4.50 meters (85%). Their dimensions vary between 2.50 to 6.00 metres. Central halls, eyvans and open galleries have more varied dimensions. One must add to these the ground floor (Hayat or Taslik) area covering a surface comparable to the main floor.

These statistical data show that as far as the number and the dimensions of the rooms are concerned, the old houses could easily be converted to modern residential use. Their lighting is compatible with modern requirements. The rooms also have built-in cupboards and divans which add to their convenience, although the built-in divans are not necessarily in demand in modern dwellings.

For the modern user, the most objectionable aspect of these houses is the inadequacy of service rooms such as kitchen, bath and W.C.. So, for any essentially residential modern use, some of the rooms must be converted to these purposes. In fact this is the actual practice in all presently inhabited houses.

The second problem of conversion has to do with the ground floors. These high and non-insulated areas with little or no window to the exterior, where the main stairs are placed, create the most difficulties in replanning. In many buildings with a garden to which the ground floor opens, its transformation to a sort of living room was found to be possible.

Since each house is a special case the problems of conversion must be solved individually. Most of the house owners intend to convert the ground floors into shops for rent. But this is only possible in the areas adjacent to the commercial centre. Ground floors may also be converted into service rooms such as kitchen, bath, store rooms, and in some cases even into garages.

From the viewpoint of modern comfort the most difficult problem is to provide adequate heating and insulation. The lack of insulation comes from the nature of the old type of construction adopted for the houses and from the lack of maintenance. The floors are made of wooden planks put on floor beams and have no insulation capacity. The wooden frames have mud-brick infill and are plastered with mud and are simple traditional casement windows, and sometimes double-hang windows, with shutters, long neglected, not providing sufficient insulation against cold. Heating large rooms with high ceilings by means of old stoves does not provide comfortable heating conditions.

All these inadequacies can be solved with available techniques. But while insulation of the floors and walls and modernization of the window frames (without changing their exterior form) can easily form part of an individual restoration programme, the heating remains a more general problem. In a place like Safranbolu central heating cannot be afforded by the large part of the inhabitants. Central heating plants for entire areas are not common in Turkey. Without a cooperative effort and organization, it cannot be expected that it will be adopted by the present house owners and tenants. We have to recall that heating by stoves in individual rooms is still the commonest way in small towns in Turkey. Thus it cannot be considered as an important objection to the use of old houses.

According to Bayazit the inhabited houses mostly need outside and inside plastering, window repairs and roof repair. Only 10% of the owners speak of a total restoration. Evidently total overhauling cannot be afforded by the majority of the owners. Roofs are the main cause of decay. Plastering, repair of windows and floors are necessary for insulation. But the present repair work by the owners is superficial and does not prolong the life of the buildings. Most of the repairs do not respect traditional material and designs and tend to use modern materials and this does not have the quality of conscious restoration.

Due to long years of neglect, a large number of houses need extensive structural repairs, sometimes outright reconstruction of the supporting framework. In Turkey, in the case of complete structural intervention in wooden buildings, the replacement of the wood by a concrete structure is accepted. Ordinary houses do change their structure and their plan while preserving their facades. It is the popular way of restoring buildings without historical pretensions. Though this is objectionable from the purist point of view, this practice is based on an economical necessity. Wood is extremely expensive, and craftsmen expert in timber construction are difficult to find. Concrete is also easier to handle with a changing structure. In addition fire hazard constitutes another constraint to be considered. Concrete is seen as the modern material par excellence.

The only remedy to this problem is the provision of inexpensive timber by the government to the owners. This is a practice existing in villages in wooded regions. Long recommended by the experts, it has not yet found favour with the government.



These are the principal problems of the restoration of individual houses. All these have been easily overcome when old houses were re-used for public or touristic purposes, because the agency owning the house or the government department had motivation and adequate funds to carry out the restoration. A case in point is the restoration of the so-called Asmazlar Konagl (Asmazlar Mansion) which has been converted into a small hotel by the Turkish Touring and Automobile Association, according to the restoration project prepared by Kuban, Elden, Sudall.

For conservation purposes a questionnaire prepared by Beyazit showed that most of the residents, especially those born in Safranbolu, preferred to stay in their house and found that continuous use was the most adequate way to preserve it. A much smaller group wanted to sell their houses to the government, i.e., they wanted expropriation. Around twenty percent suggested new uses such as museums and boarding houses. This latter answer is evidently the result of long years of propaganda by the newspapers, radio and television, and indicates an awareness about the possibility of re-use and eventually conservation. Thus a demand for conservation has been created with the proviso that the government is expected to subsidize the conservation efforts.

#### Preparatory work for future restorations

While the eventual restoration is expected to be undertaken by the people themselves, some preliminary studies need to be made by the authorities to guide citizens in their restoration work. These studies should concentrate on a detailed typology of the houses, a detailed study of the family structure and the spatial demands expressed by the people, studies of the possible functional transformations of the house types in order to accommodate new demands expressed by the people and to develop compatibility charts.

These studies will help to develop corresponding patterns of structural change in the interiors. These would require the study of ground floors, the stairs, the service rooms, the floors and their insulation problems, problems of exterior facing, the electrical sanitary equipment and heating systems. This may, in the long run, lead to mass production of such systems or prefabricated elements to be used as ready components for the renewal of the interiors. The problem of sanitary equipment for instance may easily be solved with standardized elements. In a future perspective of a larger market for conservation, some standardized prefab elements can be envisaged: complete bathrooms, kitchens of portable components, light materials to spread over the wooden floors in layers to obtain smooth floor surfaces, later to be covered by floor plates; light insulation plates which would replace the mud-brick fillings between supporting timber elements; piping integrated with sanitary and kitchen installations, and complete electrical systems with safety devices.

To envisage modern material and components to transform the house, interiors should be completed by a concomitant demand for handwork in traditional ways. The facades, the roofs, eaves, windows, garden walls and their gateways, decorative patterns in wood, in stucco, ceilings, cupboards, paintings should be restored by competent craftsmen and expert carpenters.

For the above-mentioned studies and researches there is need of financial support from the public agencies, and involvement of research centres and universities. Research of this nature does exist at the universities, but is scattered.

The lack of competent craftsmen is an urgent problem. Their survival depends on the opening of a restoration market which would reward their skills. This is the organizational face of conservation. Experience in Istanbul has showed that if a market exists the craftsmen become available.

## II.6. Implementation

The foregoing considerations on the conservation of wooden houses has changed the nature of the discussion, because the problem of the conservation of Safranbolu is not, in its essence, a problem of urban planning. If there were real motivation, even a few guiding principles of behaviour, a responsible and conscientious local administration and a capable team of restorers, this would save the city. It is at the individual level, with small projects of intervention, that the spirit of conservation is best expressed, rather than on the anonymous scale of urban planning. But how to create this motivation and how to achieve the local organization? And how to find competent technicians?

Basically the individual approach to conservation is handicapped by the lack of motivation on the part of the public, and by the lack of competence on the part of technicians. Institutional approach is also handicapped by the lack of motivation, and by organizational and financial means.

We presume that the present situation cannot promote a healthy realization of the conservation of Safranbolu despite its fame and legal status. The government cannot provide adequate sums for the conservation of an entire city. Thus participation by the citizens is necessary. But how can the citizens be convinced?. We have to remark that we are dealing with a group of people of rural origin with little urban culture, for whom the conservation of an old house is difficult to understand and there is no economic or practical incentive to encourage them. Thus we cannot expect that the citizens of Safranbolu will organise themselves in order to preserve their historical heritage. Nor would private developers be interested in renewal projects. Thus the public authorities are, for the time being, the only available promoters for conservation. This promotion, however, needs public participation in funding. Consequently the three components of a conservation policy, in hierarchical order, are the government, the municipality and the citizens. An organization which could integrate the potential of these three components is proposed in Chapter III/3.

### Incentives for safeguarding Safranbolu

The two main factors which would bring activity and funds to the city are its potential of becoming a distinguished residential suburb of the city of Karabük, and the potential of tourism, both within the town and in its hinterland. The Safranbolu region offers seaside, mountain and forest for tourist development.

In the short run, the town has not yet acquired the status of a sizeable tourist attraction by itself, due to its geographical situation (about eighty kilometres away from the Ankara-Istanbul highway, six hours from Istanbul, four hours from Ankara) and due to the socio-cultural attitudes of its citizens. It does not have accommodation. The provision of the latter might be the most promising function that Safranbolu might offer in the short run. Karabük badly needs new hotels for businessmen coming from all over Turkey, yet it is heavily polluted. Safranbolu, ten kilometres away, green, quiet and unpolluted is an ideal place for the development of business tourism.

Since the city is situated en route to the resort areas of the Black Sea coast and the forests and high plateau of Northwestern Anatolia, schemes taking advantage of the transit trade, some guest houses, tourist shops for are the first activities to be developed. Even for lesser activities requiring little capital, local authorities must lead the way. It has been recommended to the concerned authorities that these initial operations could eventually encourage mountain tourism in this region.

Another incentive for the protection of old houses is to arouse the interest of the Administration of the Turkish Steel Corporation, the largest in the country, to invest in Safranbolu for the development of its social services. A large mansion in the Baglar area has been recently appropriated to serve as a guest house and a club with sports facilities. This, we hope, will lead, eventually, to further investments. The danger in this, as everywhere, is the never-failing urge of large corporations to over-build. Thus while we invite them to buy old houses and gardens we are also concerned about disturbing developments. Yet, a controlled change must be an accepted ingredient of any conservation effort.

We think that when a locally directed development of hotel accommodation is available, this might bring further developments as a sort of self-perpetuating mechanism.

For the selection of houses, to accommodate hotel functions we selected some mansions with large gardens and convenient locations for accessibility and parking facilities. Thus some large houses with one or two acres of land, already abandoned and left to decay, constitute the most conspicuous buildings for tourist purposes. Since they are relevant examples of traditional architecture they will encourage the owners of smaller houses to similar endeavours.

Since the tourist prospects of this region of Turkey seem promising, Safranbolu is considered as a focus of attraction to initiate the activities in this region. We consider its architectural heritage, its rich folklore and local cuisine, the beauty of the surrounding landscape, its archaeological remains, the hospitality of its people as extremely important in the promotion of the image of the city as the gateway to a new world of tourism.

The report mentioned above recommended the setting up of a local governmental office to organize a medium-term campaign to promote all such activities.

What could provide goals for immediate action? While all these long-term activities get under way, in physical conservation immediate action necessitates detailed planning, which in turn depends on available experts. The plan of conservation prepared for us on a scale 1/1000 supports the status quo, and we could only advise immediate action for maintenance. The life of a wooden house without an adequate roof and exterior plastering is severely curtailed. One may object to these views. But the preparation of a better plan of conservation without a proper administrative and controlling apparatus or implementation is the same as no plan at all.

While waiting for the whole conservation activity to take shape, we have to formulate guidelines to control our thinking and acting when immediate action is necessary. The following items summarize the main topics of such a guideline.

1. The density of the existing town should be strictly preserved, and accumulation at any point should be prevented. A small percentage of increase for the owners of large ground areas has to be recognized.
2. The old commercial centre, with its narrow streets and small shops should be kept intact and vehicular traffic should be restricted.
3. Since there is little prospect of utilizing the large gardens, the city administration has the responsibility of upkeeping the gardens and orchards, with special teams of gardeners; if expropriation is needed the government should provide funds.
4. Small dimension intervention units must be established and a programme of priorities for these areas should be prepared. Streets of major importance, either by virtue of their architectural quality or by their pre-eminence in the town's silhouette should have priority. An immediate start for a limited programme will be a great support and an incentive for the future of conservation.
5. Vehicular traffic should be, as far as the urban topography allows, one-way. Parking is more than an allocation of space. It must be architecturally solved, as to not disturb the preserved urbanscape.
6. Elements of the old urbanscape such as stone pavements, fountains, garden walls and steps should be respected. New elements such as telephone and electric wires and ugly posts should be removed.
7. A system of public assistance for those who repair their houses should be immediately established. Technical assistance, credits, cheaper material, less bureaucracy have to be provided.

## II.7. Concluding remarks

- a) We have to realize from the outset that the first and foremost obstacle to urban conservation is the imported image of a modern city and modern houses, namely the city apartment. From well-to-do merchants and owners of large mansions, to the peasants recently transferred to Safranbolu, all believe that the old traditional house is incompatible with modern conditions of life. To take down the old and replace it with a new apartment building is the dream of the simple man. The supposed dichotomy between the old and new is an entrenched idea. But at the very core of conservation we ourselves create difficulties by making a radical separation of the old from the new.

We believe that conservation is part of a more important problem: how to enhance the quality of the human environment, old and new. In practice, a building of three hundred years as well as a building of three years needs maintenance. What we discuss in conservation is the nature and object of this maintenance, which is directly connected with the social status of the buildings to be maintained. The separation of old and new is based on a so-called criterium of obsolescence. But we know that this is also relative. A 15th century monument may be well preserved and maintained while one of the 50s may be easily demolished. Thus it is the socio-cultural image of the buildings which becomes obsolete. It is the job of the conservator to re-evaluate this image by physical example. This seems to be the major theme in the practice of conservation.

### b) The role of documentation

The importance given to social studies in the conservation of historical towns seems a trifle exaggerated. It is a tool to understand possible reactions of the population in order to obtain satisfactory results during the implementation. Because historical conservation's dominant aim is aesthetic we want to preserve a traditional appearance created by the walls, the streets, by the spaces between buildings. Whether the social structure is convenient or not, we have to preserve the facade. To make this facade interesting for the inhabitants may be a job for social scientists.

The conservation of Safranbolu will not be realized in the life-span of a single plan. Thus socio-economic data on which we supposedly base our plan will become obsolete and remain as historical references. In order to use recently collected social and economic data in planning, the plan must be for a limited area, and the implementation should immediately follow the design phase. Only in this time-scale do socio-economic studies have an important place for the programming of implementation.

c) Conservation as a design problem

What I wish to emphasize here is that the problem of conservation, in its final phase, is a problem of architectural design. The restoration, the renewal, the infilling, the face-lifting, the pedestrian precinct are all design problems on an architectural scale. Except for the very general decisions about traffic, land use and density, detailed regulations concerning new buildings seem to condemn the city to being a museum and thus deprive architects from making any creative contribution to the enhancement of the site. Here architecture which blindly follows old models should not be preferred to an original architecture where the continuity is maintained through imaginative forms in spiritual kinship with the existing forms, or perhaps, in total contradiction. I know that conservationists are reluctant to accept this in the name of preserving the quality of the historical environment. But it is difficult to prove that an architecture regulated according to norms inferred from the old by an urban designer would give better results in harmonizing the old and the new. Perhaps we have to accept possible failures of design, but we should not convert an ordinary planner into an interpreter of tradition and form-giver for the future.

A general plan of conservation is necessary, at least for stating the facts of the site, but not as a finished document on its own terms. City conservation must be a plan of action with defined steps. Each step must consist of a physical intervention guide on a rather small scale, with its own administrative, architectural and private individual components, its own funding with ready sources and a team of practitioners including craftsmen. Thus instead of being a neutral plan, it will be a package of action, large or small, as the occasion warrants.

In such a policy, from the restoration of a single house, to the design of a street or quarter, all have to be complete packages with the aim of rapid completion so that the design for restoration, renewal, infill and all necessary items of site preservation will be complete and integrated.

Such a policy of integrated planning and implementation can only work with an appropriate organization at the local level. Accordingly if there is a site to be preserved, there must be a specific team of conservationists (sometimes perhaps, even a single architect).

CHAPTER III

CRITICAL OBSERVATIONS, SUGGESTIONS AND RECOMMENDATIONS

III.1. Critical appraisal of methodology and planning principles

As far as the methodology of research and planning is concerned, I believe that in the level of the assessment of physical conditions there is already an established and efficient methodology, almost the same everywhere in the world.

It is the same with the methodology of planning, which, as long as conservation is approached on an urban scale and by an urban planner, will follow the rules of urban planning. The legal situation in Turkey shows that, as a statement on the urban scale of 1/1000 conservation plans are accepted as adequate documents for the safeguarding of historic areas, the remaining activity left to individual cases of conservation and restoration. Although in practice, it is realized that there is a considerable gap between the two levels. If it is not considered within its urban environment, the casistic approach to conservation, at least in the Turkish situation, may not give satisfactory results.

Here I would like to present elements of a critical approach to conservation planning which were partly exposed in my early writings.

There is no reasonable chance of preserving the traditional townscape if we do not consider the totality of the relationship between man and society as well as nature and the man-made environment, in terms of space organization, existential time and location in time. An assessment of the reciprocal relationship between the individual and his environment must be based on the perception of this environment as shaped by a specific culture and nature. Although these dimensions are mentioned by some theoreticians such as Lynch, the modern practice of planning does not pay attention to the individual as a cultural entity. The absence of a Turk is as an irreducible original entity in the situational evaluation in planning, which is - one should confess - a most difficult task, creating handicaps. In the case of conservation this lack of individualisation brings out in stark relief the lack of critical evaluation in the assessment of reactions to a planning decision. This is at its worst if we deal with the historical environment as any urban environment. Here statistical conclusions derived from simplified numerical data and efficiency criteria do not work. Until we can arrive at a comprehensive theory of the physical environment that encompasses both past and future, both small and large dimensions, and in which the individual takes his proper place, with everything else defined in relation to him, we have to beware of adopting urban theory and practice in conservation. For conservation we should prefer to use empirical methods devised for individual cases. Conservation as the re-use of the existing environment is most appropriate for such an approach, because the quantity to be dealt with and the quality sought are already there at our disposal. We would then have to deal only with the changing dimensions of the quantity.

Faulty conclusions in practice have their source in the premises that conservation is merely another, albeit more complex, planning problem that can be handled using the methodology of urban design. This is not the right approach in the actual state of the art. I once called conservation planning 'reverse planning'. It must capture the dialectical nature of the changing environment, it must embody the struggle of the old and the new. A planning process that incorporates the past as something living is not planning in the usual sense. Indeed, if a house is kept intact, it does not need a new plan. In this sense, theoretically, total conservation, is non-planning. Since there is no conservation without an ingredient of change, I call it reverse planning because we start from the finished product. Our decisions merge with previous historical decisions. This is why we cannot simply adopt town planning criteria, for conservation. While this should not be taken to mean that conservation is unrelated to other aspects of environmental studies, yet it cannot be considered a simple continuation of it, in the actual state of theory and practice. A simple everyday observation is sufficient to show this discrepancy. When a town planner is asked to reserve a historical core, he customarily allocates an area for parking space equal to the newly-built quarter, the rationale behind his decision being that people cannot live without a car. But if this is an inalienable right, we had better renounce conservation. In conservation practice we try to create a modus vivendi. It is this modus vivendi which should be defined as the core of the theory.

Thus the principles accepted in the preparation of our plan were partly the elaboration of this idea of non-planning, especially on a scale of 1/1000. Yet, even with the best of intentions, I cannot say that the existing theoretical and practical tools are sufficient to accommodate such an approach. Consequently Safranbolu, like many other historical towns and cities, awaits more elaborate and detailed studies. These exigencies and the practical demands of people living there seem to be somehow in contradiction which make the task of the conservationist more difficult.

### III.2. Major difficulties

In the previous pages the nature of difficulties, has been sufficiently revealed in various contexts. For the sake of precision they are summarized here in hierarchical sequence.

- a) The socio-cultural demand. This is synonymous with the education of the masses and the creation of public opinion, without which no mechanism can be sufficient to create adequate means for conservation.
- b) Lack of locally available specialists. In places such as Safranbolu help from specialists can be obtained, but perhaps not on a full-time basis. This can be solved if the municipality would create adequate funds equal in importance to the city itself. Central government can always find means to assist municipalities if the first difficulty were to be overcome.

The specialist needs to be a competent designer, for, in the so-called second-class interventions when the owners demand complete change of the interiors of their houses, this creates complex problems of design. The building market geared to speculative apartment design does not provide this standard of competence.



Although we on principle oppose such a complete change, the need to organize a supervising body of architects to guide house owners should be envisaged.

- c) Lack of funds and adequate financial assistance to the house owners: The existing tax immunity for the owners of historical houses is not a sufficient incentive. But long-term credits for repairs and restoration could possibly provide a reasonable encouragement. This should obviously be a basic government policy for all important sites.

I believe that these are the major problems to be dealt with immediately. An atmosphere of understanding created by the sympathetic attitude of the masses, the help of the government and local administration and the existence of competent specialists could prove sufficient for further refinement of the practice.

### III.3. Recommendations

Throughout this report my observations have been followed by interpretations and recommendations. A few observations both on the theoretical and practical level may be added.

Conservation is essentially a cultural decision. On the level of personal profit it may - not in all cases - be uneconomic but it could still be economic in terms of the national economy. Indeed, conservation of the historical building stock must be viewed on a national scale. Here again the West offers some very good examples, but in practice cannot be a guide, because in the West, the idea of conservation has reached a stage where a defence status for old buildings has been established. More public awareness, more funds and more organization even makes conservation fashionable among certain groups of people and seems an economic proposition for developers. This trend has started in Turkey, among a very small group of rich people who view the ownership of an old house as prestigious, and some professions, especially architects who have started to find buying and restoring old houses financially attractive.

But for a large-scale conservation, as in Safranbolu, the desirability of a healthy environment does not constitute a sufficient incentive. The private sector cannot be involved in large-scale investment. Tourism may attract funds in the long run. So public help and governmental financing is a must at the beginning. But the real asset is the community's direct involvement.

My proposal for a concentrated effort of preservation is based on the foundation of "cooperatives of conservation and renewal". The basic authority for conservation should be the municipalities, under the guidance and control of the government. The government should prepare the legal framework and start the organization of such cooperatives, prepare long-range credit facilities as well as some starting funds to give the initial impetus to the conservation activities. The municipalities should be expected to prepare conservation plans that will be approved by government agencies. With the funds allotted by the government first, then by the municipalities, work for the infrastructure of old quarters may start. Public participation would follow these initial activities.

The recommended cooperatives are similar to those established in Israel where the government and the municipalities got together to form development companies. With the cooperation of three sectors, i.e. central administration, local administration and the private sector, planning, infrastructure, implementation and upkeeping could be handled by the same cooperatives.

One should perhaps recall that the economic means appropriated for conservation are proportional with the socio-cultural status of the proposed conservation. It works as in a free market. If an old building has the same social prestige as a new one, funds are easily channelled to its preservation. In a country with a chronic housing shortage, the old housing stock should have been considered very seriously for this purpose. In Turkey there are large public funds for financing housing cooperatives. If the authorities could believe that an old house could satisfactorily serve the demands of the population, the same fund could also be used for conservation. Thus the legal framework already exists. We need the conviction which seems the most important item in any agenda of conservation.

To convince the decision-makers is an important problem in conservation. The nature of suggestions to be made to the government and other lesser authorities starts with cultural motives and finishes with economic ones. The importance of historical heritage in the idea of national identity, an old leitmotiv, still works if properly expressed. Relevance of the building stock is the most important economic argument, yet the image of the so-called modern dwelling and speculation in urban land weaken its influence.

All these official beginnings should always be emphasized by large-scale advertising and propaganda with the help of cultural institutions, universities and philanthropic institutions. This must be a continuous campaign, as part of the conservation programme. Our Safranbolu Campaign started more than a decade ago. The town is both famous and legally protected. Yet during this time only two important restorations of old houses, one still unfinished, have been undertaken. People are satisfied with small repairs. Though there is no destruction, decay continues.

At this point the dilemma between cultural demands and financial constraints may seem impossible to resolve. Supportive public opinion can be generated by the constant efforts of public agencies, but it cannot be sustained for long if it does not reflect a genuine demand.

For large-scale conservation one has to elaborate new methodologies to educate the people. If they cannot be made to regard their history as part of their life, and their houses as liveable environments with sufficient social status, then the earnest efforts of specialists and a group of intellectuals cannot save the historic environment. Thus the issue is essentially ideological. Promulgating this ideology is another aspect of the struggle against the blind imperialism of industry. Losing this battle, would mean losing any hope for a reasonably humane environment in the foreseeable future.

Paradoxically, it is not the brutal change towards the new industrial, which is commonplace, but towards conservation which would herald the real change of mind. Conservation offers motives for imagining new functions, and brings fresh sensibilities to the monotonous industrial environment. That a dichotomy exists between the old and the new must be taken as an obsolete cliché of early industrialism and a relic of imperialism.

This train of thought can serve practical purposes if adopted by decision makers and further elaborated. But while we hopefully raise these general cultural questions, a certain amount of conservation work is in the process of realization. Thus some recommendations of a practical nature are in order.

Our problems concern houses. Traditional Turkish houses are small or medium-sized buildings two or three storeys high, often with courtyards and gardens. Their restoration and re-use involves structural intervention, making functional improvements for modern living standards. This latter usually presents no problem, because the floor area of a traditional house is above the modern average. The structural decisions are determined by the goals of conservation. In today's practice, which is common in many countries, the exterior of buildings and houses are treated as public property and as part of a culture, contributing to the continuity of the historical environment, and the interiors as changeable private property. In the case of the average historical house this separation can be accepted. But restorers tend often to destroy the interiors in a complete transformation in order to satisfy the clients' modernizing tendencies. This is still done under the continuing influence of ideas about the supremacy of the modern house. This should be taken into consideration, but structural intervention should be kept to a minimum. It has been shown by many studies that old plans can easily satisfy modern needs. All modern housing requirements could be met within the existing shells without even changing the extant distribution of space. A guiding body for giving advice or preparing projects, as mentioned above is advisable. Through it one can provide certain typologies for intervention in houses of common types. The typology of house plans is fairly limited at Safranbolu.

For each type, depending on the size of the house there are two or three variations of intervention. (These could be posted at the municipalities). A kind of free public service of guidance can be provided by a special architectural office belonging to the municipality. After discussions with this office, the owners may decide about the type of intervention.

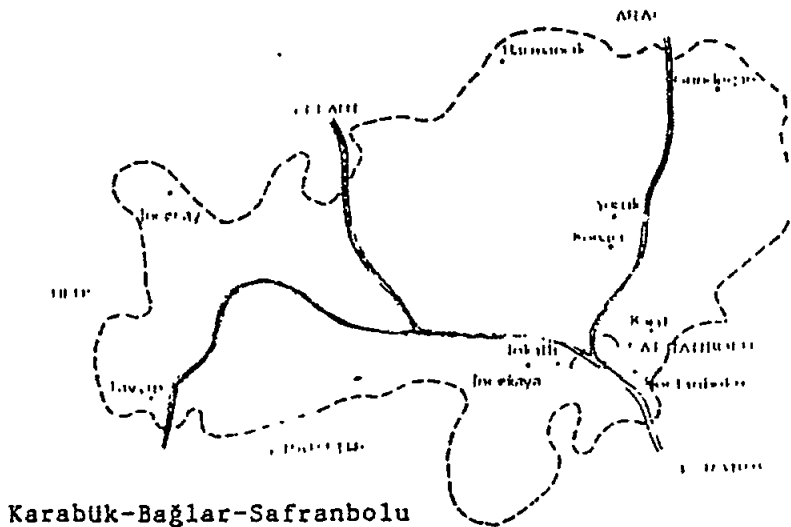
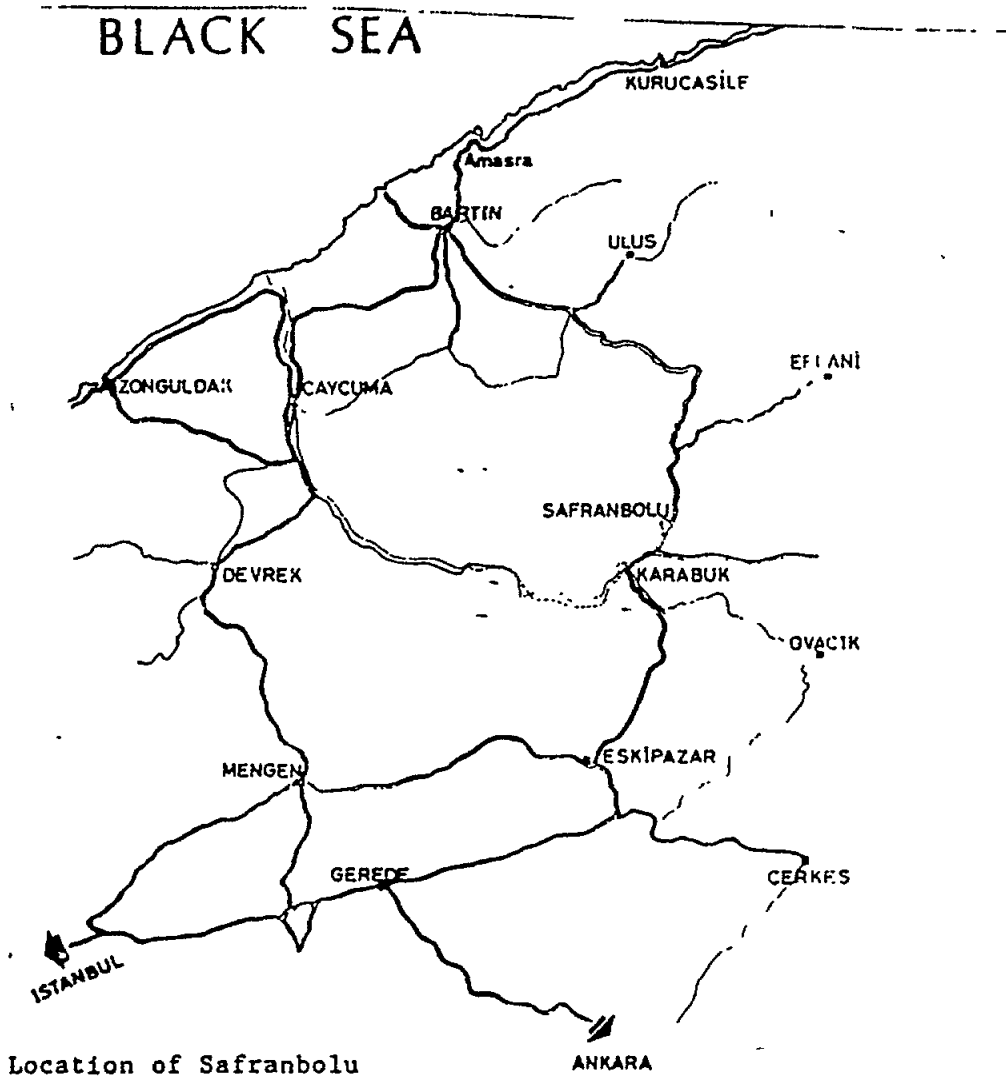
All these precautions and seemingly official help are needed for the initial period, the length of which will be decided by experiment. An important aspect of private conservation is to increase the number of completed restorations to convince the public as to its feasibility.

Conservation units should be kept as small as possible. Cases such as Safranbolu are rare and need special care. Yet a quarter, even a street, may be a unit of conservation. Obviously the size of the unit would be dictated by the characteristics of the site. But an operational unit should not exceed an aesthetically and functionally continuous site. In practice, in town centres, these are generally streets between nodal points. The spatial dimensions of nodal points should be included in the conservation units under consideration.

Thus the beginning will come from single houses and streets, and on this level government financing may represent a great deal.

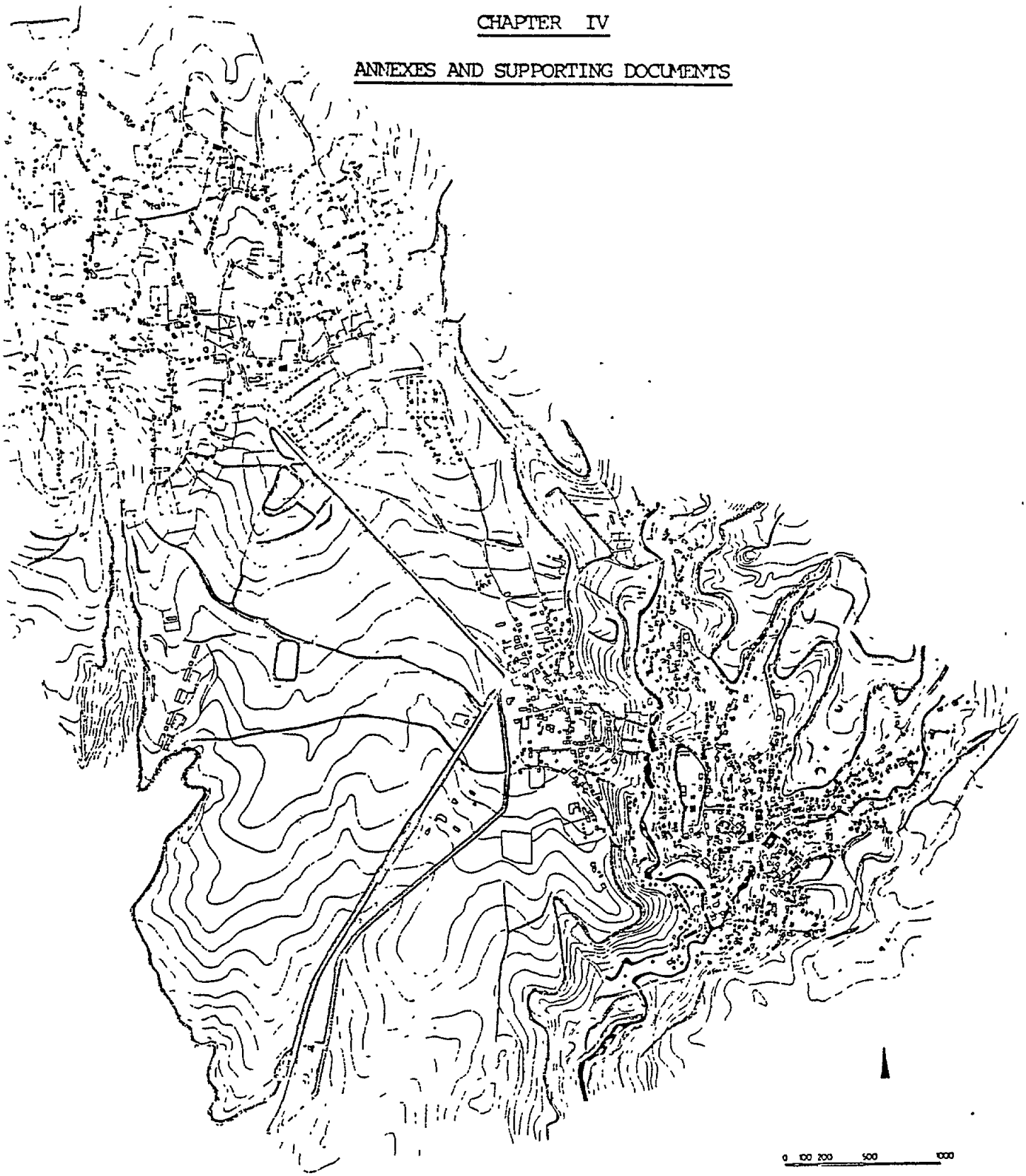
Expectations are high while the resources are limited. Restoration and conservation in practice remain in the province of architecture. But feasibility on a grand scale, i.e. to satisfy the dreams of experts, lies within the province of public opinion.

Safranbolu, this extraordinary heritage of a unique tradition, a town at the meeting point of the urban and the rural, this pleasant human environment needs a fitting organization of its conservation plan. This chance for its survival must be met with corresponding modern action.

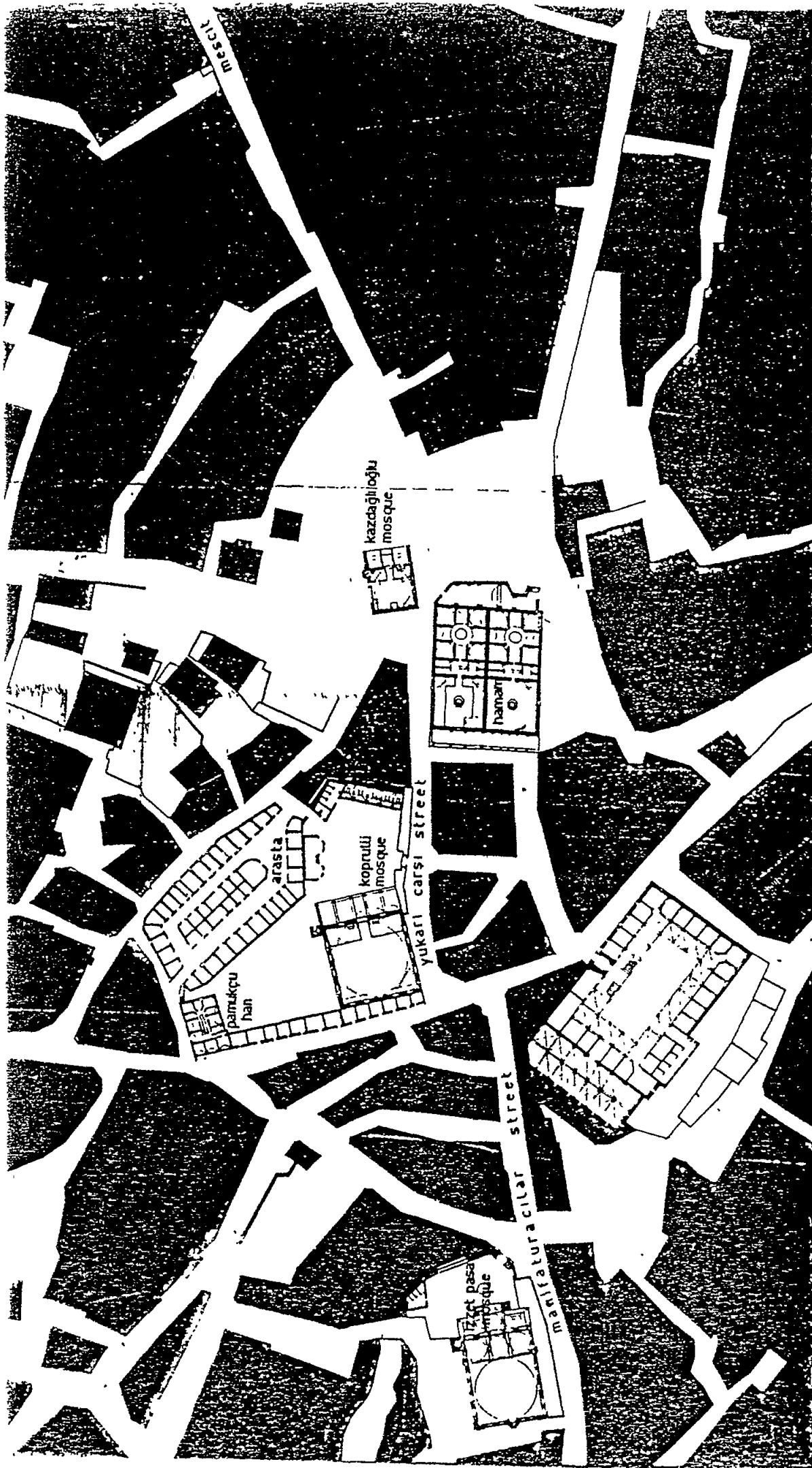


CHAPTER IV

ANNEXES AND SUPPORTING DOCUMENTS

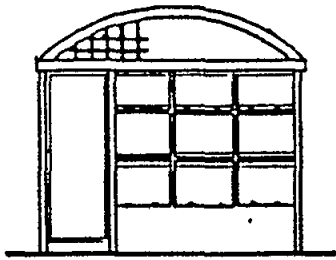


Safranbolu-Bağlar

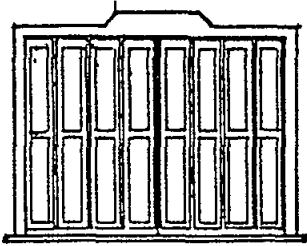


SAFRANBOLU CITY CENTRE PLAN

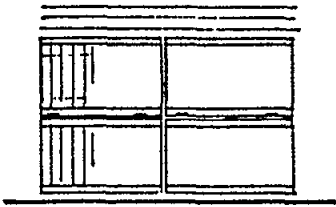




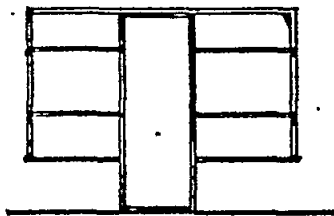
A



B



C

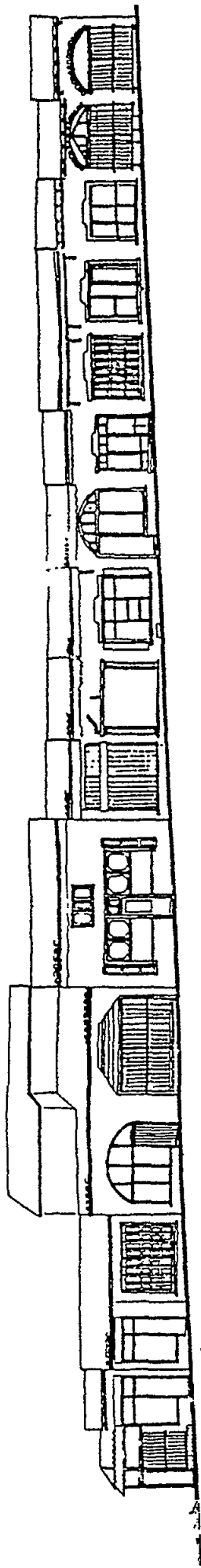


D

E

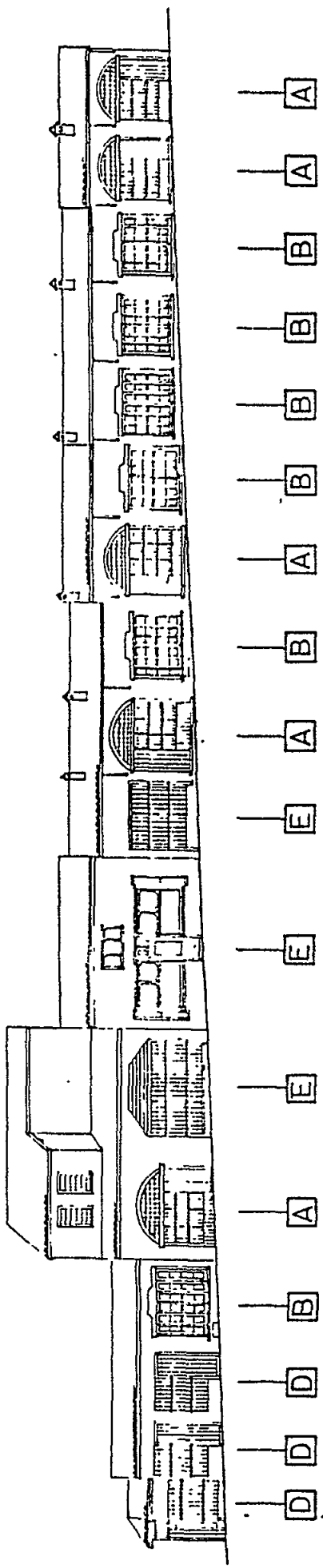
Typology of Shop Facades





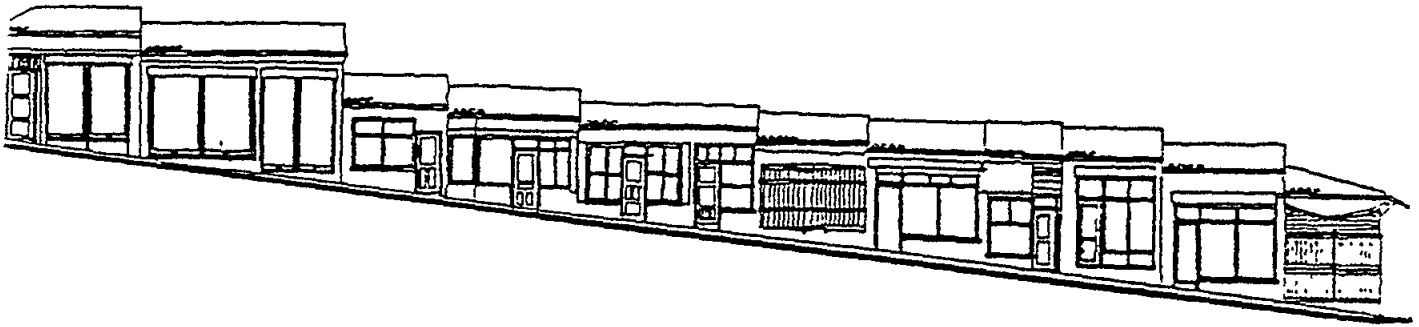
manifaturacilar str. 1/200

PRESENT SITUATION



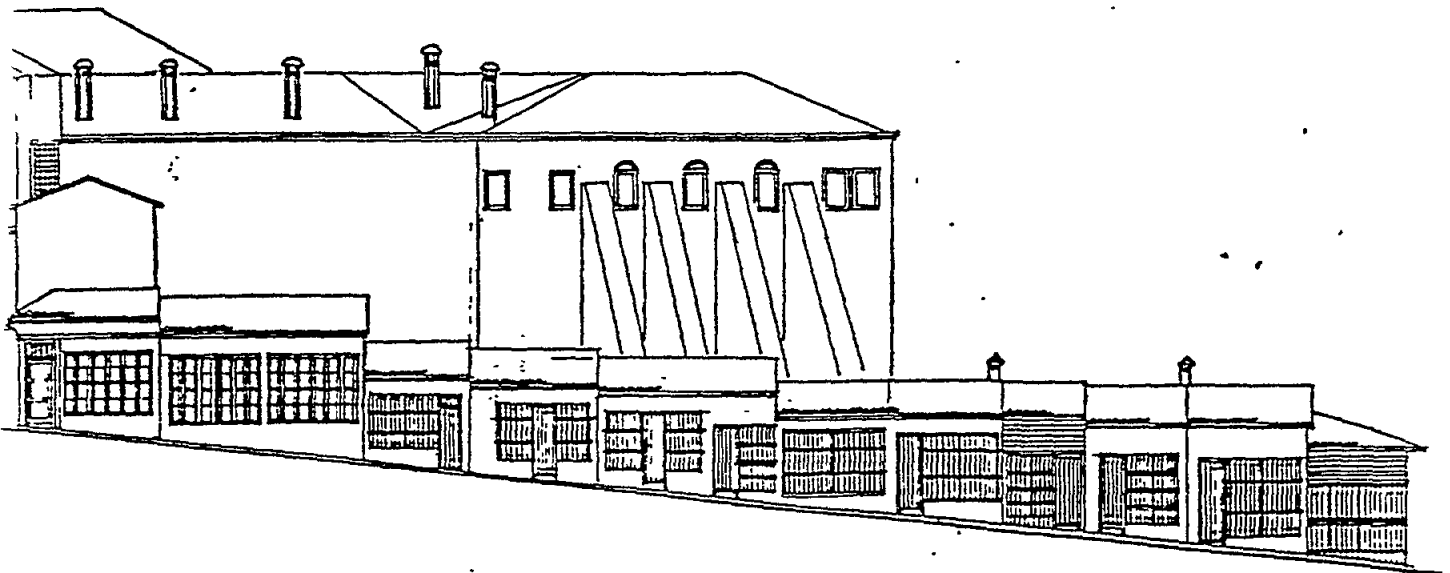
manifaturacilar str. 1/200

REHABILITATION PROPOSAL



manifaturacilar str. 1/200

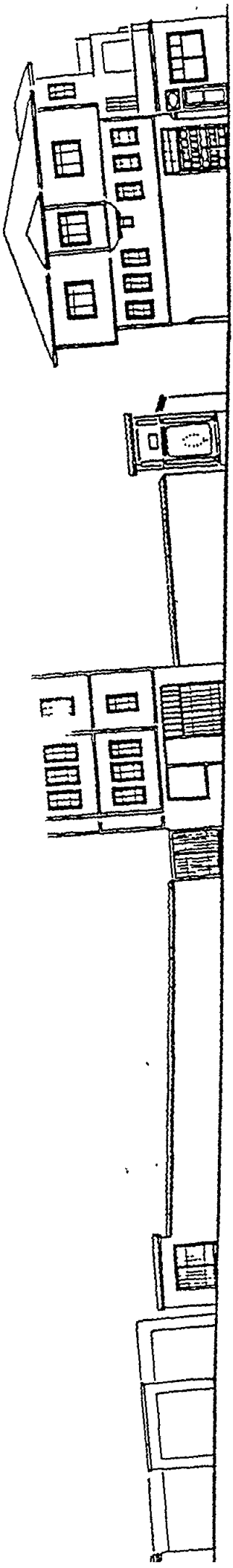
PRESENT SITUATION



E E D D D D E D D D D C

manifaturacilar str. 1/200

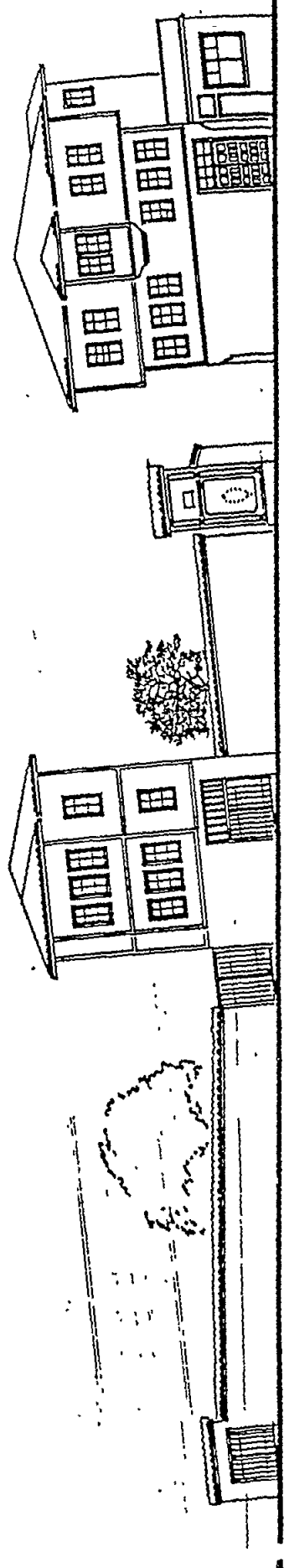
REHABILITATION PROPOSAL

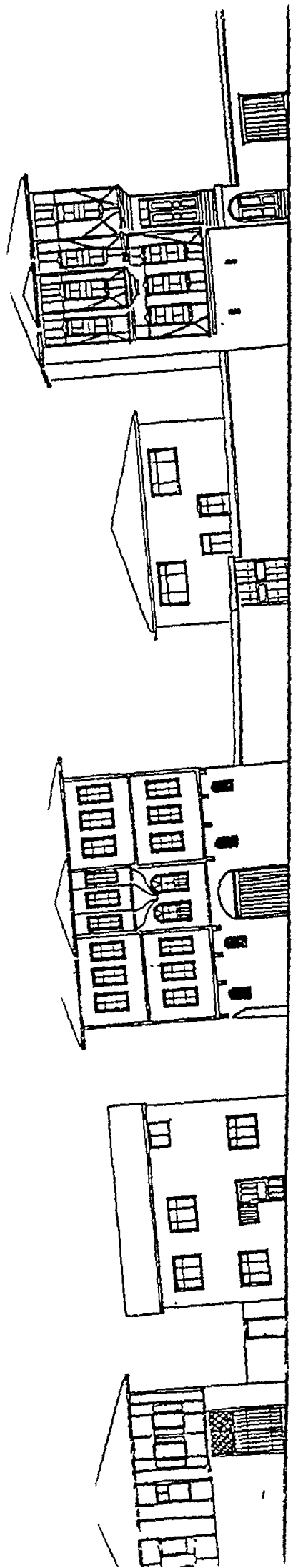


PRESENT SITUATION

mescit street 1/200

REHABILITATION PROPOSAL

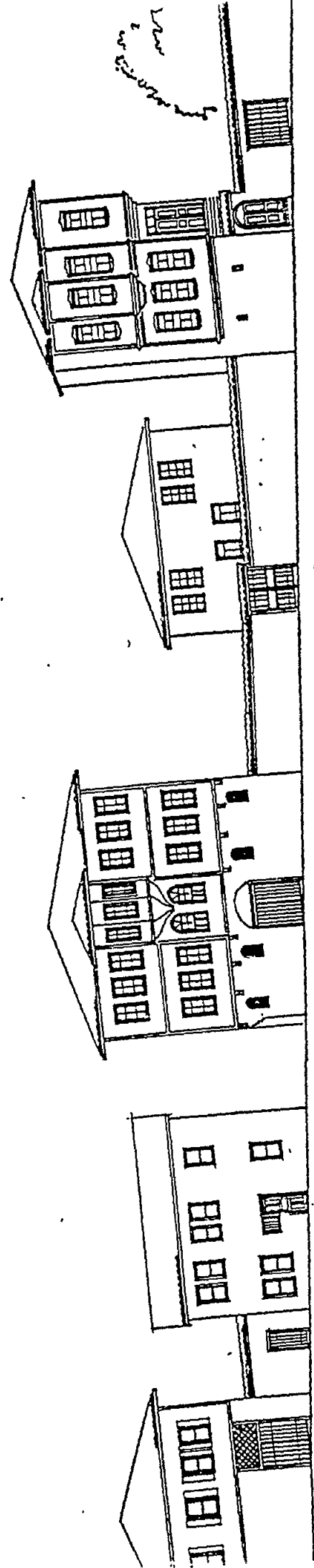


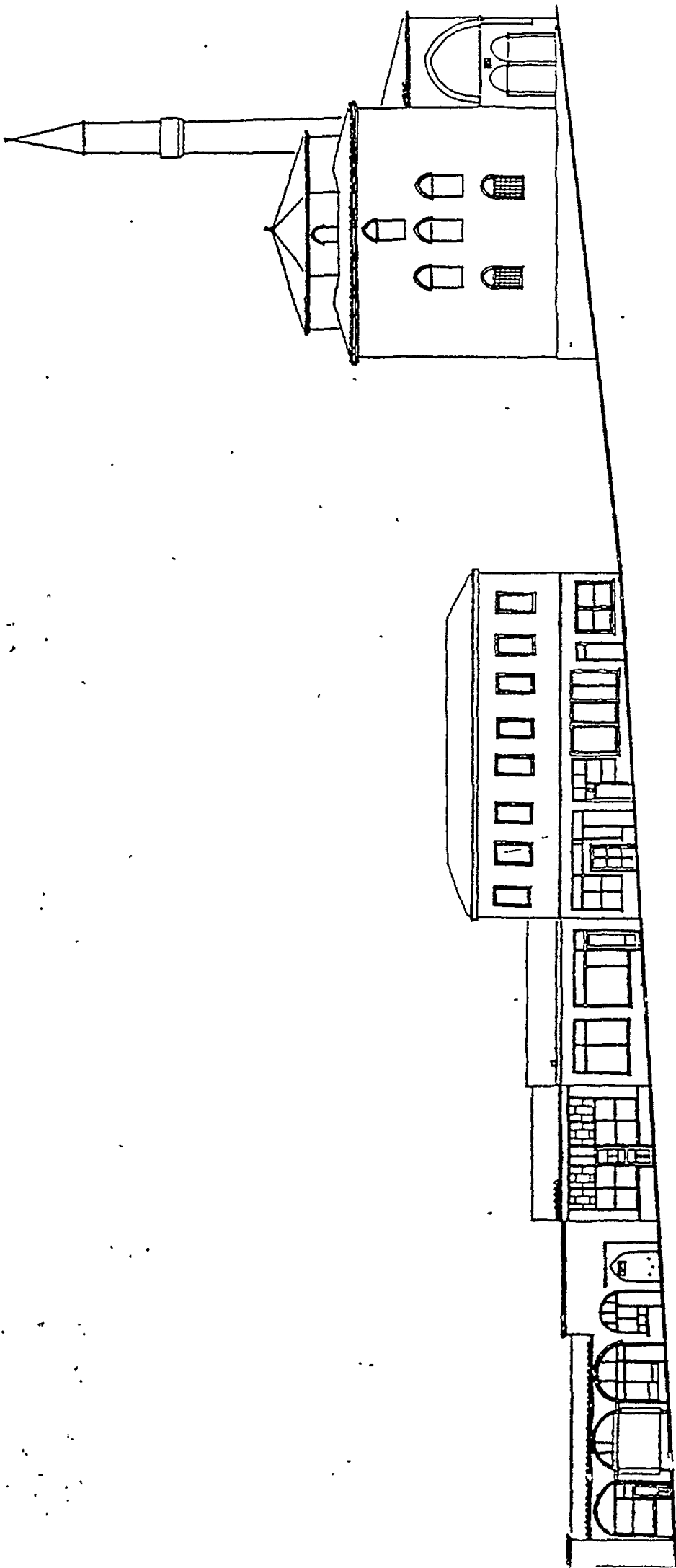


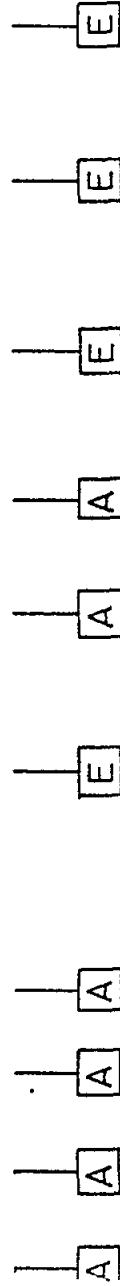
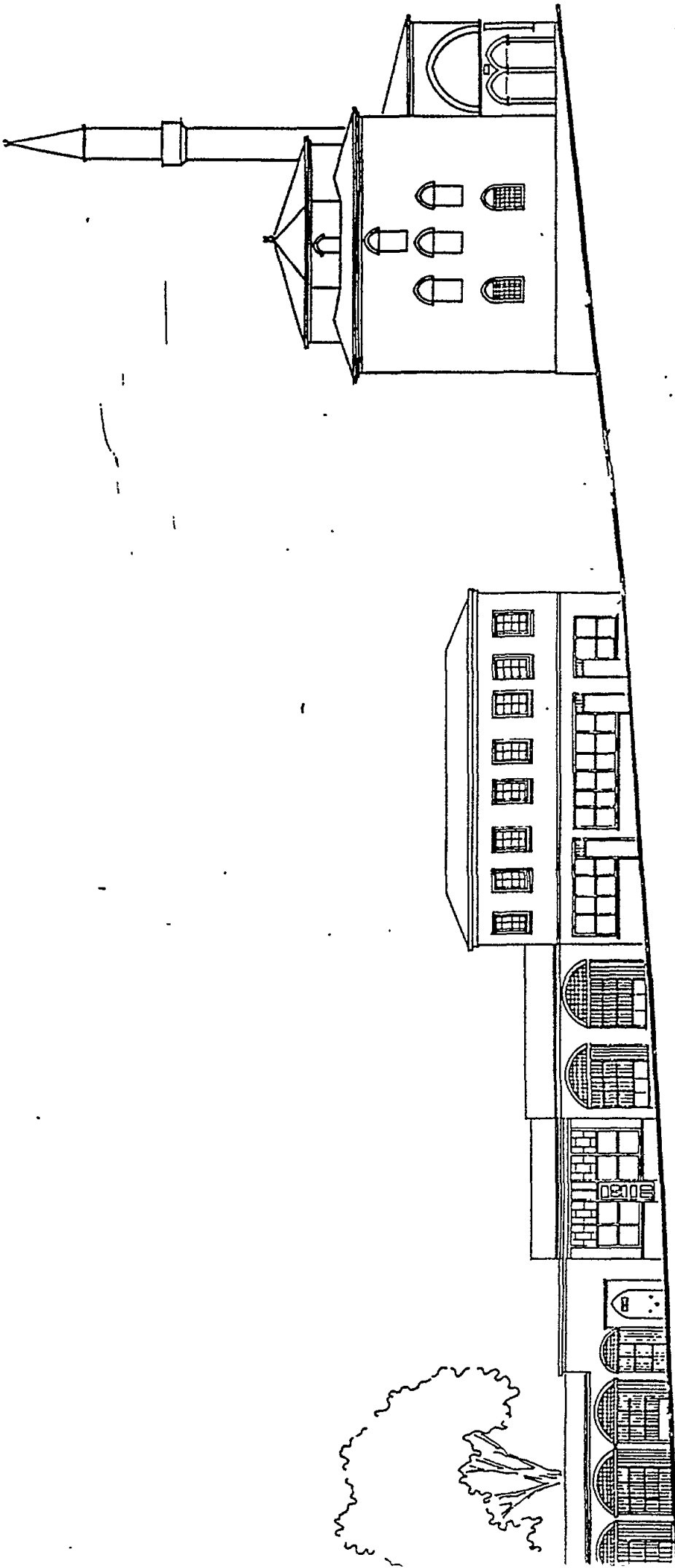
PRESENT SITUATION

REHABILITATION PROPOSAL

mescit str. 1 / 200







yukarı çarşı str. 1 / 200

REHABILITATION PROPOS.

The small Anatolian town of Safranbolu is one of the best preserved examples of a traditional Turkish city, almost intact and located in a very picturesque landscape. As a living document of Turkish urban history, it has been declared as a protected area in its entirety. But this radical decision has brought with it a highly complicated set of problems, the fate of which will decide the future of the town as well as the future of urban preservation in Turkey.

The town's almost miraculous preservation is due to several factors, but most importantly to the foundation of an industrial city, about ten km away which hindered all independent development of Safranbolu, attracting to itself all the rural immigration from the hinterland and all the resources from the government allocated to the region. Safranbolu's former wealth also contributed to its preservation, because citizens who had commercial ties with Istanbul and were wealthier than average, did not need to alter the appearance of their town. There were no economic incentives to do so, so Safranbolu remained a dormitory town with little development.

Yet in recent decades this situation started to change. The inhabitants of Safranbolu started to sell or rent their houses to peasants coming from the neighbouring region, who mostly work at Karabük. Newcomers are not wealthy, cannot keep up large timber houses, and do not have cultural ties with the city, and like all recently-urbanized people are brainwashed with the industrial imagery of modern cities and modern architecture. Thus a movement of transformation of the houses, and urban renewal as to widening the streets had been started when the declaration of the city as a national monument came to its rescue, due to a sustained campaign launched by the Technical University of Istanbul and the Municipality of Safranbolu.

Legal procedures completed as far as its status as a safeguarded urban area, the problems of implementation however, proved to be of formidable dimensions for the town's administration to handle. Some of them, of an economic or technical nature, do not seem insurmountable. But those of an organizational and behavioural nature are handicaps of rather alarming proportions. Thus the task of the conservation activities necessitates a subtle and complicated but persistent efforts.

### Major problems

Safranbolu's traditional housing stock is of timber as in many regions. There is a mixed construction technique consisting of a rubble stone ground floor and timber upper floors with mud brick infillings. The upper floors are plastered by mud strengthened by straw, and whitewashed. When not well maintained these structures decay quickly. When the original owners lived in their houses the maintenance was sustained. But with poorer successors this is not the case. Wood became very expensive and craftsmen rare. Thus while the need for maintenance is greater, the possibilities shrank.

Another reason for change is in the use of building material. Old tiles, no longer available, are changed for new ones. All rotten wood elements tend to be replaced by modern ones such as plastic, ceramic or the like. The usual

additions to this material change such as wires, television antennae, etc., complete the visual dichotomies. A more drastic change is in the design of architectural elements. Changes in the standard of comfort necessitate changes in house design, which had previously large semi-open spaces for an almost rural economy. Changes of furniture introduce alien elements to the interiors and lead to the destruction of built-in original divans and cupboards, converting spaces for modern bathrooms, kitchen etc. For the facades the most devastating changes occur when people combine the old vertical rectangular windows to make large horizontal openings. Along with this, shutters and wooden lattices are destroyed.

Environmental changes include the abandoning of old gardens and the decay of orchards, the asphaltting of the old stone paved streets, widening of thoroughfares and the increasing number of car parks.

The basic difficulty behind all attempts at conservation in Turkey is the lack of conviction in the minds of decision-makers and lack of public awareness. This means a lack of demand, consequently a lack of support. This failure of comprehension is the result of the old historical process called, westernization of industrialization. The symbols of modernization are the modern city, modern architecture and modern commodities. That the appearance of a modern integrated environment could or should have elements of the historical landscape, or that the historical landscape could provide modern commodities as well as modern status are not yet acceptable notions for the general public. But these ideas of conservation which became part of the cultural baggage of everybody in the Western world underly all efforts towards meaningful conservation.

Thus, the nature of the obsolescence of the environment presents two aspects: (a) physical, (b) symbolical.

The physical, although it sometimes presents complicated manipulations and design problems, is reduced, in the end to economic potential or to its creation. The second needs long and sustained education and promotion by the public authorities and specialists.

Except for the change in its social fabric, Safranbolu does not present unmanageable urban problems: there is no extensive urbanization, no industrial development, no heavy vehicular traffic. Since the removal of the administrative centre from the old town and the establishment of new quarters outside the boundary of the historical core, there is also no building pressure. Thus major urban constraints which would hinder the conservation of urban sites are not indicated at Safranbolu. But problems of image creation, organization, financing and adequate urban design at the city level, and implementation of building regulations are major tasks for the municipality.

#### Prospects for the Town's future

Safranbolu is expected to be a dormitory town for the industrial city of Karabük, unpolluted, quiet, green and picturesque with all the amenities of a garden city. It is a tourist attraction and hopefully this will expand by the development of a hotel industry. It may also be a halting place on the road to the sea resorts on the Black Sea coast and mountain and forest tourism in Northern Anatolia. A National Congress Tourism may also be envisaged, for it lies between Ankara and Istanbul, the two cultural centres of the country.



### Theoretical approach and practical problems

The safeguarding of Safranbolu's historical heritage will be proportional to the elevation of its cultural value in the mind of its citizens and public opinion at large. I believe that the image value of a historical site in the cultural self-description of a country provides a most beneficial economic incentive. This also reduces the dangers of speculation.

Secondly we do not accept a rigid conservation programme and accept controlled change in time as part of conservation policy. Buildings should remain inviolate in their historic integrity as long as their survival is technically possible. But the gradual harmonious change is part of the task of the architect responsible for the conservation and urban design. Here I accept that conservation is basically an urban design problem on an architectural scale. In practice this means to work on scales of 1/500, 1/200 landscaping and furnishing of the urban space.

On the organization level we insist on the main responsibility of the local, municipal administration. Yet the lack of locally obtainable specialists constitutes a major hindrance. So the encouragement by central government in the funding of local expertise seems important.

For the implementation of conservation direct government intervention or help from private institutions and individuals cannot suffice for such a large area of conservation (about 400 hectares). So a plan of incentives on an individual basis, giving allocations to individual restoration, providing cheap wood in addition to the actual exemption of land and building taxes would bolster the private citizen's reluctance to conserve his house and a system of 'Conservation Cooperative' has been recommended.

Actual design needs technical help for the individuals who want to restore their houses. Apart from guidelines for this purpose and examples given by the government and its institutions, a more detailed contribution from the local authorities for the design as well as technicalities of intervention seems to be envisaged. This is part of the education campaign which needs to be hopeful for a reasonable conservation.

REFERENCES

Quotations are from my previous publications if otherwise not stated.

Safranbolu ve Cevresi Koruma ve Turistik Gellstirme Projesi, Istanbul, 1981, by Kuban, Sözen, Bayazit, Kiray, Ozdes, Tümertekin, Kilincarslan, Yildizci, Ince, Ed. Kuban. Report prepared for the Ministry of Culture and Tourism, unpublished.

Bulduk, P., Safranbolu Konutlarının Plan Tipleri, Istanbul, 1979, unpublished Master Thesis at I.T.U.

The numbers of rooms include all usable and geometrically definable spaces such as eyvans, open galleries or central halls.

By Bayazit, above-mentioned report.

The second Aga Khan Seminar Paper, Conservation as Cultural Survival, The Aga Khan Award for Architecture, 1980.

- Akbayar, Y., "1975' de Yapılan Safranbolu Mimari Değerleri ve Folkloru Haftası", Türk Folklor Araştırmaları, n. 320, İstanbul, 1976, pp. 7592-7594.
- Akdoğan, S., "Safranbolu Mimari Değerleri Koruma Haftasının Ardından", Yeni Ortam Gazetesi, 14.9.1975, p.7.
- Aktüre, S. and T. Senyapılı., "Safranbolu'da Meksansal Yapının Gösterdiği Nitelikler ve Koruma Örneklerinin Düşündürdüğü", METU Journal of the Faculty of Architecture, v. 2, n.1, 1976, pp.61-96.
- Arslan, S., Safranbolu Konutlarında Maliyet-Fayda Analizi, İstanbul Technical University Faculty of Architecture, unpublished Master thesis, İstanbul, 1979.
- Baran I. and C. Bektas., "Kentlerimizin Planlamaları ve Korunmaları Üzerine Eleştiri ve Öneriler, Safranbolu Örneği", MTRF Bülteni, İstanbul Technical University, Faculty of Architecture, v.2, n.5-6, April 1976, pp.21-24.
- Barlas, U., "Karabük Bibliyografyası", Karabük, v.1, 1972, pp.58-59.
- Bayazit, N., User Performance Priorities of Safranbolu Old Dwellings, Proceedings of CIB 83 Congress, Stockholm, 1983.
- Bıçak, Z., Safranbolu'da Türk Mimari Eserleri, University of İstanbul, Department of History of Art, unpublished undergraduate thesis, 1966.
- Behçet, M., Kastamonu Asari Kadimesi, İstanbul, 1925.
- Bese, M.E., "Safranbolu Çevresinde Köy Evleri", Ulkü, v.1, n.12, 1947, pp.30-31.
- Biçer, T., Safranbolu Camileri, University of Ankara DTCF Department of History of Art, unpublished undergraduate thesis 1971.
- Esin, U., "Kültür Mirasımıza Sahip Çıkma Bilinci ve Safranbolu Örneği", Özgür İnsan v.III, n.25, pp.76-78; n.26, pp.96-99.
- Fersan, N., "Safranbolu Mimari Değerleri ve Folkloru Haftasının Getirdikleri", TTOK Belleteni, n.54/333, July-August 1976 pp.20-24.
- Findikoglu, Z.F., "Kuruluşunun XXV. Yılında Karabük (1937-1962)", Türkiye Harsi ve İhtimai Araştırmalar Derneği, series: A, n.46, İstanbul, 1962.
- Genel, N., "Safranbolu'dan....", Taspınar, n.112-113, May-June 1944, p.363.
- Göçer, O., "Safranbolu'dan İki Ev", MTRF Bülteni v.3, n.9-10, April 1977, pp.28-36.
- Gökoglu, A.B., İstanbul Etnografyası. İstanbul Halkını Kimler Teskil Ediyor? Safranbolulular-Bartınlılar, İstanbul, 1934.
- , "Kastamonu-Safranbolu Harbi", Halk Bilgisi Haberleri, v.7, n.79, April 1938, pp.154-155.

- , Paphlagonia - Paflagonya. Kastamonu, Sinop, Safranbolu, Bartin, Bolu, Cerede, Mudurnu, Iskilip, Bafra, Alaçam ve Civari Gayri Menkul Eski Eserleri ve Arkeolojisi, Kastamonu, 1952.
- Günay, R., Geleneksel Safranbolu Evleri ve Olusumu, Kültür Bakanligi Yayinlari:456 Kültür Eserleri Dizisi:8, Ankara, 1981.
- , "Safranbolu Evleri ve Disündürdükleri" I. Tarihi Türk Evleri Haftasi 27 Mayıs -3 Haziran 1983 Bildiri Ozetleri, Türkiye Tarihi Evleri Koruma Dernegi, pp.25-28.
- , "Safranbolu Evleri ve Koruma Geregi", Sanat Dünyamız, v.3, n.8, September 1976, pp.25-27.
- Gulduk, P., Safranbolu Konutlarinin Plan Tipleri, Istanbul Technical University Faculty of Architecture, unpublished Master thesis, 1979.
- Gahen, C., "Question d'Histoire de la Province de Kastamonu au XIIIe Siecle", Selçuklu Arastirmalari Dergisi, s.3, 1971, pp.145-158.
- Gemal, A., Kastamonu ve Zonguldak Vilayetlerimiz Istanbul, H.1313-17 (1895-1899).
- Gemal, A., Zonguldak ve Kastamonu, Istanbul, 1932.
- Getiner, A., "Imar Plani Kararlari İçinde Tarihi ve Dogal Degerlerin Korunmasi", MTRE Bülteni, Istanbul Technical University Faculty of Architecture, v.2, n.5-6, April 1976, pp.19-20.
- Getinor, B., "Safranbolu", TTOK Belleteni, n.54/333, July-August, 1976, pp.16-17.
- , "Safranbolu Evleri", Ilgi, Year 10, n.23, May 1976, pp.25-28.
- ..miroglu, E., "Mimari Degerlerin Korunmasinda Ilk Ornek: Safranbolu", Meydan, n.525/7, Istanbul, 1970, p.60.
- ...rginsu, Z., "Avrupa'da Mimari Miras Yili 1975 Kampanyasi Münasebetiyle Safranbolu Mimari Degerleri ve Folkloru Haftasi", Iktisat Dergisi, v.XXII, n.135, Istanbul 1975, pp.28-31.
- ..rsen, A., Safranbolu Anitlarinin Saptanmasi ve Bir Restorasyon Onerisi, Istanbul Technical University Faculty of Architecture, unpublished Master thesis, 1980.
- ...sin, E., "M.IX-XII. Yüzyil Uygur Kösklerinden Safranbolu Ev Mimarisine Gelisme", MTRE Bülteni, Istanbul Technical University Faculty of Architecture, v.2, n.5-6, April 1976, pp.15-18.
- , "Safranbolu Mimari Degerlerinin Korunmasina Yardimci Batidan Bir Koruma Ornegi: Schnoor", MTRE Bülteni, Istanbul Technical University Faculty of Architecture, v.2, n.5-6, Istanbul 1976, pp.34-37.

- Gürsel, S., "Safranbolu'da Etnik Yapı ve Kültür Değişimleri", MTRE Bülteni, Istanbul Technical University Faculty of Architecture, v.2, n.5-6, April 1976, pp.11-14.
- Hirschfeld, G., Paphlagonische Felsengräber, Abhandlungen der Preussischen Akademie der Wissenschaften zu Berlin vom Jahre 1835, Berlin Verlag der Königlichen Akademie der Wissenschaften 1885.
- İdil, B., Karabük-Safranbolu Kent Bütünü Analitik Etüdüleri, unpublished report, Ankara, 1973.
- İller Bankası, Karabük-Safranbolu Analitik Etüdüleri ve Teklif Projeler, Ankara, 1968.
- , Zonguldak - Kozlu - Kilimli - Catalagzi - Analitik Etüdüleri, Ankara, 1969-71.
- İmar ve İskan Bakanlığı, Batı Karadeniz, Bölgesel Gelişme - Şehirleşme ve Yerleşme Düzeni, I.I.B. Planlama ve İmar Genel Müdürlüğü Bölge Planlama Dairesi, Ankara, 1971.
- , Zonguldak Bölgesi On Planı, I.I.B. Planlama ve İmar Genel Müdürlüğü Bölge Planlama Dairesi, Ankara, 1964.
- İnce, Y., "Safranbolu'da Koruma Çalışmaları", paper presented to the congress, Uluslararası Baris Yılında Uluslararası İstanbul UNESCO Haftası, 3-9 November 1986, (Mimeo).
- İnce, Y. and U. Barlas, Safranbolu Halk Bilgisi Raporu-1979, (unpublished notes).
- İnce, Y. and V. Elagöz, "Karabük D.C. İşletmelerinin Yarattığı Toplumsal Değişim ve Etkileşimler", paper presented to Sanayi Kongresi, 1977, (Mimeo).
- İs Bankası, Safranbolu Ekonomik Araştırma Raporu, Ankara, 1969.
- Kangal, U., "Safranbolu". A conservation and development model using photogrammetric techniques, Middle East Technical University Faculty of Architecture, unpublished Master thesis, 1975.
- Karadeniz, E., "Türkiye'de Tarihsel Çevrenin Korunması İçin İlk Saptanan Yöre Safranbolu Oldu", Cumhuriyet Gazetesi, 9.8.1975, p.7.
- Kaynardag, A., "Mimari Mirası Koruma Sorunu ve Safranbolu Haftasının Getirdikleri", Milliyet Sanat Dergisi, İstanbul.
- Kazgan, H., "Milli Mücadelede Safranbolu Rumlari" MTRE Bülteni, Istanbul Technical University Faculty of Architecture, n.11-12, April 1980, pp.33-36.

- Kiray, M.B., "Safranbolu'da Konut İçi Yaşam Olanakları, Sınırlamaları ve Turizm Yönü, Toplum Bilim Yazıları, Gazi U., İktisadi ve İdari Bilimler Fak. Yayın No.7, Toplum Bilimleri Araştırma Merkezi Yayınları, Ankara, 1982, pp.389-425.
- Kuban, D., "Safranbolu'yu Niye Korumalı?", TÖK Belleteni, n.54/333, July-August 1976 pp.3-5.
- Kuban, D., N. Eldem, M. Sudalı and K. Kuzucular, "Asmazlar Konagi Restorasyon Projesi, Safranbolu", Çevre, n.3, May-June 1979, pp.35-39.
- Kuban, D., M. Sözen and N. Bayazit, Safranbolu ve Çevresi Koruma ve Turistik Geliştirme Projesi, İstanbul Technical University Faculty of Architecture, İstanbul, 1981.
- Kuzucular, K., "Safranbolu Carsisi", TÖK Belleteni, n.54/333, July-August 1976, pp.29-40.
- Küçükerman, O., "Safranbolu'da Bir Ev", Mimarlık, n. 68, 1969, pp.22-26.
- Leonard, R., Paphlagonia, Reisen and Forschungen in nördlichen Kleinasien, Berlin, 1915.
- Meshur, F., Safranbolu Konutlarında Oda Tipleri, İstanbul Technical University Faculty of Architecture, unpublished Master thesis, 1979.
- Middle East Technical University Faculty of Architecture Department of Urban Planning, "Safranbolu", student workshop, Ankara, 1976.
- "Mimari ve Folklor Haftası 30 Ağustos'ta Safranbolu'da Başlıyor", Yeni Ortam Gazetesi, 9.8.1975, p.7.
- Naumann, R., "Ein römisches Quellheiligtum in Paphlagonien", Mitteilungen des Deutschen Archäologischen Instituts. Römische Abteilung 63, 1956, pp.26-31.
- Ozdes, G., Safranbolu İmar Planı, İller Bankası, Ankara, 1967.
- Ruge, W. and K. Bittel, "Paphlagonia", Pauls Real-Encyclopadie der klassischen Altertumswissenschaft Neue Bearbeitung XVIII/4, 1949, pp.2486-2550;
- Pekel, C., Safranbolu Geleneksel Konutlarına Kullanım Süreklilikleri Yönünden Bir Yaklaşım, İstanbul Technical University, unpublished Master thesis, 1979.
- Safranbolu Salnamesi, Safranbolu H.1317 (1889).
- "Safranbolu Mimari Değerleri ve Folkloru Haftası", Arkitekt, n.36, 1975, p.148.
- "Safranbolu Mimari Değerleri ve Folkloru Haftası Bugün Başlıyor", Cumhuriyet Gazetesi, 30.8.1975, p.6.

"Safranbolu Mimari Değerleri ve Folkloru Haftası Bugün Başlıyor", Yeni Ortan Gazetesi, 30.8.1975, p.7.

"Safranbolu Mimari Değerleri ve Folkloru Haftası Yarın Başlıyor", İkses Gazetesi, Safranbolu 29.8.1975, p.1.

(Kilecizade Rifat?), Safranbolu Ahvali İktisadiye ve Mevkiyesini ve Tüccaranın Esamisini Havi Risaledir, Safranbolu Ticaret ve Sanayi Odası, İstanbul, H.1340 (1924).

Sönmez, Z., "Geleneksen Maden Sanatımızın Safranbolu'da Yasatılan Örnekleri", TİOK Belleteni, n.54/333, June-August 1976 pp.18-19.

Sözen, G., "Kendini Koruyan Kent", Politika Gazetesi, Ankara 2.11.1975, p.7.

Sözen, M., "Safranbolu Anıtları", TİOK Belleteni n.54/333, June-August 1976, pp.7-15.

Sözen, M., "Safranbolu ve Anıtları Konusunda Kısa Bilgiler", MTRE Bülteni, İstanbul Technical University Faculty of Architecture, v.2, n.5-6, April 1976, pp.42-50.

Tansuğ, S., "1975 Mimari Mirası Koruma Yılında Safranbolu Olayı", Soyut, n.87, İstanbul, 1976, p.54.

TİOK Belleteni Safranbolu Özel Sayısı, İstanbul, n.54/333, June-August 1976.

Ulukavak, K., Kentin Tarihi ve Mimarlık Değerleri, Safranbolu Mimari Değerleri ve Folkloru Haftası, İstanbul Technical University Faculty of Architecture, MTRE, İstanbul, 1975.

-----, "Safranbolu Kentinin Mimari Değerlerinin Korunması Sorunları ve Safranbolu Belediyesi", MTRE Bülteni, İstanbul Technical University Faculty of Architecture, v.2, n.5-6, April 1976, pp.7-10.

Yavuz, Y., Safranbolu Monografyası, İU Edebiyat Fak. Coğrafya Enstitüsü undergraduate thesis, 1965.

Yazıcıoğlu, H. and M. Al, Safranbolu. Safranbolu-Karabük-Ulus-Eflani Tarihçe Kaynaklar, Karabük, 1982.

Yetman, F., "Safranbolu", Mimarlık, n.68, İstanbul 1969, p.17.

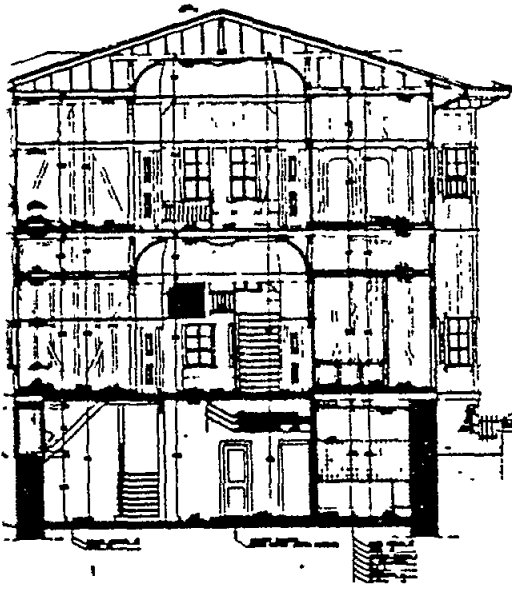
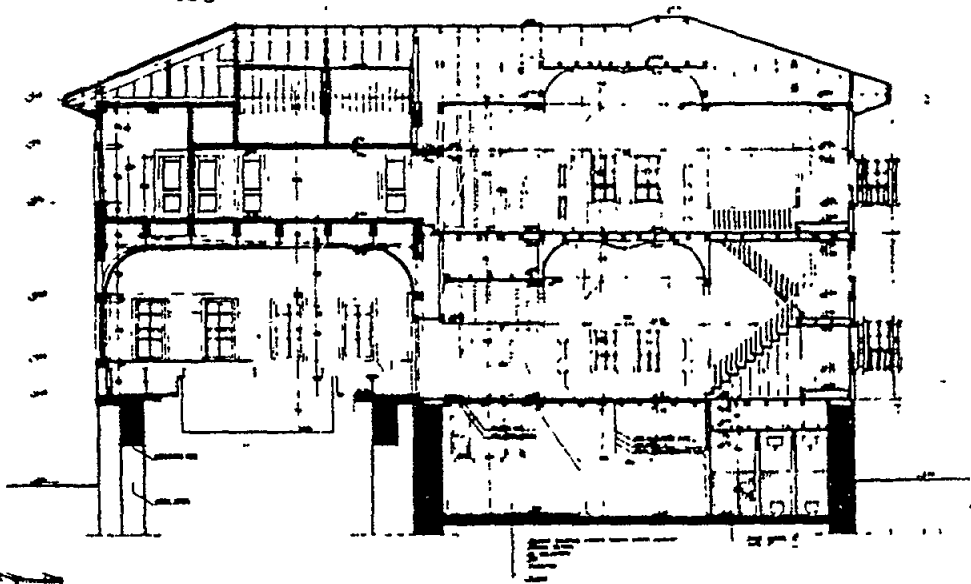
Yilmazyigit, B., Safranbolu'da Türk Mimari Eserleri ve Bir Çevre Koruma Önerisi, İstanbul Technical University Faculty of Architecture, unpublished Master thesis, 1980;

Yücel, A., "Korumada Toplum Ölçeği Küçük Yerleşme Merkezlerinin Koruma Sorunları Bazı Örnekler ve Safranbolu Hakkında Gözlemler". MTRE Bülteni, İstanbul Technical University Faculty of Architecture, v.2, n.5-6, April 1976, pp.25-33.

Ziyaeddin Efendi, Safranbolu Tarihi, 1900.

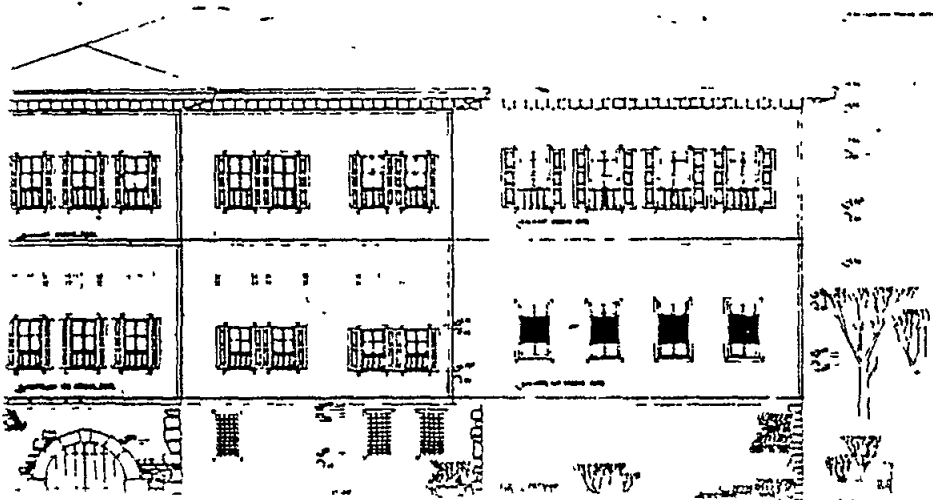
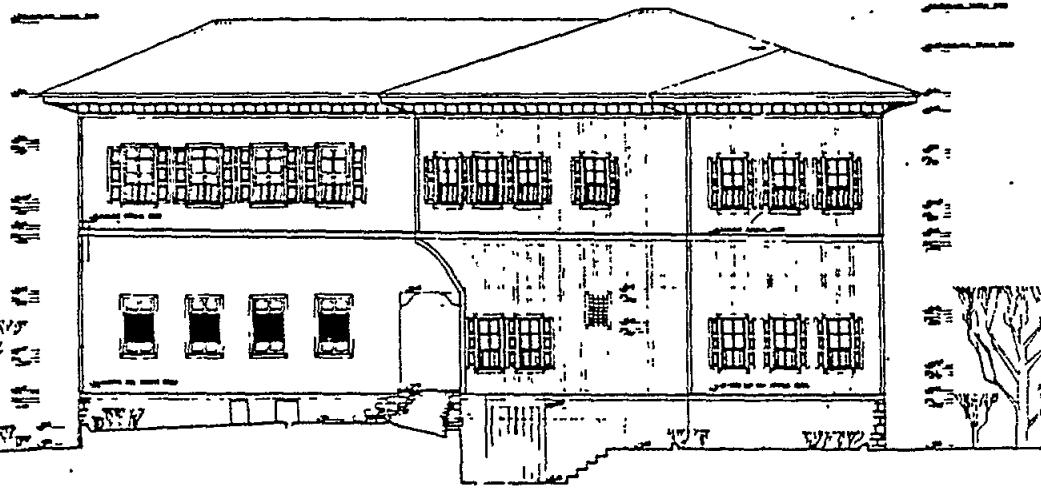
Zonguldak İli Yapı Malzemesi ve Mahalli Şartlar, Bayındırlık Bakanlığı Yapı ve İmar İşleri Reisliği, April 1970, (Mimeo).

onal Section  
toration



Transverse Section / After Restoration

e Facade  
estoration





# PROCESSUS DE TRAVAIL INTEGRAL SUR LE NOYAU HISTORIQUE DE SPLIT

par

Dusko MARASOVIC\*, Jerko MARASOVIC\*\*  
et Maja MAROEVIC\*\*\*

- \* Institut pour la Sauvegarde des Monuments Historiques
- \*\* Faculté d'Architecture de Zagreb, Institut pour le Patrimoine Architectural et Urbanistique
- \*\*\* Institut d'Urbanisme de Dalmatie

## I ANALYSE SUIVANT LA METHODOLOGIE COMMUNE

### 1. Données générales sur la zone analysée

La Dalmatie est l'une des quatre macrorégions de la RS de Croatie. Split est la plus grande ville de la macrorégion et la seconde en Croatie; c'est aussi le centre de cette région et elle a une très grande influence sur toute la macrorégion et, en partie, hors d'elle.

La région de Split est située au centre de la Dalmatie et constitue le plus important bassin économique sur cette partie du littoral. La ville elle-même représente la concentration des fonctions économiques et autres, grâce auxquelles s'effectue l'intégration de l'espace régional et macrorégional. On y relève 50% des emplois dans l'industrie, la culture, l'enseignement et la santé publique.

Le noyau historique constitue le centre le plus restreint de Split; il y représente l'histoire et la tradition, la continuité de la vie urbaine depuis l'Antiquité jusqu'à nos jours; il est le symbole de l'indépendance politique et économique qui fait partie de cette tradition urbaine.

La zone historique - le noyau - qui est analysée dans cette étude, est la superficie englobée dans le Plan intégral d'aménagement du noyau historique, ce qui est, presque entièrement, la base de ce travail et représente la zone de la partie de style baroque de la ville.

Cette zone mesure 22 hectares et on y dénombre des édifices dont la surface totale utile est de 177.962 m<sup>2</sup>.

La caractéristique principale des centres historiques à plusieurs fonctions est aussi visible dans le noyau de Split, dont les contenus sont représentés comme suit:

- contenu public	19.530 m <sup>2</sup>
- logement	78.157 m <sup>2</sup>
- espace commercial et d'affaires	72.946 m <sup>2</sup>
- entrepôts, magasins	4.486 m <sup>2</sup>
- sans fonction	2.892 m <sup>2</sup> .

Dans le noyau vivent 3.856 habitants, dans 1.232 logements, sur les 250.000 citoyens de Split.

3.500 personnes sont employées dans les locaux de travail du noyau. Suivant les activités, ces locaux sont utilisés de la façon suivante:

- commerce	28.575 m <sup>2</sup>
- restauration et tourisme	13.401 m <sup>2</sup>
- artisanat et services personnels	5.079 m <sup>2</sup>
- activité communale de logement	722 m <sup>2</sup>
- services financiers et techniques	14.459 m <sup>2</sup>
- éducation, enseignement, science, culture, information	17.753 m <sup>2</sup>
- protection sanitaire et sociale	3.992 m <sup>2</sup>
- organismes et communautés socio-politiques	4.001 m <sup>2</sup>

Le développement historico-spatial de la ville, déjà élaboré, représente la synthèse des recherches effectuées et définit la croissance de la ville depuis l'édification du Palais de Dioclétien - en passant par la ville médiévale - et jusqu'à la partie baroque de la cité avec son imposant système de défense construit à l'époque des guerres de Candie (XVII<sup>e</sup> siècle). La destruction de ses murailles au moment où elles devenaient sans objet (début du XIX<sup>e</sup> siècle), et l'extension de la ville vers de nouvelles et attrayantes zones, représente le début de la dégradation du noyau historique de Split - dégradation qui n'est pas encore arrêtée.

Le noyau historique a été déserté, au cours du temps, par toutes les activités et services représentatifs civils urbains (administration communale, santé publique, théâtres, trafic, port, etc.).

Le fond de construction du noyau historique est tombé au niveau où plus de 50% des éléments constructifs de la ville sont dans un état de délabrement. La structure sociale des habitants dans le noyau est, par nombre de ses éléments, au-dessous de la moyenne de la ville, alors que la sélection négative et une mauvaise conduite des affaires ont abouti à une dégradation économique.

L'accumulation créée par le travail dans le noyau a été l'une des sources de l'expansion de la ville après la guerre et, tout particulièrement, de la construction de logements. Parallèlement s'intensifiait le processus du transvasement des valeurs matérielles créées dans le noyau historique dans les nouveaux quartiers.

Ce processus était acceptable et logique à un certain moment du développement de la ville mais, aujourd'hui, étant donné la situation du noyau, il doit être arrêté et c'est en sens inverse que doivent se faire les échanges des biens matériels - ceci devant être une obligation morale de toute la ville.

La valeur créée dans le noyau historique doit lui être rendue afin que, dans le cadre des possibilités économiques, soient possibles un assainissement et une restructuration économique du noyau.

La seconde phase du plan "Objectifs et stratégie de l'aménagement du noyau historique", d'après les connaissances susmentionnées, prévoit:

- La création du "Noyau historique de Split" comme organisme autonome, autogéré, juridique, administratif et économique dans le cadre de la commune de Split.  
Les bases de sa constitution se trouvent dans de nombreux documents, depuis la Constitution de la RSF de Yougoslavie, jusqu'aux obligations prises par l'inscription du noyau historique de Split dans le Régistre du patrimoine culturel de l'humanité.
- La fondation du "Fonds du noyau historique de Split" qui assurerait la base matérielle au fonctionnement de l'organisme urbano-économique. Dans le fonds entreraient tous les biens immobiliers du noyau, de même que tous les revenus qui y sont créés.
- La proclamation, de la part de l'Assemblée communale de Split, d'un laps de temps de dix ans comme devant être consacré à la sauvegarde intensive, à l'assainissement et à la restructuration économique du noyau historique. A la fin de cette période, le noyau historique, après ces placements intensifs hautement accumulatifs et après la perception sur tous genres de rentes et la restructuration économique, entrerait dans la phase où toutes les conditions s'uniraient progressivement pour sa vie économique normale et les possibilités d'un autoentretien et d'une autorénovation.
- La création d'un comité pour la gestion du noyau historique comme organe suprême de gestion auquel l'Assemblée communale déléguera plusieurs de ses fonctions.

Les deux premières phases du plan sont actuellement l'objet de discussions publiques alors que la troisième phase "Plan exécutif d'urbanisme" est en cours de réalisation.

Par l'exécution de ce plan s'affirme la doctrine du processus intégral de planification et d'aménagement du noyau, en tant que nouvelle contribution au développement de la théorie et de la pratique de la sauvegarde du patrimoine architectural et urbanistique.

## 2. Bref aperçu du développement de la zone historique

Les découvertes archéologiques, haches en pierres et en bronze, et les bijoux, nous révèlent les premiers habitats des hommes dans cette région à l'époque préhistorique, de même que leurs contacts avec Chypre et la Pannonie. Au cours de la seconde moitié du premier millénaire, les tribus illyriennes - les Dalmates - arrivent jusqu'à la mer et forment des habitats sur l'emplacement de la future ville antique de Salone.

Le développement du commerce entre les colonies grecques et les tribus illyriennes conduit à la fondation de sous-colonies isséennes sur la terre

ferme - Traurion et Epetion - alors que les vestiges de tombes de l'époque hellénistique dans la zone du Split actuel confirment l'existence d'une agglomération hellénistique à cet endroit.

Après la conquête romaine de la Dalmatie, la centuration de l'ager romain a été effectuée et une nouvelle population agraire s'y est installée, population qui gravitait vers la ville de Salone, centre politique et administratif de la Dalmatie durant une longue période. Salone représente, sans aucun doute, après Rome, le centre le plus important pour l'étude de l'archéologie chrétienne sur le sol européen, particulièrement pour l'analyse des édifices construits après l'Edit de Milan. Au V<sup>e</sup> siècle, l'évêque de Salone devient Métropolitain de toute la Dalmatie.

A la fin du III<sup>e</sup> siècle et au début du IV<sup>e</sup>, à proximité de Salone, l'Empereur romain Dioclétien fait construire son palais dans lequel il s'installe en 305, après avoir abdiqué. Le Palais fut édifié suivant les modèles des villas et castrums romains. Dans le secteur Sud du Palais se trouvent les appartements impériaux tournés vers la mer; la partie centrale est constituée par l'espace réservé aux temples entourés du temenos, au Mausolée qui leur fait face, et au Péristyle où se croisent, au Nord, le cardo et le decumanus. La partie Nord du Palais est formée de deux grands édifices qui étaient probablement destinés aux serviteurs des usagers de la partie représentative Sud, réservée au logement. Après la mort de Dioclétien, le Palais devient le lieu de séjour de différentes couches sociales, ce qui représente le début de sa lente transformation en ville.

La situation du Palais change radicalement avec l'arrivée des tribus slaves qui détruisent Salone au VII<sup>e</sup> siècle; c'est le Palais, c'est-à-dire l'agglomération qui s'y développe, qui devient le successeur formel et juridique de la cité détruite. Ces changements ont conditionné d'importantes interventions dans la structure des constructions du Palais qui, au cours des siècles suivants, allait acquérir la structure d'une ville médiévale qui sera fortement influencée par son schéma antique. Au haut Moyen Age, la ville de Split fait partie du tema byzantin de Dalmatie qui se forme à la fin du IX<sup>e</sup> siècle et représente une unité territoriale politique regroupant toutes les possessions byzantines sur le littoral oriental de l'Adriatique.

Le haut Moyen Age est l'époque où la ville sort des murailles du Palais de Dioclétien, s'étend vers l'Ouest et puis, jusqu'au XIV<sup>e</sup> siècle, elle forme sa structure médiévale qui est restée de nos jours sa caractéristique spatiale. Au cours de cette période augmente l'intérêt de Venise pour la région, de même que celui de l'Etat croate qui s'est formé dans son arrière-pays; les nombreux changements de pouvoir entre Byzance, Venise et la Croatie contribuent à la prospérité de la ville - prospérité qui culmine à l'époque de la gestion communale. En 1312 la ville obtient son statut.

Le Split médiéval, à l'époque de sa commune autonome, est une ville fortifiée à l'Est par les murs du Palais impérial et, à l'Ouest et au Nord par de nouvelles murailles urbaines. La cité est divisée en quatre quartiers, deux à l'intérieur du Palais et deux dans la nouvelle partie. Le Péristyle est le centre religieux avec le Mausolée transformé en cathédrale, alors qu'à l'Ouest, dans la nouvelle partie de la ville, se forme la place Saint-Laurent, centre laïque, avec le Palais du Recteur et l'Hôtel de Ville.

A partir de 1420 la ville tombe sous la domination de Venise; elle y restera presque jusqu'au début du XIX<sup>e</sup> siècle. Cette longue période représente la continuité du développement et de la transformation de la structure urbaine. Le style gothique laisse toute une suite de demeures patriciennes représentatives, la Renaissance et le baroque s'insèrent, par leur intervention, dans la structure médiévale urbaine existante. L'extension de la ville conditionne la construction de nouvelles fortifications, d'abord à la Renaissance et, ensuite, à l'époque des guerres de Candie entre la République de Venise et la Turquie, quand s'édifient les bastions de style baroque - l'une des plus grandes entreprises de construction dans l'histoire de Split.

Après la chute de Venise, la courte domination française et la période autrichienne, qui dure de 1813 à 1914, représentent la période de l'extension de la ville hors des fortifications urbaines, ce qui correspond au début de la dégradation du noyau historique de Split. Le besoin existentiel de vivre dans un espace protégé disparaît et, le temps passant, les couches plus riches de la population, ainsi que les fonctions représentatives urbaines quittent le noyau historique dans lequel emménagent les structures sociales sans grand intérêt ni possibilité pour son entretien.

Malgré sa dégradation, le noyau historique représente aujourd'hui le vrai centre culturel et historique de la ville, exceptionnellement apprécié dans la conscience de la majorité des citoyens, et c'est un ensemble suffisamment bien conservé pour que la revalorisation de ses valeurs culturelles et spatiales soit possible.

### 3. Rôle et signification actuelle de la zone historique

Le nom même du noyau historique définit sa principale fonction. Le mot "noyau" indique qu'il s'agit du centre le plus restreint de la ville dont elle est sortie et s'est développée. Le mot "historique" indique la plus ancienne partie de la ville qui vit de façon continue depuis sa naissance, c'est-à-dire depuis le début du IV<sup>e</sup> siècle jusqu'à nos jours.

La continuité de la vie dans le noyau a survécu à la dégradation des structures physiques et sociales, et se poursuit grâce au fait que l'on y habite, travaille et passe son temps libre depuis 1700 ans. Avec ses monuments et structures urbaines, le noyau symbolise l'histoire et la tradition de la ville, la continuité d'une vie urbaine, mais aussi l'indépendance politique et économique qui fait partie de la notion de la cité. Les représentants de ces symboles sont justement les édifices et espaces qui contiennent les couches des temps écoulés depuis l'Antiquité jusqu'à nos jours. C'est, par exemple, le Palais de Dioclétien, qui est la base et le cadre de la ville, l'Hôtel de Ville, qui désigne l'autonomie urbaine, et la cathédrale, signe du pouvoir de l'Eglise. Ces bâtiments, et bien d'autres, comportent beaucoup plus de couches historiques significatives qu'il n'est possible d'énumérer ici - ainsi que des espaces où, même de nos jours, les rencontres sont fréquentes, et qui constituent le centre social de la ville, l'espace où les gens se retrouvent car ils y communiquent le plus facilement et avec le plus de plaisir, et parce qu'il leur parle du passé.

Dans l'économie urbaine, le noyau a encore une signification dans les fonctions commerciales et d'affaires, ce qui ressort des données sur les

locaux réservés à ces destinations. Plus important est, cependant, le fait que le noyau est la source du développement économique et spatial de la ville, car les moyens qui s'y sont créés se sont transférés dans d'autres parties de la cité, assurant ainsi l'extension et le rôle actuel de Split dans la région et le pays.

#### 4. Principaux problèmes relatifs à la zone historique

Les problèmes du noyau historique de Split sont, par essence, semblables à ceux des autres noyaux historiques dont le développement s'est arrêté et qui ne vivent plus comme zones d'intérêt social primaire, telles que sont les nouvelles agglomérations urbaines dans lesquelles se réalisent - par des méthodologies rationnelles et technologies modernes - de nouveaux espaces pour le travail et l'habitation.

Le noyau, qui est toujours resté le centre historique et culturel de Split, a commencé à être traité comme partie urbaine de second ordre. Par la systématisation juridique, en tant que monument culturel, comme espace historique protégé, avec le temps, le noyau est devenu une zone exclue des programmes urbains de développement à moyen et long termes - zone dans laquelle ne se distinguaient pas les nouvelles valeurs économiques, vraisemblablement parce que leur mise en activité nécessitait une démarche plus complexe que n'est la construction et l'exploitation d'autres édifices et ensembles économiques, zone aussi à laquelle on ne conteste pas sa valeur culturelle mais où, par contre, le soin qu'elle mérite n'est laissé qu'aux activités culturelles.

Le noyau historique et ses activités longues de plusieurs siècles sont la cause de l'expansion et de la construction de la nouvelle ville. Dans son sein se sont créées les valeurs qui ont aidé à la croissance de la cité et ont tellement été dirigées vers les nouvelles constructions qu'il ne restait rien pour son propre entretien, ce qui a entraîné une dégradation de sa structure de constructions, laquelle a pris des proportions inquiétantes. Quel que soit le bâtiment - demeure patricienne, gothique, ou autre édifice plus récent - le motif principal des usagers était le profit que représentait l'utilisation du phénomène du regroupement des gens dans le noyau, sans qu'il fût tenu compte de la sauvegarde de ses valeurs. Avec une conscience tranquille, le soin en a été laissé à la culture, et celle-ci, c'est-à-dire l'assainissement du patrimoine architectural et urbanistique, a été classée dans la catégorie de la consommation sociale qui, pour des raisons économiques spéciales au pays, l'a placée sous un régime de restrictions sévères. Les usagers des locaux influent, par l'intermédiaire des corps de délégués, sur le fait que le loyer soit au-dessous de toute logique économique, ce qui leur permet ou de réaliser d'énormes profits par un bon travail, ou de s'en sortir presque sans travailler et d'avoir, dans l'espace urbain le plus appréciable, une activité dont ce n'est pas la place et même d'y posséder des entrepôts. Le manque de politique économique a résulté en une dégradation économique du noyau qui aurait dû représenter un organisme urbano-économique consistant.

Donc, dans un espace de valeur exceptionnelle qui figure même dans le Régistre du patrimoine culturel de l'humanité, qui est vraiment le centre culturel et historique de la ville et le lieu de la plus vive communication et de rassemblement des citadins, la zone préférée pour le commerce, le point central de l'activité touristique de toute la région, nous assistons au

processus de sa constante destruction architecturale et urbanistique qui ne peut être arrêtée par l'actuelle politique, non plus que par ses rapports envers le noyau.

Le dépérissement du fond de construction est arrivé à un point où plus de 40% des éléments de construction des bâtiments sont dégradés et où, dans les locaux, et particulièrement dans les logements, les conditions d'utilisation sont estimées dans plus du tiers des cas comme très mauvaises. Le niveau d'équipement des logements et des locaux est de beaucoup au-dessous des conditions de vie et de travail dans les autres quartiers de la ville.

Dans le noyau dominant les foyers avec une structure d'âge élevée qui, quoique n'étant pas en majorité autochtone, a, par une longévité relativement grande, acquis des habitudes urbaines qui ont rapproché ses habitants entre eux et avec l'espace qu'ils habitent. La majorité de ces familles désire continuer à vivre dans la ville, mais c'est aussi une majorité qui n'a pas intérêt à engager ses propres moyens en vue d'améliorer les conditions de logement, ces deux attitudes étant compréhensibles, étant donné l'âge des habitants.

La constitution des fonctions dans le noyau historique, c'est-à-dire le rapport des logements, des contenus publics et des locaux d'affaires, est acceptable avec de petites corrections comme, par exemple, l'élimination des logements en mauvais état au rez-de-chaussée; cette structure est satisfaisante tant du point de vue des besoins que de l'attrait du noyau qui, en partie, provient justement de son caractère plurifonctionnel. Il est certain que la qualité des fonctions doit beaucoup s'améliorer, de même que doit s'effectuer un zonage de celles-ci, dans des rapports globaux acceptables, comme indiqué ci-dessus.

Le noyau est l'empire des piétons; les problèmes de circulation s'y réduisent aux difficultés de stationnement, permanent ou occasionnel, à l'accès des véhicules de transport public et d'approvisionnement. Les plus importants sont les problèmes de parking. Des études de circulation dans le centre ville ont apporté une solution relative au trafic, par la construction, autour du noyau historique, de maisons avec garages. Cependant, alors que les voies de circulation ont été exécutées dans cette perspective, les garages n'ont pas été construits. Le fait d'un accès difficile au noyau pour une voiture personnelle peut influencer la perte d'intérêt, pour ce site, des usagers occasionnels, ce qui signifie une diminution de sa signification dans l'esprit des habitants de la région plus étendue.

Quoique le noyau soit le point de destination de nombreuses excursions touristiques, son offre n'a pas, pour le touriste, la maturité nécessaire et n'est que le résultat d'improvisations plus ou moins réussies. Cette offre se réduit à une visite guidée du noyau, mais les possibilités dans ce domaine ne sont point valorisées par la situation hôtelière ni par une association des besoins touristiques et des manifestations culturelles.

## 5. Résultats atteints dans le domaine de la recherche, de la réhabilitation et de l'aménagement du noyau

### 5.1 Base doctrinaire

Au début du XIX<sup>e</sup> siècle, à l'époque de l'occupation française de la Dalmatie, les plans du Maréchal Marmont prévoient des travaux dans le Palais

de Dioclétien et sa restauration dans la forme primitive. Ces plans avaient donc un caractère de purification, sous l'influence de l'estimation "classiciste" du patrimoine de l'Antiquité. C'est durant les quelques années de cette occupation que certaines parties des bastions du style baroque, ainsi que la fortification vénétienne, furent démolies.

Les mêmes tendances se sont répétées - au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle - pendant la période de domination autrichienne, quand le conservateur Vicko Andric proposa l'élimination des monuments médiévaux dans le Palais. A cette époque furent démolis certains édifices et ensembles de valeur, tels que le Palais du Recteur et le théâtre sur la Place du Peuple, ainsi que le clocher préromain qui s'élevait au-dessus du temple de Jupiter. Andric suggérait l'isolement du Mausolée (cathédrale) et la démolition des bâtiments environnants, ainsi que son épuration intérieure, la destruction du clocher romain, et bien d'autres entreprises, qui, heureusement, ne furent jamais réalisées. Bien qu'Andric eût agi du point de vue de la purification, il est important qu'il ait insisté sur les recherches et l'exécution de relevés architecturaux, sur les moyens de résoudre les questions juridiques de propriété et sur la restructuration des monuments en vue de destinations pratiques - méthodes acceptées par les principes les plus modernes concernant la sauvegarde des monuments.

La fin du XIX<sup>e</sup> siècle, sous l'influence du romantisme, revalorisa le patrimoine médiéval, mais avec tendance vers une rigueur de style, ce qui conduisit, à cette époque, à la reconstruction pseudo-romane du clocher de la cathédrale et à celle pseudo-gothique de l'Hôtel de Ville.

Depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, et jusqu'au début de la Seconde Guerre mondiale, prévalent, à Split, les principes de la sauvegarde biologique, c'est-à-dire la valorisation et la protection de toutes les époques historiques et stylistiques représentées dans la formation des monuments et ensembles architecturaux. En 1903 se fonde le "Commissariat pour le Palais de Dioclétien" qui avait pour objectif la sauvegarde des monuments de toutes les époques et qui insistait sur la mise en valeur du noyau historique en tant qu'ensemble compact, ce qui est aussi un principe tout-à-fait moderne. Le Commissariat ne souhaitait que l'isolement, jugé nécessaire, des murs extérieurs du Palais, rejetant les tendances purificatrices, quoique sur certains travaux exécutés se sente l'influence du romantisme. Simultanément, l'activité de la société "Pour la ville de Split", fondée en 1910, donne priorité aux solutions concernant la circulation, proposant des démolitions radicales autour du Mausolée, sans se préoccuper du dommage causé aux ensembles.

Par les mêmes auteurs, et dans le même esprit, furent, un peu plus tard, proposées des démolitions entre la Place du Peuple et la porte de Pistura, en même temps que l'ouverture d'une nouvelle promenade sur cet alignement.

En 1913, l'Institut de conservation est fondé - Institut qui allait effectuer d'importants travaux sur la cathédrale et ses alentours, surtout après l'incendie de l'ancien bâtiment de l'évêché, au Nord du Mausolée.

L'Institut régional de conservation participera activement à l'élaboration du premier plan de régulation de Split, dont l'exécution fut attribuée, après concours, en 1923, à Schürmann. Celui-ci proposait la démolition de certains édifices à l'intérieur des pâtés de maisons médiévales



au lieu d'élargir les rues, ce qui aurait, tout en conservant la structure du Moyen Age, donné plus d'air et de lumière. Le plan prévoyait le nettoyage des parties Nord et Est du Palais, ainsi que l'isolement du temple de Jupiter et du Mausolée.

Le bureau régional, ayant à sa tête don F. Bulic et Lj. Karaman, soutenait des principes toujours actuels: sauvegarde des ambiances et structures urbaines et non seulement des monuments isolés, élimination du trafic et assainissement hygiénique par le déménagement d'une partie de la population, et adaptation des intérieurs de différents bâtiments. Les limites de la zone protégée - un peu moins grande que celle qui est en vigueur aujourd'hui - étaient définies, et une liste de tous les édifices à sauvegarder avait été établie.

Un autre principe moderne de sauvegarde était ainsi appliqué, c'est-à-dire l'inclusion active de la zone protégée dans la structure urbaine, par l'intermédiaire du plan de régulation.

Pendant la Seconde Guerre mondiale et l'occupation italienne de Split réapparaissent les idées favorables à l'isolement du Palais en vue de l'affirmer en tant que monument romain, du Mausolée et du temple de Jupiter, ce qui aurait entraîné la démolition des édifices situés à l'Est du Peristyle. La destruction des bâtiments le long du mur oriental du Palais a été le seul résultat de ces intentions.

La période qui s'est écoulée depuis la fin de la guerre et jusqu'à nos jours est caractérisée par l'exclusion définitive de la méthode de purification et par l'affirmation du principe de la sauvegarde active, ce qui sous-entend l'inclusion des monuments dans la vie quotidienne.

Ces principes ont été adoptés lors du symposium international "Problèmes et techniques de la sauvegarde des centres historiques urbains", tenu à Split en 1970. Le travail semi-professionnel lors en vigueur relatif au patrimoine architectural et urbanistique devient une activité professionnelle continue. S'affirme alors l'approche pluridisciplinaire et le processus intégral de travail sur les édifices et ensembles du patrimoine architectural et urbanistique; l'établissement de projets y devient directement dépendant des recherches et de la revalorisation. Le relevé architectural du noyau, exécuté à l'époque, représente le relevé le plus complet jamais établi en Yougoslavie.

Cependant, le processus de dégradation du noyau n'est pas pour cela interrompu; la conception de la protection active démontra, entre temps, sa contradiction interne et fut remplacée par le principe de l'aménagement intégral du noyau.

Pour cette doctrine, l'essentiel consiste dans l'établissement des mesures relatives à la réalisation des objectifs socialement adoptés et de la politique de l'aménagement du noyau - objectifs fondés sur les recherches de tous les processus se déroulant dans le noyau. Une telle approche nécessitait un travail pluridisciplinaire entre différentes institutions; ceci a permis, grâce à une équipe de travail commune, de réunir toutes les institutions qui, jusque là, agissaient généralement sans coordination. Par l'exécution du plan intégral, le noyau s'introduit dans le processus de la planification sociale et spatiale en tant que partie intégrante de l'organisme urbain.

## 5.2 Organisation du travail

Le noyau historique de Split est, du point de vue juridique formel, un monument culturel, précisément une zone historique, ce qui est décrété par l'arrêté de l'Institut pour la sauvegarde des monuments historiques de Split, suivant la Loi sur la protection des monuments de la RS de Croatie.

La sauvegarde des monuments historiques est classée comme l'une des activités sociales; elle est donc l'objet de la planification culturelle qui fait partie de ces activités.

En tant que zone historique protégée, le noyau jouit d'un traitement particulier dans le cadre de la Loi sur la planification spatiale et l'aménagement du territoire de la RS de Croatie qui exige obligatoirement, pour de telles zones, l'établissement d'un plan exécutif d'urbansime.

Le travail dans le noyau historique se développe suivant deux processus essentiels:

- a) Le Plan intégral d'aménagement du noyau historique s'exécute en collaboration entre l'Institut pour la sauvegarde des monuments historiques, l'Institut d'urbanisme de Dalmatie, la Faculté d'architecture de Zagreb et l'Institut pour la construction de Split, donc entre institutions qui, jusqu'à présent, ont entrepris toutes les activités relatives à l'aménagement du noyau historique. La particularité du plan consiste dans un travail d'équipe pluridisciplinaire qui intéresse plusieurs institutions; il se distingue aussi par son contenu qui, dans le cadre du processus d'une planification permanente, outre les solutions spatiales, propose et prévoit les ressources et les moyens nécessaires à l'aménagement du noyau, ainsi que le modèle de l'organisation de sa gestion.
- b) Le second processus consiste dans l'analyse des bâtiments isolés depuis l'établissement de la documentation sur l'état existant, en passant par les recherches, la valorisation et l'établissement des projets, jusqu'à l'exécution et le contrôle des travaux effectués sur les édifices. Une telle méthode de travail a donné une série de résultats, tant dans le domaine de la restauration de différents édifices où elle s'est finalement affirmée dans un plus vaste cadre, que dans la réunion d'éléments qui ont servi aux études relatives au développement spatial du noyau historique et aux travaux consacrés à l'analyse du Palais de Dioclétien. L'aptitude à dominer ce processus est également une condition permettant d'exécuter des travaux dans le noyau historique; c'est pourquoi elle est, indirectement, une sélection des cadres capables de travailler sur ses édifices.

## 5.3 Procédé méthodologique

### 5.3.1 Relevé architectural de l'état existant

Une tradition de plusieurs siècles et le développement des méthodes de travail sur les relevés architecturaux de l'état existant ont donné comme résultat, outre l'exceptionnelle qualité des relevés, une formation de professionnels spécialisés dans ce domaine et qui œuvrent au sein de

l'Institut pour la sauvegarde des monuments historiques; ces spécialistes ont recueilli, par des méthodes classiques directes d'exécution de relevés et, suivant le cas, par des procédés photogrammétriques, une ample documentation sur le noyau historique et ses différents ensembles.

Le noyau historique de Split a été relevé à l'échelle de 1:200; y sont représentés tous les plans et façades, ainsi que toutes les pièces avec leurs cotes, principales dimensions de chaque pièce, dimensions des ouvertures avec cote absolue du seul inférieur, cote absolue des planchers et hauteur de chaque pièce.

Les édifices isolés ont été relevés à l'échelle de 1:50, et les moins grands à l'échelle de 1:25, avec tous les plans, coupes caractéristiques, façades et analyses de celles-ci, par tracé de la structure existante. Les détails sont relevés à l'échelle de 1:10 à 1:1.

### 5.3.2 Planification et recherches dans le noyau historique de Split

Au cours de la période qui a suivi la Seconde Guerre mondiale, d'importantes recherches ont été effectuées dans le Palais de Dioclétien et sur le développement spatial de la ville. Cependant, ce n'est que par les travaux relatifs au Plan intégral du noyau historique de Split, effectués durant ces dernières années, que des recherches systématiques et complexes ont été poursuivies. Ces analyses ont défini tous les processus se déroulant dans le noyau et ont établi leur interdépendance.

Les méthodes de recherche sont étroitement liées à celles utilisées pour l'élaboration du Plan, méthodes qui ont influencé les principales orientations dans le sens qu'il ne fallait créer de plans à objectifs déterminés inchangeables, mais, au contraire, initier un processus de planification continue. Ceci doit permettre d'apporter de nouvelles décisions s'harmonisant avec la situation et les changements dans le noyau, et de contrôler les effets de ces changements. Le Plan s'exécute avec la collaboration de tous ceux qui participent au processus d'aménagement du noyau, et avec celle des usagers permanents et occasionnels. Le Plan s'exécute en trois phases: recherche de l'état existant, objectifs et stratégie de l'aménagement, enfin plan exécutif d'urbanisme.

La première phase - recherche et analyse de l'état existant - a été exécutée suivant quatre principales démarches: analyse du patrimoine architectural, urbanistique, analyse des édifices et ensembles, analyse socio-démographique et analyse urbano-économique.

Pour les besoins de ces recherches, c'est-à-dire pour le processus de planification continue, a été employé le système informatif du noyau qui repose sur le relevé architectural de l'état existant à l'échelle de 1:200. Dans ce système intitulé: "Dossier fondamental de l'îlot" (DFI), l'îlot est traité comme la plus petite unité spatiale à l'intérieur du noyau. Le premier inventaire a été établi grâce à 5 enquêtes qui ont permis de réunir les données relatives aux quatre analyses mentionnées. Les enquêtes concernaient: les données sur les logements, sur les locaux de travail et sur les usagers de ces locaux. Une enquête a aussi été faite, par la méthode des échantillons, dans la zone située hors du noyau historique, afin de pouvoir constater l'opinion des habitants d'une surface plus vaste de la ville, et même de ceux des régions limitrophes, quant au noyau historique.

Les recherches par groupes contiennent les analyses suivantes:

- Analyse du patrimoine architectural et urbanistique, développement historique et spatial du noyau avec présentation graphique de la croissance de sa structure en seize phases caractéristiques de développement, depuis le terrain naturel de la future ville jusqu'à nos jours.  
Une synthèse et une réunification des résultats des recherches sur le Palais de Dioclétien et son infrastructure a été exécutée et un choix bibliographique établi.
- Analyse des édifices et espaces, analyse de la structure des fonctions, de l'état de conservation et des conditions d'utilisation du fonds de constructions, analyse de l'horticulture, du trafic, de l'équipement urbain et de l'usage des surfaces libres ainsi qu'une estimation des éléments et zones menacés par des catastrophes naturelles et des destructions causées par la guerre.
- Analyse socio-démographique, topographie sociale, opinion des habitants et usagers des locaux sur les conditions de vie et de travail dans le noyau, examen des autres usagers occasionnels du noyau sur sa signification, sur la façon de la concevoir, etc...
- Analyses urbano-économique et juridique, état economico-juridique du noyau historique, définition du rôle du noyau dans un espace plus vaste de la région et de l'agglomération urbaine, valeur économique du noyau et transformation de sa substance matérielle en valeurs d'une autre forme, et avenir de ces valeurs transformées.

La synthèse de ces recherches fondamentales a permis de définir, sur des bases réelles, justifiées et scientifiquement établies, les objectifs et la stratégie de l'aménagement du noyau, ce qui constitue la seconde phase du plan, qui comprend: les fonctions du noyau historique et leur structure, la base économique de son aménagement, les sources des moyens nécessaires à l'aménagement et les mesures à prendre pour réaliser les objectifs fixés.

## 6. Approche de la sauvegarde de l'environnement

L'approche de la sauvegarde de l'environnement dans le cas du noyau historique de Split peut être examinée de deux principaux aspects.

Le noyau, en tant que partie intégrante de la notion de l'environnement humain qui, en général, s'accorde avec l'objet de la planification spatiale et de l'aménagement du territoire, a un traitement adéquat dans les plans spatiaux de développement. Le plan général de Split, de même que le plan spatial de la commune de Split, valorisent le noyau comme un espace dans lequel se concentrent les monuments historiques de plus haute valeur et qui est, en même temps, le centre des fonctions urbaines. Celles-ci sont, en premier lieu, les fonctions relatives aux activités culturelles et éducatives, ensuite aux activités concernant le tourisme et la restauration, les loisirs et, en partie, celles qui se rapportent au commerce et aux affaires. Afin que le noyau conserve son rôle de centre social urbain, les plans prévoient un aménagement adéquat des espaces et ensembles, l'élimination des contenus qui sont en contradiction avec les valeurs et le rôle du noyau, et l'introduction

dans le noyau des activités qui valorisent sa signification et augmentent son attrait pour les citoyens et les touristes. Nous pouvons donc dire qu'en tant que partie intégrante de l'espace urbain le noyau a, dans les plans, une place et un traitement adéquats.

Différente est la situation quant à l'état écologique réel du noyau. Quoique nous ne puissions pas dire que l'environnement y soit menacé, la qualité de la vie y est, tout de même, menacée par trois principaux groupes de polluants. Le mauvais état de l'équipement communal dans le noyau même et dans les zones de contact culmine dans le problème de la canalisation urbaine qui, justement dans le noyau, se déverse dans la mer, sans épuration. Le second problème, très visible, est l'entretien de la propreté, car les amas d'ordures sont un problème visuel et sanitaire. Enfin, quoique le trafic soit en grande partie interdit dans le noyau, une importante circulation routière se fait aux abords du côté Est et, un peu moins, des côtés Nord et Ouest de la zone du noyau. Ce trafic est une source de bruit et de pollution de l'air.

#### 7. Plans des actions futures, objectifs et stratégie de l'aménagement du noyau

Par le Plan intégral, les objectifs et la stratégie de l'aménagement est définie la façon dont le noyau historique jouera son rôle dans l'agglomération urbaine prévue par des plans de niveau supérieur; y sont également proposés les rapports et la distribution des fonctions, ainsi que les critères pour la détermination des destinations de différents édifices dans les phases ultérieures de l'exécution du plan. Ces critères reposent sur la continuité historico-spatiale des contenus et de l'aptitude des édifices à l'accomplissement de fonctions revalorisant et sauvegardant les valeurs spatiales et culturelles des édifices.

Les objectifs de l'aménagement sont établis pour trois activités traditionnelles: logement, travail et temps libre.

La principale nécessité est que le niveau de logement dans le noyau doit être égal à celui des autres parties de la ville. Quoique le travail soit traditionnellement présent dans le noyau, une partie du processus de production est, par sa nature même, incompatible avec les espaces et contenus du noyau, du moins pour ce qui se rapporte à la production classique. L'exclusivité du domaine tertiaire pourra être évitée par l'introduction de production de produits spéciaux, depuis les services intellectuels, l'information, la presse et la radio jusqu'aux établissements culturels. Par des contenus adéquats seront revalorisés divers édifices et ensembles, et sera renforcée leur signification sémantique, ainsi que la signification de toute la structure du noyau dans lequel, de nos jours, beaucoup d'ensembles de valeur se perdent pour cause de fonctions inadéquates.

La principale exigence quant à l'assainissement et l'aménagement du noyau réside dans sa restructuration et restauration économique. A cet égard, il est nécessaire de constituer le "Noyau historique de Split" en tant qu'organisme administratif et économique, autonome et autogéré, dans le cadre de la commune de Split. La base de sa création se trouve dans de nombreux documents, depuis la Constitution de la RSF de Yougoslavie jusqu'aux obligations prises par l'inscription du noyau dans le Registre du patrimoine culturel de l'humanité. La base matérielle de vie d'un tel organisme sera

assurée par la fondation du "Fonds pour le noyau historique de Split" où entreront tous les biens immobiliers et tous les revenus provenant du noyau - fonds qui pourra ainsi recevoir tous les donations, fondations, sommes destinées à des oeuvres, et qui remplira respectivement les obligations lui incombant.

L'Assemblée communale de Split proclamera qu'une période de dix ans devra être consacrée au sauvetage intensif, à l'assainissement et à la restructuration économique du noyau historique. A la fin de cette période de placements intensifs et hautement profitables, le noyau entrerait dans une phase où, progressivement, seraient créées les conditions d'une vie économique indépendante normale, avec possibilité d'autoentretien et autorénovation.

Un comité de l'assemblée spécialement nommée gèrera les affaires du Fonds.

## II PARTICULARITE DANS L'ANALYSE DE L'"ETUDE DE CAS" DE SPLIT

### 1. Tradition des activités relatives au patrimoine architectural et urbanistique de Split

La ville de Split naquit au VII<sup>e</sup> siècle par l'adaptation du Palais de l'Empereur Dioclétien, construit au IV<sup>e</sup> siècle. La valeur du patrimoine architectural et urbanistique, durant des siècles, resta toujours présente dans la conscience des citadins et se manifesta clairement dans le blason de la ville du XIV<sup>e</sup> siècle, symbiose de l'ancien et du nouveau, c'est-à-dire qu'y figurent les créneaux et le clocher surmontant les murs antiques et les tours.

Cette conscience se fortifie encore à partir de la Renaissance où, partout dans le monde comme à Split, croît l'intérêt pour le patrimoine, particulièrement pour celui de l'Antiquité.

L'un des premiers spécialistes étrangers qui s'intéresse aux recherches dans le Palais de Dioclétien est Andrea Palladio, alors que la première analyse fondamentale du Palais est éditée en 1764 par l'architecte britannique Robert Adam.

Le fait que la valeur de la ville de Split s'affirme dans le monde par la publication de R. Adam, éditée à Londres, et non par l'intermédiaire de Venise - centre administratif dont la ville de Split dépendait à l'époque - démontre que, déjà, les valeurs du patrimoine architectural et urbanistique se trouvent au-dessus des cadres administratifs existants, ce qui va s'exprimer au cours des deux siècles suivants par la création d'approches et de considérations personnelles qui, souvent, anticipent les prescriptions légales.

Pour une ville qui se développe pendant plus de mille ans à l'intérieur des murs qui, seuls, pouvaient la protéger contre l'anéantissement total, la destruction de certaines parties anciennes nécessitée par la construction de nouveaux édifices, est inévitable.

On peut cependant dire que, jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle, se sont additionnées à Split les valeurs qui s'étaient créées au cours des siècles, et que la stagnation du XVIII<sup>e</sup> siècle n'a pu que contribuer à cette sauvegarde.

Split a vécu ses premières grandes destructions de valeurs culturelles et historiques pendant la courte période de domination française - début du XIX<sup>e</sup> siècle - lorsque furent partiellement détruits les murs des fortifications construits au XVII<sup>e</sup> siècle.

Dès le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle se fonde la première organisation de conservation, l'une des plus anciennes de ce genre dans notre pays, conduite par l'architecte Vicko Andric.

A la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup> siècle s'effectuent à Split les premières entreprises de conservation, c'est-à-dire la réparation de l'intérieur de la cathédrale et de son clocher, sur lequel s'exprima l'aspect romantique de l'entreprise tendant à obtenir une pureté de style, ce qui est visible de nos jours à l'étage supérieur du clocher construit dans un style pseudo-roman.

A cette époque travaille à Split le conservateur don Frano Bulic, personnage le plus marquant de notre pays dans le domaine de la conservation. Durant plus de quarante ans il dirigea, à Split et en Dalmatie, les activités archéologiques et de conservation.

C'est au début du XX<sup>e</sup> siècle que l'architecte français Hébrard et l'architecte autrichien Memann entreprennent leurs importants travaux de recherche et d'analyses scientifiques. Indépendamment l'un de l'autre, à peu près à la même époque, ils publient leurs monographies sur le Palais de Dioclétien où ils étudient la situation existante et font connaître le résultat de leurs études sur l'état primitif supposé de l'édifice - études faites par des spécialistes et au plus haut niveau scientifique. Grâce aux différences et similitudes exposées dans les analyses de l'état primitif du monument, les chercheurs susmentionnés ont beaucoup facilité la tâche des spécialistes ultérieurs, étant donné que, par la comparaison de ces études, il est facile de constater l'authenticité de certaines suppositions et d'estimer dans quelle direction il faut orienter les recherches.

Pour la période d'entre les deux guerres (1918-1941), outre celle de Bulic, l'activité du conservateur Ljubo Karaman est significative. A cette époque, des travaux de conservation furent effectués dans la partie septentrionale du Mausolée, quand on repoussa, vers l'intérieur de la cathédrale, la chapelle de St. Duje (Dominus). Les petites maisons situées le long de la partie occidentale de la façade Sud du Palais furent détruites; entre 1924 et 1927 on y en éleva de nouvelles, suivant les plans de l'architecte viennois Keller. Pour cette période mérite aussi d'être mentionnée l'activité de l'Association pour le vieux Split qui, de plus en plus, regroupe le public compétent dans le domaine de la sauvegarde du patrimoine architectural et urbanistique du noyau historique de Split, et particulièrement les ingénieurs et architectes de la ville.

Grâce à la tradition d'un tel rapport envers le patrimoine architectural et urbanistique et à l'intérêt des experts de différentes spécialités, dès la fin de la Seconde Guerre mondiale, un groupe d'ingénieurs de la commune prit l'initiative de faire démarrer des travaux de plus grande envergure dans le Palais de Dioclétien. Sous la conduite de l'ingénieur Stanko Dvornik on dégagea la grande salle souterraine, ce qui révéla au grand public une richesse jusque là cachée du Palais. A l'époque, les ouvriers des chantiers navals de Split participèrent bénévolement aux travaux de présentation du

patrimoine architectural et urbanistique. L'ingénieur Milorad Druzeic organisa la découverte et la rénovation de la porte orientale du Palais; c'est alors qu'apparut l'importance de l'établissement de projets pour les travaux de recherche, c'est-à-dire la nécessité de faire participer les recherches et études aux phases précédant l'établissement de projets définitifs dans un processus continu d'activité.

Ces premiers travaux d'après-guerre furent suivis, du point de vue de la conservation, par l'Institut de conservation pour la Dalmatie, et publiés par le Directeur de l'Institut, premier conservateur après la Libération, le Dr. Cvito Fiskovic. C'est à la même époque que furent détruites les ambiances urbaines de valeur, situées au Nord et au Sud-Est du Palais; ceci fut le résultat d'une précipitation mise à entreprendre les travaux avant que ces ensembles ne fussent architecturalement relevés ou étudiés en détail, bien que cela eût été possible à l'époque à Split.

L'arrêt dans les activités relatives au patrimoine architectural et urbanistique qui survint après les premières grandes entreprises dans la période d'après-guerre, ainsi que les expériences négatives et positives faites au cours de ces travaux, incitèrent la commune de Split à former une unité de travail spécialisée en vue d'unifier les activités de recherche, d'établissement et d'exécution de projets et plans, étroitement liés aux réalisations concernant le patrimoine architectural et urbanistique du noyau historique de Split.

Le résultat de cette initiative fut la création, en 1955, du Département pour le patrimoine architectural et urbanistique dans le cadre de l'Institut d'urbanisme de Dalmatie.

Dans ce Département s'effectuait un travail pluridisciplinaire, alors que les projets dépendaient des études et relevés architecturaux. Ces nouvelles vues ne pouvaient s'accorder avec la pratique de conservation alors en vigueur. C'est pourquoi la commune de Split fonde l'Institut pour la sauvegarde des monuments historiques qui, très vite, s'oriente vers un travail actif en vue de protéger le patrimoine architectural et urbanistique suivant des principes modernes, développe une activité de recherche, débute par l'élaboration d'une analyse du noyau historique de Split. Dans le cadre de l'Institut se forme un groupe important pour l'exécution de relevés architecturaux quand, pour la première fois en Yougoslavie, se crée la profession de spécialiste des relevés architecturaux.

Quelques temps après, l'Institut pour la construction prend part aux activités concernant le noyau historique, s'efforçant de diriger les programmes de ses différents départements vers la sauvegarde de ce noyau.

Sur la base de la documentation dont la ville avait hérité de la période d'avant guerre, il n'a pas été possible d'organiser l'élaboration d'un plan du noyau historique, mais il fallait, en même temps, préparer les analyses et la documentation nécessitées par un tel plan et, tout à la fois, résoudre les problèmes pratiques qui se posaient. Ainsi les activités déployées dans le noyau historique de Split ont été dirigées vers trois actions systématiques, c'est-à-dire: fouilles des salles souterraines du Palais de Dioclétien, restitution d'une voie de communication entre Péristyle et le quai, rénovation et aménagement d'ensembles anciens en vue de nouvelles destinations.



De 1956 à 1959 fut dégagée et rendue accessible au public une grande partie des salles souterraines occidentales du Palais, de façon à ce que l'isolation de cette partie des souterrains pût être faite ultérieurement, ainsi que l'installation de sanitaires - ce qui aurait rendu ces salles disponibles pour des usagers et emplois nouveaux. Il y a 25 ans de cela et, malheureusement, ces travaux non pas encore été exécutés.

Pourtant, des centaines de milliers de visiteurs ont parcouru ces lieux et ont pu apprécier tout l'intérêt que présentent ces salles souterraines occidentales, inconnues jusque-là au grand public; nombre de manifestations culturelles, expositions et événements publics y ont eu lieu; on a acquis de nouvelles expériences et constaté les très grandes possibilités qu'un tel espace pouvait présenter pour la vie de la ville, le jour où il serait entièrement aménagé.

De 1955 à 1963 a, de nouveau, été aménagée la voie de communication Péristyle-quai. Aujourd'hui, cet espace représente une importante rue piétonne de la ville, particulièrement recherchée en été quand cette voie devient galerie marchande: de nombreux visiteurs la traversent durant la saison touristique. Depuis 1955 et jusqu'à nos jours, les habitants d'un certain nombre d'immeubles ont dû déménager en raison des conditions de vie difficiles sur ces lieux, et plusieurs locaux ont été préparés pour de nouvelles fonctions. C'est ainsi que le bloc de maisons construites aux époques préromane, romane, gothique et Renaissance du côté Sud du "Vestibul" a été rénové pour recevoir les bureaux de l'Institut d'urbanisme de Dalmatie; les groupes de maisons au Sud-Ouest du Péristyle liés aux murs antiques et construits aux époques romane, gothique et Renaissance ont été adaptés pour constituer les locaux du Centre d'enseignement; au Sud-Ouest de la Porte d'or, le représentatif palazzo roman, complété en style gothique, est utilisé par le Centre pour la culture de l'Université ouvrière; le bâtiment de la rue Usred geta construit dans les styles roman et gothique, a été aménagé pour devenir une maison d'habitation; le rez-de-chaussée de la tour Sud-Est du Palais, du côté du quai, accueille maintenant un café, aux étages supérieurs y ont pris place les bureaux de la Direction de l'autoroute Zagreb-Split; la tour Nord-Ouest du Palais a été aménagée, au rez-de-chaussée, en bureau de banque et, aux étages supérieurs, se trouve maintenant le Centre régional de la Faculté d'architecture de l'Université de Zagreb.

Sont en cours les travaux devant aboutir à la rénovation du pâtre de maisons construites aux époques romane, gothique, Renaissance et aux périodes plus récentes, situées entre la place Carrara, la rue de Dioclétien et celle de Papalic, et ceci pour les besoins du Musée de la ville de Split.

Durant ces dernières décennies, l'Institut pour la sauvegarde des monuments historiques, à l'occasion de l'adaptation de ses propres bureaux au rez-de-chaussée des constructions appartenant au noyau historique de Split, conditionna l'entreprise des travaux de recherche et l'exécution d'études nécessaires, ce qui résulta, non seulement en l'acquisition de nouvelles données sur le développement de l'art de bâtir à Split et particulièrement dans le Palais de Dioclétien, mais aussi en l'aménagement d'un grand nombre de rez-de-chaussées. De nombreuses portes "à coude" ont été reconstruites, portes qui durant les XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles avaient été détruites. Dans tous les travaux ci-dessus mentionnés fut appliqué le processus intégral de travail, c'est-à-dire: relevé de la situation existante, recherche et établissement de projets.

Les activités dans l'art de bâtir à Split et les résultats atteints ont attiré l'intérêt de nombreux chercheurs et de plusieurs institutions en Yougoslavie et à l'étranger; tout particulièrement se sont développées les relations entre les institutions de Split et celles de Mostar, Sarajevo, Belgrade, Pula, Sibenik, Dubrovnik et Kotor qui s'occupent du patrimoine architectural et urbanistique.

Parmi les collaborations internationales il faut mentionner les programmes de recherches communes effectuées entre 1966 et 1974 dans le Palais de Dioclétien par l'Université de Minnessota (Etats-Unis) et l'Institut pour l'urbanisme de Dalmatie.

Les résultats atteints ont incité l'Université de Split et la Faculté d'architecture de l'Université de Zagreb à initier les études post-universitaires sur le patrimoine architectural et urbanistique en Yougoslavie. Ainsi le processus intégral de travail a acquis un côté éducatif, en plus de l'aspect scientifique et de recherche. Depuis 1982 opère aussi, à Split, l'Institut pour le patrimoine architectural et urbanistique de la Faculté d'architecture de Zagreb, qui est membre de l'ICCROM.

L'Institut pour la sauvegarde des monuments historiques a, par un travail systématique effectué au cours de quinze années, exécuté un relevé architectural du noyau historique de Split à l'échelle de 1:200. Ce relevé a rendu possible la création d'un système d'information intitulé "Dossier fondamental de l'îlot", dans lequel - sur le relevé existant - ont été systématisées les données concernant tous les processus et activités poursuivis dans le noyau.

De la part de la Commune et particulièrement de la Communauté autogestionnaire d'intérêts pour les locaux commerciaux de la Commune de Split, a été organisée l'exécution du plan d'aménagement du noyau historique de Split et formée une équipe pour l'élaboration du plan intégral de ce même noyau, composé d'experts de l'Institut pour la sauvegarde des monuments historiques, de l'Institut d'urbanisme de Dalmatie, de l'Institut pour la construction à Split et de l'Institut pour le patrimoine architectural et urbanistique de la Faculté d'architecture de l'Université de Zagreb.

Viennent précisément d'être terminées les deux premières phases de l'élaboration de ce plan, et dès qu'il aura été adopté, le déroulement d'un processus d'activités continu sera réalisable, car le plan prévoit un moyen de financement permettant des entreprises ininterrompues dans le noyau historique de Split.

## 2. Relevé architectural de Split

Le relevé architectural est étroitement lié à toutes les interventions sur les immeubles déjà construits; à l'époque où les villes s'édifiaient à l'intérieur des murs urbains, le rôle de l'adaptation dans la construction était plus important qu'il ne l'est aujourd'hui. Dans la méthodologie moderne de travail sur le patrimoine architectural et urbanistique, le relevé est le support de tous les travaux scientifiques et pratiques; il est également une protection préventive en cas de destruction comme conséquence de guerres ou catastrophes élémentaires, de même que contre la dégradation progressive des bâtiments pour cause de vétusté.

Pendant la Renaissance quand, partout en Europe, croît l'intérêt pour les édifices et ensembles du patrimoine architectural construits à une époque ancienne, la valeur exceptionnelle du Palais de Dioclétien attira l'attention de l'architecte italien Andrea Palladio qui exécuta un relevé architectural du plan et du portail du Mausolée du Palais - ce qui peut être considéré comme le premier et plus ancien relevé fait à Split.

Comme étroitement lié au relevé architectural géodésique, mentionnons le relevé de haute qualité exécuté en 1666 par G. Santini pour le port de Split, et qui indique le noyau historique de la ville.

Quelques années plus tard (1675) Zorzi Calergi exécute une grande carte cadastrale du territoire de Split et de Klis sur laquelle on peut discerner certains points reliés par des lignes, ce qui indique une manière déjà développée d'exécution de relevé à l'aide d'instruments.

Au XVIII<sup>e</sup> siècle (1764) apparaît l'important travail de Robert Adam "Ruins of the Palace of the Emperor Diocletian at Spalatro in Dalmatia", où figurent des relevés architecturaux, des plans, coupes et détails.

Quoique dans les dessins de Cassas sur le Palais de Dioclétien, exécutés en 1782 et publiés en 1802 par J. Iavallée, prévalent les vues de la ville de Split, cette oeuvre révèle un plan de Split de l'époque qui n'est pas précis mais est quand même important pour la suite du développement des relevés architecturaux de la cité.

Au début du XIX<sup>e</sup> - époque de la domination autrichienne - l'ensemble du couvent bénédictin, qui s'appuyait sur le côté Ouest du mur Nord du Palais, est transformé en hôpital militaire. C'est pour cette adaptation que les ingénieurs militaires Zajcek et Bralia exécutent des relevés exceptionnellement précis et de qualité.

Durant les années vingt et trente du XIX<sup>e</sup> siècle, les autorités autrichiennes organisent l'établissement de plans cadastraux pour les régions littorales de la monarchie; à cette occasion s'exécute le plan cadastral de toute la région de Split sur des cartes à l'échelle de 1:2880.

Pour la région des faubourgs populaires de Varos et Dobri, ainsi que de Manus et Lucac, s'établissent des plans détaillés à l'échelle de 1:1440 et pour l'étroite superficie du noyau historique, à l'échelle de 1:720. Grâce à leurs précisions, ces plans représentent un point de départ solide pour les recherches relatives à toutes les époques antérieures au XIX<sup>e</sup> siècle.

Quelques années plus tard, en 1846, l'architecte Vicko Andric exécute un relevé des vestiges du Palais de Dioclétien.

A la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, l'architecte Hauser fait un relevé exceptionnellement précis du clocher de la cathédrale avant les travaux de reconstruction. Ce travail est exécuté au plus haut niveau du relevé architectural qui, même de nos jours, cent ans après, n'a pas été surpassé.

A cette époque, Morpurgo, géodésiste de Split, effectue le plan du Palais de Dioclétien à l'échelle de 1:100 avec les lignes de toutes les maisons et parcelles et avec les restes connus du Palais. Dans le cadre de ses possibilités - avec des instruments géodésiques - il était entré même dans les

salles souterraines et, avec une très grande précision, a représenté tous les éléments du Palais impérial. Ce relevé n'est toujours pas suffisamment utilisé, quoiqu'il constitue une source de précieux renseignements pour la suite des travaux de recherche et de présentation de la demeure de l'Empereur Dioclétien.

La période d'entre deux guerres n'abonde pas en relevés architecturaux détaillés et significatifs, mais c'est à cette époque que fut exécuté le plan de la ville à l'échelle de 1:2500, et, pour l'espace du noyau historique, à l'échelle de 1:500 - plan très utile pour l'analyse de cette période.

Les premiers relevés architecturaux du patrimoine architectural et urbanistique datent d'après la Seconde Guerre mondiale; ils sont établis à l'Institut de conservation pour la Dalmatie, et parmi ceux-ci, il faut mentionner le relevé du palazzo Karepic, situé sur la Place du peuple (Narodni trg).

L'Institut de conservation pour la Dalmatie organise l'exécution de relevés de l'état existant du Palais de Dioclétien, et particulièrement des façades Nord et Est du plan du Mausolée, du plan et de la coupe de la grande salle souterraine afin que, dans une comparaison avec les relevés semblables réalisés par Niemann et Hébrard au début du siècle, soient présentés les résultats des travaux effectués après la Seconde Guerre mondiale.

A cette époque, les relevés sont encore sous la forte influence des méthodes d'établissement de relevés utilisées par Niemann et Hébrard.

Dès le début de la création du Département pour le patrimoine architectural et urbanistique de l'Institut d'urbanisme de Dalmatie, en 1955 prend forme un travail sur les relevés architecturaux de certaines parties du noyau historique, c'est-à-dire des constructions pour lesquelles sont prévues des activités de rénovation.

Sous l'influence des travaux accomplis à Split par l'architecte danois E. Dyggve, un pas en avant est fait dans la façon de présenter ces relevés. Dès lors, et jusqu'à nos jours, s'exécutent des relevés architecturaux détaillés à l'échelle de 1:50, avec les cotes des hauteurs absolues du pignon de maisons situé au Sud-Ouest du Péristyle, de celui qui longe la Porte d'or, et de l'ensemble de l'ancien couvent de Sainte-Claire.

Depuis 1963, à Split, oeuvre un groupe très important d'experts en relevés qui, pour les besoins de l'Institut pour la sauvegarde des monuments historiques, exécutent tous les relevés nécessaires dans le noyau historique de la ville. Le travail le plus significatif de ce groupe est le relevé architectural du noyau historique de Split à l'échelle de 1:200, dans lequel sont présentés les plans de tous les étages des bâtiments, ainsi que les façades donnant sur les rues du noyau historique. Le relevé est présenté dans une étude de 22 îlots, dans laquelle sont établis les plans de tous les étages, avec et sans cotes. Pour chaque pièce est indiquée la cote absolue du plancher et sa hauteur, et quant aux portes et fenêtres de tous les étages, sont mentionnées les cotes absolues de leur niveau, de même que pour les avant-toits, les faîtes et les terrasses des toits.

Durant la période d'après-guerre, les travaux du Département pour le patrimoine architectural et urbanistique de l'Institut d'urbanisme de

Dalmatie, et particulièrement ceux de l'Institut pour la sauvegarde des monuments historiques, ont affirmé la méthode de cartographie avec exécution de mesurage du bâtiment, avec utilisation d'une table particulièrement étudiée. La difficulté d'une telle façon de travailler consistait, à l'époque précédente, dans la contraction et l'extension du papier au passage d'une pièce humide à une autre plus sèche, ce qui fut éliminé plus tard par l'emploi d'une feuille plastifiée pendant l'exécution du dessin du relevé architectural. Quand il s'agit de travaux de petite envergure, les spécialistes des relevés de l'Institut pour la sauvegarde des monuments historiques établissent eux-mêmes le réseau polygonal, comme support du relevé de plan. Au cours d'un tel travail, chaque fois que possible, ils font usage du polygone orthogonal, ce qui facilite amplement l'exécution des cartes.

### 3. Cadre méthodique de l'exécution du plan intégral

Le noyau historique est le lieu de la plus vive communication, le foyer de la concentration symbolique, le centre de la notion de ville; c'est donc un espace où la dimension sociale et communicative est plus importante que la fonction utilitaire. L'enchevêtrement de ces deux dimensions est la mesure élémentaire de la valeur du noyau historique dans l'ensemble de l'espace urbain.

L'émotivité dans l'approche, qui souvent est liée au centre, est particulièrement caractéristique pour le rapport envers les noyaux historiques dont la structure est un condensé de l'histoire et de la tradition urbaines, ce qui laisse peu de place à un abord neutre quant aux problèmes relatifs aux valeurs du noyau.

Une approche planifiée ne peut se baser sur des émotions mais ne doit pas tout à fait les ignorer. Leur existence démontre l'importance du noyau dans la conscience des citoyens, et c'est sur ce point qu'il faut justement fonder l'objectif principal de son aménagement. Ce but consiste en une reconstruction physique et de contenu du noyau qui pourra mettre en valeur sa signification culturelle.

Si un tel objectif existe, et nous prétendons qu'il est commun aux planificateurs et aux citoyens ainsi qu'à tous les autres facteurs entrant dans la planification de la ville, alors le plan est le moyen de formuler et de proposer des méthodes rationnelles pour sa réalisation.

Il est évident que cela ne peut être mené à bien par un plan d'exécution classique, mais par une série d'actions continues qui sont le produit d'une analyse détaillée de la situation et du discernement des problèmes, ainsi que d'une constante observation des changements et d'une analyse des conséquences résultant d'actions planifiées sur les bâtiments, les habitants et les activités poursuivies dans le noyau.

Cela signifie entreprendre une activité pluridisciplinaire continue, qui soit en permanence l'objet d'une vérification sociale et de spécialistes, entraînant l'introduction de tous les intéressés dans le processus de planification.

C'est pourquoi, après la prise d'une décision sur l'établissement du Plan d'exécution, lors de la définition des cadres méthodiques de travail, il

a été déterminé d'exécuter le Plan intégral d'aménagement du noyau historique de Split de façon à ce qu'il représente un document de plan qui, à longue échéance, servira de base à toutes les activités relatives à l'aménagement du noyau. Son mode d'exécution est déterminé par deux orientations:

- ne pas réaliser ce plan fondé sur des déterminantes rigides et immuables mais, plutôt, initier un processus de planification continu qui assurerait l'adoption de nouvelles décisions s'accordant aux conditions et modifications présentes dans le noyau et aux changements des critères relatifs aux valeurs culturelles et esthétiques qui variront certainement avec le temps;
- assurer les possibilités permettant de suivre tous les changements dans le noyau afin de réaliser une interaction entre les décisions concernant le plan et la situation nouvellement créée;
- inclure aux travaux de planification tous les intéressés participant au processus d'aménagement du noyau qui, par la voie d'un débat démocratique sur toutes les décisions concernant le plan, avec des conséquences clairement exprimées - par l'intermédiaire de consultations - s'accorderaient afin que le plan devînt le reflet réel de l'orientation de la communauté sociale envers le noyau historique.

Pour l'exécution d'un tel plan s'est formée une équipe de travail composée de spécialistes provenant de l'Institut pour la sauvegarde des monuments historiques à Split, de l'Institut d'urbanisme de Dalmatie, de la Faculté d'architecture de Zagreb et de l'Institut pour la construction à Split, donc d'institutions qui, jusqu'à présent, ont été les promoteurs des activités dans le noyau.

Le Plan s'exécute en trois phases:

La première consiste à rechercher et analyser les conditions existantes, sur la base d'un système nouvellement créé d'"inventorisation" dans lequel l'îlot est traité comme unité spatiale élémentaire par l'étude de quatre domaines de recherche: analyse du patrimoine architectural et urbanistique, analyse des bâtiments et espaces, analyses sociologique et démographique et analyse juridique et urbano-économique. Cette phase établit l'état existant et définit tous les processus se manifestant dans le noyau, ainsi que les facteurs extérieurs qui les déterminent.

La deuxième phase comprend les objectifs et la stratégie de l'aménagement du noyau qui définissent les fonctions du noyau historique et leurs structures, la base économique de l'aménagement du noyau, les fondements et les sources de l'aménagement, ainsi que les mesures nécessaires à la réalisation des objectifs proposés.

La troisième phase correspond au plan exécutif d'urbanisme, dont l'élaboration est en cours et qui est spécifique, étant donné qu'il s'agit d'un espace déjà construit. Le Plan met l'accent sur la revalorisation des valeurs spatiales du noyau et des ensembles particuliers, sur la préstructuration des bâtiments et sur l'élaboration des critères pour la définition des destinations de différents espaces.

#### 4. Recherches dans le noyau historique de Split

##### 4.1 Analyse des fonctions, des conditions d'utilisation et de l'état de conservation du fond architectural et urbanistique du noyau

La recherche de la structure des fonctions, outre l'établissement de l'état existant, exigeait une observation spatiale historique de sa formation dans le cadre du développement de la ville.

Le plus simple était de la considérer par l'analyse de son évolution au cours des phases caractéristiques de l'extension de la ville; c'est pourquoi nous allons, par un bref aperçu historique, présenter le développement de cette structure.

##### Préhistoire.

La découverte de haches en pierre est une preuve de l'habitat humain le plus ancien sur le territoire de Split, au néolithique. Les haches en bronze et les bijoux révèlent l'existence de contacts, à la fin du III<sup>e</sup> et au début du II<sup>e</sup> millénaires, avec Chypre et les régions pannoniennes, sources du minéral de cuivre, ainsi qu'une continuité de vie dans la région de la ville actuelle. A l'âge du fer se forment les habitats de population illyrienne, surtout sur les hauteurs ou au bord des eaux. Dans la seconde moitié du premier millénaire avant notre ère les tribus illyriennes dalmates pénètrent jusqu'à la mer et forment des habitats le long du fleuve côtier de Salone.

##### Antiquité

La colonie grecque d'Issa développe son commerce avec les tribus illyriennes de la côte, ce qui contribue à la fondation des sous-colonies isséennes sur la terre ferme - Tragurion et Epetion - au III<sup>e</sup> siècle, à proximité de Split. Au cours de la période allant du IV<sup>e</sup> au II<sup>e</sup> siècle av.n.è., on peut dater les tombes hellénistiques découvertes dans les substructions du Palais, ce qui témoigne de l'existence d'une agglomération hellénistique à cet emplacement. Après l'invasion romaine de la Dalmatie, la centurisation de l'ager salonitain est accomplie, et une nouvelle population s'y est installée.

Il s'agit, sans aucun doute, d'une population agraire qui a tendance à se diriger vers la ville de Salone. Le nom de l'agglomération, Spalatum, figure sur la Table de Peutinger, vieille carte géographique exécutée suivant un archétype de l'époque d'Octavien (I<sup>er</sup> siècle) - donc avec les formes latines de noms - comme dérivation de la forme grecque d'Aspalathos que l'on rencontre jusqu'au règne de Constantin Porphyrogénète, au X<sup>e</sup> siècle.

A la fin du III<sup>e</sup> et au début du IV<sup>e</sup> siècle, le Palais de l'Empereur Dioclétien - futur noyau de la ville - se bâtit. Cet édifice présente des zones à fonctions bien déterminées: au Sud, les appartements impériaux, au centre, l'espace réservé aux temples, au Mausolée et à l'espace central et au decumanus. La partie Nord était sans doute réservée aux fonctions de service destinées aux usagers de la zone méridionale.

Le Palais se transforme progressivement de résidence privée en lieu de séjour de différentes couches sociales jusqu'au début du VII<sup>e</sup> siècle quand surviennent les premières incursions de tribus slaves qui culmineront par la destruction et l'abandon de Salone, alors que l'agglomération formée dans le Palais deviendra le successeur formel et juridique de cette ville antique.

## Haut Moyen-Âge

L'afflux de la population dans le Palais influe sur sa transformation architecturale et, durant la période du VII<sup>e</sup> au X<sup>e</sup> siècle, débute dans le cadre du Palais - et par l'extension de la ville vers l'Ouest - la formation de sa structure médiévale. Split, à la place de Salone, devient le siège des autorités civiles, militaires et religieuses. La ville est une des escales sur la voie maritime byzantine, le long du littoral oriental de l'Adriatique.

Au IX<sup>e</sup> siècle se crée le thème byzantin de Dalmatie, unité territoriale et politique englobant toutes les terres byzantines sur le littoral oriental de l'Adriatique. A la même époque se consolide l'Etat croate dans l'arrière-pays, Etat qui a tendance à s'appropriier les villes de la côte. Aux conciles de Split, en 925 et 928, l'église de Split devient métropolitaine pour toute la Dalmatie et les territoires croates limitrophes. La ville connaît un développement rapide, auquel contribue l'intérêt de plus en plus accru de Venise pour les villes dalmates. Les fréquents changements d'autorités: Byzance, Venise, Croatie, apportent à la ville une vraie prospérité, d'où découle la période fructueuse de la gestion communale, particulièrement aux XIII<sup>e</sup> et XIV<sup>e</sup> siècles.

### Epoque de la Commune de Split

La ville présente, à cette époque, la caractéristique structure de base qu'elle a conservé jusqu'à nos jours. Le système de défense est défini, et ceci, au Nord et à l'Est, par les murs périmétraux du Palais de Dicolétien et, à l'Ouest, par les nouvelles murailles urbaines. Ces places centrales de la ville sont au nombre de deux: Saint-Duje avec la cathédrale et le siège de l'évêque, et la place Saint-Laurent avec le Conseil de la Ville et le Palais du Recteur. La ville médiévale se divise en quatre quartiers: Saint-Duje, Saint-Martin, Sainte-Marie et Sainte-Claire. Au Sud se trouve le port de Saint-Nicolas, petit et relativement peu protégé par le chantier naval. La principale voie de communication d'Est en Ouest devient le prolongement du decumanus romain qui relie les deux places urbaines, tandis que la communication Nord-Sud entre le Palais et la nouvelle partie de la ville, au Nord, est alors l'entrée principale dans la ville, du côté de la terre-ferme.

Caractéristiques sont le couvent des Franciscains et celui des Dominicains situés à l'Ouest et à l'Est, hors des murs de la ville.

A l'intérieur de la structure urbaine qui s'est conservée jusqu'aujourd'hui, il n'y avait vraisemblablement pas de zonage important quant aux contenus.

Le quartier de la boucherie est visible à l'Ouest de la ville, le long de la porte urbaine dite "Porte des boucheries".

C'est en 1312 que la ville reçoit son statut.

### Période de l'occupation vénitienne

Par l'inclusion dans le système économique et politique vénitien, les libertés de la ville se trouvent limitées, ce qui, en plus des guerres entre les Turcs et la République de Venise, influe directement sur la vie de la cité. Cette période apporte tout de même une série d'importantes entreprises



architecturales. Au XV<sup>e</sup> siècle est construite, sur le quai, une fortification vénitienne; au XVI<sup>e</sup> la ville est dotée de fortifications Renaissance et d'un bac, avec lazaret, dans la partie Est du port qui représente la base économique de sa prospérité, quand, grâce à sa position géographique, Split devient un point de commerce important entre l'Orient et l'Occident. A la même époque, à côté du lazaret - centre de commerce transitaire - se construit la Nouvelle Place, au bord de la mer, comme centre commercial de produits alimentaires qui sont fournis à la ville par les environs. Ce temps est aussi caractérisé par le cercle humaniste de Split, dont fait partie Marko Marulic, auteur du premier livre en langue croate. Pour la structure urbaine de la ville, la plus significative est, peut-être, la construction des bastions de style baroque, édifiés au XVIII<sup>e</sup> siècle - époque des guerres de Candie entre les Turcs et Venise - bastions qui, outre les forts de Gripe et de Bacvice, représentent certainement l'une des plus importantes entreprises dans l'histoire de Split.

#### Période du pouvoir français (1806-1813).

Par la paix de Pozun (Preshourg) la ville appartient à la France qui abolit l'ancien statut de la cité, et Split devient une commune reposant sur le principe des représentants, d'après lequel le pouvoir revient aux couches riches; ce pouvoir consacre son attention au progrès économique. La structure urbaine change beaucoup; on détruit les fortifications de style baroque de la ville, de même que certains quartiers, puis l'ancien théâtre et le Palais du Recteur situé sur la Place du Peuple (Narodni trg), etc.. C'est l'époque où la ville s'élargit vers les proches quartiers attrayants et quant, au moment où le noyau fortifié cesse d'avoir l'exclusivité d'assurer la sûreté, commence la dégradation physique et sociale du noyau historique, dégradation qui dure encore.

#### Période du pouvoir autrichien (1813-1914).

La période de la domination autrichienne est caractérisée par la stagnation. Ce n'est que pendant la seconde moitié que se réveille la conscience nationale et que, par le Renouveau populaire, le pouvoir communal passe aux mains du Parti populaire. Split sort progressivement de son retard économique, devient le principal port de l'Adriatique et, par la construction de routes, est relié à l'arrière-pays.

A la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup> siècle, Split acquiert les caractéristiques d'une ville moderne; on y construit des immeubles et des demeures en style "Sécession", ainsi que le théâtre.

Après la Seconde Guerre mondiale, une importante immigration de population suivie d'une expansion de la construction - surtout de logements dans la zone la plus vaste de la ville - accélère le processus de dégradation du noyau historique.

Pour les besoins du Plan intégral, une analyse détaillée a été faite, relative aux contenus et aux activités dans tous les secteurs du noyau historique.

Dans leurs principales catégories, ils sont représentés comme suit:

contenu public	19.530 m <sup>2</sup>
logement	78.157 m <sup>2</sup>
espace commercial et d'affaires	72.946 m <sup>2</sup>
entrepôts-magasins	4.486 m <sup>2</sup>
sans fonction	2.892 m <sup>2</sup> .

Dans les trois principales catégories, leur distribution et le zonage suivant les niveaux, apparaissent ainsi:

	contenu public	logement	espace commercial et d'affaires
V <sup>e</sup> étage	35 m <sup>2</sup>	1.585 m <sup>2</sup>	1.490 m <sup>2</sup>
IV <sup>e</sup> étage	2.207 m <sup>2</sup>	9.908 m <sup>2</sup>	3.518 m <sup>2</sup>
III <sup>e</sup> étage	1.330 m <sup>2</sup>	20.917 m <sup>2</sup>	7.087 m <sup>2</sup>
II <sup>e</sup> étage	2.181 m <sup>2</sup>	19.732 m <sup>2</sup>	12.542 m <sup>2</sup>
I <sup>er</sup> étage	6.673 m <sup>2</sup>	19.982 m <sup>2</sup>	15.997 m <sup>2</sup>
rez-de-chaussée	8.404 m <sup>2</sup>	4.915 m <sup>2</sup>	30.856 m <sup>2</sup>

La structure actuelle des fonctions est relativement favorable et satisfaisante quant aux rapports mutuels. Est défavorable le nombre relativement élevé de logements situés au rez-de-chaussée qui, à l'avenir, devront être transformés en locaux publics, commerciaux ou d'affaires. Le rapport existant entre différents contenus donne suffisamment d'éléments pour initier une revalorisation économique du noyau et lui assurer complètement un aspect plurifonctionnel caractéristique et indispensable à son attrait. Malgré son état de dégradation s'étendant sur une période de plusieurs années, le noyau convient toujours, relativement, à l'habitation et se révèle particulièrement attirant pour le travail et le passe-temps.

Le logement, fonction traditionnelle de cette zone, couvre 44% de la superficie du fond de construction: 3.856 personnes vivent et 1.445 foyers occupent les 1.232 appartements situés dans le noyau historique. Il y a, en moyenne, 1,17 foyer par appartement - ce qui est supérieur à la moyenne de la commune et, en comparaison avec les zones urbaines voisines, c'est le pourcentage le plus élevé. Surprenant est le grand nombre de logements d'une ou deux pièces qui, au total, représentent plus de 50% des habitations se trouvant dans le noyau. Il y a, en moyenne, 3,2 habitants par logement.

Les conditions d'habitation sont inquiétantes, ce qui est compréhensible si l'on sait que 88% des maisons situées dans le noyau ont été construites avant 1875, et que leur entretien a été minime au cours des 150 dernières années. En outre, de mauvaises et très mauvaises conditions d'habitation ont été constatées dans 40% des logements.

Comme locaux de travail dans le noyau nous considérons tous les locaux non utilisés comme logement. Leur superficie totale s'élève à 969.962 m<sup>2</sup> ou 54,5% du fond total de construction du noyau.

La structure des locaux de travail, suivant les activités, est la suivante:

I	Commerce	28.575 m <sup>2</sup>
II	Tourisme et restauration	13.401 m <sup>2</sup>
III	Artisanat et services personnels	5.079 m <sup>2</sup>
IV	Activité communale de logement	722 m <sup>2</sup>
V	Services financiers et techniques	14.459 m <sup>2</sup>
VI	Education, enseignement, science, culture, information	17.753 m <sup>2</sup>
VII	Protection sanitaire et sociale	3.992 m <sup>2</sup>
VIII	Organismes et communautés socio-politiques	4.001 m <sup>2</sup>

Les conditions de travail dans ces locaux sont infiniment meilleures que celles des logements d'habitation, ce qui est compréhensible étant donné les plus grandes possibilités économiques des usagers, mais elles sont tout de même inquiétantes. Durant les dix dernières années, dans 50% des locaux, certains travaux d'adaptation d'intérieurs ont été faits, ce qui est aussi compréhensible puisque l'aspect de l'intérieur influe directement sur la bonne marche des affaires. L'assainissement des éléments de construction n'a été entrepris que dans 50% des locaux. Outre le désintéressement économique pour un assainissement du bâtiment, la situation est rendue difficile par le fait que, dans la plupart des cas, des bâtiments sont protégés entre différents usagers de locaux de travail et d'habitation, et il est difficile de trouver un intérêt commun pour un aménagement complet qui devrait être un travail commun. Malheureusement, le service urbain qui pourrait essayer de créer une telle entente, n'existe pas.

Le fait qu'un grand pourcentage d'usagers (42% du total du noyau) désire quitter le centre historique et exercer ses activités dans d'autres parties de la ville, peut s'expliquer par la constatation que la plupart des usagers qui en ont ainsi exprimé le désir étaient des entreprises dont le commerce n'est pas l'activité principale; tout de même c'est un avertissement qui devrait inciter à améliorer les conditions de travail dans le noyau, car la perte d'intérêt pour ce genre d'activité dans cette zone signifierait la déperdition d'un des éléments essentiels de sa restructuration économique.

La méthode d'estimation de l'état de conservation des constructions s'adapte au besoin d'exécuter, pour chacune d'elles, une étude préliminaire d'investissement aussi précise que possible; c'est pourquoi une estimation de l'état de conservation a été établie pour chaque élément constructif du bâtiment. Les résultats de ces recherches, quoique, en partie, semblables à ce qu'on attendait, sont un avertissement quant à la situation inquiétante de l'état des bâtiments et soulignent la nécessité d'une action sociale urgente et organisée pour sauver le noyau.

Nous donnons, comme exemple, l'état de trois éléments essentiels d'un immeuble:

état de conservation	bon	partiellement dégradé	dégradé
murs porteurs	19,2 %	35,1 %	45,7 %
constructions du placher	6,7 %	40,9 %	52,4 %
toiture	9,2 %	26,2 %	64,6 %

## 4.2 Recherche du patrimoine architectural et urbanistique

La recherche du patrimoine architectural et urbanistique a un double sens, d'un côté elle enrichit nos connaissances sur le développement de l'activité architecturale et urbanistique au cours des siècles et, de l'autre côté, elle représente une base indispensable pour l'exécution des travaux sur les édifices et ensembles du patrimoine. Le développement de cette discipline scientifique spéciale est particulièrement important en raison du second aspect susmentionné, car, alors que les erreurs faites dans le domaine purement scientifique se corrigent progressivement par des travaux de recherche et, quelquefois, incitent précisément à des travaux plus approfondis et à de nouvelles recherches - ce qui, en dernière conséquence, conduit à un progrès scientifique. Les erreurs dans les recherches relatives au patrimoine architectural et liées à de nouvelles entreprises dans le domaine de la sauvegarde, de l'aménagement et de la revitalisation d'anciens édifices et ensembles peuvent avoir des conséquences fatales pour le patrimoine culturel.

Après la Seconde Guerre mondiale, à Split, fut constaté le besoin d'une activité unique de recherche, sans tenir compte si un tel travail conduirait finalement à la publication de travaux scientifiques ou à la réalisation de conservations et rénovations.

La signification du travail de recherche est d'autant plus grande qu'à Split seule une partie des valeurs du patrimoine architectural et urbanistique est visible, ou partiellement visible, alors que plusieurs éléments du patrimoine sont encore complètement invisibles. Etant donné que ces valeurs sont ignorées, elles sont exposées à la destruction, car il est impossible de protéger ce qui est inconnu. Alors que les valeurs visibles influent elles-mêmes d'une certaine façon sur leur revalorisation, ou du moins sur une meilleure présentation, la revalorisation et la présentation des valeurs conservées mais invisibles dépend exclusivement des recherches et analyses grâce auxquelles ces valeurs peuvent de nouveau renaître à la vie d'une ville. Finalement, il y a des valeurs qui se sont formées dans le passé et ont été refoulées par de nouvelles, au cours du développement de la cité. Ces valeurs ne peuvent plus être relavorisées physiquement dans l'espace, mais peuvent l'être dans notre conscience et représenter un cadre pour les ambiances et édifices conservés à différentes périodes.

Durant les trois dernières décennies, trois éléments principaux dans l'analyse du patrimoine architectural et urbanistique sont utilisés:

- analyse directe des bâtiments et des ensembles,
- étude des données concernant le passé,
- recherche des influences sur l'origine des constructions.

Grâce à l'existence des relevés architecturaux pour les bâtiments à l'échelle de 1:200, se sont développés, à Split, deux principaux genres d'analyse directe du patrimoine architectural et urbanistique, c'est-à-dire: analyse sans travaux de recherche pour les besoins d'avant-projets, de programmation et de planification, et analyse fondée sur des travaux de recherches pour l'exécution d'études approfondies, de projets d'idées et de projets d'exécution.

Au cours des travaux de recherche ont été découvertes des parties, jusqu'ici inconnues, du Palais de Dioclétien, ce qui a complété les

connaissances sur le Palais provenant des recherches entreprises par Niemann et Hébrard au début du XX<sup>e</sup> siècle. Les fouilles s'entreprenaient comme de vastes opérations en vue de découvrir des parties du Palais qui, pendant des siècles, étaient restées ensevelies, ou comme des recherches dirigées sur certains endroits en vue d'acquérir les éléments nécessaires à l'élaboration d'études qui précédaient l'établissement de projets durant les différentes phases du processus intégral d'aménagement.

Au cours des dernières décennies, l'Institut pour la sauvegarde des monuments historiques conditionne, pour chaque cas particulier, les travaux de recherche sur les lieux des tâches futures.

Les recherches entreprises dans le Palais de Dicolétien ont fourni une série de nouvelles connaissances qui complètent ou corrigent les suppositions présentées dans plusieurs publications de Niemann et Hébrard, au début du XX<sup>e</sup> siècle. Les travaux de déblaiement effectués dans les salles souterraines occidentales du Palais ont permis de pénétrer de nouveau dans une vingtaine de salles antiques voûtées et à murs bien conservés. Le plan de la disposition des salles correspond absolument à celui de l'étage supérieur où se trouvaient les salles impériales, à la différence que, dans les salles souterraines, les voûtes étaient au même niveau, alors que les pièces impériales, à l'étage supérieur, se trouvaient à différentes hauteurs, voûtées ou recouvertes d'une construction à plafond en bois. Les murs en pierre des salles souterraines sont maçonnés en blocs lisses, alors que les salles supérieures son maçonnées en petit appareil avec rangées de briques et recouvertes de dalles en marbre, de fin crépi ou de mosaïque.

Au cours des recherches de l'espace compris entre le Péristyle et la porte Sud du Palais ont été découverts le plan primitif circulaire de la substruction du "Vestibul", avec les piliers et la voûte cruciforme en berceau, bien conservés. Entre cette salle et le Péristyle on trouve les restes de l'escalier antique qui reliait directement le Péristyle à la porte Sud du Palais. Au Péristyle ont été mises au jour des parties d'escalier conduisant du Péristyle aux appartements impériaux. A l'Ouest du Péristyle, on a découvert les vestiges de deux temples antiques, déjà mentionnés par Prokuljan, Chancelier de Split au XVI<sup>e</sup> siècle.

Dans les publications scientifiques ses écrits étaient considérés comme imaginaires, car toutes les connaissances acquises jusqu'alors supposaient la non-existence de ces temples. D'après Prokuljan, le temple Sud était consacré à la déesse Cybèle et celui du Nord, à Vénus.

C'est à l'extrémité occidentale, au Nord des salles souterraines, ainsi qu'à l'Est, qu'on a découvert des parties des bains orientaux et occidentaux du Palais.

Les résultats des recherches effectuées à différents endroits du bâtiment Nord-Ouest du Palais ont rectifié les suppositions avancées au début du XX<sup>e</sup> siècle et, au lieu du portique circulaire situé autour de la cour de ce bâtiment, on a constaté l'existence de portiques latéraux, ainsi que trois salles se trouvant dans les parties Nord et Sud de cette construction.

Les recherches faites dans le bâtiment Nord-Est ont aussi corrigé les suppositions précédentes.

Grâce aux recherches effectuées à l'angle Nord-Ouest du Palais, on a constaté, le long du mur occidental, l'existence d'une salle rectangulaire avec sa voûte, ce qui a permis de définir l'état primitif supposé pour plus de 60 salles semblables, le long des trois murs du Palais tournés vers la terre ferme.

Des éléments des escaliers primitifs ont été découverts le long des portes Nord et Ouest du Palais - escaliers qui se complètent et permettent de définir les escaliers d'origine.

Les recherches effectuées dans les tours Nord-Ouest, Nord-Est et Sud-Est ont apporté une série de nouvelles trouvailles qui ont permis d'exécuter des études détaillées sur l'état primitif supposé de ces tours.

Les recherches concernant le système de canalisation du Palais de Dioclétien tout-à-fait inconnu jusqu'à présent étaient d'un intérêt particulier; 50% environ de la canalisation a été mis au jour, alors que les 50% non encore découverts peuvent être supposés avec une grande probabilité.

A la différence des salles souterraines occidentales, dont le système de voûtes est complètement conservé - ce qui permet une fouille relativement facile - dans la zone orientale des souterrains, une partie des voûtes s'est écoulée. La raison en est l'extraction des blocs de pierre de la partie inférieure des murs souterrains, vraisemblablement pour la construction du clocher de la cathédrale. Ceci complique le déblaiement de cette partie des salles souterraines et les travaux ne pourront se terminer tant que certaines maisons situées au-dessus n'auront pas été démolies.

Jusqu'à présent, 60% environ des souterrains orientaux ont été déblayés, 13 salles l'ont été complètement et 4 partiellement. On a pu constater que la disposition du plan était différente de celui situé à l'Ouest. Alors que à l'Ouest, la plus grande partie est constituée par des salles longitudinales, du côté Est domine absolument la disposition centrale, avec la salle souterraine du triclinium située au centre. Cette salle est cruciforme et se trouve sous le triclinium de plan octogone. A cette salle sont reliées, au Nord, à l'Ouest et à l'Est, trois plus petites salles également cruciformes; elles sont toutes entourées de couloirs, de sorte qu'elles renferment quatre cours qui servent d'espaces de ventilation et d'éclairage.

Sont en cours les travaux de déblaiement de la grande cour située à l'Est des salles souterraines orientales du Palais.

Durant les recherches effectuées au-dessus de la salle souterraine cruciforme, a été découverte la grande salle octogonale du Triclinium qui n'est, de nos jours, conservé que dans ses parties inférieures. Sur quatre des huit surfaces de l'octogone, ne restent plus que les vestiges de niches semi-circulaires. Le long des trois côtés de cette salle se trouvaient des pièces à plan cruciforme. A l'Ouest de ces trois pièces existe encore le mur occidental primitif - dans sa hauteur totale - avec portes et fenêtres. En analysant les parties du Palais qui n'ont pas été l'objet de recherches, on a fait une suite de nouvelles découvertes comme, par exemple, celle de lésènes dans les espaces supérieurs autour du propugnaculum. De telles lésènes se sont conservées, en partie, dans les petites églises de Saint-Martin et de Sainte-Marie du Clocher.

Dans la salle à une nef avec abside - partie Sud-Ouest du Palais - sur le mur Ouest, on a trouvé des niches et des portes et, très haut au-dessus, les traces de fenêtres latérales, ce qui a procuré beaucoup d'éléments pour la reconstruction de l'état primitif supposé de cette salle.

Au cours des recherches qui ont précédé les travaux de rénovation de l'ensemble situé au Sud-Ouest de la porte Nord du Palais - ensemble qui s'est construit durant les périodes romane et gothique - a été découverte la grande loggia gothique à trois colonnes, deux demi-colonnes et une architrave droite. De l'état primitif, deux colonnes et une demi-colonne subsistaient. Les restes de la porte d'entrée de cette salle, de la porte monumentale qui, de cette salle, conduisit vers l'Ouest, ainsi que des parties de la balustrade en pierre de l'escalier extérieur, indiquent que cette aile du bâtiment était construite en style gothique tardif, alors que la qualité de l'exécution fait penser à l'atelier de Georges le Dalmate qui oeuvrait à Split à cette époque.

La connaissance du patrimoine architectural et urbanistique de Split s'est trouvée enrichie par l'analyse de certains édifices sans que des travaux de recherche aient été entrepris car, de cette façon, on arrive à obtenir un certain nombre de données sans engager de grands moyens ni qu'il soit nécessaire d'attendre le déménagement des locataires pour commencer ces recherches.

A l'angle Sud-Est de la Place du Peuple (Narodni trg) sur la maison ex-Ciprianis, construite à la fin du XIV<sup>e</sup> siècle, sur les façades Nord et Ouest, à la hauteur du premier étage, étaient visibles des joints verticaux et une corniche qui indiquaient l'existence de deux grandes ouvertures murées dont la forme ne pouvait être définie, car une partie de la façade était recouverte de nombreux câbles électriques et l'autre avait été détruite par la construction de deux fenêtres de style baroque. Grâce à une étude détaillée de certaines pierres, il a été possible de déceler les traces d'une série d'arcs indiquant l'existence éventuelle de colonnes qui, d'après les comparaisons et la logique de construction, devaient être doubles. C'est alors que fut entreprise l'étude de l'état primitif supposé et, d'après elle, un photomontage.

Cette documentation a servi de base pour le programme de recherche et de rénovation de cette ouverture. Au cours des recherches, tous éléments supposés par l'étude qui, comme nous l'avons dit, a été exécutée sans travaux de recherche, ont été retrouvés.

Le groupe de maisons situé du côté oriental de la Place du Peuple, fait paraître, dans son état actuel, plusieurs éléments qui, à première vue, se contredisent. Cependant, par une analyse détaillée de tous ces éléments, il a été possible de constater l'existence d'une loggia datant du haut Moyen-Age le long de l'ancienne tour octogonale du Palais de Dioclétien, alors que fut construite au Nord de cette loggia, une monumentale demeure patricienne en style gothique, transformée à la Renaissance. Sont visibles aujourd'hui: une porte "à coude" rénovée et quelques éléments d'autres portes semblables. Au premier étage se trouve une corniche gothique au-dessus de laquelle se sont conservés les dormants de deux fenêtres gothiques, avec colonnettes de bordure, ainsi que les bases et chapiteaux sculptés. Les arcs gothiques brisés de ces fenêtres manquent; ils ont été détruits lors de transformations faites à l'époque baroque. L'étroite rangée de pierres, au deuxième étage, indique l'emplacement de l'ancienne corniche gothique au-dessus de laquelle on peut

distinguer les traces des deux fenêtres qui définissent la largeur, alors que les deux acrotères du sommet indiquent la hauteur de la monumentale fenêtre gothique. La corniche bombée appartenait à la tour octogonale du Palais et a été insérée lors de l'adaptation à l'époque du baroque tardif, sous la gouttière primitive de la maison.

Dans l'avant-étude de ce pâté de maisons, tout son développement spatial a été présenté, de l'Antiquité et le haut Moyen-Âge passant par les styles roman, gothico-Renaissance au XIX<sup>e</sup> siècle, avec la liste de toutes les trouvailles possibles décrites en détail et indiquées sur les plans de chaque étage. Cette étude servira à l'exécution de recherches dirigées, dès que l'occasion se présentera.

L'analyse de la maison ex-Cipci est un exemple explicite de la combinaison des études sans travaux préalables de recherche, avec travaux de recherche et examen des données sur le passé. Sur le relevé détaillé de la façade orientale de l'édifice, une rectification du dessin de Cassas remontant au XVIII<sup>e</sup> siècle a été faite. La rectification nous a appris que, lors de la reconstruction qui a suivi, la fenêtre géminée du centre fut détruite, que les traces de cette fenêtre s'étaient conservées, de même que deux pilastres primitifs situés à chaque angle de la façade et qui prouvaient l'origine Renaissance de cette transformation. La comparaison du dessin de Cassas et du relevé de l'état actuel a clairement indiqué la conservation des bases de deux autres pilastres. L'étude a permis de supposer que les chapiteaux des pilastres de la nouvelle terrasse - motif qui fut attribué, par les chercheurs, aux périodes du gothique tardif ou de l'Empire - n'est autre que le point de rencontre inversé du double arc, et le chaniteau de la fenêtre gothique géminée primitive de style Renaissance. Cette rectification a servi, étant donné sa plausibilité, comme base du projet d'exécution, après qui ont suivi les travaux de restauration. Au cours de ces travaux, dans les fenêtres Renaissance murées, ont été retrouvées douze autres cassettes de l'intrados de l'arc.

Une des valeurs particulières du noyau historique de Split est sa continuité de développement, ce qui, entre autres, a contribué à ce qu'en 1979 ce noyau soit proclamé par l'UNESCO comme faisant partie du patrimoine culturel de l'humanité. Cette continuité n'est visible que partiellement et ne peut jamais être revalorisée physiquement étant donné que, durant les différentes phases, se détruisaient les édifices et ensembles datant des phases précédentes. Mais, par l'étude et la présentation des résultats obtenus, cette continuité peut être revalorisée dans notre esprit. Ceci donne le cadre historique spatial nécessaire à la compréhension des édifices et ensembles conservés, et leur rôle dans la création du patrimoine architectural et urbanistique deviendra plus compréhensible qu'il ne l'est aujourd'hui. Il était donc logique que les valeurs dues à la continuité de la ville aient influencé le début de l'étude de son développement spatial; quoique les moyens matériels n'étaient pas assurés pour une telle activité dans le cadre des modestes possibilités des particuliers, les résultats atteints ont attiré l'attention sur le besoin d'une approche organisée quant à ce genre de travail.

Pour l'étude du développement spatial, la ville de Split offre des conditions idéales car elle a conservé, à une hauteur relativement grande, des édifices datant de l'Antiquité, des époques préromane, romane, gothique, Renaissance et baroque, ainsi que des bâtiments des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles - sans oublier les riches données graphiques, écrites et photographiques



héritées du passé. Les résultats acquis ont contribué à ce que la Section pour le patrimoine architectural et urbanistique de la Conférence permanente des villes de Yougoslavie propose les travaux relatifs à l'analyse du développement spatial de Split comme modèle méthodologique pour de semblables études dans d'autres villes de Yougoslavie. Les valeurs de Split ont imposé la création d'un programme unique d'analyse du développement spatial où figure l'étude graphique, quelques soient les possibilités momentanées de réalisation, et ceci de façon à utiliser différents moyens et divers promoteurs afin que, dans un assez long laps de temps, soit réalisé ce programme scientifique. Il est prévu de présenter une étude du développement de la ville avec les plans de la zone du noyau historique, et ceci en analysant toutes les sources graphiques, par des études de rectifications, et avec l'analyse des sources écrites et photographiques. Il est également prévu de présenter, par des dessins de perspective, l'agrandissement de la ville vue de six points différents situés autour du noyau historique pour 16 époques, dont la première représente le terrain naturel de la zone urbaine avant les interventions de l'homme et la dernière (seizième) montre l'état actuel. Le programme prévoyait que ce développement serait présenté par des vues de plans pour le noyau historique, à l'échelle de 1:1000, pour la région plus vaste du noyau urbain à l'échelle de 1:2500, et pour la zone de la ville à l'échelle de 1:10.000.

Se rendant compte de la nécessité d'entreprendre la réalisation de ce programme, la commune de Split a financé, en 1970, l'étude de comparaison de trois dessins du XVIII<sup>e</sup> siècle: de Calegri (1675), de Santini (1660) et de Mortier (sans date). L'étude, d'après laquelle ont été entre autres accomplies des rectifications de ces dessins, a donné des résultats suivant lesquels le dessin de Mortier a pu être daté de 1656-57 et a permis de présenter, pour la première fois, l'état supposé de la ville à l'époque de la Renaissance. A cette occasion, fut précisé le site de la Nouvelle Place, au bord de la mer, que l'on connaissait par les documents mais dont on ignorait l'emplacement. Pour les besoins du plan intégral du noyau historique de Split, et pour l'étape de l'analyse du patrimoine architectural et urbanistique, a été exécutée une représentation du développement spatial de la ville, sur des plans à l'échelle de 1:1000 pour la majorité des 16 phases prévues. Les plans concernant la période du haut Moyen-Age seront terminés dans le cadre des possibilités futures. L'entreprise "Luka Split" (le Port de Split) s'est engagé, fin 1984, à faire exécuter la représentation du développement spatial de la zone élargie du noyau historique, donc du vieux port urbain, sur des plans à l'échelle de 1:2500 pour douze des seize phases prévues. Ce travail sera terminé à la fin de 1985 et la représentation des phases se rapportant au haut Moyen-Age dépendra des résultats obtenus à une plus grande échelle. La rectification en perspective du tableau de Girolamo de Santacroce, exécuté en 1540 et qui représente la maquette de la ville de Split dans les mains de son protecteur Saint Dujie, vient d'être terminée. Cette rectification a donné d'importants renseignements pour la poursuite des travaux quant à la présentation du développement spatial et a fait connaître des rapports de hauteurs - jusqu'ici inconnus - entre différents bâtiments de Split, au XVI<sup>e</sup> siècle. La représentation en perspective de la ville vue de la pointe Sud-Ouest du port (Custipan) est en cours.

Jusqu'à présent, ont été exécutées les vues suivantes: sur Split avant la construction du Palais de Dioclétien, sur le Palais (en l'an 305 de notre ère), sur la ville vers 1400 et vers 1675. Un appareil spécial a été construit et est utilisé pour l'élaboration des perspectives.

Les travaux concernant l'étude du développement spatial de Split feront partie du programme scientifique de la RS de Croatie pour la période quinquennale et, bien que les moyens mis à la disposition soient modestes, ce sera là une nouvelle affirmation qui renforcera l'intérêt des institutions de Split pour ce genre d'activités.

Pour la période de 1986-1987, dans le cadre du Programme d'actions prioritaires du Plan d'action pour la Méditerranée (PNUF) est prévue en 1987, une rencontre des experts des pays méditerranéens sur le thème suivant: étude et présentation du développement spatial de la ville. Cette étape dans le déroulement du processus intégral de travail sur le patrimoine architectural et urbanistique est importante, et fait suite aux étapes relatives aux relevés architecturaux et aux analyses de l'état existant. L'étude du développement spatial de la ville donne la possibilité d'accéder aux recherches concernant la revalorisation; viennent ensuite les travaux sur la planification et l'établissement de projets.

Les activités qui ont pour objectif l'étude et la présentation du développement spatial de Split pourront donc, en 1987, contribuer aux efforts fournis dans les pays méditerranéens pour la recherche et la réhabilitation du patrimoine architectural et urbanistique.

#### 4.3 Analyse socio-démographique

La valeur culturelle du noyau historique, la concentration des symboles et fonctions qui sont la source de la vitalité, sont en opposition avec la dégradation de ses structures physiques et sociales.

L'objet de l'analyse socio-démographique est, en premier lieu, la description des structures sociales des habitants du noyau et leurs comparaisons avec l'état des structures physiques. Ensuite, c'est l'analyse des opinions et des attitudes des habitants vers le noyau, de ceux qui y travaillent et, enfin, des autres habitants de la ville. L'objet de l'analyse a été ainsi choisi, étant donné que les principales activités qui se manifestent dans le noyau sont: l'habitation, le travail et le temps libre. Il est évident que les personnes qui participent à ces activités sont les habitants mêmes du noyau, ceux qui y travaillent et, en principe, tous les citoyens qui viennent dans le noyau, soit pour leur travail, soit dans le cadre de leur temps libre. La catégorie appartenant au temps libre - avec toutes les activités qui s'y rapportent - est la plus complexe mais aussi la plus caractéristique si l'on veut définir les particularités et les fonctions de l'espace urbain central. Cet espace est fondamentalement public, contrairement aux espaces privés d'habitation et aux espaces semi-privés de travail, et son aspect public s'exprime dans la possibilité de tous les citoyens d'y accéder et de l'utiliser. L'utilisation du noyau est définie, en premier lieu, par le nombre et la complexité de ses contenus et, ensuite, par sa valeur symbolique et culturelle, qui sont la base de la notion de noyau. Cette notion est, en fait, plus vitale et, ainsi, plus significative que n'est l'importance fonctionnelle actuelle du noyau dans la structure de la ville. De nombreuses fonctions, et tout d'abord celles de caractère social, politique et représentatif que le noyau avait perdues, existent encore dans l'idée du noyau. Les ambiances et monuments historiques qui en forment le fondement physique sont le signe de la culture et de la ville, de son lien avec le passé; ils sont aussi la base du rôle intégrant du noyau dans la structure sociale de la ville.

Si nous considérons le grand nombre d'intéressés qui agissent à l'intérieur du noyau, ainsi que le rôle de centre social que le noyau joue dans la structure de la ville en raison de ses caractéristiques déjà mentionnées, il devient évident que, dans l'analyse de la situation actuelle, ne pouvaient s'éviter celle des facteurs sociaux, qui sont, en même temps, la cause et le reflet de cet état.

Dans cette analyse nous avons débuté par quelques suppositions de départ qui devraient être prouvées par la recherche. Tous les foyers - au nombre de 914 - situés dans la partie restreinte du noyau, ont fait l'objet d'une enquête. La supposition suivant laquelle la dégradation du fond de logement était étroitement liée au changement de la population logée, a été confirmée. Cette structure se différencie de la moyenne des habitants de la ville et, tout particulièrement, se remarque une déviation par rapport à la structure des nouveaux quartiers d'habitation, dans lesquels le niveau de logement est relativement élevé et où les habitants sont plus jeunes, d'un niveau d'instruction et de qualifications supérieur à la moyenne des habitants de la ville. C'est exactement le contraire qui se passe dans le noyau historique. On y trouve beaucoup plus de foyers de personnes âgées et de célibataires que dans la moyenne de la ville, avec structure inférieure d'instruction et de qualifications. Quoique le noyau convienne aux personnes âgées, qui se trouvent ainsi à proximité de tous les contenus urbains pouvant les intéresser, le manque de surfaces vertes et libres les gêne moins qu'il ne gêne les familles avec enfants. Cependant, une telle structure d'habitation contribue à la dégradation du fond de logement. En général, les foyers moins jeunes, à faibles revenus, n'ont ni la possibilité ni vraiment le désir d'entretenir les logements où ils vivent. Ils ne participent que très peu aux travaux des organismes qui, entre autres, s'occupent de l'amélioration des conditions de vie, tels que les conseils de locataires des maisons d'habitation et les communautés locales. En général, les habitants du noyau participent peu à ces travaux (moins de quart) et plus de la moitié ne sont pas du tout renseignés sur les activités déployées par ces organismes. Les efforts personnels et une activité des structures qui peuvent améliorer les conditions de vie, sont très importants quant à la situation existant dans le noyau historique; l'activité des habitants devrait être plus grande que dans les autres parties de la ville. Cependant, la structure actuelle des habitants vivant dans le noyau n'est pas même en mesure de résoudre, à elle seule, l'entretien moyen des zones d'habitation; il est donc clair qu'il a fallu proposer une organisation qui, dans le cadre d'une approche intégrale du noyau, serait en mesure de faire démarrer le processus de son assainissement physique et social.

Malgré la situation défavorable du logement dans le noyau, nous avons constaté l'existence d'un lien entre les habitants et l'espace qu'ils occupaient. Ce lien se manifeste par le désir de continuer à vivre dans le noyau, désir exprimé par plus de la moitié de la population interrogée. Ils sont conscients du fait que la concentration des services et des contenus dans le noyau, avec ses valeurs d'ambiance, compensent de beaucoup les défauts qu'entraîne le logement dans le noyau, même dans des conditions de meilleurs standing. Quoiqu'ils formulent difficilement les valeurs du noyau et de leur notion personnelle quant à sa signification, ses habitants s'identifient en grande partie avec l'espace environnant et, par là, lui donnent une valeur supplémentaire dans la structure de la ville. Le fait est que, dans de nombreux nouveaux quartiers, malgré le niveau supérieur des conditions de logement, cette identification est très faible ou inexistante. La

signification et la valeur du noyau ont été le thème principal de l'enquête faite parmi les habitants des parties de la ville situées hors du noyau. Trois cents citadins ont été interrogés, tant dans la ville même que dans la région suburbaine. Quoique le noyau appartienne virtuellement à tous les citadins, l'intérêt pour cet espace et son utilisation pratique n'est pas le même chez tous. Sur la possibilité d'utiliser cette zone influent le plus: la distance, dans le temps et l'espace, puis les moyens d'accès, le status socio-économique qui s'exprime par la possession d'une voiture, la quantité de temps libre et la façon dont on l'emploie. Le désir de passer son temps libre n'est peut-être pas le motif principal qui incite à aller jusqu'au noyau car, parmi les motifs qui poussent les gens à y venir, prédominent certainement les achats à faire et les affaires à conclure; cependant, le temps libre est le motif essentiel quant à la fonction sociale du noyau dans l'espace urbain. Cette fonction réunit effectivement et informe les gens, non seulement par un échange direct de renseignements, mais aussi par la fonction informatrice du noyau lui-même qui, par ses édifices et sa structure, représente la tradition et l'histoire de la ville, ce qui lui donne une signification éducative. L'importance de ces fonctions ressort de l'enquête mentionnant les façons et les lieux de flânerie et de passe-temps dans le noyau. Les promenades ou les réunions se faisant sur des lieux précis, si ces lieux possèdent une signification historique ou symbolique importante, tels que la Place centrale ou le Péristyle. Le nombre élevé de personnes qui y participent démontre que, dans des conditions souvent défavorables - quand la plupart de ces espaces ne sont pas éclairés comme il le faudrait, ne possédant pas de mobilier urbain - la notion et la signification du noyau suffisent pour qu'il soit encore l'espace choisi pour une réunion centrale. L'établissement de plans doit donc précisément ajouter les éléments marquants, veiller à une distribution plus adéquate des fonctions, et à un équipement qui les renforcera. De quelle façon faudra-t-il le faire, l'enquête menée auprès des citadins y répond. D'après eux, le noyau devrait, en premier lieu, avoir un rôle de centre urbain de culture et de divertissement et, par un équipement correspondant, il faudrait y faire ressortir sa signification symbolique et les monuments qu'il contient. Viennent ensuite les exigences concernant l'amélioration des fonctions des contenus commerciaux, de restaurations et d'affaires. Il est donc évident et significatif qu'il y a tendance à un déplacement des fonctions utilitaires vers celles qui organisent les différentes façons de passer le temps libre.

Ces prises de position sont cependant contraires à la stratégie de l'aménagement du noyau, qui est basée sur la valorisation économique des contenus commerciaux et d'affaires. Il faut cependant tenir compte du fait qu'au cas où, dans le noyau, disparaîtraient les contenus qui incitent particulièrement à la venue des citadins, son attrait pour les contenus commerciaux et d'affaires diminuerait considérablement.

Les résultats des deux enquêtes qui sont présentés ici ne sont qu'un extrait des prémisses les plus intéressantes qu'il faut inclure dans le processus de planification. Elles ont servi, ainsi que les résultats des autres analyses, à formuler les objectifs et la stratégie de l'aménagement du noyau. En outre, les enquêtes sont une manière de faire participer les citadins au processus de planification et, ceci, dès son début.

#### 4.4 Analyses urbano-économiques et juridiques du noyau historique de Split

Etat juridique du noyau historique.

Le noyau historique de Split est, du point de vue juridique, un monument culturel, d'après la Loi relative à la sauvegarde des monuments culturels de la République Socialiste de Croatie.

C'est en 1979 que le noyau historique de Split a été inscrit dans le Registre du patrimoine culturel de l'humanité.

Dans la Constitution de la République Socialiste Fédérative de Yougoslavie, la culture comme l'enseignement et les sciences, est considérée comme "facteur essentiel du développement de la société socialiste, de l'élévation du niveau de production, du développement des forces créatrices des hommes et de l'épanouissement de la personne humaine, de l'humanisation des rapports socialistes autogérés et du progrès général de la société".

La Constitution de la République Socialiste de Croatie stipule que "la culture et la création artistique sont parties intégrantes de la vie et des activités des travailleurs et citoyens dans le processus de l'émancipation et de l'enrichissement de leur personnalité, ainsi que de l'humanisation de leur cadre de vie et de travail".

Par la Loi de la République sur la Protection des Monuments Historiques est définie la structure de l'organisme chargé de la sauvegarde de ces monuments, qui se compose de l'Institut de la République comme coordinateur des travaux des instituts régionaux et communaux, dont la tâche primordiale consiste dans la sauvegarde de l'intégrité des monuments historiques. L'activité des instituts régionaux et communaux se réalise dans le processus de planification, par l'élaboration du "rapport de conservation" qui fait partie intégrante des plans spatiaux, et par les permis préalables concernant l'entreprise de travaux quelconques sur les monuments historiques, susceptibles de dévaloriser leur intégrité. Par ces Permis préalables est défini et ordonné le processus d'aménagement de l'édifice: établissement de relevé, recherches, valorisation, projet, réalisation et inspection, alors que les conditions d'aménagement acquises au cours de ce processus s'insèrent comme partie intégrante du permis de construction émis par l'organisme communal compétent en ce qui concerne l'urbanisme et le génie civil.

Pour l'élaboration du Plan intégral de l'aménagement du noyau historique, le rapport de conservation n'a pas été établi, l'Institut pour la sauvegarde étant un exécutant égal en droit - quant à l'exécution du plan - aux autres responsables de la planification du noyau. Ceci représente, sans aucun doute, une nouvelle qualité de la méthode d'élaboration des plans d'aménagement s'appliquant aux noyaux historiques.

La Loi sur la protection des monuments historiques prescrit que l'utilisateur de ces monuments doit prendre soin de leur entretien et, au cas où les frais d'entretien dépasseraient son intérêt et les profits qu'il tire de son utilisation, la différence devrait être assurée par l'organisme communal responsable de la protection des monuments historiques.

La Loi sur la protection de monuments historiques prescrit aussi des amendes contre les auteurs d'actes sur les monuments qui dévaluent leur intégrité.

Le modèle juridique existant assure théoriquement l'entretien et l'assainissement des monuments mais, dans la pratique, il ne donne pas de résultats satisfaisants. L'intérêt social proclamé pour le patrimoine architectural et urbanistique, donc l'attribution des moyens nécessaires à l'entretien et l'assainissement, se réalise par l'intermédiaire des communautés autogestionnaires d'intérêts pour la culture, au niveau des communes et de la République (les corps de délégués qui, dans les deux conseils - conseil des travailleurs dans les institutions culturelles, et conseil des travailleurs dans l'économie - définissent les programmes d'activités et les taux de participation de l'économie aux activités culturelles). Cependant, quoiqu'on aurait pu s'attendre, dans ces assemblées, à plus de compréhension de la part de l'économie pour une participation accrue dans l'assainissement du noyau historique qui fait, sans aucun doute, partie de la conscience des citoyens de Split, la situation économique difficile du pays a limité, par des résolutions sociales, la croissance de la consommation et, donc, des moyens destinés aux activités culturelles, ce qui a réduit les ressources nécessaires à l'assainissement du patrimoine architectural et urbanistique à des valeurs symboliques. Par une systématisation juridique du noyau historique, c'est-à-dire du patrimoine architectural et urbanistique, dans le cadre de la culture, le noyau est devenu l'objet d'une planification culturelle; comme culture, il est traité en tant que consommation et, par là, les dépenses sont limitées par des contrôles sociaux sévères, ce qui conduit à ce que les moyens destinés à ces objectifs ne peuvent arrêter le processus de dégradation du noyau historique.

Le patrimoine architectural et urbanistique qui, dans la théorie économique, est considéré comme un potentiel économique, ne peut, par l'activité culturelle dont il fait partie par la systématisation juridique, assurer les conditions nécessaires à son aménagement et son assainissement.

#### Analyses urbano-économiques du noyau historique.

Split est le centre politique, administratif, économique, scientifique, universitaire et culturel de la plus grande communauté de communes en République Socialiste de Croatie, qui englobe une superficie de 11.7458 km<sup>2</sup> avec une population de 882.000 habitants.

La communauté des communes de Split est, par le nombre des personnes ayant un emploi, seconde en Croatie, troisième par son revenu national et par les moyens actifs de base, première par son commerce de détail et seconde par le nombre de lits dans les établissements hôteliers.

La ville et la commune de Split, qui comptent 250.000 habitants, sont économiquement la seconde et la troisième villes en RS de Croatie, et elles partagent la septième et la neuvième places en Yougoslavie.

Par l'analyse des contenus administratifs, commerciaux, d'affaires et autres, on constate, dans le noyau historique de Split, qu'il représente un ensemble urbano-économique consistant, d'où s'est développé le Split d'aujourd'hui, et que ce noyau a été, en grande partie, la source et le point de départ politique, administratif, culturel et tous particulièrement économique du développement explosif de Split et de sa commune avec la plus forte influence sur le développement général de la communauté des communes de Split.

L'exploitation économique du noyau historique se réalise dans les processus de reproduction économique, au cours desquels les valeurs matérielles se transforment de façon permanente en argent et vice versa. Ces processus économiques se déroulent suivant des lois économiques connues, ce qui permet d'utiliser, de différentes façons, les possibilités qu'offre la métamorphose des ressources au cours de leur circulation, quand il s'agit de cycles de reproduction de longue durée. Par ces procédés s'accumulent des moyens financiers qui peuvent être investis non où ils ont été pris, mais dans différentes autres entreprises. Pendant longtemps, l'argent provenant de la substance du noyau historique ne lui était pas attribué, il ne s'accumulait pas non plus, de sorte qu'aujourd'hui n'existent pas les moyens financiers nécessaires à son entretien et assainissement.

Ces moyens faisaient cependant partie des ressources initiales destinées au développement expansif de la ville; ils sont visibles en tant que partie des locaux commerciaux et des logements qui se sont d'abord construits autour du noyau et, aujourd'hui, partout dans la ville de Split, en fonction du profit tiré de la substance du noyau, c'est-à-dire de l'utilisation du noyau, sans dédommagements économiques correspondants.

La démarche relative à l'utilisation de la substance pour les nouvelles constructions était utile et ne peut être considérée comme néfaste. Il est normal que l'argent provenant du noyau entre en circulation et soit un support significatif au développement de Split.

L'état actuel des constructions situées dans le noyau exige que la dette lui soit payée et que s'interrompe le transvasement des moyens financiers vers la construction des nouveaux quartiers de Split. Durant les 150 dernières années, dans la vaste zone que représente la ville, vivent, d'une certaine façon, deux villes: la nouvelle qui se construit et s'équipe et l'ancienne qui dépérit.

L'analyse de la structure économique existante indique qu'elle s'est économiquement constituée de façon à ne pas pouvoir élever ce centre culturel et économique au niveau qui assurerait les moyens nécessaires à son sauvetage rapide. Le déséquilibre total est évident entre la structure économique et l'insuffisance complète des activités économiques qui, justement, devraient assurer son développement économique plus rapide et son progrès.

L'actuelle structure économique est une conséquence normale de l'état dans lequel le noyau se trouve aujourd'hui. Durant une période relativement longue de décadence et de dépérissement, se sont accumulés, dans le noyau comme partout dans les régions que l'on abandonne, des contenus et activités économiques qui n'y ont pas leur place. Le noyau est devenu un exemple de la dévastation et destruction économique d'un organisme économique consistant et propulsif.

##### 5. Application des recherches faites sur le patrimoine architectural et urbanistique aux réalisations dans le noyau historique

Au cours des dernières décennies, des relevés et recherches architectoniques ont précédé l'élaboration des projets d'exécution sur les édifices et ensembles situés dans le noyau historique de Split. Le lien entre ces étapes de travaux exigeait une échelle unique des dessins pour tous les

processus. Les ensembles étaient recherchés, relevés et projetés à l'échelle de 1:200 - échelle à laquelle s'exécutaient les études préliminaires du développement spatial, ainsi que les études de programmes et les avant-projets d'édifices. Les relevés d'édifices, exécutés à l'échelle de 1:50, servaient de base aux études de l'état primitif supposé et du développement spatial des avant-projets et des projets d'exécution. D'autres échelles n'étaient utilisées que dans des cas particuliers. Les détails architectoniques étaient étudiés et projetés à l'échelle de 1:1, alors que les éléments architecturaux étaient exécutés à l'échelle de 1:10 et de 1:20. Comme point de départ pour de nouvelles recherches ont servi les relevés antérieurs, les études de l'état primitif supposé ou les études du développement, quand il existaient.

Il faut considérer les relevés et recherches effectués après la Seconde Guerre mondiale dans les salles souterraines occidentales du Palais de Dioclétien comme la suite et le complément des précieuses connaissances acquises antérieurement, grâce aux relevés et aux recherches exécutés au siècle dernier, particulièrement aux travaux de l'architecte Vicko Andric et, au début du siècle, à ceux des architectes Niemann et Hébrard, ainsi que du géomètre Morpurgo. Ces connaissances ont permis de constater que, dans cette partie des souterrains, le système primitif antique de voûtes était relativement bien conservé et qu'il était possible de commencer d'importants travaux de déblaiement. On s'est tout de suite aperçu que certaines parties des voûtes étaient surchargées et qu'il fallait les décharger, tenant particulièrement compte de leur résistance aux secousses.

Durant la période de 1956 à 1959 a été déblayée, assainie, partiellement aménagée et ouverte au public la plus grande partie des salles occidentales des souterrains du Palais de Dioclétien, l'un des plus grands ensembles antiques voûtés, possédant plus de vingt salles bien conservées. A la différence du côté occidental, la partie orientale des salles souterraines du Palais n'était pas suffisamment connue, et les recherches, durant la première phase, étaient dirigées vers l'identification de la disposition antique des salles, puis vers des analyses de l'état de conservation du système de voûtes. Les résultats acquis ont permis un déblaiement partiel et une rénovation des voûtes détruites de la salle centrale de la partie orientale des souterrains. Le déblaiement a dû être interrompu à cause de la présence d'un certain nombre de maisons vétustes dont les fondations reposaient sur les remblais de la partie orientale des souterrains, et ce n'est que récemment, par l'élimination de l'une de ces maisons, que les conditions requises pour la poursuite des travaux ont été remplies. Les résultats des recherches effectuées sous le "Vestibul" et jusqu'au Péristyle, ont confirmé l'existence d'une voie piétonne antique faisant directement communiquer le Péristyle et la Porte sud du Palais, ce qui a été le motif pour le nouvel établissement de cette communication qui, à notre époque, était bien nécessaire à la vie de la ville.

Les études de l'état primitif supposé ont directement servi comme base pour le projet qui a été réalisé entre 1957 et 1962. A cette occasion, a été aménagé l'espace du Péristyle, rénovée la voûte croisée sous le "Vestibul" et restaurée la salle centrale des souterrains. Au cours des siècles, la partie centrale et les piliers de cette salle ont été détruits et de nouveaux édifices se sont installés sur les remblais au-dessus du pavé antique de la salle. A travers ce remblai, au cours du siècle dernier, passait la canalisation urbaine. Par l'établissement d'un nouveau système de construction très complexe, c'est-à-dire par la charge du poids des bâtiments sur des "porteurs" précontraints et par le déplacement du poids sur les piliers et



les murs de la salle centrale, a été rendue possible une reconstruction des parties détruites des voûtes antiques, et par des creusages dans la paroi (sans l'utilisation d'explosifs) a été exécutée une nouvelle canalisation et reconstruit le pavement antique de la salle. Ce qui, jusqu'à présent, peut être considéré comme l'entreprise technique la plus complexe exécutée dans le Palais de Dioclétien.

La découverte des bains occidentaux du Palais a nécessité des travaux considérables dans le bâtiment de l'hôtel "Slavija", sous lequel ces bains antiques se trouvent aujourd'hui; sont en cours les travaux grâce auxquels se transforme l'ancien système de construction, ce qui rendra possible une présentation valable des bains et une nouvelle fonction de ces espaces.

La découverte des bains orientaux a influencé le projet concernant la maison d'habitation qui se trouve à cet emplacement, dont le sous-sol sera revalorisé en vue de consacrer l'espace des anciens bains à de nouvelles destinations.

Au siècle dernier et au début du XX<sup>e</sup> siècle, la tour Sud-Est du Palais de Dioclétien était utilisée pour des logements du plus bas niveau, et les habitants de l'espace situé sous la voûte croisée gothique construite à l'intérieur des murs antiques de la tour, ont, à un moment donné, scié les poutres en bois qui supportaient les composantes horizontales des forces de la voûte, ce qui menaçait toute la tour d'écroulement. Les recherches effectuées ont fourni des éléments permettant d'élaborer une étude de l'état primitif supposé et du développement de l'édifice, ce qui a conduit à constater une bonne conservation de la phase gothique de la tour, époque où elle faisait partie de l'ensemble appartenant à l'archevêché. Ces connaissances ont imposé un programme suivant lequel devait, de nouveau, se former un espace unique sous la voûte gothique, ce qui, au début, ne convenait pas, par sa fonction, au nouveau promoteur: grâce aux études fondées sur des recherches, l'espace de la tour fut finalement aménagé de façon à ce que les murs antiques et la voûte gothique soient revalorisés et présentés d'une manière adéquate. Sous cette salle, la construction en béton armé exécutée devait, dans la phase ultérieure, permettre de poursuivre les fouilles dans la salle du rez-de-chaussée.

Les additions gothiques sur la demeure patricienne romane située au Sud-Ouest de la Porte Nord du Palais de Dioclétien, dont les éléments furent découverts lors des recherches entreprises en 1957, ont été revalorisées par le projet du Centre culturel de l'Université ouvrière "Djuro Salaj", dont la fonction permet de faire de nouveau ressortir toutes les valeurs de cette construction, jusqu'alors invisibles.

Quoique n'existent pas encore les moyens permettant la restauration des édifices situés à l'angle Sud-Est de la Place du peuple (Narodni trg), l'importance de la découverte de deux hexaphores sur la maison ex-Cirpianis a imposé une rénovation partielle, afin que la présentation d'une aussi précieuse trouvaille n'attende pas que soient réunies les conditions nécessaires à la reconstruction de tout le bâtiment. Les travaux de rénovation ont été très complexes, particulièrement en ce qui concerne la construction et les ouvrages de pierre taillée.

Un assez grand nombre d'édifices de valeur à Split se composant, dans leur état primitif, de maisons d'habitation pour une seule famille, deviennent

au XIX<sup>e</sup> siècle des logements pour plusieurs foyers. Ainsi, par la transformation d'un immeuble situé au Péristyle, deux appartements ont été cloisonnés à chaque étage, alors que l'escalier construit dans l'ancienne cour recouvrait des vestiges de valeur datant de l'époque romane. Par le cloisonnement du troisième étage, certaines additions de la Renaissance ont été dévalorisées. Les découvertes effectuées par des travaux de recherches et présentées dans des études ont eu une telle importance qu'elles ont dicté le programme d'aménagement tout entier. Par le projet, fondé sur les résultats des recherches, un café a été aménagé au rez-de-chaussée; l'une de ses salles a une hauteur de deux étages, de sorte que, dans cet espace, est visible la "loggia" romane et, au-dessus, une fenêtre gothique. Aux étages supérieurs sont installés les bureaux du Centre d'activités régionales du Programme d'actions prioritaires, qui fait partie du Plan d'action pour la Méditerranée du Programme des Nations Unies pour l'environnement. Derrière la façade Renaissance, rénovée, du troisième étage, se trouve la salle de réunion de ce Centre.

A l'angle Nord-Ouest du Palais de Dioclétien ont été aménagés des bureaux qui occupent toute la tour Nord-Ouest. Au rez-de-chaussée de la tour on a découvert et restauré les piliers d'angle et la voûte croisée en berceau. Le premier étage de la tour a été reconstruit sur le modèle de l'espace antique, alors que l'étage inférieur était refait d'après l'état existant au XIX<sup>e</sup> siècle.

La rénovation de l'ensemble du Palais Papalic est en cours pour les besoins du Musée de la ville. Des travaux de recherches concernant la période antique et les phases ultérieures relatives au développement de l'ensemble, ont été effectués; c'est sur la base des résultats ainsi obtenus qu'a été exécuté le projet de restauration de l'édifice. La première phase de la reconstruction de cet ensemble est en voie de réalisation, d'après le projet global.

Les recherches effectuées dans le noyau historique de Split ont donc fourni de précieux renseignements sur l'état primitif et le développement de certains ensembles, ce qui a servi à leur valorisation dans le cadre du projet de reconstruction et de la réalisation qui a suivi.

## 6. Objectifs et politique de l'aménagement du noyau

Le plan intégral d'aménagement du noyau historique de Split est fondé sur la doctrine du processus intégral d'aménagement du noyau, qui est proclamée par ce plan. Cette doctrine représente la suite de l'évolution de la théorie et de la pratique concernant l'aménagement du patrimoine architectural et urbanistique, par rapport aux méthodes "d'auteurs" en vigueur jusqu'à présent qui ont fourni des résultats dans certaines étapes de la recherche sans, cependant, avoir produit d'effets majeurs dans l'assainissement complexe du noyau.

L'une des prémisses fondamentales de cette doctrine consiste à trouver - par le processus de planification et de consultations, d'après l'examen et la définition de l'évolution du noyau - des mesures sociales en vue de la réalisation des objectifs précisés par un commun accord concernant l'aménagement du noyau. Dans ce cadre, le noyau est considéré comme faisant partie du vaste organisme urbain, et non comme une "zone protégée" d'une

valeur exceptionnelle en monuments, cédée aux institutions culturelles et à leurs spécialistes comme source inépuisable d'unités bibliographiques. La zone du noyau est incluse dans le processus régulier de construction et d'aménagement de la ville, dans le cadre des plans à longue échéance et des programmes s'appliquant à toutes les activités poursuivies dans la ville.

Les objectifs de l'aménagement sont prévus pour trois activités traditionnelles, c'est-à-dire pour le logement, le travail et le temps libre, toujours avec l'idée de conserver l'aspect actuel plurifonctionnel du noyau et du rapport existant entre les contenus destinés au logement et aux fonctions publiques et commerciales.

Le point de départ fondamental envisage l'égalisation du niveau des conditions de logement dans le noyau avec celui qui existe dans les autres parties de la ville. Si la fonction d'habitation était exclue du noyau - ce à quoi on avait déjà pensé - celui-ci perdait par là l'une de ses qualités les plus significatives, car c'est la seule fonction qui peut durer 24 heures sur 24. Les interventions sur les édifices doivent, parallèlement avec les mesures économiques adéquates, améliorer le niveau de vie, ce qui permettra l'amélioration de la structure des habitants. Par amélioration il ne faut pas sous-entendre le déménagement des habitants actuels, ni une contrainte économique qui aurait aussi, comme conséquence, un déménagement. Les recherches ont démontré qu'à peu près le tiers des foyers habitant actuellement dans le noyau préférerait être logé dans une autre partie de la ville, ce qui pourrait progressivement conduire à un emménagement de familles de caractéristiques démographiques plus avantageuses, en premier lieu de familles plus jeunes, avec enfants, qui font plus défaut aujourd'hui dans le noyau.

Quoique le travail soit traditionnellement présent dans le noyau, grâce à la production et aux échanges, il est évident qu'une partie des processus de production sont, du fait même de leur caractère, incompatibles avec les contenus et les espaces du noyau.

Ceci ne vaut pourtant que pour la production matérielle classique, mais, en aucun cas, pour la production de produits spéciaux. Pour éviter l'exclusivité d'un secteur tertiaire dans le noyau, on propose qu'une partie de sa dimension active soit mise en valeur par une production spécialisée, des services intellectuels, des activités d'information, depuis la presse et la radio jusqu'aux institutions culturelles.

Les institutions culturelles dominent dans la structure des contenus publics qui, par leur caractère, appartiennent plutôt au domaine du temps libre qu'au domaine actif, quoique le temps libre se passe surtout au dehors. Aujourd'hui, l'aspect du noyau historique se fonde sur un petit nombre d'édifices et d'espaces qui ont la plus grande signification symbolique, alors que la plus vaste partie du noyau représente un champ insuffisamment structuré dans lequel se perdent de très précieux ensembles et ambiances parce que leur valeur n'est pas mise en évidence par la fonction adéquate des édifices. Il est donc très important de permettre la valorisation des édifices et ensembles par des contenus convenables, de renforcer leur sens sémantique et, par là, d'enrichir la signification de toute la structure du noyau. Ce sont les contenus constituant un changement et un enrichissement de la façon d'occuper le temps libre qui rempliront le mieux ce rôle.

Les objectifs et la stratégie de l'aménagement indiquent également les fondements et les sources de l'agencement du noyau. La supposition de base concernant l'assainissement et l'aménagement du noyau consiste en sa restructuration et son renouveau économiques.

La condition nécessaire à la réalisation de l'assainissement et de l'agencement économique du noyau est la création du "Noyau historique de Split" en tant qu'organisme administratif et économique autonome et autogéré dans le cadre de la commune de Split qui formera une unité urbano-économique dans les limites du centre historique.

Les bases de sa création se trouvent dans de nombreux documents, depuis la Constitution de la RSF de Yougoslavie jusqu'aux obligations qu'entraîne l'enregistrement du noyau historique dans le Registre du patrimoine culturel de l'humanité. Cette forme d'action économique, ainsi institutionalisée, permettra à la large communauté sociale de remplir ses obligations et responsabilités envers la sauvegarde et l'amélioration de ce bien.

Dans le but d'assurer les bases matérielles de l'action d'un tel organisme urbano-économique, sera créé un fonds spécial pour le noyau historique de Split. Dans ce fonds seront inclus tout l'immobilier et l'infrastructure de la zone qui, par un décret de la commune, sera définie comme organisme urbano-économique. Dans le fonds rentreront aussi toutes les recettes prévues et versées au noyau historique, tous les dons et contributions ainsi que tous les biens meubles provenant de n'importe quelle source et pour n'importe quelle raison.

Le fonds du noyau historique recevra des legs, donations et fondations, et c'est de cette base que découleront les obligations correspondantes.

Si l'on souhaite réaliser l'aménagement du noyau, il est nécessaire qu'un décret relatif à la sauvegarde, l'assainissement et la revitalisation du noyau soit émis par la commune de Split, pour une période de dix ans. L'intensité des placements durant cette période doit être telle qu'à la fin de ce laps de temps on puisse passer à la phase où seront créées les conditions pour une vie économique normale du noyau, avec la possibilité d'un entretien et d'une rénovation autonomes permettant le passage progressif à la phase suivante. Dans celle-ci, le noyau pourra de nouveau, même par sa propre substance, supporter le développement expansif d'une zone plus ou moins vaste de la ville.

Durant cette période de dix ans, il sera, entre autres, nécessaire:

- de faire entrer dans le fonds les sommes payées pour les bails, loyers et redevances communales concernant le noyau;
- de faire entrer dans le fonds une partie de l'amortissement des sommes perçues sur les loyers et bails d'une zone plus vaste de la ville de Split au nom de la substance du noyau exploité jusqu'à présent;
- de s'attribuer une rente provenant des valeurs historiques et culturelles à des taux différenciés et progressifs sur le revenu réalisé et, particulièrement, sur la base de l'utilisation même des surfaces qui produisent cette rente;

- que tous les usagers des locaux commerciaux paient un droit au bail qui serait économique et différencié et dont le montant serait placé dans le fonds.

Une commission, à laquelle l'Assemblée communale déléguera plusieurs de ses droits, gèrera l'organisme urbano-économique: "Noyau historique de Split". Grâce à de telles mesures sociales seront créées les conditions permettant d'assainir le noyau historique dans une période prévisible de 30 à 50 ans.

### III COMPTE-RENDU CRITIQUE DE L'AUTEUR DU PLAN

#### Compte-rendu critique

Depuis les temps les plus reculés, chez le citoyen de Split se développait la conscience de la valeur du patrimoine architectural et urbanistique, et cette conscience se manifestait chez les habitants qui, par profession, avaient pour tâche de s'occuper de la sauvegarde de ce patrimoine, de même que chez tous ceux qui y participaient d'une façon ou d'une autre. C'est ce sentiment de la grande valeur du patrimoine de Split qui donna à don Frano Bulic la force nécessaire de mener son combat pour sa sauvegarde, comme ce fut le cas pour les membres de l'Association pour le vieux Split et ceux du Groupe d'ingénieurs et architectes qui oeuvrèrent dans leur domaine pour la même cause. Dès la fin de la guerre, cette conscience fut l'incitatrice de la grande entreprise qui avait pour but l'aménagement du Palais de Dioclétien.

Il faut considérer le soutien que les maires de Split et les autres dirigeants de la ville ont apporté, durant les trente dernières années, aux actions qui se sont poursuivies dans le noyau historique comme, en premier lieu, un apport personnel du citoyen qui était dans la situation d'aider à accomplir les travaux d'aménagement du noyau historique.

De même que le grand appui qu'on fournit les entreprises, les communautés autogérées d'intérêts et autres institutions de la ville étaient le reflet des initiatives des particuliers qui souhaitaient faire harmoniser le programme de leur propre institution avec les besoins du vieux Split. Ce qui fait défaut aujourd'hui est un statut reconnu du noyau historique de Split dans la politique de la ville. Cette situation a poussé à une extrême exploitation des modestes possibilités économiques, et ceci à cause des décrets existants et à l'emploi du système de délégations servant les intérêts particuliers de différentes entreprises.

Quoique de valeur et signification mondiales, le noyau historique était généralement aidé financièrement par les ressources de la ville elle-même, alors que la participation de la République dans la sauvegarde des valeurs historiques était, le plus souvent, insuffisante. Ainsi, en 1985, les entreprises urbaines ont assuré environ 80.000.000 dinars (soit, environ 250.000 dollars E.U.) pour les travaux concernant le Musée de la ville, alors que le montant attribué par la République pour tout le noyau historique était de mille fois inférieur, c'est-à-dire de 80.000 dinars (environ 250 dollars E.U.). L'unanimité exprimée par les habitants dans le désir de définir le statut du noyau historique dans le cadre de la politique urbaine a influé sur l'élaboration du plan intégral, dont l'adoption est en cours.

Durant les trois dernières décennies, les travaux suivants ont été exécutés: déblaiement de la plus grande partie des salles souterraines du

Palais, établissement de la voie piétonne de communication entre le Péristyle et la porte Sud du Palais et aménagement d'une dizaine d'édifices en vue de nouvelles fonctions, avec une revalorisation des valeurs culturelles, historiques et spatiales des constructions.

Comme résultat significatif de ces travaux, mentionnons le développement de la méthodologie de l'action, c'est-à-dire l'établissement du processus intégral de travail, ce par quoi Split apporte une contribution à la théorie et pratique générale relatives à la sauvegarde et à l'aménagement du patrimoine architectural et urbanistique. Durant ces travaux s'est formé un personnel de cadres spécialisés, prêt à intensifier les activités dans le noyau, sur la base de la méthodologie adoptée, dès que l'occasion se présentera.

L'inexistence totale de rajeunissement dans ce personnel peut être considérée comme la plus grande reproche que l'on puisse faire actuellement. Ainsi par exemple, l'équipe très capable d'experts qui a exécuté le relevé du noyau historique de Split - travail le plus complet qui a été réalisé en Yougoslavie - n'a pas recruté, depuis sa formation, un seul jeune spécialiste pour ce genre de travail.

Parmi les cadres scientifiques d'experts des institutions qui, à Split, collaborent au processus global concernant le patrimoine architectural et urbanistique, aucun spécialiste n'a moins de quarante ans. Ce fait est inquiétant car il menace de discontinuité la spécialisation des cadres dans la pratique - spécialisation qui a justement été le plus grand atout de la politique de Split envers les cadres spécialisés dans le domaine du patrimoine architectural et urbanistique.

La documentation qui s'est créée durant la période écoulée, et tout particulièrement le relevé architectural de la ville, représente une importante base pour les futures entreprises de recherches, d'établissement de projets et d'exécutions, quoique les moyens ne soient pas assurés pour sa mise à jour. On remarque déjà des ralentissements dans l'accomplissement du relevé de la ville à l'échelle supérieure de 1:50.

De même, les conditions ne sont pas assurées pour la poursuite de l'évaluation du système informatif du noyau DFI, qui a servi lors de l'établissement du plan intégral et qui représente la base d'une planification continue dans le noyau. La documentation concernant le noyau historique se trouve dans les institutions qui se sont partagé le travail - elle n'est donc ni systématisée ni rassemblée. Il est, par conséquent, indispensable de réunir toute cette documentation en un seul lieu, et d'assurer les conditions nécessaires à son analyse et utilisation suivant les besoins de l'époque.

#### IV RESUME

Les débuts de la vie urbaine dans la zone du noyau historique de Split peuvent se dater du IV<sup>e</sup> siècle, quand l'Empereur Dioclétien fit construire son palais à cet emplacement, mais cette vie commence certainement au VII<sup>e</sup> siècle, lorsque le Palais devient une ville. Il n'est donc nullement étonnant que l'intérêt pour le patrimoine architectural et urbanistique se soit déjà manifesté ici pendant la Renaissance, quand le Palais fait l'objet des recherches d'Andrea Palladio. L'un des résultats de cet intérêt pour

l'Antiquité, qui revit à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, sous l'influence de classicisme, sera l'analyse fondamentale du Palais éditée en 1764, à Londres, par R. Adam.

Dès le début du XIX<sup>e</sup> siècle, c'est-à-dire de l'occupation française de la Dalmatie, commencent les premiers et modestes travaux de conservation, dans le désir de retrouver des vestiges de l'époque romaine, avec une tendance vers une purification "classiciste", ce qui conduit à la démolition d'une partie des fortifications urbaines de style baroque.

Au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle se crée la première organisation pour la conservation; depuis, nous notons une continuité dans ce genre d'activité, quoique influencée par différentes doctrines de conservation et à divers niveaux professionnels.

L'influence de la purification se manifesta, de temps à autre, jusqu'à la fin de la Seconde Guerre mondiale, quand cette doctrine fut définitivement rejetée et céda la place à la méthode de la sauvegarde active. Simultanément s'affirme le travail professionnel relatif au patrimoine architectural et urbanistique qui comprend le processus intégral de travail sur les édifices et ensembles - processus qui débute par le relevé architectural, suivi par les recherches sur l'édifice et par sa valorisation. C'est d'après cette valorisation que s'établissent les projets de reconstruction. Une telle méthode de travail sur les édifices et ensembles a donné des résultats significatifs dans la rénovation de certaines constructions. Est importante surtout l'existence d'un relevé complet de la zone du noyau historique, exécuté à l'échelle de 1:200, et qui a permis d'établir le système d'information du noyau, comme base du processus continu de planification.

Malgré les résultats atteints grâce à la méthode intégrale de reconstruction, la dégradation du patrimoine architectural et urbanistique, commencée au XVIII<sup>e</sup> siècle, a continué de plus en plus rapidement, car rien n'avait été prévu pour assurer les ressources financières nécessitées par une activité continue dans la reconstruction.

Au cours des trente dernières années, dans la zone du noyau urbain, trois institutions oeuvraient principalement: l'Institut d'urbanisme de Dalmatie dans le domaine des recherches, planifications et établissements de projets, l'Institut pour la sauvegarde des monuments historiques dans le domaine des relevés, recherches et protections, et l'Institut pour la construction de Split dans le domaine de la gestion des locaux commerciaux et de l'investissement dans la reconstruction.

La dégradation physique et sociale du noyau, déjà très avancée, exigeait une approche générale planifiée en vue de son assainissement; c'est pourquoi l'Assemblée communale prit une décision stipulant l'exécution du Plan intégral du noyau historique.

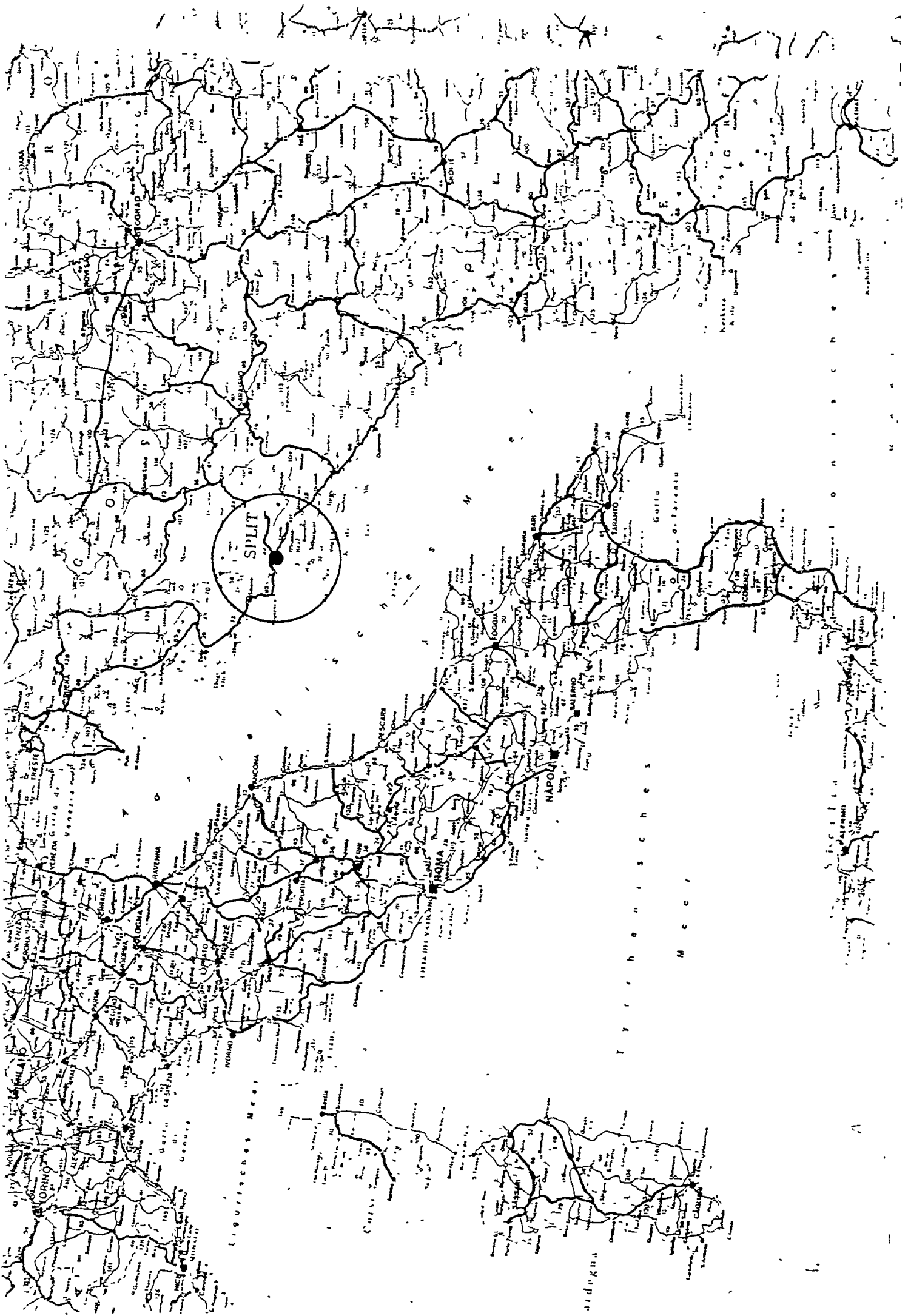
La différence entre ce plan et le plan d'exécution classique dont la réalisation est une obligation légale pour les sites historiques, consiste dans le fait que ce plan considère le noyau comme un organisme urbain complexe, avec tous ses facteurs et les processus qui s'y déroulent.

Le Plan intégral d'aménagement du noyau historique de Split s'exécute en trois phases, dont les deux premières sont déjà terminées.

La première phase, constituée par la recherche et l'analyse de l'état existant, a été exécutée en quatre démarches principales - analyses du patrimoine architectural et urbanistique, des édifices et espaces, socio-démographique et urbanio-économique.



	Page
Situation de Split sur l'Adriatique	515
Noyau historique de Split dans la vaste zone construite	516
Développement spatial du noyau historique de Split - esquisses	
IV <sup>e</sup> siècle de notre ère	517
en 1675	518
en 1980	519
Mur septentrional du Palais de Dioclétien - façade septentrionale (Robert Adam, XVIII <sup>e</sup> s.)	520
Relevé du mausolée du Palais de Dioclétien - coupe (Hébrard, vers 1910)	521
Relevé du p <sup>â</sup> té de maisons autour du mausolée du Palais de Dioclétien - plan (Niemann, 1907)	522
Relevé de la maison située dans la rue de Kruzic - façade Nord 1:50 (K. Jelaska et A. Persen, 1982)	523
Partie du relevé du noyau historique de Split - plan du second niveau avec cotes 1:200 (Institut pour la sauvegarde des monuments historiques, 1982)	524
Noyau historique de Split - conditions de logement Premier niveau	525
Réalisations	
Institut d'urbanisme de Dalmatie - avant les travaux 1954	
- après les travaux 1957	526
Maison ex-Ciprianis sur la Place du Peuple	
- avant les travaux 1978	
- après les travaux 1979	527

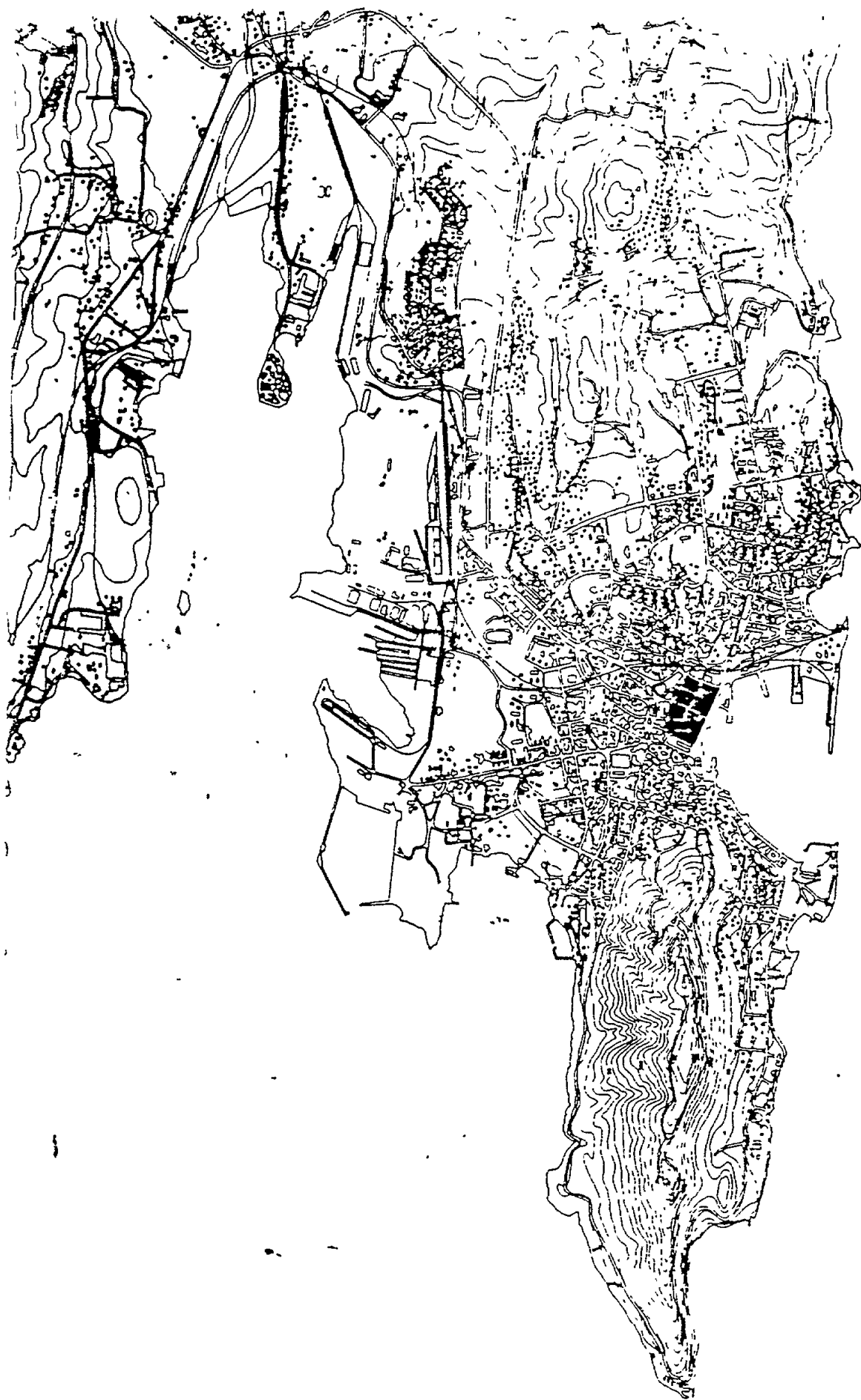


SPLIT

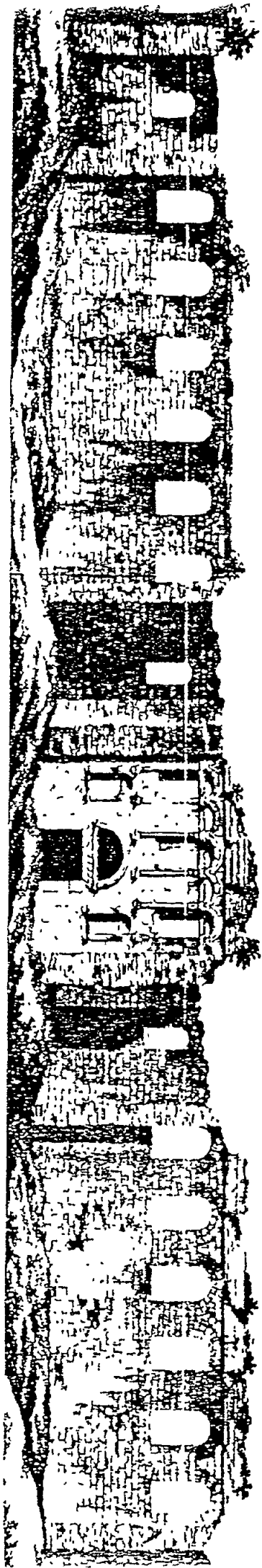
T Y R R H E N I S C H E S M E E R

LIGURISCHES MEER

Adegna





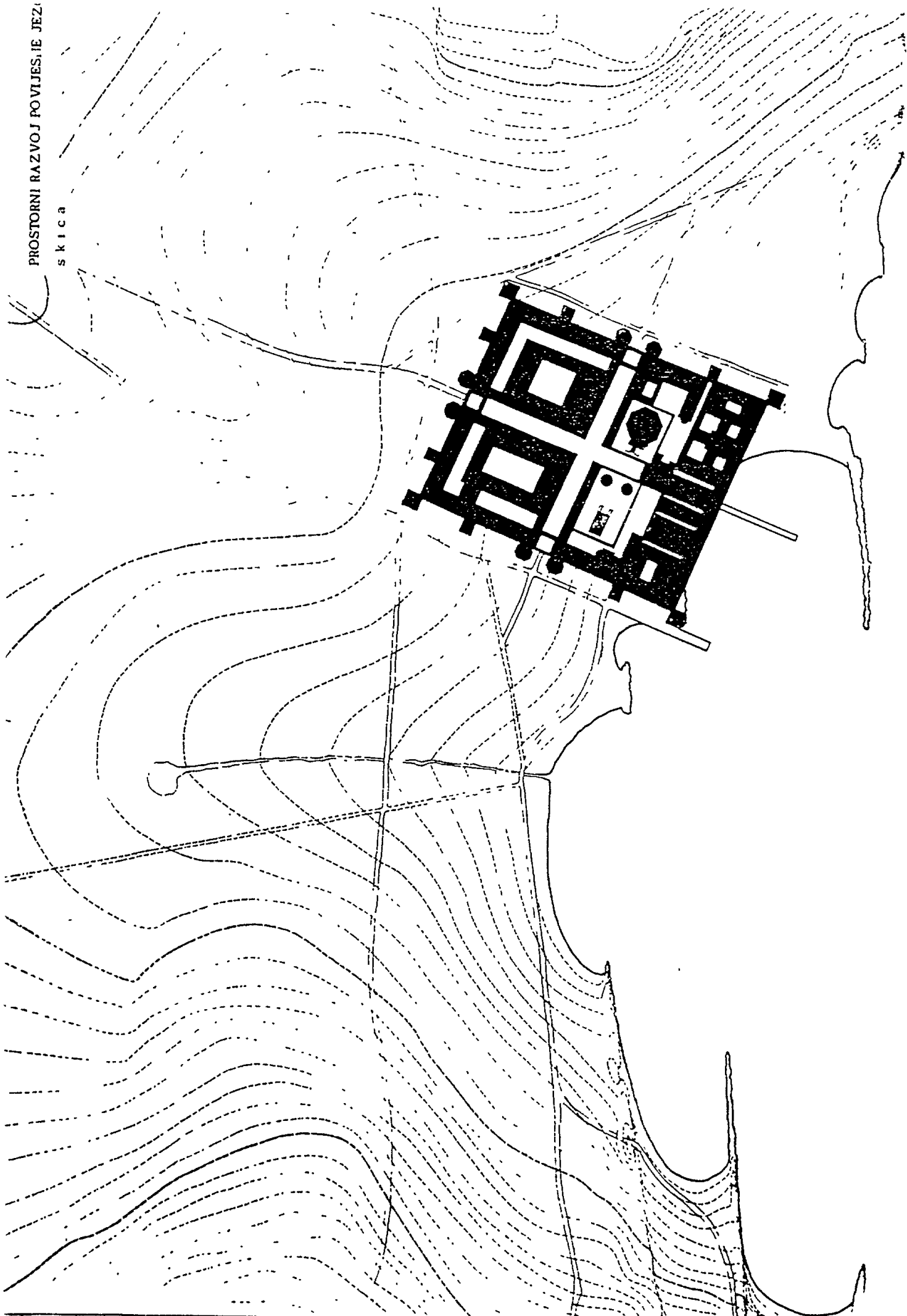


*Exterior of the Home Hall as it now appears*

1870

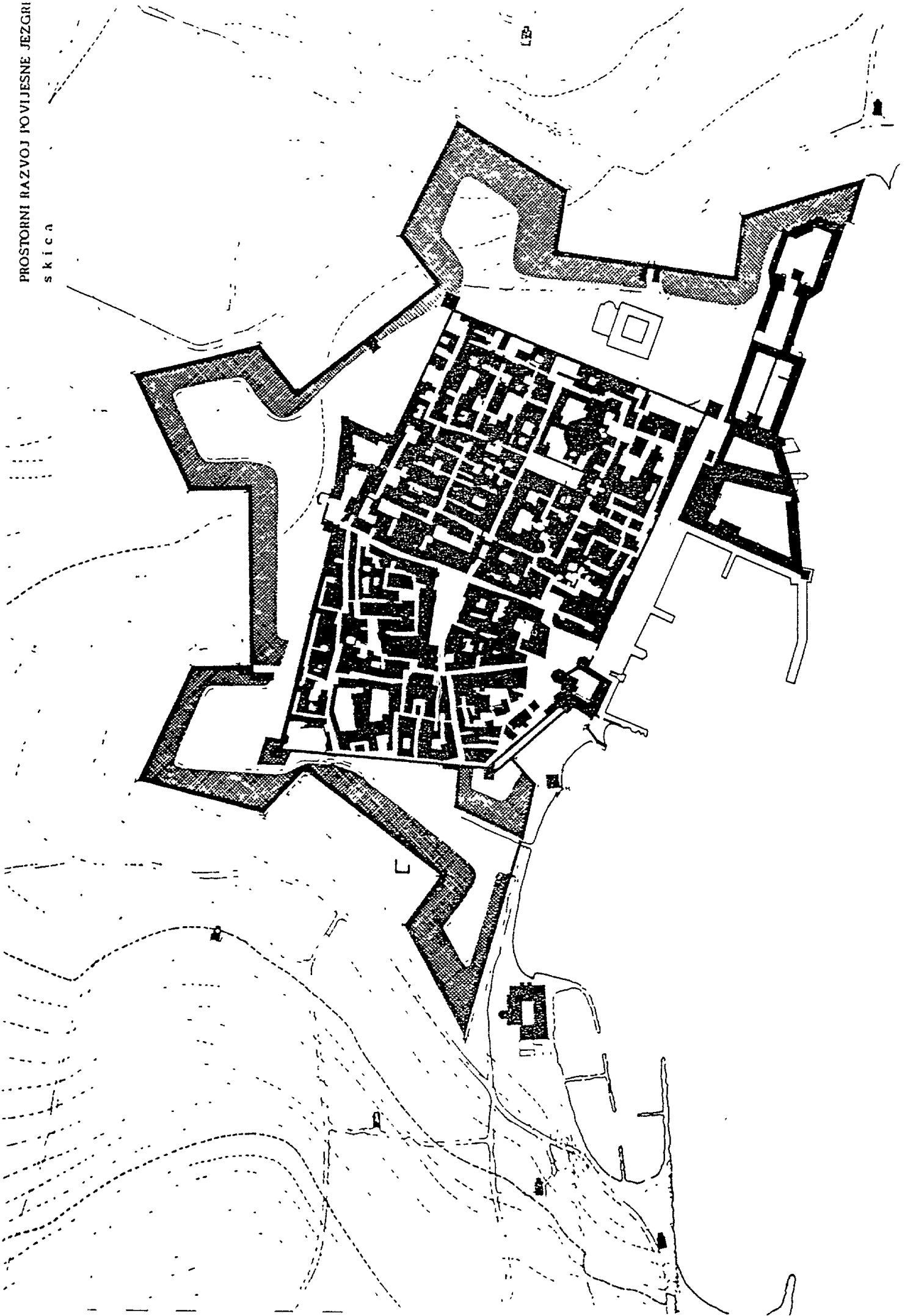
PROSTORNI RAZVOJ POVILJES, IE JEZU

skica



PROSTORNI RAZVOJ POVIJESNE JEZGRI

skica



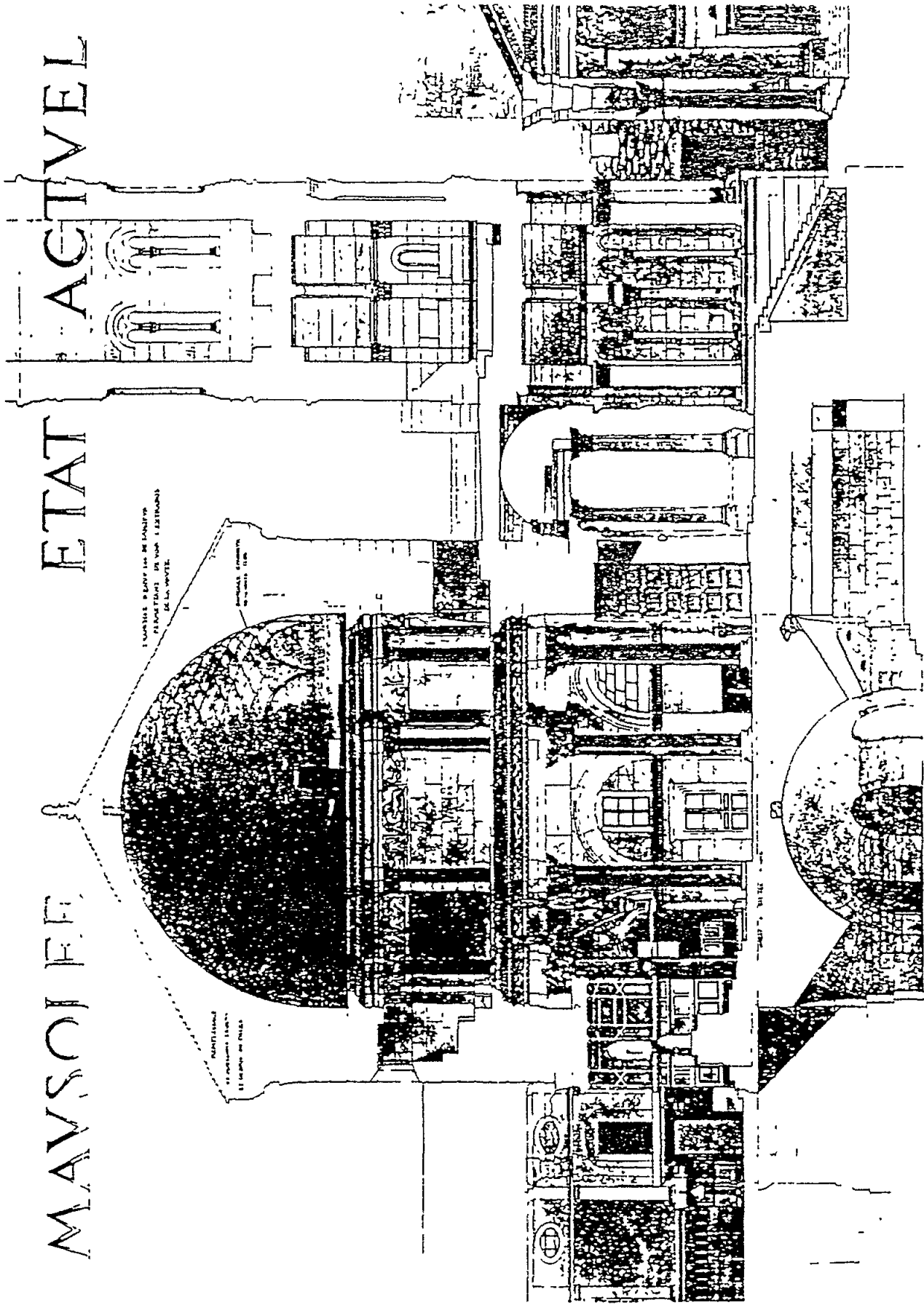
MAVSOJEE

ETAT

ACTUEL

LE MAUSOLEE A BOUTONNEAU DE LA VILLE DE  
PARIS (FRANCE) EN 1870. L'ETAT  
ACTUEL.

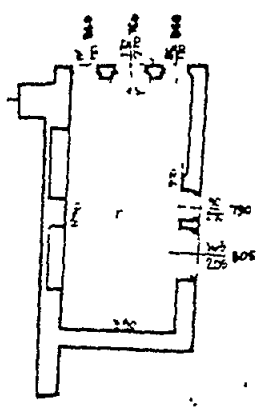
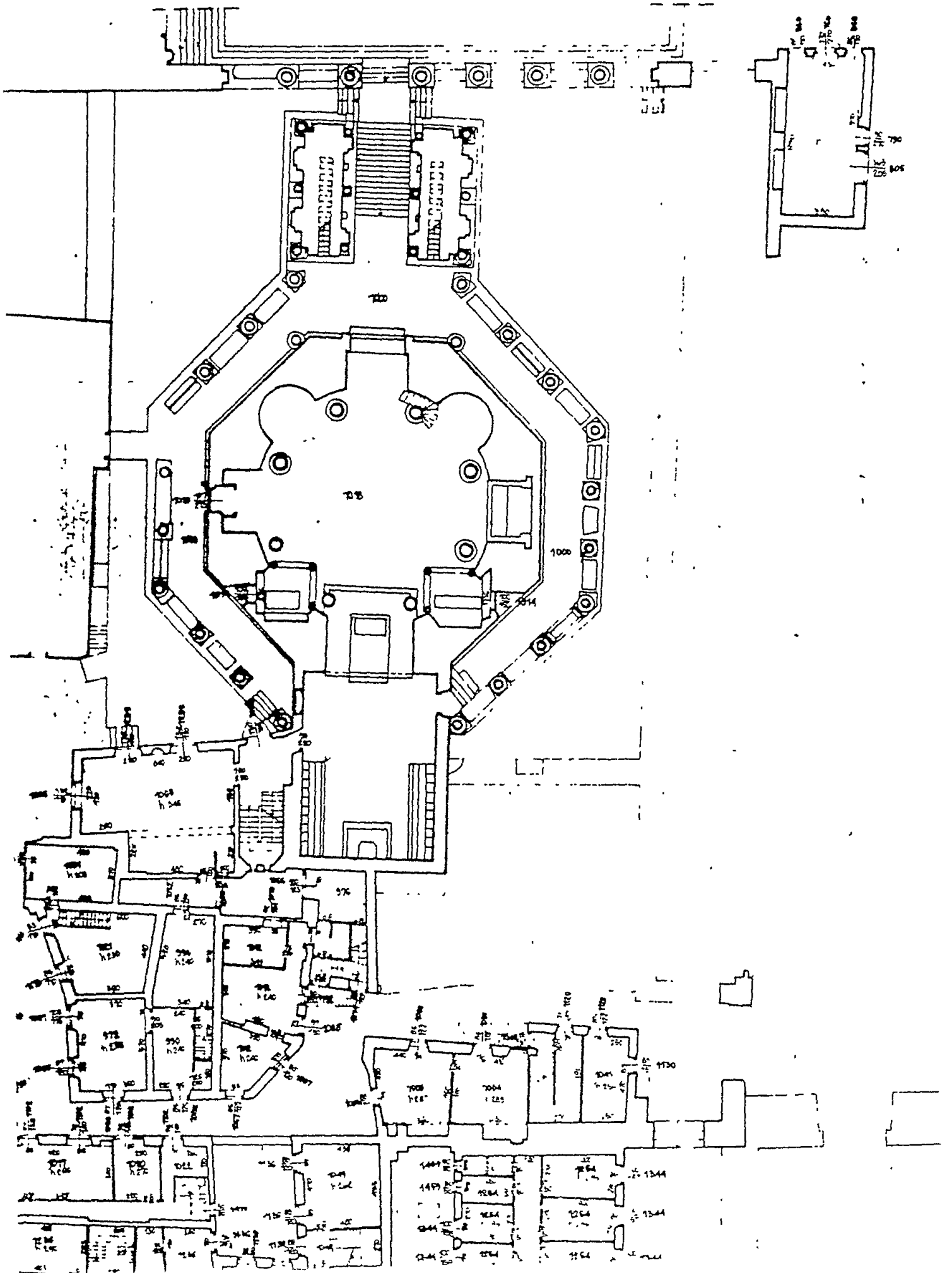
LE MAUSOLEE  
A BOUTONNEAU DE LA VILLE DE  
PARIS (FRANCE) EN 1870.

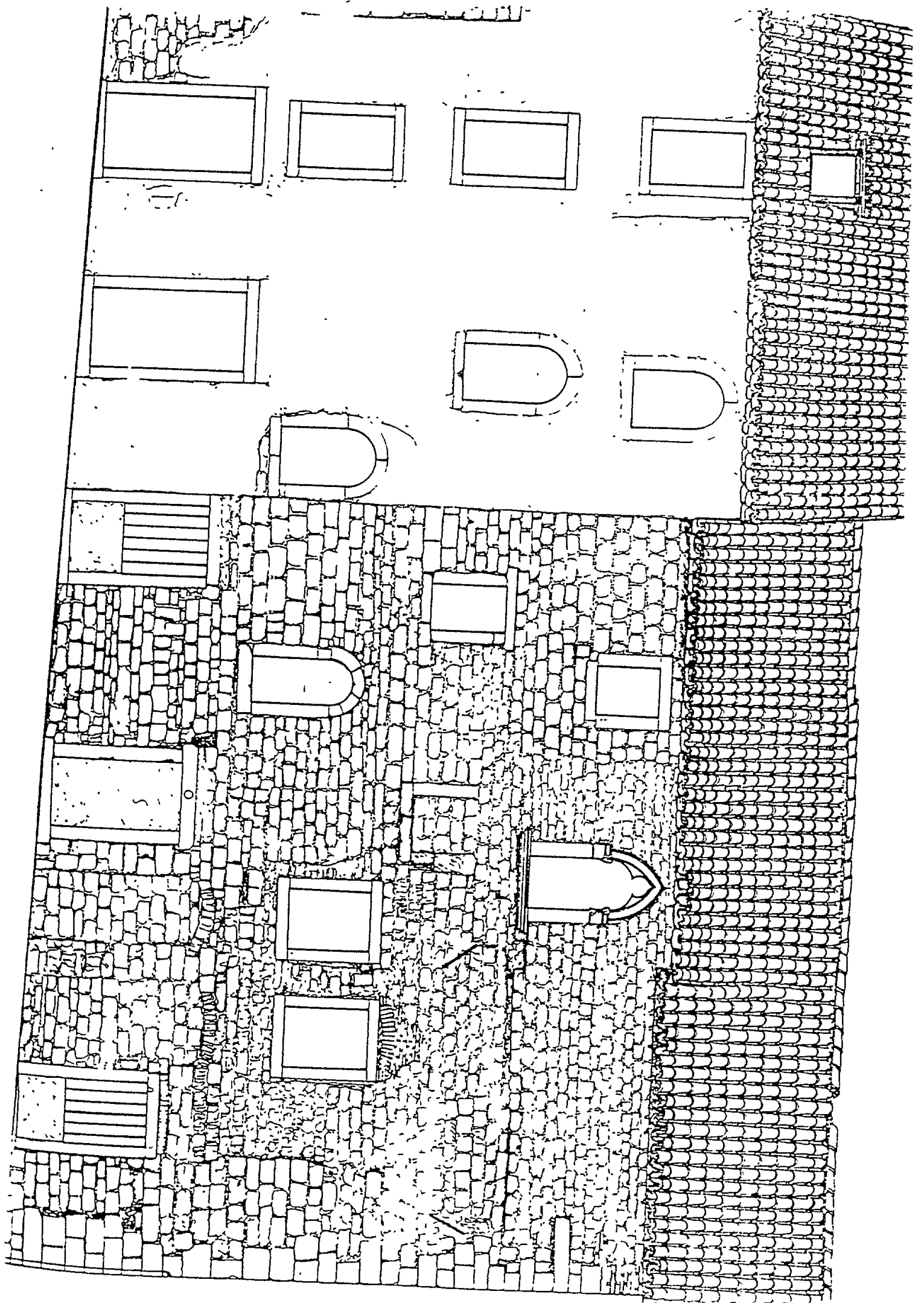


ECHELLE

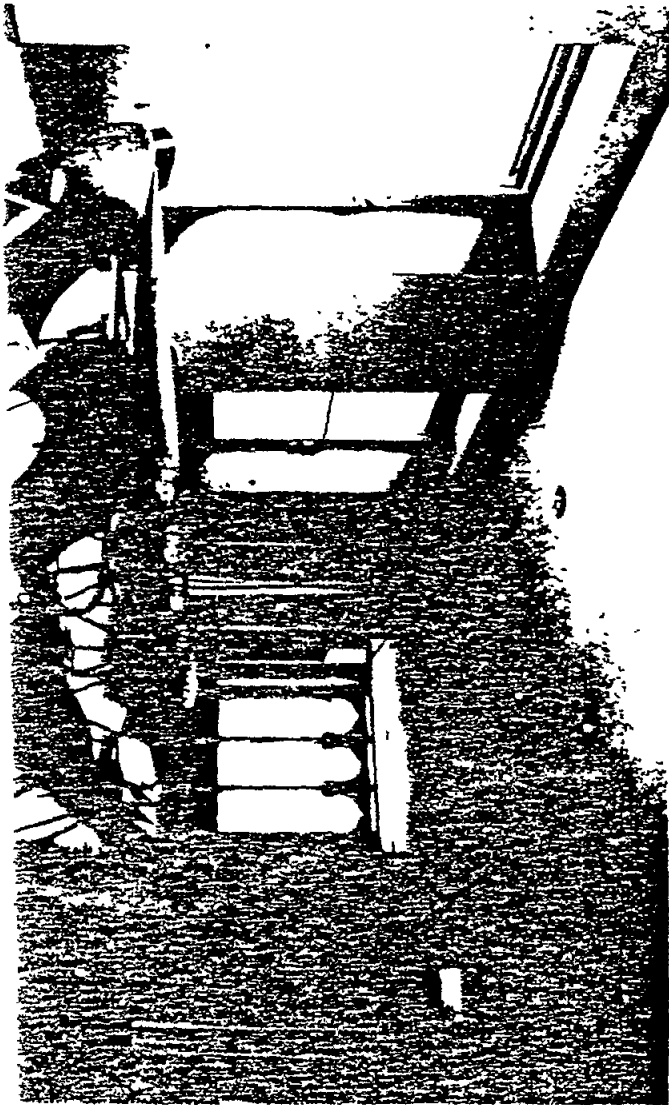


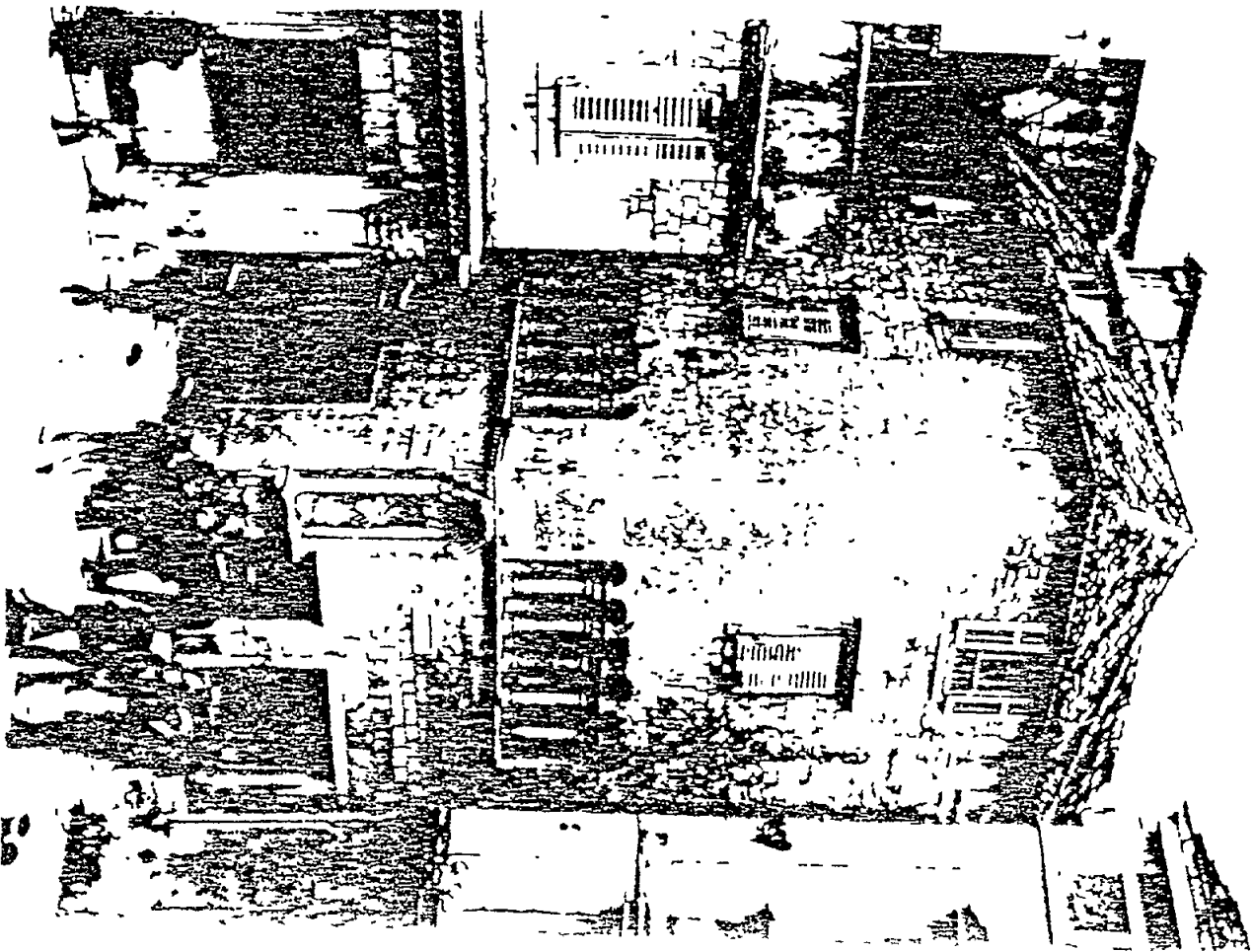
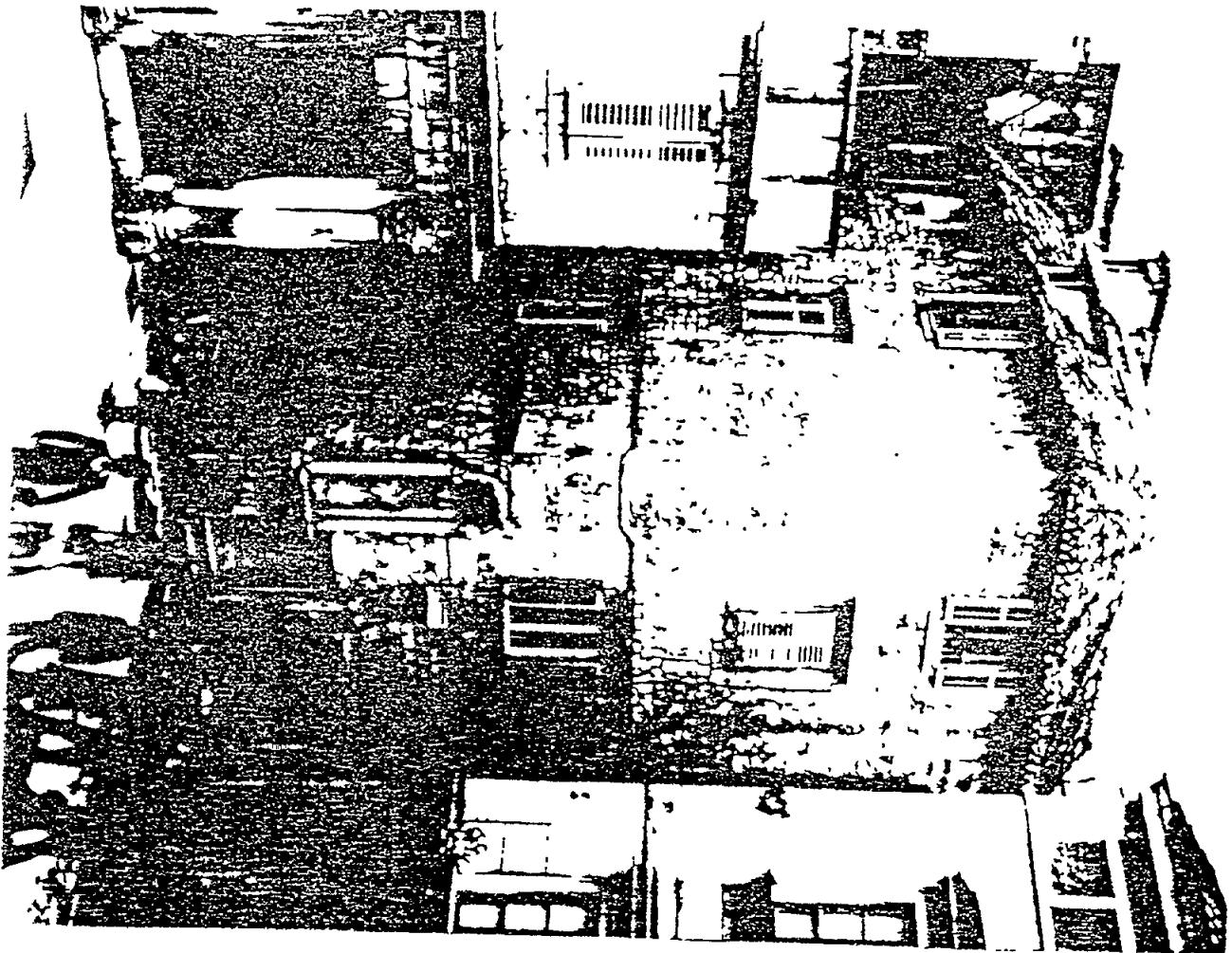












RAPPORT DE SYNTHÈSE SUR L'ÉTAT ACTUEL DU PROJET\*  
CONCERNANT LA RÉHABILITATION ET LA RECONSTRUCTION  
DES ÉTABLISSEMENTS HISTORIQUES DU BASSIN MÉDITERRANÉEN

par

Tomislav MARASOVIC  
Institut pour le Patrimoine Architectural et Urbain,  
Split, Yougoslavie

## 1. INTRODUCTION

Par l'exécution et la présentation d'études caractéristiques sur les villes et villages historiques en Méditerranée, se termine la seconde phase du projet "Réhabilitation et reconstruction des établissements historiques méditerranéens", l'un des dix projets poursuivis par le Centre d'Activités Régionales à Split. Ce projet s'exécute dans le cadre du domaine des "Etablissements humains".

Le but principal du projet consiste en un échange de données et d'expériences ainsi qu'en un transfert de connaissances sur les résultats des recherches, de l'aménagement et de la réhabilitation des villes et villages anciens du bassin méditerranéen, afin de, primo: aboutir à certaines notions généralement acceptées qui pourraient, sous forme de recommandations, être communiquées aux Gouvernements en vue d'être appliquées dans le cadre de la politique de sauvegarde et réhabilitation des villes et villages anciens; secundo: en utilisant les expériences acquises jusqu'à présent, faire progresser les méthodes, la technique et l'organisation de la sauvegarde du patrimoine architectural et urbain comme facteur de la vie et du développement des villes de la région méditerranéenne; et, tertio: faire connaître les principaux problèmes à un plus large public, dans les pays méditerranéens, afin de faire participer plus amplement les citoyens à une action générale de sauvegarde des valeurs culturelles, historiques et d'aménagement des villes et villages anciens.

La volonté de prendre part à ce projet a été exprimée par les pays suivants - participant au Plan d'Action pour la Méditerranée: Algérie, Chypre, Egypte, France, Grèce, Israël, Italie, Jamahyria Arabe Libyenne, Malte, Maroc, Espagne, République Arabe Syrienne, Tunisie, Turquie et Yougoslavie.

La première phase du projet concernait l'acquisition de données de base sur la situation et les problèmes relatifs aux villes historiques du bassin méditerranéen. Etant donné que ce projet représente le premier contact organisé des pays méditerranéens dans le domaine du patrimoine architectural et urbain, il était, avant tout, nécessaire d'obtenir une vue générale sur la situation dans les villes historiques méditerranéennes, sur les expériences acquises dans la sauvegarde et la réhabilitation, et sur les principaux problèmes et résultats atteints dans leur mise en œuvre. C'est pourquoi la première action débuta par l'établissement des rapports nationaux des pays participants qui ont chargé leurs experts compétents d'étudier le territoire de leur pays, et particulièrement les zones côtières, du point de vue:

---

\* Le texte original présenté au séminaire de Split (10-16 avril 1986) a été complété ultérieurement, en partie, après réception de toutes les études de cas.

- (a) des particularités essentielles et valeurs des villes anciennes, respectivement du patrimoine architectural, urbain et culturel dans leur cadre;
- (b) des problèmes observés, qui aggravent la situation des villes anciennes et menacent tant les valeurs historiques que la vie actuelle des établissements urbains anciens;
- (c) de l'organisation de la sauvegarde et de l'aménagement des villes historiques et de leur développement actuel, ainsi que de la participation des pouvoirs locaux et centraux, des services spécialisés, et des citoyens;
- (d) des expériences acquises dans la restauration et la réhabilitation, concernant particulièrement: la méthodologie, la technique et l'analyse scientifique, la valorisation et la démarche très importante relative à la planification spatiale et urbaine, à l'établissement de projets architectoniques, la réalisation des travaux, le contrôle et leur entretien permanent.

Neuf pays méditerranéens (Chypre, France, Grèce, Israël, Italie, Maroc, Espagne, Tunisie et Yougoslavie) ont fait parvenir leurs rapports nationaux qui ont été étudiés lors de deux réunions:

- . au cours de la réunion d'experts des pays participants, qui a eu lieu à Split les 18 et 19 mars 1985 et où a été préparé le premier séminaire; et
- . au cours du premier séminaire sur la réhabilitation des pays méditerranéens, qui s'est tenu à Split du 22 au 24 mai 1986. A ce séminaire ont participé, outre les pays susmentionnés, les représentants de l'Algérie, de la Syrie et de la Turquie, en exposant leurs brefs rapports, ce qui a contribué à mieux connaître les valeurs, problèmes et expériences relatifs aux anciens établissements urbains dans le bassin méditerranéen. Une contribution toute particulière a été apportée au cours du séminaire, par le représentant du Centre international pour l'étude de la sauvegarde et la restauration des biens culturels (ICCROM), qui a son siège à Rome.

La communication des rapports nationaux a été complétée, durant le séminaire, par des présentations de synthèse sur les villes historiques de la région méditerranéenne et leur rôle dans la vie d'aujourd'hui, ainsi que sur les problèmes particuliers tels que: aspects économiques de la réhabilitation, expériences dans le domaine de la documentation, problèmes spécifiques dans les zones menacées de séismes, éducation des citoyens. Tout ceci a permis un très large échange de considérations. Ont également été étudiées les perspectives de la réhabilitation des villes historiques; des conclusions et recommandations ont été suggérées, assurant de très grandes possibilités quant à un travail commun futur dans ce domaine.

Durant le séminaire, le développement ultérieur du projet a été défini et, ceci, en premier lieu, en vue de faire des études caractéristiques qui, sur la base des résultats des recherches existants, de la planification et de la réalisation, présenteraient des types caractéristiques d'établissements urbains historiques du bassin méditerranéen. Ont donc été proposées les villes et sites qui peuvent le mieux exprimer et représenter:



- les problèmes et réalisation dans les noyaux historiques complets de type culturel européen, islamique ou mixte tels que Gênes, Split, Fès ou Nicosie;
- des quartiers historiques caractéristiques de différentes formations culturelles tels que: Le Panier à Marseille, Hafsia à Tunis, Lalahum à Alger et Trinidad-Perchel à Malaga;
- de petites villes historiques, caractéristiques tant par leurs valeurs que par leurs problèmes, comme Safranbolu en Turquie;
- des villages historiques tel que Santorin en Grèce;
- des régions archéologiques telle que Bossra en Syrie;
- des établissements urbains historiques liés à des problèmes particuliers relatifs à l'environnement, tel que Yaffo en Israël.\*

Tous les documents concernant le cours du développement du projet ont été réunis dans une publication à part, imprimée pour le prochain et second séminaire international sur "Les expériences dans la protection et la réhabilitation des établissements historiques choisis en Méditerranée" qui s'est tenu à Split du 16 au 19 avril 1986.

Au cours du séminaire ont été, en premier lieu, examinées les études de cas exécutées jusqu'à présent et qui concernent Nicosie (Chypre), Le Panier (France), Caesarea et le système EIS (Israël), Gênes (Italie), Fès (Maroc), Trinidad-Perchel (Espagne), Hafsia (Tunisie) et Split (Yougoslavie). Sont parvenues ultérieurement les études de cas sur Safranbolu (Turquie) et Rachid (Egypte).

Dans le présent rapport de synthèse sont étudiées, de façon comparative, de telles expériences, ainsi que les résultats acquis par le projet "Réhabilitation et reconstruction des établissements historiques méditerranéens", en tant que base pour de nouvelles études et de futures actions dans le cadre du Projet.

## 2. BREF APERÇU DES ZONES HISTORIQUES ANALYSEES DANS LES ETUDES DE CAS

### 2.1 Chypre

(par A. Petridou et M. Papatheodoulou)

Les auteurs analysent le noyau historique de Nicosie, capitale de la République de Chypre.

Nicosie est l'exemple d'une ville historique dont le patrimoine architectural et urbain reflète le mélange des cultures européenne et orientale. Du point de vue historico-urbain, c'est un ensemble de noyau historique bien conservé, à l'intérieur des murs d'enceinte Renaissance avec onze bastions qui subsistent encore.

---

\* Le sujet a été ultérieurement modifié sur l'exemple de Caesarea

Nicosie présente une longue stratification historique, depuis les vestiges les plus anciens de l'époque préhistorique remontant au III<sup>e</sup> millénaire avant notre ère. A l'époque du bronze tardif, sur son emplacement se trouvait l'ancienne ville de Ledra qui, à l'inverse des agglomérations côtières, perd sa signification durant la période hellénique et romaine du IV<sup>e</sup> siècle avant notre ère jusqu'au IV<sup>e</sup> siècle de notre ère. Pendant la période byzantine (à partir du Xe siècle), elle devient la ville principale de l'île, grâce à sa position à l'intérieur des terres qu'il est plus facile de défendre contre les fréquentes incursions arabes. Au Moyen Age tardif (de 1192 à 1484), Nicosie est le centre du royaume insulaire de la famille féodale des Lusignan. Cette ville fortifiée, traversée par une rivière, était ornée de palais et de nombreuses églises, encadrant les rues et les places. L'administration vénitienne (1489-1571) apporte à la ville une nouvelle ceinture circulaire de fortifications Renaissance. Avec l'arrivée des Turcs ottomans (1571-1878), la ville perd progressivement l'éclat de l'architecture occidentale, mais s'enrichit de bâtiments islamiques caractéristiques, alors que le rôle social des rues médiévales est repris par le "bazar". Durant l'administration anglaise (1878-1960), Nicosie devient non seulement le siège administratif, mais aussi un centre commercial important de l'île, et la population passe rapidement de 15.000 à 80.000 habitants en un peu moins de dix ans. A l'extérieur du noyau se développe une nouvelle ville où, petit à petit, se transfèrent les bâtiments administratifs ainsi que les couches sociales supérieures. La nouvelle ville se développe particulièrement après la Seconde Guerre mondiale, à partir de 1945 et jusqu'à l'indépendance de Chypre (1960). Au cours de la période la plus récente, les événements politiques de 1974 ont causé une brusque migration de population, ce qui s'est reflété sur le développement de la ville et de son noyau historique.

Un tel développement de plusieurs millénaires a laissé à Nicosie un patrimoine architectural et urbain significatif, mais aussi de nombreux problèmes parmi lesquels se distinguent:

- une dégradation du patrimoine architectural et urbain (démolition ou enlaidissement) liée à une politique de conservation insuffisante;
- une infrastructure non proportionnée;
- un enlaidissement causé par un développement inadéquat;
- des problèmes de trafic liés aux parcs de stationnement, au manque de limitation de véhicules et à l'insuffisance de surfaces piétonnes;
- une dégradation de la structure socio-économique, causée par la diminution de la population résidentielle, la faiblesse de la rente et la diminution d'activités économiques, etc.;
- la non-utilisation des possibilités du noyau dans le domaine de l'exploitation touristique.

Durant ces dernières années, d'importantes démarches ont été effectuées dans le cadre de la recherche, la réhabilitation et la restauration du noyau historique:

- (a) par des changements dans la doctrine de la sauvegarde, allant de la restauration orthodoxe concernant uniquement des monuments individuels, à l'application du principe de la sauvegarde active

scientifique, grâce à laquelle la sauvegarde et la revitalisation du noyau s'intègrent dans le processus général de planification, et qui attribuent au patrimoine architectural et urbain un rôle économique dans la vie courante;

- (b) par la perception de la nécessité d'une meilleure organisation, en premier lieu par la proposition de fonder une institution unique avec une équipe pluridisciplinaire qui serait soutenue par un mécanisme financier correspondant;
- (c) par l'application d'une certaine démarche méthodologique en accord avec les conceptions modernes relatives au patrimoine architectural et urbain. Cette démarche dans le noyau historique de Nicosie est fondée sur une documentation détaillée qui comprend:
  - une analyse historique;
  - une analyse architectonique;
  - un aperçu de l'état de conservation, avec une attention particulière portée sur les conditions hygiéniques;
  - des analyses technico-architectoniques;
  - une recherche des conditions de trafic;
  - des études socio-économiques; et
  - une étude du développement du noyau historique.

Les expériences de Nicosie dans les projets de restauration, y compris l'adaptation à de nouvelles destinations se rapportent à la Porte Famagusta et à Liki Yitonia - projet de revitalisation de la zone de Chrissaliniotissa.

L'analyse détaillée des particularités du noyau historique de Nicosie offre une série de données de valeur qui peuvent présenter un intérêt pour une étude comparative des problèmes relatifs à une ville historique et à sa réhabilitation.

## 2.2 Egypte

(par F. A. Ismaël)

La contribution de l'Egypte, sous le titre de "Conservation et réhabilitation de Rachid", concerne l'ancienne ville historique située sur le littoral méditerranéen, non loin d'Alexandrie, importante par son passé très riche, significative par l'ensemble de son patrimoine architectural et urbain de caractère islamique, pouvant servir d'exemple caractéristique pour l'analyse des problèmes et de l'organisation liés à sa réhabilitation.

Les périodes de richesse et de déclin de cette petite ville sont intéressantes: l'histoire de cette agglomération remonte à la préhistoire et se poursuit par le rôle qu'elle a joué durant le règne des Pharaons d'Egypte, lorsque son port devient la source de son développement et de sa vie économique. Avec la fondation d'Alexandrie (vers l'an 330 avant J.C.), Rachid perd sa signification de port maritime et son déclin commence: il s'arrêtera, en partie, à l'époque de la chrétienté copte.

La période islamique apporte un développement plus intensif de la ville, particulièrement au IX<sup>e</sup> siècle, au temps du calife Almutawakel quand, en

raison de sa position stratégique, elle s'enrichit de fortifications. Au Xe siècle, alors qu'Alexandrie perd son rôle de premier port d'Egypte, la ville de Rachid prend de l'importance, mais cent ans plus tard, quand Alexandrie reprend sa place, Rachid n'est plus qu'une petite ville des alentours.

Au cours du haut Moyen Age, pendant la période des Mamelouks et plus tard encore, cette petite ville refléurit et ses fortifications sont renforcées. Au XVIe siècle, à l'époque des conquêtes ottomanes, Rachid est le port égyptien le plus proche d'Istanbul; alors se développe particulièrement son commerce et elle devient le plus grand centre industriel d'Egypte pour le riz, le poisson et le sel. De cette période ottomane date la majorité du patrimoine architectural et urbain qui s'est conservé jusqu'aujourd'hui, tout spécialement dans ses maisons d'habitation et ses mosquées à la typologie caractéristique.

A l'époque de Napoléon, en 1799, la petite ville devient mondialement connue grâce à la découverte de la pierre de Rosette, monument épigraphique fondamental pour l'étude de la langue de l'ancienne Egypte. Au XIXe siècle, les principales voies commerciales, allant de la côte vers le Caire, contournent Rachid dont la population diminue, passant de 35.000 à 15.000 habitants.

Les problèmes de Rachid, caractéristiques en général pour tout le pays, concernent: une dégradation du patrimoine, une mauvaise infrastructure et des difficultés liées à la circulation et à la détérioration des contenus publics.

En 1925, débute une action systématique en vue de sauvegarder et de réhabiliter le noyau historique. Aujourd'hui la ville est, par la richesse de ses monuments islamiques, l'un des premiers centres du patrimoine artistique de ce genre (après le Caire).

L'étude des édifices a permis d'effectuer des travaux de restauration. Dans la poursuite de l'action, on peut prévoir une sauvegarde encore plus complète, grâce à la création de zones piétonnières et aux travaux importants d'aménagement spatial de la ville dans son ensemble - entreprises prévues pour un proche avenir.

L'étude présentée offre des données détaillées sur la ville, sur les valeurs architecturales et d'ambiance, sur les structures socio-démographiques et les activités économiques, données sans lesquelles il serait impossible d'imaginer le processus de réhabilitation.

L'étude nous fait connaître d'autre part, le désir de la population locale de sauvegarder et aménager les biens culturels de leur ville, désir suivi d'un certain enthousiasme, l'un des garants de l'heureux aboutissement permettant d'atteindre les objectifs souhaités.

## 2.3 Espagne

(par J. S. Perez, S. M. Peralta et D. Q. Castanys)

Comme étude de cas, l'Espagne a proposé l'analyse du vieux quartier Trinidad-Perchel de Malaga. Le quartier est également intéressant en tant qu'exemple de culture mixte musulmane et chrétienne. Créé au début comme

faubourg de la ville islamique, il est aujourd'hui situé entre le centre urbain arabe et les zones marquées par le nouveau développement.

Le faubourg qui se trouve sur la rive gauche de la Guadalupe, couvre une surface de 27,74 ha, sur laquelle vit une population de 10.200 habitants.

Il est formé de deux districts bien distincts qui, par leur origine et le caractère actuel du tissu urbain, démontrent la dualité des cultures de base qui y sont présentées. La Trinidad révèle une disposition régulière, résultat du partage des parcelles effectué par des moines de Trinidad. Au contraire, la disposition d'El Perchel est typiquement arabe, et "perchel" indique l'emplacement de l'industrie primitive où, à l'origine, on séchait le poisson.

Menacés par les nouvelles propositions du Plan général d'urbanisme de Malaga de 1971 qui prévoit la destruction de l'ancien quartier, les habitants exigent la sauvegarde de leur zone et la continuité de vie dans leur ambiance originelle. Le fait qu'il s'agit d'édifices très petits d'un standing insuffisant qui sont, en plus, vétustes, alors que les possibilités économiques des habitants sont très restreintes, amplifie la complexité des problèmes.

Voulant satisfaire aux exigences des habitants, le Conseil de la ville a permis l'exécution du Plan spécial, d'après lequel Trinidad et Perchel seront traités comme une unité urbaine et une partie intégrante de la zone historique de la ville. En accord avec la nouvelle législation urbaine, l'exécution du plan spécial a débuté en 1978, et son objectif principal visait à arrêter la dégradation, améliorer les conditions de vie et retenir la population résidentielle.

Après que différentes difficultés d'ordre financiers et des problèmes dans l'organisation eurent retardé le début de la réalisation du programme, en 1980 fut fondé un Bureau spécial en vue de préparer les travaux nécessaires. Ce Bureau fait partie du Ministère des Travaux publics et de l'Urbanisme, et agit comme Secrétariat de la Commission permanente, composée de représentants de Délégations ministérielles, de l'Association des habitants, du Conseil de l'Andalousie et du Conseil de la ville de Malaga.

Le processus même de réhabilitation devrait avoir une influence positive sur les conditions socio-économiques des habitants, car il est prévu qu'ils prendront eux-mêmes part à la réalisation du programme, soit par la création de coopératives, soit par l'embauche de la population en chômage au cours de l'exécution des travaux. Dans ce but, des cours particuliers ont été organisés dans le quartier historique même de Trinidad-El Perchel.

#### 2.4. France

(par D. Drocourt, T. du Rousseau et A. H. Ho)

L'étude de cas de la France concerne l'analyse de Panier, vieux quartier de Marseille, la plus grande et la plus complexe ville historico-urbaine de la Méditerranée sur le littoral français. Le Panier est un exemple très intéressant d'un quartier historique de grande ville portuaire européenne possédant d'importants bâtiments et des ensembles de valeur, touchée par de nombreux problèmes, mais riche d'une longue expérience concernant le processus

omplexe de la réhabilitation, particulièrement du point de vue de la recherche, des analyses, de l'établissement de projets et de l'assainissement technique, ainsi que de l'organisation de la sauvegarde et de l'aménagement du patrimoine architectural et urbain.

Pour la partie historique, qui est aujourd'hui située au nord de la ville antique et qui, sur une surface d'environ 10 ha, comprend le quartier de Panier, une étude détaillée du développement spatial a été effectuée - étude qui présente l'évolution du site depuis la première agglomération portuaire grecque fondée par les navigateurs Ioniens jusqu'à nos jours. A l'époque romaine, la position du premier établissement phocéén a été identifiée, ainsi que les murs gréco-romains d'avant J.C. et le développement de la ville moderne après J.C. L'étude du développement de la ville médiévale est fondée, non seulement sur les recherches archéologiques et architectoniques des vestiges conservés, mais aussi sur les sources graphiques qui sont particulièrement précises quant à l'état existant aux premiers siècles de notre ère. Au XVIIIe siècle, la peste cause une stagnation dans la croissance de cette ville, alors que les plans du début du XIXe siècle (y compris le plan napoléon de 1810) indiquent la formation définitive du tissu urbain moderne et les anciens couvents et jardins sont remplacés par des groupes d'habitations. Du point de vue de la méthodologie concernant la recherche du patrimoine architectural et urbain, l'étude de cas relative à Panier contient une analyse solide de la typologie du système viaire qui, dans sa plus grande partie, est encore médiéval. Y sont étudiées en détail les caractéristiques techniques telles que la déclivité des ruelles de ce quartier, les volumes des maisons d'habitation qui les entourent, et l'alignement et la rectitude des rues. Est spécialement analysée la maille urbaine de trois principaux types : les rues primaires entre les quartiers voisins, les rues secondaires à l'intérieur des quartiers et les rues tertiaires qui forment le parcellement intérieur. Une telle approche a débouché sur une étude détaillée de la typologie des parcelles (régulières et irrégulières, avec ou sans cour).

Grâce à une analyse historico-architectonique et technique, tous les éléments de Panier ont été étudiés en détail. Une riche typologie de constructions a ainsi été recueillie, ce qui représente une expérience significative pour l'étude du patrimoine architectural et urbain dans le bassin méditerranéen de même que, dans ce sens, une analyse de façade, de la disposition intérieure, la structure dans son ensemble et en détail, et tout particulièrement l'étude des différents types de matériaux. Les recherches ne sont pas limitées à la typologie; elles ont profondément pénétré dans le diagnostic des constructions et se sont occupées de la pathologie des éléments. Les principales causes de la dégradation des constructions résident dans la décomposition des matériaux due à la présence d'eau, ou pour des raisons liées à des fondations défectueuses, de toitures ou de terrasses non-abritées. La structure sociale du quartier est caractérisée par une population âgée, et un grand pourcentage de population migrante qui est moins active que celle des autres parties de la ville.

Sont particulièrement intéressantes les expériences concernant la réhabilitation, que l'on peut suivre depuis 1972, quand le Conseil Municipal a démarré l'action relative à la sauvegarde et à l'aménagement du vieux quartier de Panier. L'entreprise tout entière a donné des résultats significatifs dans le domaine de la recherche théorique et pratique sur la réhabilitation. Les résultats des recherches se reflètent non seulement dans l'analyse détaillée, déjà mentionnée, des constructions existantes, mais aussi

dans une documentation archéologique systématique des structures disparues ou existantes. De ce point de vue, Marseille représente l'une des grandes villes méditerranéennes les plus intéressantes, où s'appliquent les principes de cette discipline de recherche, aujourd'hui de plus en plus employée, qu'est "l'archéologie urbaine".

Les résultats de la réhabilitation, obtenus ces dernières années à Panier, sont intéressants à plusieurs points de vue:

- (a) de l'organisation: le quartier a reçu, comme zone de restauration immobilière, le statut de zone d'aménagement différé (ZAD). Au cours de la première phase ( ), cette action est caractérisée par une intervention localisée, alors que, au cours de la seconde phase (à partir de 1979) a lieu une intervention généralisée: l'opération d'amélioration de l'habitat. Est en cours la réalisation du programme quinquennal 1983-1987 pour lequel indicateurs financiers ont été étudiés.
- (b) de la conservation: particulièrement est intéressante la transformation du vieil hospice de la Vieille-Charité, très longtemps inutilisé, qui devient maintenant le siège de la Direction des Musées de Marseille; un département spécial y est consacré à l'archéologie méditerranéenne avec un espace destiné aux expositions temporaires; c'est là aussi que se trouve le Centre Pluridisciplinaire des Hautes Etudes en Sciences Sociales (EHESS). Cet ensemble historique peut être utilisé à d'autres fins, en harmonie avec son caractère architectural et d'ambiance.
- (c) méthodologique: quant au processus de la réhabilitation. Très utile est la matière présentée dans l'annexe de l'étude de cas de Panier, qui contient des études architectoniques, techniques et financières. On y trouve, entre autres, un aperçu très clair des interventions faites d'année en année, ainsi que toute une documentation d'inventaire et technique.

## 2.5 Israël

(par R. Etzion, M. Graber, Y. C. et S. Brovender)

Le sujet que l'Etat d'Israël a proposé à l'analyse dans le cadre de l'étude de cas concerne l'évolution de l'impact sur l'environnement qui y est présentée d'après l'exemple de l'ancienne agglomération de Caesarea.

"L'évolution de l'impact sur l'environnement" est un système qui permet de contrôler le rapport entre les schémas proposés de la nouvelle construction et l'environnement qui est englobé dans le nouveau développement. Ce système est, par conséquent, un moyen grâce auquel il est possible, durant le processus de planification et de prise de décision, de considérer le facteur de l'environnement; son utilisation a commencé en 1982, par l'application de la Loi sur la planification et la construction.

Etant donné que la sauvegarde du patrimoine architectural et urbain, qui comprend aussi les villes et villages anciens dans leur ensemble, fait partie de la protection de l'environnement dans un sens plus large, il en ressort que

toute expérience qui concerne le rapport entre la construction et l'environnement est intéressante pour le sujet traité dans le cadre du projet relatif à la réhabilitation des villes historiques du bassin méditerranéen. Il est donc utile d'examiner en général le système de "l'impact sur l'environnement", ses objectifs et ses caractéristiques essentielles, sa méthodologie et son contenu dans la préparation d'un tel document, ainsi que sur le cas précis de son application à l'ancienne agglomération de Caesarea.

Caesarea est une des zones historiques les plus importantes d'Israël qui, par ses vestiges archéologiques, attire un grand nombre de visiteurs.

La signification historique de cette zone repose sur sa très longue continuité de vie et sur le rôle qu'elle joue à différentes époques. La ville elle-même fut construite au cours des dernières décennies avant J.C. par le roi Hérode, mais des données historiques prouvent qu'elle est encore plus ancienne car elle est mentionnée dans des sources remontant à l'époque égyptienne.

Construite, comme un important point d'appui pour le royaume juif, la ville, dirigée par des procurateurs dès le début de notre ère, fait partie de l'Empire romain. L'importance de Caesarea reposait surtout sur son port artificiellement formé, sans abris naturels, grâce à la construction d'impressionnantes brise-lames.

Située au centre du berceau d'une nouvelle religion, la chrétienté apparaît très tôt dans la ville avec un épiscopat organisé; c'est de son port que saint Paul parti pour Rome.

Caesarea atteint son apogée à l'époque byzantine, avec une surface de 80 ha, et fortifiée par des murs d'enceinte sur une longueur d'environ 2,5 kms. Au milieu du VII<sup>e</sup> siècle à l'époque des conquêtes musulmanes, la ville était le dernier point fort de Byzance. Au cours de l'administration arabe la ville reçoit de nouveaux renforcements, tandis que le haut Moyen Age s'écoule sous le signe d'un renouveau continu fondé sur les ressources agricoles de la zone.

Pendant les Croisades, à partir du XI<sup>e</sup> siècle, les Chrétiens occupent la ville qui est de nouveau fortifiée et restaurée. A la fin du XIII<sup>e</sup> siècle, elle est encore entre les mains des musulmans. Quand, vers la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, l'Autriche aura occupé la Bosnie, la Sublime Porte transférera ses émigrés musulmans à Caesarea.

La signification actuelle du patrimoine architectural et urbain repose sur d'importants vestiges archéologiques, enrichis ces dernières décennies par plusieurs campagnes archéologiques et travaux de restauration entrepris par des équipes hébraïques et internationales. Parmi les vestiges les plus importants figurent: le théâtre romain, utilisé comme scène naturelle pour les besoins du festival et, surtout, les restes architecturaux, urbains et artistiques remontant à l'époque des Croisades. Une grande partie de la zone antique de la ville est aujourd'hui incluse dans le Parc national.

L'étude de cas analyse, tout particulièrement, les acquis de la planification de l'environnement dans le cadre de la sauvegarde du milieu historique de Caesarea et en relation avec la construction de la centrale électrique à 2,5 kms au sud de la zone archéologique. Pour examiner l'influence de cette implantation sur l'environnement, plusieurs activités de



"monitoring" ont été mises en place avant et pendant les travaux relatifs à cette centrale électrique. Parmi les six activités de monitoring, deux seulement présentent de l'intérêt pour une estimation permanente des influences possibles de la centrale sur la zone archéologique. Ce sont les activités liées à la qualité de la mer et à la qualité de l'air (y compris la sédimentologie).

Cette étude a fait ressortir clairement que l'EIS a créé les conditions nécessaires à un dialogue professionnel systématique entre les groupes intéressés et les responsables prenant des décisions - interlocuteurs situés à des pôles opposés.

Dans ce cadre, le facteur de l'environnement est devenu le foyer permettant de trouver les meilleures solutions.

L'une des caractéristiques essentielles de l'EIS consiste à créer les conditions adéquates pour une action pluridisciplinaire.

Sur ce cas précis et pour une tâche commune, toutes les parties intéressées et les experts de différentes spécialités se sont rencontrés: ingénieurs en énergétique, agriculteurs, habitants, cadres touristiques, écologistes, hydrologues, personnel médical, archéologues (y compris les spécialistes d'archéologie sous-marine), spécialistes du transport et de la circulation, et bien d'autres.

De ce point de vue, la contribution d'Israël est très intéressante car ce projet de réhabilitation et de rénovation des établissements urbains historiques méditerranéens donne directement place à des questions et problèmes relatifs à l'écologie.

## 2.6 Italie

(par D. Morozzo et B. Cabrielli)

La contribution de l'Italie à l'analyse des expériences résultant de la réhabilitation des villes historiques est présentée dans l'étude de cas du noyau historique de Gênes. C'est un exemple de traitement complet du centre historique d'une grande ville européenne et port de la Méditerranée, possédant d'exceptionnels édifices individuels et de valeur d'ambiance mais soulevant aussi de nombreux problèmes. Par des travaux systématiques de plusieurs années, dans le noyau historique de Gênes, se créent des conditions permettant de résoudre les difficultés accumulées et, en même temps, se développe une méthodologie de la réhabilitation, surtout du point de vue des analyses effectuées dans les différentes parties du noyau ancien. Gênes est un exemple très intéressant d'organisation d'un travail relatif à la sauvegarde et à l'aménagement du patrimoine architectural et urbain.

L'étude de cas de Gênes donne un aperçu très complet de la situation et des résultats atteints dans le noyau historique, avec des données socio-démographiques, historico-architectoniques, urbanistiques, techniques, juridiques, etc..., précieuses pour d'éventuelles études comparatives des villes historiques du bassin méditerranéen. Le noyau historique de Gênes occupe 113,4 ha, avec presque 10.000 mètres cubes de volume construit et un total de 2.107 constructions, où, d'après le recensement de 1981, vivent 27.440 habitants (ce qui est de 14,6% inférieur au chiffre de 1971).

La région a un passé très riche, qui est à l'origine d'un patrimoine architectural et urbain significatif. Sur la colline du Castello se trouvait le premier "oppidum" préromain, qui a prospéré du VIe au IIe siècle avant n.e. De la ville romaine qui s'est développée autour du port (Mandraccio) ont subsisté des parties de constructions et des traces du réseau orthogonal des rues. Le premier agrandissement de la ville romaine, au début du Moyen Age, est visible sur les murs du IXe siècle et l'élargissement ultérieur de la superficie de Gênes ressort de l'emplacement des murs datant de la seconde moitié du XIIe siècle. Au XIVe siècle grandit de plus en plus le rôle du port et la ville se développe rapidement. Au XVIIe siècle, Gênes construit un nouveau système d'enceinte et, jusqu'au XVIIIe siècle, elle exécute trois nouveaux tracés à l'intérieur du tissu urbain. Le plan Barabino de 1825 marque le début d'une plus ample expansion de la ville au XIXe siècle. Au XXe siècle (1926) les anciens faubourgs sont réunis au centre historique. C'est durant les années 1945-1975 que la ville de Gênes connaît son plus grand accroissement.

En dehors d'un riche patrimoine architectural et urbain, ainsi que des ensembles architecturaux et des édifices significatifs, le développement historique de Gênes a aussi engendré de nombreux problèmes dont les plus importants sont les suivants:

- (a) Une détérioration des valeurs culturelles et historiques due à de multiples facteurs, dont il faut signaler:
  - l'utilisation inadéquate des constructions historiques;
  - des modifications qui enlaidissent les intérieurs et les extérieurs (fermeture des loggia);
  - la dégradation des constructions et espaces résultant des problèmes de circulations, etc...
- (b) Des conditions de logement difficiles pour, environ, 13.000 appartements dont, en 1981, 6,2% étaient occupés. La plupart des logements sont très humides et mal équipés.
- (c) Une mauvaise situation socio-économique, généralement causée par les conditions économiques pénibles des habitants (par ex. dans 41% des familles, aucun membre ne travaille).
- (d) Des fonctions commerciales encore vives, mais territorialement limitées à certaines zones.
- (e) Des problèmes de circulation - malgré l'orientation de principe qui voudrait faire du centre historique une zone piétonne.
- (f) Une utilisation insuffisante des possibilités touristiques.

Durant ces dernières décennies, d'importants résultats ont été atteints dans les recherches, la réhabilitation et la restauration du centre historique de Gênes. Ils sont fondés sur la doctrine moderne, dont la première application a été effectuée en 1957, par le début de l'étude systématique de la vieille ville. Cette doctrine est caractérisée par les éléments suivants: approche pluridisciplinaire, sauvegarde tenant compte des fonctions modernes de la ville, et importance de l'application des études historique et typologiques détaillées.

L'étude de cas donne une chronologie très claire des conditions d'organisation, depuis le premier Plan de Reconstruction de 1947 jusqu'aux études des différentes zones en 1980, et de l'étude complète de 1983.

D'un intérêt tout particulier est la méthodologie des analyses pluridisciplinaires du centre historique qui ont servi de base à la valorisation, aux plans et aux projets.

Le programme de réhabilitation du noyau historique prévoit:

- . La restauration du tissu urbain détruit pendant la guerre;
- . La réhabilitation des fonctions d'habitation des zones populaires aujourd'hui dégradées;
- . Le reclassement des ensembles et des édifices dans les zones très fréquentes;
- . La restructuration de la circulation par la création d'une zone piétonne partielle dans le centre, et par la construction de parcs de stationnement au niveau des sous-sols.

Les détails juridiques et techniques, traités dans les chapitres de l'étude de cas sur les particularités de Gènes, peuvent être d'une grande utilité pour des recherches comparatives.

## 2.7 Maroc

(par A. El Hajami)

Comme étude de cas, le Maroc a présenté l'analyse de la ville historique de Fès, qui est située profondément à l'intérieur des terres mais qui, par toutes ses caractéristiques historiques, architectoniques et environnementales, appartient à la culture méditerranéenne et c'est pourquoi elle est, avec raison, concernée par des problèmes relatifs au bassin méditerranéen. Fès est l'un des exemples caractéristiques de médina arabe qui, en raison de l'ensemble de ses valeurs historico-architecturales et environnementales, est inscrite dans le Registre du patrimoine culturel mondial de l'UNESCO. Outre ses valeurs urbaines, architectoniques et artistiques, la ville de Fès est intéressante en raison des nombreux emblèmes qui affectent son noyau historique; pour cette ville, le surchargement du centre-ville est très spécifique.

La ville fut fondée au début du IX<sup>ème</sup> siècle par les Idrissides et, depuis, se développe continuellement sous l'administration des différentes dynasties marocaines. Aujourd'hui, elle comprend une superficie de 300 ha, sur lesquels, au début du XX<sup>ème</sup> siècle, vivait une population de 120 000 habitants, alors qu'actuellement elle en compte plus de 250.000.

Le noyau historique abonde en monuments de culture et civilisation islamique d'une valeur historique, culturelle et artistique exceptionnelle; se distingue particulièrement la grande Mosquée qui abrite l'une des premières universités du monde: la Quaraouiyine.

Le problème essentiel de cette ville historique consiste en une très

nde concentration d'activités et, comme conséquence, en une importante ansion démographique. Les autres problèmes résident dans la paupérisation la population, l'insuffisance des équipements sociaux, une infrastructure ficiente, etc...

Avec la participation de l'UNESCO, le Ministre de l'Urbanisme et de Aménagement du Territoire fit démarrer, en 1975, l'exécution d'une étude sur ensemble de la médina de Fès qui, en 1981, se transforma en campagne ernational; en 1982, le Royaume du Maroc s'est officiellement engagé à rvegarder cette zone. Le Plan d'Aménagement est aujourd'hui contrôlé par le ité interministériel. La réalisation du Plan se poursuit dans trois ections principales:

- l'encadrement des initiatives privées;
- la coordination de l'action étatique et municipale; et
- la recherche du financement.

Jusqu'à présent a été réalisé, ou est en cours de réalisation, une suite projets partiels, qui peuvent comparativement présenter un intérêt d'une nde utilité pour le sujet que nous développons.

L'étude de cas, fondée sur une analyse très détaillée de la situation istante dans la ville de Fès, comprenant en premier lieu les aspects io-démographiques et économiques, prend en considération, ividuellement, les trois principales parties de l'agglomération, est-à-dire: la Médina, la Ville nouvelle et Ain-Kadous.

En analysant plus en détail la Médina, l'étude présente un programme air de sauvegarde de cette zone très importante englobant une stratégie ncrète, établie sur un niveau urbanistique, technique, juridique et nancier. C'est là la valeur particulière dans le cadre du projet de habilitation des établissements historiques méditerranéens en général.

### 3. Tunisie

(par J. Binous et B. Achraf-Meddeb)

La Tunisie a proposé comme étude de cas l'analyse des problèmes et des périences concernant le quartier historique de Hafsia, dans le cadre du yau historique de la ville de Tunis. C'est un quartier caractéristique à intérieur de la grande et important médina islamique, avec des ensembles storiques de valeur, avec des problèmes constatés et des expériences faites ns le programme de revitalisation.

Les problèmes sont principalement liés à la paupérisation, causée par le part des couches les plus riches de la population, ce qui c'est répercuté r la dégradation des bâtiments et espaces. En outre, en 1933, administration municipale décréta Hafsia comme zone malsaine et suggéra sa struction. Le programme de reconstruction proposé prévoyait une conception ut à fait différente de construction qui, à l'encontre du tissi urbain aditionnel, imiterait une ville européenne, avec un réseau orthogonal et des cents verticaux et, qui, même par la disposition des espaces destinés aux

affaires, trancherait sur l'urbanisme islamique traditionnel.

Quarante ans plus tard, l'approche du problème relative à ce quartier est tout à fait différente, et apparaît une nouvelle conception quant à la réhabilitation, conception qui:

- . au niveau urbain, demande le respect envers la morphologie traditionnelle de la médina islamique;
- . au niveau architectural, exige de garder le type de construction "à patio";
- . au niveau socio-économique, prévoit un programme de logement accessible à la population à revenu modeste.

Les difficultés causées par l'organisation et le financement ont conduit à la non-réalisation de ce programme.

Le second projet, intitulé "intégré" pour Hafsia, par ses objectifs urbanistiques et architectoniques ne se différencie pas de la conception de 1973, mais enrichit le programme de réhabilitation par la construction des terrains vagues, par l'amélioration de l'habitat et un meilleur équipement de tout le quartier, par l'aménagement de l'infrastructure, la rénovation de l'espace économique et la restauration des monuments historiques.

La rénovation est aussi globalement conçue par une série d'actions particulières. La réhabilitation prévoit une certaine dé-densification du logement, afin d'obtenir une densité moyenne de 40 m<sup>2</sup> par famille, ainsi qu'une élévation du niveau de logement, c'est-à-dire un meilleur équipement de chaque appartement. Est aussi envisagée la restauration de deux importants monuments historiques, tels que la médressa et un palais.

Il est prévu que les moyens financiers seront assurés par la participation des nouveaux habitants qui, outre la construction des nouveaux bâtiments, supporteront, en partie, les frais de la réhabilitation des édifices existants.

La première partie de l'étude, consacrée à la Médina dans son ensemble, comme zone primordiale du point de vue historique, architectonique, artistique et environnemental, résume les principaux problèmes, et présente la doctrine sur laquelle reposent la sauvegarde, la rénovation et la réhabilitation. Le texte qui donne l'explication de la conception de la "sauvegarde active" est intéressant comme cadre définissant les notions essentielles de la "restauration", de la "réhabilitation" et de la "rénovation", décrivant le caractère et les objectifs des projets intégrés.

La seconde partie offre de très précieux détails sur la démarche propre à la réhabilitation du quartier de Hafsia - depuis le programme, en passant par les projets aux niveaux urbanistiques et architectoniques jusqu'aux expériences acquises dans l'exécution même des opérations. Dans ce sens, la matière exposée peut être de grande intérêt pour les phases ultérieures de l'exécution du projet de réhabilitation et de rénovation des établissements historiques du bassin méditerranéen.

Quatre conclusions ressortent de cette action:

- (a) Le projet Hafsia - qui a obtenu le prix Aga Khan - a prouvé qu'il était possible de soigner le tissu urbain et d'effectuer une greffe du tissu urbain non identique mais compatible.
- (b) Le projet a contribué au développement de la théorie et de la pratique relatives à la sauvegarde et à la réhabilitation du patrimoine architectural et urbain en Tunisie, et à la formation de nouvelles bases pour une organisation visant à entreprendre, à l'avenir, de nouvelles actions.
- (c) Le projet a suscité la création de nouvelles formes d'organisation aptes à résoudre les problèmes juridiques et financiers les plus variés dans le cadre de la réhabilitation du tissu historique. Cela concerne en premier lieu la Caisse de réhabilitation de la Médina, dont l'expérience acquise et les résultats atteints serviront aux aménagements ultérieurs et à l'entretien du patrimoine culturel.
- (d) Certaines difficultés apparues au début de l'action résultent de son caractère "pionnier", étant donné la particularité de la matière traitée. Avec le développement ultérieur de l'action, s'accélérera le processus de réhabilitation, ce qui devrait aboutir à un aménagement global de la zone et à la rénovation de la Médina.

## 2.9. Turquie

(par D. Kuban)

Le choix de l'exemple turc de réhabilitation du patrimoine historique complète à merveille la diversité des types, problèmes et expériences dans le domaine de la réhabilitation des établissements urbains historiques en Méditerranée.

L'auteur a présenté une étude caractéristique concernant la petite ville d'Anatolie - Safranbolu qui est l'exemple le mieux conservé d'une ville turque traditionnelle, déclarée comme zone protégée dans son ensemble.

L'heureuse circonstance de l'implantation du centre industriel, à environ 10 kms, a permis de conserver les valeurs historico-architectoniques et environnementales, à quoi a contribué la richesse antérieure de la population et de l'agglomération qui, comme petite ville-dortoir du centre industriel voisin, ne s'est pratiquement pas développée du point de vue spatial.

Des changements importants et, respectivement, des problèmes relatifs à la sauvegarde du patrimoine apparaissent à une époque relativement récente, en liaison avec les transformations de la structure sociale causée par la vente ou la location des maisons aux paysans des environs qui ne sont pas en mesure d'entretenir les valeurs historiques. Apparaît alors une transformation des maisons et des ensembles, dans leur totalité. La raison en est le prix - aujourd'hui élevé - de l'entretien du bois, matériau de base des maisons d'habitation, alors que les artisans qui travaillent avec les matériaux traditionnels sont de plus en plus rares. Les matériaux de construction changent et un enlaidissement visuel apparaît, causé par la transformation des éléments et des compositions traditionnels. L'abandon d'anciens jardins,

le goudronnement des anciennes voies en pierre, l'élargissement des rues, la construction de parkings, conduisent à des changements dans l'environnement.

L'étude de cas concernant Safranholu soulève aussi la question essentielle relative à la conscience des responsables et à l'avis du public quant aux valeurs du patrimoine architectural et urbain et de sa sauvegarde.

Le fait que l'environnement intégré actuel ne peut être qu'enrichi par un paysage historique dans son sein, n'est toujours pas généralement adopté.

A la différence de nombreux centres historiques, Safranholu qui, dans son noyau, ne possède pas d'édifices administratifs, il n'y a pas de problèmes quant aux nouvelles pressions de construction. Les difficultés sont limitées à: - l'arrêt de la détérioration ultérieure du patrimoine historique, relativement bien conservé; - l'organisation d'une action systématique de réhabilitation, comprenant les questions relatives au financement et, enfin, - l'établissement de projets d'urbanisme au niveau de la ville, avec l'application de réglementation de construction.

L'avenir de cette zone de valeur se conçoit comme ville-dortoir du centre industriel voisin de Karabouka qui vivra non polluée dans sa beauté historique et son paysage, de plus en plus attrayante pour le tourisme.

L'auteur fonde principalement son approche théorique de la sauvegarde et de la réhabilitation du patrimoine architectural et urbain sur la prise de conscience de la population quant à la valeur de l'ambiance historique. Elle ne repose pas sur un programme rigide de conservation et accepte les changements contrôlés comme partie intégrante de la politique de sauvegarde.

Il considère donc, avant tout, la conservation comme un problème de "design" urbain à l'échelle architectonique.

L'expérience faite dans la sauvegarde de Safranholu démontre que la principale responsabilité incombe aux autorités locales et communales. La société devrait, par différentes facilités, aider l'initiative privée en vue de promouvoir des activités visant à la restauration, créant des "coopératives de conservation".

Il est donc nécessaire, outre la documentation technique et scientifique déjà réunie et, en partie, présentée dans l'étude par de nombreux dessins, d'établir une organisation adéquate en vue de réaliser une sauvegarde et une réhabilitation permanentes de ce patrimoine culturel d'une signification exceptionnelle.

## 2.10 Yougoslavie

(par J. Marasovic, D. Marasovic et M. Maroevic)

Avec l'étude de cas sur le noyau historique de Split, qui est présentée par la Yougoslavie, est intégralement analysée la zone d'un centre significatif de ville historique de grande valeur urbaine architecturale et artistique - raison pour laquelle elle fut inscrite en 1979 au Registre du patrimoine culturel mondial de l'UNESCO.

La zone attire particulièrement l'attention à cause des problèmes qui pèsent, non seulement sur ses valeurs culturelles, mais aussi sur la vie actuelle de la cité: elle peut offrir des expériences intéressantes, surtout en ce qui concerne les recherches et analyses de la situation existante, le développement spatial, ainsi que le processus intégral de sauvegarde et d'aménagement du noyau ancien.

La superficie du noyau comprend 22 ha, comptant 1.323 appartements et 3.850 habitants (sur les 250.000 de la ville).

Sa valeur culturelle provient du développement deux fois millénaire qui commence par la première agglomération préhistorique, alors que la cité connaît une véritable continuité à partir du début du IV<sup>e</sup> siècle, quand le célèbre Empereur romain Dioclétien fit élever sur son emplacement un somptueux palais qui devait être sa dernière résidence, car il y passa la fin de sa vie après avoir abdiqué en l'an 305. Le Palais de Dioclétien, en tant que résidence la mieux conservée du monde antique en général, est l'ensemble clef pour l'analyse de son type de construction. Ayant abrité au VII<sup>e</sup> siècle la population de la ville voisine détruite de Salone, le Palais se transforme en cité médiévale et, depuis lors, commence une nouvelle vie de cette zone à laquelle s'ajoutent continuellement de nouvelles valeurs spatiales, architectoniques et artistiques. Au début du Moyen Age, la ville reste confinée dans le cadre du palais antique mais, dès cette époque, apparaissent, du côté occidental, les premières constructions de faubourgs. Du XII<sup>e</sup> au XIV<sup>e</sup> siècle, à l'époque de la commune autonome, le faubourg occidental se développe et, au XIV<sup>e</sup> siècle, atteint ses dimensions définitives avec des murs bien construits; comme partie de la ville, il s'égalise au niveau ancien visible dans le Palais. Au début du XV<sup>e</sup> siècle, la ville de Split entre dans une longue période d'administration vénitienne - quatre siècles - qui apporte aussi des changements, tant dans la structure intérieure que, surtout, dans les ouvrages de fortifications: d'abord seulement par la construction de points fortifiés supplémentaires et, au XVII<sup>e</sup> siècle, par l'édification d'une nouvelle ceinture de fortifications extérieures. Après une courte période de gestion française, au début du XIX<sup>e</sup> siècle, sous l'administration autrichienne, la cité sort de son cadre historique et, au XX<sup>e</sup> siècle, et surtout après la Seconde Guerre mondiale, s'agrandit rapidement sur l'espace de la péninsule naturelle qu'elle occupe, loin du noyau, qui est toujours resté, non seulement le centre culturel, mais aussi le siège d'activités commerciales et d'affaires de toute l'agglomération urbaine.

Les problèmes soulevés par le noyau sont nombreux et variés. Par sa systématisation juridique en "monument culturel" le noyau est, avec le temps, resté en dehors du programme de développement urbain, malgré le fait que c'est justement dans son sein que furent engendrées les valeurs qui ont aidé à la croissance de la ville. Le noyau est aussi économiquement sous-estimé, car les usagers de cet espace, par l'intermédiaire des corps de délégations à l'Assemblée communale, ont agi pour que les loyers soient au-dessous de toute logique économique, ce qui a conduit vers une dégradation socio-économique et une détérioration des constructions. Plus de 40% des éléments constructifs des bâtiments sont dégradés, les conditions de logement et de travail dans plus du tiers des appartements et locaux sont très mauvaises et le niveau d'équipement est largement au-dessous de celui des autres quartiers de la ville. Prédominent les foyers ayant une structure d'âge avancé, qui désirent pourtant continuer à y vivre, mais ne montrent pas d'intérêt pour l'entretien



du noyau. Du point de vue du trafic, le noyau est une zone piétonne, où le principal problème consiste en aménagement d'un parc de stationnement pour les usagers permanents et occasionnels. Quoique ce soit la zone touristique la plus importante, toutes les possibilités dans ce domaine ne sont pas encore tout à fait exploitées.

Les résultats significatifs atteints dans les recherches, la réhabilitation et l'aménagement du noyau historique de Split reposent sur les principes doctrinaires de la "sauvegarde active" établis après la Seconde Guerre mondiale. Ces dernières années, ceux-ci ont été remplacés par le principe de l'aménagement intégré qui consiste en une recherche de tous les processus en vigueur dans le noyau. Cela a été rendu possible par l'introduction de l'action dans le processus de planification spatiale et sociale, ainsi que par une organisation adéquate et un travail pluridisciplinaire d'équipes interinstitutionnelles auxquels participent: l'Institut pour le Patrimoine Architectural et Urbain de la Faculté d'Architecture de Zagreb, l'Institut d'Urbanisme de Dalmatie et l'Institut pour la Construction de Split.

Dans le cadre du processus intégré de réhabilitation, s'applique un procédé méthodologique qui repose sur une analyse détaillée de l'état existant, en ce que la ville de Split a une grande expérience de l'exécution du relevé architectural complexe. Les analyses sociologiques et urbano-économiques du noyau ancien effectuées, au cours des dernières années, dans le cadre du processus de recherche, représentent une étape significative des travaux.

Les objectifs de l'aménagement du noyau historique prévoient la continuité de trois actions traditionnelles: logement, travail et temps libre, tout en conservant les fonctions multiples actuelles de cette zone.

La réalisation de l'aménagement économique suppose la création du "noyau historique" en tant qu'organisme administratif et économique autonome dont la base matérielle sera assurée par un fonds particulier où seraient versés tous les bénéfices, dons et contributions. Ainsi seraient créées les conditions nécessaires à un assainissement du noyau de Split au cours d'une période de 30 à 50 ans.

Les pièces graphiques jointes à l'étude de cas constituent une riche documentation qui peut être intéressante pour une étude comparative, en premier lieu en ce qui concerne les relevés architectoniques et la méthodologie des recherches.

### 3. ANALYSES COMPARATIVES DES ETABLISSEMENTS URBAINS HISTORIQUES DU BASSIN MEDITERRANEEEN

Les études de cas présentées ont entièrement répondu à notre attente dans le désir de compléter la "casuistique" historique méditerranéenne tant du point de vue des différents établissements urbains historiques de leur situation et rôle dans la vie d'aujourd'hui, de leurs caractéristiques historico-artistiques et urbano-architectoniques, que de celui relatif aux problèmes exposés; ceux-ci, dans la plupart des cas, s'insèrent dans ceux généralement connus, concernant les ensembles historiques et leur sauvegarde

et présentation moderne, mais indiquant aussi certaines particularités de la macro-région méditerranéenne. Ces études ont également apporté des solutions relatives à l'organisation et aux moyens de financement très intéressants et ont relevés l'application d'une doctrine urbano-conservatrice moderne et d'une certaine démarche méthodologique qui, dans beaucoup de pays et villes traités, sont caractérisées par un schéma de procédure commune et, dans certains milieux, par une analyse approfondie de plusieurs étapes de recherches.

### 3.1 Aperçu comparatif de la "casuistique" traitée

Dix études de cas analysent des villes ou quartiers de villes très différents quant à leur dimensions, leur situation dans l'ensemble de l'agglomération urbaine, la structure sociale de leurs habitants, leur potentiel économique, leur caractère fondamental concernant le patrimoine architectural, urbain et artistique.

Il faut y ajouter les données sur l'Algérie, la Grèce et la Syrie, qui complètent les types de zones historiques, et enrichissent les expériences sur la sauvegarde et la réhabilitation. L'étude comparative de ces ensembles historiques nous offre, avant tout, la possibilité d'observer les problèmes communs et spécifiques qui doivent être résumés.

### 3.2 Problèmes communs

La plupart des problèmes exposés sont communs à toutes les zones historiques, quelle que soit leur grandeur, leur situation dans la ville, ou leurs caractéristiques culturelles ou typologiques. Nous les avons déjà considérées au cours de l'analyse comparative des rapports nationaux et, maintenant, si l'on fait l'examen détaillé des villes caractéristiques, ces problèmes apparaissent encore plus évidents. Ils sont énumérés ci-après:

#### (a) Détérioration du patrimoine architectural et urbain

Ce problème touche directement les valeurs culturelles, car il dégrade physiquement des édifices historiques, surtout ceux dont la signification historico-artistique ou fonctionnelle est plus modeste et, étant donné qu'ils ne sont pas traités en tant que "monuments historiques" importants, ils n'ont pas été englobés dans les plans et projets de conservation ou restauration. La dégradation touche donc, généralement les bâtiments d'habitation à caractéristiques stylistiques modestes (ou les édifices dont les valeurs culturelles et artistiques originelles se dissimulaient sous des reconstructions ultérieures).

Les causes de la dégradation peuvent être nombreuses et variées. Elles sont quelquefois liées au bâtiment lui-même, à sa position ou structure (par exemple, le climat, les conditions géotopographiques, les fondations, les matériaux, le choix du système de construction, le projet ou l'exécution), mais sont, le plus souvent, extérieures à l'édifice. Ces dernières peuvent être les causes naturelles d'une activité permanente (par exemple physiques, biologiques et chimiques qui se manifestent de plus en plus ces dernières décennies, avec la pollution dans les zones industrielles) mais, le plus souvent, il s'agit plutôt d'activités temporaires, par exemple, dans la région méditerranéenne où les séismes sont les plus destructifs. Il faut également énumérer ici les causes liées aux activités de l'homme, ce qui est exprimé

dans certaines études de cas traitant des villes méditerranéennes. Ce sont, presque toujours, des reconstructions et ajouts qui dégradent les édifices et ensembles historiques, ainsi que les guerres et autres destructions conscientes, dont ont souffert de nombreuses villes méditerranéennes.

(h) Dégradation sociale et tendances démographiques

Comme ailleurs, le dépérissement des noyaux historiques du bassin méditerranéen est très souvent causé par une dégradation sociale. Le phénomène est caractéristique quant à la majorité des noyaux historiques, des quartiers qu'ils renferment, ou des faubourgs, ce qui est conditionné par certains processus historiques, surtout durant la dernière centaine d'années, quand, en raison de l'agrandissement des villes anciennes, apparaît une restructuration sociale. Par le rapide accroissement de la cité, le noyau historique qui, dans les villes situées à l'intérieur des anciennes enceintes, comportait une composition sociale mixte, voit la partie aisée de sa population déménager vers des zones lui convenant mieux, hors du centre historique. Simultanément, dans le noyau pénètrent les couches moins riches, qui proviennent souvent des environs, ne possédant pas suffisamment de tradition urbaine de vie, sans liens sentimentaux envers le centre historique, n'estimant pas ses valeurs et, sans le pouvoir économique nécessaire à l'entretien de la vieille ville. Résultat: l'ancien noyau se détériore et dépérit.

Au problème de la dégradation sociale sont souvent liées des tendances démographiques négatives qui s'expriment, soit dans le dépeuplement, soit dans le surpeuplement. Le dépeuplement est souvent lié à la dégradation économique de la zone historique, aux mauvaises conditions d'habitation ou d'hygiène des habitants; il apparaît dans l'ensemble de la zone historique ou, seulement, dans certaines parties. Le surpeuplement est quelquefois causé par le très grand attrait qu'exerce le centre historique, mais c'est, le plus souvent, le résultat d'une immigration de la population plutôt pauvre dans des zones au loyer très bas et insuffisamment valorisées. Le résultat est un surpeuplement des appartements, dans lesquels les conditions de vie sont rendues très difficiles. La structure d'âge des habitants des zones historiques n'est pas favorable non plus car, dans les quartiers anciens vivent le plus souvent installés des foyers âgés, alors que la population plus jeune - qui n'est pas sentimentalement liée à ces zones - recherche des lieux plus propices à ses besoins personnels.

(c) Situation économique

Les causes les plus fréquentes du dépérissement général des zones historiques sont de nature économique, liée à la dégradation économique du noyau ancien ou du quartier, ou de leurs habitants. La dégradation économique est généralement causée par la perte de certaines fonctions vitales et leur déplacement vers d'autres zones urbaines plus actives, mais il y a des cas où le noyau historique est économiquement actif et, malgré les moyens qu'il crée, il ne peut les utiliser pour son propre entretien et aménagement, car ceux-ci vont vers des fonds urbains généraux qui servent à la construction de la nouvelle ville, alors que les parties anciennes dépérissent. A ce sujet une des causes principales d'un tel état de choses réside dans une insuffisante valorisation économique du noyau historique, qui est - quoique il se trouve souvent dans la situation géographique la plus favorable par rapport à l'ensemble de la ville - à cause de la dégradation générale, considéré comme

zone de moindre intérêt, et la valeur de son espace, surtout quand il s'agit des fonctions d'affaires, n'est pas jugée adéquatement. Malheureusement, les valeurs culturelles, de ces zones elles-mêmes n'ont, jusqu'à présent, que très peu contribué à une telle valorisation économique, malgré leur grand attrait touristique, alors que même, par endroits - parce que ces zones étaient considérées exclusivement comme "zones de monuments" - elles étaient exclues du programme de développement qui, en principe, concernait les autres parties de la ville, ce qui empêchait d'en concevoir les possibilités économiques.

Bien plus rares sont les problèmes créés par une accumulation de fonctions économiques, et il faut les classer parmi les problèmes spécifiques et non typiques.

#### (d) Conditions de vie

Comme résultat de tous les problèmes ci-dessus énumérés, les zones historiques sont souvent des lieux où les conditions de vie et de travail sont très difficiles et offrent de modestes possibilités d'utiliser le temps libre. Quant aux habitations vétustes, les conditions de logement dans de nombreuses zones historiques des villes et villages sont à un niveau inférieur au minimum existentiel exigé et, par endroits même, bien au-dessous de ce minimum. Les maisons sont humides, anti-hygiéniques et souvent mal équipées. Dans beaucoup de cas, la situation est la même dans les locaux de travail.

#### (e) Trafic

Les nombreux problèmes liés au trafic qui, de plus en plus, affectent les villes et agglomérations, se ressentent vivement dans les zones historiques, d'abord à cause de la forme urbaine et de la structure des noyaux anciens et autres quartiers historiques, qui ne se sont ni formés ni développés pour la circulation des véhicules. A ce point de vue, la situation diffère suivant les milieux historiques. Les cas les plus graves apparaissent quand la circulation existe dans l'ensemble de la zone historique, ou quand un tel trafic la traverse, par endroits par des voies encombrées. La situation est meilleure là où le trafic est entièrement, ou en grande partie, exclus des noyaux anciens et autres zones historiques mais, dans ce cas, existent d'autres grands problèmes dus, en premier lieu, à l'insuffisance de parcs de stationnement adéquats et de garages pour les habitants des parties anciennes de la ville et aux difficultés d'approvisionnement des magasins et locaux commerciaux, ainsi que tout autre problème lié à l'encombrement des voies. En outre, la difficulté de se rendre à la zone historique avec sa propre voiture diminue l'intérêt des usagers occasionnels pour cet espace, ce qui ôte de l'attrait au noyau ancien et, souvent aussi réduit ses possibilités économiques.

Il y a même, par endroits, des problèmes causés par la circulation des piétons dans les parties historiques des villes où, dans un tissu urbain dense, des contenus attirants, commerciaux ou autres, sont concentrés dans un espace réduit, ce qui rend difficile les allées et venues des piétons, du moins à certaines heures, sur quelques voies des noyaux historiques urbains.

(f) Autres problèmes communs

En plus des problèmes essentiels ci-dessus énumérés, les villes historiques du bassin méditerranéen attirent notre attention sur un nombre d'autres situations qui rendent difficiles les conditions de vie normale dans ces zones, et les actions visant à leur réhabilitation. Citons ici: une infrastructure insuffisante, inadéquate ou vétuste, une disposition des locaux d'affaires très souvent inadéquate avec concentration de différentes activités dans certaines zones, et un manque d'activités dans d'autres zones qui, pour ces raisons, dépérissent rapidement. Dans de nombreuses villes, on remarque une exploitation touristique insuffisante des noyaux historiques, malgré leur très grand attrait; font même défaut, par endroits, les visites touristiques organisées, alors que le tourisme pourrait être une source économique importante pour les besoins de la réhabilitation.

3.3 Problèmes spécifiques

Certains villes méditerranéennes qui ont exécuté leurs études de cas ont cité des problèmes qui ne sont pas typiques, mais nous pouvons les considérer spécifiques pour telle ou telle ville ou pour son type historico-morphologique ou économique. Ainsi, par exemple dans le domaine des problèmes socio-économiques, la ville de Fès est un exemple très intéressant d'une activité surchargée dans le noyau historique qui peut, également, conduire à une dégradation des zones historiques.

Dans le domaine des problèmes techniques, les analyses détaillées exécutées à Marseille à propos du quartier du Panier, concernant la pathologie du bâti ont fait paraître, en plus des problèmes généraux et typiques, certaines spécificités telles que la décomposition des matériaux, causée par l'eau, les terrasses non-protégées, etc... De telles expériences peuvent être utiles à d'autres villes historiques méditerranéennes pour lesquelles de semblables ou identiques problèmes seraient apparus.

3.4 Aspects relatifs à l'organisation et au financement de la réhabilitation

Bien que l'organisation de la sauvegarde, de la réhabilitation et de la présentation moderne du patrimoine architectural et urbain dans les établissements urbains historiques et en liaison directe, le financement des travaux, dépendent beaucoup du système socio-politique de chaque pays particulier et des lois juridiques, il peut être intéressant, même dans ce domaine, de faire des comparaisons au sujet de certaines expériences. Des expériences communes quant à l'organisation qui apparaissent dans différentes situations juridico-politiques, pourraient davantage encore affirmer la validité d'une telle solution, alors que certains modèles spécifiques pourraient créer un intérêt dans d'autres villes, auxquelles, du point de vue juridique ou financier, ils conviendraient le mieux.

Les expériences des villes historiques du bassin méditerranéen, faites dans ce domaine, font ressortir les constatations suivantes:

- (a) Le rôle des institutions pour la sauvegarde du patrimoine historique est très important dans l'ensemble du processus de la sauvegarde et de l'entretien des villes historiques mais,

quelquefois, ces institutions (du moins dans certains pays méditerranéens), seules protagonistes de la sauvegarde et de la restauration du patrimoine architectural et urbain, ne sont maintenant qu'un des partenaires égaux ayant un rôle défini, en harmonie avec les compétences qui leur incombent suivant les différentes législations nationales. Ce sont, en premier lieu: l'établissement de l'inventaire, la démarche juridique relative à la sauvegarde, la valorisation et, dans certains cas, les interventions de protection ainsi que la participation aux travaux pluridisciplinaires concernant la réhabilitation du patrimoine architectural et urbain.

- (b) Le rôle des institutions d'urbanisme a, ces dernières décennies, augmenté dans le domaine de la réhabilitation des villes historiques de la Méditerranée. Autrefois engagés uniquement dans les tâches relatives au développement des nouveaux quartiers de vielle (qui, quelquefois, étaient contraires au caractère de la zone historique), les instituts d'urbanisme s'occupent aussi maintenant, et de plus en plus, de l'aménagement des ensembles historiques. De nombreuses villes historiques du bassin méditerranéen n'ont commencé que par l'établissement de plans de développement spatial, par résoudre fondamentalement les problèmes concernant les noyaux historiques et autres zones anciennes. Les villes et pays méditerranéens qui participent ce projet soulignent, cependant, la nécessité d'une approche interdisciplinaire, c'est-à-dire une participation d'experts de différents profils au cours de l'exécution de tels plans, respectivement une collaboration de différentes institutions.
- (c) Le rôle des autres organisations et institutions, parallèlement aux deux services susmentionnés, est également caractéristique dans cette organisation très variée concernant la sauvegarde et l'aménagement des établissements urbains historiques du bassin méditerranéen. Ceci est, de nouveau, le résultat des législations spécifiques de chaque pays, ce qui, sans aucun doute, convient le mieux aux conditions et besoins particuliers. Ainsi, par exemple, du point de vue de la législation de "conservation" conventionnelle, par rapport à certains pays d'Europe, l'organisation chargée des villes historiques en Israël est bien différente, car elle dépend du Ministère des Affaires Intérieures dans le cadre duquel agit le Service pour la Protection de l'Environnement. Ainsi, en fait, la sauvegarde du patrimoine fait partie des problèmes relatifs à l'écologie en général, ce qui crée les conditions assurant la protection dans un contexte plus vaste. Quelquefois, certaines villes trouvaient des solutions non-conventionnelles, même dans le cadre de leurs propres territoires nationaux. A Split, par exemple, fut initiée, il y a un quart de siècle, une action visant à créer une organisation interinstitutionnelle relative à l'aménagement du noyau historique; à cette époque, ailleurs en Yougoslavie, dans la majorité des villes, le service de conservation traditionnelle était encore le seul gérant des travaux. A côté des institutions de conservation et d'urbanisme, l'Institut pour la construction s'est activement engagé dans des travaux concernant l'aménagement du noyau historique. Aujourd'hui, l'Institut pour le Patrimoine Architectural et Urbain de la Faculté d'Architecture en est aussi un collaborateur actif.

- (d) Les organisations particulières dont les activités sont orientées vers les noyaux historiques sont aussi un phénomène très fréquent dans la pratique actuelle des villes historiques méditerranéennes, ou apparaissent seulement dans une vision des propositions futures, comme la meilleure solution tendant à réaliser un aménagement complexe des zones anciennes. L'une des premières organisations de ce genre, fondée il y a plus de trois décennies, est l'"Ufficio Centro Storico" de Gênes, grâce auquel cette ville a, justement eu, avant toute autre, une analyse complexe du noyau historique. Le succès de l'action actuelle initiée à Marseille est dû, en partie, aux travaux d'une organisation spécifique dans laquelle oeuvre l'Atelier du Patrimoine, sur un territoire qui a obtenu le statut de Zone d'Aménagement Différé (ZAD). Pour l'ancien quartier Trinidad-Perchel à Malaga, fut fondé un Bureau Spécial qui oeuvre dans le cadre du Ministère des Travaux Publics et de l'Urbanisme. Nicosie est aussi parvenue à une conclusion sur la nécessité de fonder une organisation unique avec une équipe de travail pluridisciplinaire. A Split, ce but est atteint, grâce à une équipe mixte, travaillant au processus intégral dans le noyau ancien et qui est composée des représentants de "Centre historique" comme organisme administratif et économique autonome, lequel posséderait un fonds particulier, où parviendraient les moyens financiers provenant de différentes sources, et destinés à la revitalisation.

Certains modèles et propositions d'organisation qui ont été présentés par les villes méditerranéennes constituent une contribution à la théorie et pratique générale sur la sauvegarde et la réhabilitation du patrimoine architectural et urbain, et c'est pour cela qu'ils méritent une grande attention.

#### 4. La doctrine

L'organisation est, en partie, le résultat du développement de la doctrine sur la sauvegarde du patrimoine architectural et urbain, ce qui est exprimé dans tous les documents existants - tant dans les rapports nationaux que dans les études de cas - et presque unanimement.

Dans les pays méditerranéens, du moins quand il s'agit de la réhabilitation des villes anciennes, s'applique la doctrine de la "sauvegarde active" du patrimoine architectural et urbain, qui apparaît dans la théorie et la pratique mondiales au cours de la seconde moitié du XXe siècle. Ces nouvelles idées, qui ont trouvé leur application autour de la Méditerranée, se remarquent dans une nouvelle approche du patrimoine architectural et urbain, d'après laquelle on ne s'occupe pas seulement de certains "monuments" particulièrement choisis, mais du patrimoine intégral qui inclut des constructions plus modestes possédant des caractéristiques d'ambiance et contribuent à la valeur de l'ensemble d'un milieu historique. Une telle approche, plus large, a été également rendue possible par l'évolution de la conscience, quant à la valeur de l'ensemble historique, depuis un quartier de ville ou une partie de village jusqu'à l'ensemble urbain ou, plus largement encore, jusqu'au milieu historique avec tout le paysage environnant, ce qui est un grand pas en avant par rapport à l'intérêt que l'on ne portait auparavant qu'à l'ensemble des "monuments culturels" individuels. Grâce à une telle évolution dans la compréhension de l'essence et de la complexité du patrimoine architectural et urbain, l'intérêt ne se porte plus exclusivement

sur les aspects historico-artistiques des parties anciennes d'édifices ou ne se borne plus seulement à résoudre les problèmes techniques en vue de les protéger physiquement, mais pénètre bien, au contraire, dans des conditions socio-économiques beaucoup plus complexes, dans les conditions hygiéniques des habitants du noyau et, plus largement encore, dans les problèmes écologiques de la vie des anciens établissements urbains, dans un cadre plus sain. Cela signifie que les recherches des édifices et agglomérations historiques se sont orientées, non seulement vers des analyses exclusives concernant l'art, l'histoire, l'archéologie et autres disciplines dans le domaine des sciences historiques mais, aussi, vers des études complexes relatives aux conditions de vie des habitants des villes anciennes, aux problèmes liés à l'infrastructure insuffisante et vétuste, aux changements de l'équilibre social résultant, le plus souvent, d'une dégradation des couches sociales, ainsi qu'aux questions concernant la dégradation économique, aux problèmes complexes de fonctionnement des noyaux anciens, et à ceux concernant la situation du trafic qui ne correspond pas au caractère des zones historiques, aux questions de l'implantation inadéquate de l'industrie, et à tous autres problèmes qui résultent d'une urbanisation non planifiée ou, peut-être planifiée, mais très rarement en harmonie avec les valeurs historiques, y compris tous les autres aspects écologiques.

C'est la raison pour laquelle ce changement radical dans la doctrine de conservation a justement apporté des modifications dans l'organisation du travail, a introduit une approche pluridisciplinaire et un engagement multiinstitutionnel d'un nombre toujours plus grand de participants à une tâche aussi complexe. Cela a signifié, en même temps, un engagement plus intense des autorités dans la recherche des solutions de problèmes aussi nombreux, soit des autorités centrales, ou locales, qui sont, de plus en plus, en mesure de suivre le destin du patrimoine architectural urbain et historique dans leur région. La nouvelle doctrine signifiait donc un transfert de l'intérêt et des compétences des organismes exclusivement professionnels et des experts sur la société dans son ensemble, y faisant également participer les citoyens qui s'engagent, de plus en plus, à résoudre les problèmes concernant le patrimoine culturel et historique.

Tout ceci s'est reflété dans les changements relatifs à la démarche concernant la sauvegarde et la réhabilitation des villes anciennes, ce qui ressort clairement des méthodologies présentées dans les études de cas sur les villes historiques du bassin méditerranéen. A la place des décisions précédentes qui, souvent, étaient le résultat d'improvisations, aujourd'hui la réhabilitation est le résultat d'une démarche approfondie allant de l'établissement d'inventaires et d'analyse passant par l'établissement de plans et projet, jusqu'aux réalisations. Rappelons ici que l'une des principales caractéristiques de la sauvegarde active du patrimoine architectural et urbain réside dans l'exécution de la sauvegarde et de la réhabilitation dans le cadre de plans de l'aménagement spatial, ce qui est, au niveau international, codifié par toute une série de documents importants, auxquels font appel les institutions méditerranéennes dans leur traitement des établissements urbains historiques (par exemple, les recommandations sur la sauvegarde des zones historiques et sur leur rôle actuel, adoptées lors de la XIXe séance de l'Assemblée Générale de l'UNESCO qui s'est tenue à Nairobi en 1976).

La sauvegarde active du patrimoine architectural et urbain est donc une doctrine moderne, qui signifie une approche active du milieu historique, et la mise en activité des biens culturels dans la vie d'aujourd'hui des villes et



villages anciens. En raison de l'intégration du patrimoine dans les courants de la vie actuelle et l'intention de résoudre intégralement tous les problèmes complexes soulevés par les zones historiques, ces derniers temps cette doctrine moderne se définit de plus en plus comme "sauvegarde intégrative" ou "processus intégral" de l'aménagement de la zone historique, ce qui est utilisé comme définition dans certaines villes historiques méditerranéennes et, généralement, en tant que doctrine, s'identifie à la notion de "sauvegarde active". Dans l'étude de cas de Split, cependant, la conception de "sauvegarde active" se différencie du "processus intégral" comme deux phases temporaires différentes, ou, du moins en ce qui concerne Split, "la conception de la sauvegarde active qui, entre temps, a montré sa contradiction interne" a été remplacée par le "principe de l'aménagement intégral du noyau", ce qui est une nouvelle contribution au développement de la théorie et pratique de l'aménagement du patrimoine architectural et urbain.

Etant donné qu'à ce sujet les avis ne concordent pas tout à fait, il serait nécessaire d'en discuter au séminaire, ou au cours d'une réunion particulière qui serait exclusivement consacrée au développement de la doctrine sur la sauvegarde et la réhabilitation du patrimoine architectural et urbain.

Une contribution à l'étude de la conception relative à la sauvegarde active est représentée par la spécification des notions sur la restauration, la réhabilitation et la rénovation que donne la Tunisie dans son rapport national.

##### 5. Recherche du patrimoine architectural et urbain

Les études de cas présentées offrent un grand nombre de données sur les recherches concernant le patrimoine architectural et urbain dans les villes historiques de la Méditerranée. Les connaissances ainsi acquises pourront être utiles tant pour l'approfondissement des disciplines de recherches que pour l'éducation de spécialistes, ce qui devient, de plus en plus, une condition préalable pour le développement d'un travail systématique fondé sur une analyse scientifique, relative à la sauvegarde et la réhabilitation des établissements urbains anciens de cette région.

Les résultats des recherches concernent plusieurs domaines scientifiques:

- (a) Du point de vue des sciences humaines, qui ont, en général, la plus longue tradition, les études qui nous sont parvenues ont démontré l'application des recherches historiques, archéologiques, historico-artistiques ou ethnographiques, surtout dans les étapes de la démarche relative à la réhabilitation qui concerne l'analyse de la situation existante, l'étude du développement spatial et de la valorisation historico-artistique.

L'archéologie urbaine a particulièrement progressé au cours des dernières décennies, comme sous-discipline archéologique particulière, qui se développe à l'intérieur du tissu bien vivant des villes existantes. Il est compréhensible que les établissements urbains méditerranéens, autrefois, au centre même de la civilisation mondiale, et, aujourd'hui, noyau de grandes villes en expansion, peuvent justement beaucoup offrir à cette spécialité. L'étude de cas sur le Panier possède des plans archéologiques

artographiés, informatisés, qui sont le résultat de recherches de superposition des plans archéologiques et des plans du réseau souterrain.

Quoique les recherches et l'analyse scientifiques du Palais de Dioclétien à Split durent depuis plus de deux siècles, se sont les entreprises systématiques liées au programme de la revitalisation du noyau historique qui ont ouvert la voie à des travaux approfondis dans certaines zones du tissu urbain, ce qui a permis d'obtenir des résultats archéologiques très significatifs. Plusieurs d'entre eux tels que, par exemple, la découverte du système de la canalisation romaine, peuvent être directement appliqués dans les programmes relatifs à l'infrastructure du centre historique de Split. Les recherches historiques s'appliquent surtout à l'analyse du développement spatial de la ville, et à l'analyse des édifices particuliers, où les documents historiques offrent quelquefois des données fondamentales quant à la datation de la construction originelle ou des différentes phases de son développement. Les recherches historico-artistiques sont le plus souvent utilisées au cours des analyses concernant des constructions anciennes et au moment de la valorisation de certaines couches dans un tissu historique souvent très complexe aujourd'hui. Dans ce domaine, ont fortement progressé les recherches sur la typologie de construction, ce que prouvent les résultats directs atteints à Gênes et dans les autres villes italiennes. Les recherches éthnographiques s'appliquent surtout à l'analyse des établissements humains de moindres dimensions à caractère rural et dans l'étude de l'équipement intérieur de la maison paysanne.

- (b) Du point de vue des sciences techniques, un progrès important a été effectué ces dernières décennies dans l'analyse du patrimoine architectural et urbain, ce qui est aussi visible dans les villes méditerranéennes. L'analyse architectonique, précédemment surtout orientée vers la recherche des particularités stylistiques et la morphologie, se complète maintenant par des éléments de sciences techniques, en premier lieu par l'étude des matériaux, de la construction, du mode de bâtir et de l'infrastructure. Dans ce domaine, l'étude de cas de Marseille offre aussi une multitude de données sur la structure du bâtiment dans son ensemble, sur les différentes parties et détails, sur divers types de matériaux, sur les installations et causes de dépérissement.

Les recherches du point de vue technique s'exécutent dans le cadre d'une analyse complexe et se combinent avec des données provenant d'autres disciplines. Dans ce sens, la ville de Split a présenté ses propres expériences dans les études des phases historiques de l'accroissement de la ville ou de constructions particulières, développant la méthode de rectification des anciens plans, au cours desquelles les recherches techniques se combinent avec l'analyse historico-architectonique. Les études de la typologie des parcelles, que la ville de Marseille a exposées de façon impressionnante, possèdent un caractère historico-architectonique et technique (en rapport avec l'application des recherches géodésique). Les études complexes sur la typologie du système du Panier sont aussi d'un caractère combiné, technique et historico-architectonique.

- (c) L'aspect sociologique des recherches est une approche encore plus récente quant à l'analyse des villes historiques, étant donné que la sociologie, en tant que domaine scientifique, n'est appliquée que depuis quelques années dans les études sur le patrimoine architectural et urbanistique. Il est donc très significatif que presque toutes les études parvenues au Centre aient signalé des recherches sociologiques et que certaines aient atteint, à cet égard, des résultats notoires. Au début même de l'analyse systématique du noyau historique de Gênes, des enquêtes sociologiques ont été incluses - enquête qui révèlent les causes de la dégradation de la région historique. Ces dernières années, de telles recherches se sont poursuivies dans le cadre du programme des organismes scientifiques, tel que le CRESME (Centre de Recherches Economiques, Sociales et du Marché de la Construction, Rome) ou l'ILRES (Institut Ligure de Recherches Economiques et Sociales).

Au cours des trente dernières années que dure l'action systématique destinée à aménager le noyau historique de Split, ce n'est que récemment, dans le cadre du processus intégré, que figure plus significativement la composante sociologique, quoique les premières analyses du début de cette période aient inclus certaines enquêtes. Les recherches effectuées ces dernières années dans ce domaine comportent une analyse socio-démographique approfondie, une topographie sociale, une enquête sur l'avis des habitants et usagers des locaux de travail relatifs aux conditions professionnelles de logement dans le centre historique, des enquêtes faites auprès d'autres usagers du noyau, sur sa signification et la façon dont ils le ressentent ainsi que tous autres renseignements pouvant compléter l'image de cette zone - image bien différente de celle que nous offrirait uniquement une étude historico-artistique. Les rapports de la Tunisie, du Maroc et de l'Algérie sont imprégnés d'une approche sociologique.

- (d) L'aspect urbano-économique des recherches est l'apport le plus récent à l'étude complexe du noyau historique. Etant donné qu'une telle approche était, il n'y a pas longtemps, très rare dans la science mondiale qui s'occupe des villes historiques et du patrimoine architectural et urbain en général, la place et le rôle que certains pays méditerranéens ont accordés dans leurs études et rapports à l'aspect économique-financier, sont la preuve que nous sommes entrés dans le vif du problème de la réhabilitation.

Les situations économiques sont différentes d'un pays à l'autre, ou même d'une ville à l'autre dans une même région, donc les solutions auxquelles on aboutit par ces études sont différentes, mais il semble tout de même - outre quelques cas exceptionnels - que tous les pays constatent plus ou moins une même gêne de la dégradation, liée aux causes économiques, que l'on découvre de plus en plus maintenant, non par des impressions mais par des études approfondies. Dans ce sens, sont indicatrices les données provenant du noyau historique de Split, qui ont démontré que, par lui-même, le noyau n'est pas tellement pauvre, mais que les instruments administratifs et juridiques urbains sont défectueux et ont permis que la grande accumulation, créée par le travail dans le centre historique lui-même, s'oriente vers d'autres zones. C'est pourquoi

on exige une meilleure valorisation de la zone du noyau ancien et le retour des valeurs qui y ont été créées afin que, parallèlement au potentiel économique existant, soit possible, dans cette région, une réhabilitation économique complète.

- (e) Les aspects juridiques du patrimoine architectural et urbain ont aussi un rôle important dans l'analyse, ce qu'ont mentionné presque tous les pays méditerranéens et, respectivement, les villes qui participent à ce projet; les données présentées peuvent être d'un intérêt général, quoique la situation juridique soit dans chaque ville régulièrement très spécifique. Il est visible, d'après l'étude concernant Gênes, par exemple, que certaines villes italiennes disposent de "lois particulières" (comme Venise, Ancône, Naples). En Yougoslavie vient d'être adoptée une loi spéciale pour Dubrovnik qui rendra possible une accumulation des moyens financiers. Ce genre de recherches est donc très intéressant pour les villes historiques méditerranéennes dans leur ensemble, et l'échange d'expériences peut être très utile quels que soient les cadres juridico-politiques du pays participant à ce projet.

## 6. Démarche dans la réhabilitation des villes historiques

La plus grande concordance comparative des villes historiques dans différents pays de la Méditerranée, qui ressort des études de cas ou des rapports nationaux et autres communications, réside dans la démarche à entreprendre pour la réhabilitation, c'est-à-dire dans la procédure méthodologique qui comprend une entreprise aussi complexe que l'assainissement et la réhabilitation des établissements urbains historiques. Par elle-même, cette concordance indique que les villes méditerranéennes sont sur la bonne voie dans la réalisation du programme de sauvegarde et d'aménagement du patrimoine culturel, alors que le fait qu'une ville ait davantage développée une étape, et une autre ville une autre étape dans la démarche méthodologique complexe, offre la possibilité que tous les pays méditerranéens profitent de ces résultats, précisément grâce à un échange de données. Donc, de ce point de vue, les études de cas ont offert une quantité de données et connaissances pour chaque phase de la démarche complexe relative à la réhabilitation.

L'analyse de l'état actuel est la première étape de cette analyse très complexe, étant donné l'application de tous les aspects de la recherche. Le point de départ de cette analyse est le relevé architectonique comme élément irremplaçable, sur lequel se construisent toutes les autres étapes dans la démarche de réhabilitation. Sont de plus en plus nombreuses les villes historiques méditerranéennes qui possèdent la documentation technique fondamentale du noyau historique, telle que celle que peuvent présenter, par exemple, les villes de Tunis et de Split. En analysant l'ensemble du noyau urbain, Split a présenté ses expériences dans l'établissement du relevé architectonique, qui a été exécuté pour toute la zone de l'ancien centre urbain, à l'échelle de 1:200 et, cela pour tous les étages, depuis le rez-de-chaussée jusqu'au toit, et pour toutes les façades; ce relevé possède toutes les cotes se rapportant aux principales dimensions des pièces et des ouvertures, depuis les cotes absolues du seuil inférieur, jusqu'aux cotes absolues du plancher et aux hauteurs de chaque pièce. Les analyses des constructions individuelles, en tant que partie intégrante de la documentation, disposent de relevés détaillés, à l'échelle de 1:50 (ou à l'échelle de 1:25, s'il s'agit d'une plus petite construction), avec tous les plans nécessaires, les coupes caractéristiques, et toutes les façades.

Certaines parties et détails sont relevés à des échelles encore plus élevées, de 1:10 à 1:1. Pour les besoins d'une analyse détaillée, les relevés architectoniques copient exactement la structure existante du mur, la technique de la construction, les fissures et déformations. Une telle exactitude est nécessaire pour plusieurs raisons: comme document objectif de l'état trouvé, comme base pour le projet d'assainissement et, en cas de démolition, destruction ou endommagement dus à des catastrophes naturelles ou aux conséquences d'une guerre, un tel relevé, avec une autre analyse technique et des recherches, devient un précieux document pour la restauration ou la reconstruction. De la documentation technique font aussi partie de nombreux relevés photographiques de l'ensemble du noyau historique, des constructions individuelles, de leurs différentes parties et des détails.

Les institutions spécialisées, chargées de l'analyse du patrimoine architectural et urbain dans tous les pays et qui participent à ce projet, se consacrent, en général, de façon semblable ou identique à la documentation de la situation existante des bâtiments et zones historiques dans leur ensemble. Ce faisant, elles développent ou améliorent le système de documentation. Le système le plus commun, jusqu'à présent, est la fiche de contrôle pour chaque construction, ce qui est la plus logique des bases de documentation dans les établissements urbains historiques où n'existent pas de relevés architectoniques. Cependant, au cours d'une expérience de plusieurs années, dans une documentation urbaine contenant des relevés architectoniques, Split a appliqué le système intitulé "dossier fondamental de l'îlot", qui recueille toutes les données sur l'îlot en tant qu'unité spatiale fondamentale. En étudiant de tels détails méthodologiques ou techniques, nous pénétrons, à vrai dire, dans des domaines spécialisés, ce qui nous conduit à la nécessité d'organiser des réunions d'experts, qui n'analyseraient que certains aspects de la démarche méthodologique, à partir du relevé et de l'analyse de la situation existante comme première étape. La matière présentée dans les études de cas, peut servir de base pour initier une discussion détaillée sur cette question.

L'étude du développement spatial est la seconde étape importante dans la démarche méthodologique de la réhabilitation. Elle va jusqu'à la couche originelle de la ville historique ou d'une construction individuelle; elles ne se contentent pas seulement de conclusions quant à l'aspect primitif, mais note toutes les couches ou étapes caractéristiques, qu'un ensemble ou une construction individuelle ont connues depuis leur création jusqu'à nos jours. Les études de cas parvenues sur les villes méditerranéennes (Nicosie, Marseille, Gênes et Split), de même que tous les rapports nationaux et les communications annexées, accordent une grande importance à cette étape, qui est aussi l'une des bases inévitables de l'étude de tous les facteurs responsables de la dégradation des villes historiques, de leurs parties ou de leurs constructions, et représente - surtout quand il s'agit d'édifices individuels - la matière fondamentale pour la valorisation et, par là, pour le projet de réhabilitation. La démarche méthodologique découvrant différentes couches - comme le démontre l'étude du développement du noyau historique de Split - est souvent à l'inverse de l'ordre de la construction, car elle part du connu vers le moins connu, pour démontrer, de nouveau, dans la récapitulation définitive, la véritable succession historique de la construction, depuis le début jusqu'à nos jours. Dans une telle analyse est particulièrement importante la présentation graphique, et de nombreuses villes méditerranéennes, surtout de celles qui ne sont pas présentes ici par leurs rapports (par exemple, Nâples et Barcelone) ont, dans ce domaine, une grande expérience. Est donc logique la proposition visant à ce que, en tant

qu'analyses spécialisées, soit établi, au cours d'une des prochaines réunions, un échange d'expériences relatives aux recherches sur le développement spatial et sa présentation.

La valorisation du patrimoine architectural et urbain est une démarche très importante dans l'analyse des ensembles historiques et des constructions individuelles, à laquelle, cependant, dans les travaux concernant les projets de réhabilitation des établissements urbains historiques méditerranéens, jusqu'à présent, une attention correspondante n'a pas encore été prêtée, quoiqu'elle soit mentionnée dans certains rapports nationaux, ou études de cas. C'est une synthèse particulière de toutes les recherches, fondée sur l'analyse de la situation existante de l'étude du développement spatial: elle représente un support indirect des programmes de réhabilitation, respectivement des plans et projets. En raison de la grande expérience que possèdent précisément les pays de la Méditerranée dans l'exécution de projets et la réalisation des restaurations qui reposent sur la démarche de valorisation, il serait nécessaire de consacrer à cette étape une attention adéquate par des débats thématiques spéciaux.

Les plans et projets relatifs à la réhabilitation des villes historiques sont traités dans les rapports de tous les pays méditerranéens, ou dans les études de cas concernant ce projet. La réhabilitation des établissements urbains historiques s'effectue tant à travers des plans économiques et spatiaux destinés à de vastes régions, que par des plans exécutifs concernant les noyaux historiques eux-mêmes.

Par les plans spatiaux plus importants se résolvent, à long terme, entre autres, les questions relatives à la place des établissements urbains historiques dans le pays, la région plus ou moins étendue ou agglomération urbaine. Les plans exécutifs définissent directement la réhabilitation du noyau historique ou de l'une de ses parties; à cet égard existe un assez grand nombre de données très concrètes dans les études de cas présentées. Le plan intégral d'aménagement du noyau historique de Split est une action très complète, qui s'exécute en trois phases essentielles. La première consiste en une analyse complexe de l'état existant, la seconde définit les objectifs et la stratégie - y compris les organismes juridiques et financiers assurant le nécessaire à leur exécution efficace. La troisième phase, c'est-à-dire le plan exécuté lui-même, est en cours de réalisation, et il est trop tôt pour en parler. Du point de vue des plans et projets, la ville de Split peut faire profiter de certaines de ses expériences faites au cours de l'établissement des projets sur l'aménagement de différents îlots particuliers à l'intérieur du Palais de Dioclétien.

Dans l'étude de cas sur Gênes, pour ce qui concerne les plans et projets, 6 études sur les zones historiques (Maddalena, Pré, Molo, Prione, Porta Soprana et Carmine) sont les plus intéressantes; elles ont été confiées à d'éminents architectes tels que: Gian Carlo de Carlo, Renzo Piano, Luciano Grossi Bianchi, etc... Grâce à ces projets sont sauvegardées les valeurs historiques et, en même temps, s'améliorent les conditions de logement, de travail et de vie répondant aux exigences du standing d'aujourd'hui.

Dans l'étude concernant Marseille, nous trouvons des données complexes, y compris celles de nature technique dans la zone d'intervention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la ZAD du Panier.

Des expériences relatives aux plans complets de zones ou aux projets de certains îlots sont visibles dans les études sur Hafsia à Tunis, Trinidad-Percher à Malaga, de même que dans les autres études présentées.

Sur l'exécution et les problèmes de mise en oeuvre, en tant que dernière phase du processus de réhabilitation, les études de cas ne contiennent pas beaucoup de données quoique cette question soit partout actuelle, à différents points de vue tels que, par exemple: l'organisation de chantiers dans des conditions complexes dues à la situation dans les centres historiques, le manque d'artisans spécialisés qui - habitués à la technologie moderne de construction, très différentes du travail traditionnel - savent oeuvrer sur des constructions historiques, ce qui est surtout visible dans le bassin méditerranéen, où la pierre est le principal matériau de construction. Des débats seraient profitables sur ce genre de question et sur les problèmes qui s'y rattachent.

Cela concerne aussi le contrôle permanent des constructions déjà restaurées et le système d'inspection. Certains pays méditerranéens (par exemple l'Italie) ont, dans ce domaine, acquis de l'expérience, surtout au cours de ces dernières années depuis qu'a été introduite l'inspection des monuments historiques les plus importants. D'autres ont, par contre, une expérience négative en ce qui concerne la dégradation des édifices déjà restaurés. Tout ceci nous conduit à penser que l'entretien et le contrôle doivent être un thème dont il faut discuter séparément.

7. Un chapitre particulier a été consacré à l'approche relative à la sauvegarde de l'environnement, car il faut prêter une attention toute spéciale à ce problème dans le contexte même des établissements urbains historiques, parallèlement aux autres et nombreuses études faites sur l'environnement, que stimule le Plan d'Action pour la Méditerranée et qui s'exécutent dans le cadre du Programme d'Actions Prioritaires.

Il s'agit ici de la dégradation écologique des établissements urbains historiques dans leur ensemble, et de certains de leurs parties, principalement dans les régions où l'industrie se trouve à proximité des centres historiques; tout cela conduit à une dégradation visuelle et produit des effets polluants négatifs qui se reflètent sur la consistance de la pierre, la qualité de l'air et de l'eau, l'enlaidissement du paysage historique causé par les déchets, et bien d'autres facteurs. Dans certaines études de cas, des chapitres traitent de la question du point de vue spécifique de chaque milieu. Ainsi, à Gênes, on a attiré l'attention sur quelques exemples d'intervention dans le tissu historique, qui se répercutent sur le caractère de l'établissement urbain historique et, par là, représentent une dégradation visuelle du tissu historique traditionnel.

La ville de Split attire l'attention sur la situation écologique du noyau historique, où la qualité de la vie est menacée par quelques sources polluantes. Il faut mentionner ici, en premier lieu, le mauvais équipement communal, surtout la canalisation urbaine dont, dans le centre ancien lui-même, les eaux non-filtrées se déversent dans la mer. L'un des problèmes frappants, à Split, provient d'un manque de propreté résultant d'amas d'ordures, ce qui n'est pas seulement un problème visuel, mais aussi, sanitaire. Quoique le noyau historique ne possède pas, dans l'ensemble, de voies réservées à la circulation des véhicules, les courants du trafic

périphérique et tangentiel représentent une source de bruit et de pollution d'air dans toute la zone historique. C'est là un problème certain qui est, nous pouvons le dire, caractéristique pour la majorité des établissements urbains historiques du bassin méditerranéen.

Du point de vue écologique, en général, est particulièrement intéressante l'expérience d'Israël présentée par une analyse pluridisciplinaire de l'implantation d'une centrale hydraulique à proximité de la ville historique de Caesarea où ont été suivies toutes les influences possibles d'une telle entreprise, sur un environnement historique protégé et sur ses conditions de vie.

#### 4. CONCLUSIONS, SUGGESTIONS ET RECOMMANDATIONS

##### 4.1 Conclusions

Les études de cas présentées, les rapports nationaux et toutes les communications concernant le projet "Réhabilitation et reconstruction des établissements historiques méditerranéens" établis jusqu'à présent, révèlent:

- des problèmes très complexes concernant la sauvegarde, l'arrêt de la dégradation et l'aménagement de ces ensembles;
- les expériences significatives dans le domaine de la réhabilitation du patrimoine architectural et urbain qui, par des actions, telles que ce projet, deviennent de plus en plus accessibles et que tous les pays méditerranéens pourraient employer en vue de sauvegarder, valoriser et mieux utiliser les établissements urbains historiques et biens culturels.

- (a) Les valeurs du patrimoine culturel du bassin méditerranéen - l'un des foyers les plus importants de la civilisation mondiale - sont connues depuis longtemps, mais cette popularité concerne, en général, les ensembles monumentaux ou les constructions individuelles qui trouvent surtout leur place dans les livres d'archéologie, d'histoire de l'art et de l'art de bâtir.

Les rapports nationaux des pays méditerranéens signalent un grand nombre de moindres agglomérations possédant d'importantes valeurs, qui sont moins connues mais méritent, par leurs caractéristiques historico-culturelles, artistiques, esthétiques, topographiques et autres, une grande attention, un respect et une protection. Ce qui vaut aussi pour les quartiers plus modestes des villes historiques plus célèbres, avec une architecture moins représentative par rapport aux centres monumentaux, mais possédant des richesses d'ambiance caractéristiques, à l'échelle humaine.

- (b) Les villes historiques méditerranéennes connaissent de nombreux et complexes problèmes qui, en général, sont de nature globale par rapport au patrimoine architectural et urbain de tous les continents, mais certains sont particulièrement apparents dans la région méditerranéenne.



Ce sont des problèmes à long terme, dont les plus importants sont les suivants :

1. Négligence et déperissement des zones historiques dus à la dégradation socio-économique qui se reflète dans:
  - la détérioration des logements et des conditions de logement et d'hygiène, difficiles pour la vie des habitants;
  - la dégradation sociale, qui influe sur des tendances démographiques négatives (zones désertées ou "bidonvilles" surpeuplés);
  - le noyau surpeuplé, surtout dans les médinas arabes;
  - l'appauvrissement économique des zones historiques dans leur ensemble et de leurs habitants, résultant de la perte des fruits des potentiels économiques des zones historiques, ou d'une organisation défectueuse qui permet à ces potentiels existants de se déverser dans d'autres zones.
2. Péril dans les régions exposées aux séismes. C'est aussi un problème à long terme qu'il faut résoudre par:
  - des actions préventives (documentation et consolidations préventives);
  - une réhabilitation totale des agglomérations historiques endommagées par les séismes.
3. Insuffisance d'un équipement moderne dans les villes, ce à quoi il faut surtout remédier par l'introduction d'une infrastructure adéquate.
4. Dégradation visuelle et écologique due, dans la majorité des cas, à des facteurs situés hors des zones historiques, cela apparaît surtout:
  - dans l'implantation d'une architecture moderne disproportionnée dans les zones historiques mais, le plus souvent, à l'extérieur dans les "zones de contact", ce qui perturbe les mesures des ambiances anciennes;
  - dans la multiplication des facteurs polluants, dans l'implantation inadéquate de l'industrie à proximité des zones historiques et dans toute autre source de pollution (pollution de l'air causée par une intense circulation de véhicules, etc...)
5. Le trafic qui étrangle le noyau historique visuellement et fonctionnellement en raison:
  - des voies de circulation automobile qui ne sont pas en harmonie avec l'ancien tissu;
  - d'une insuffisance de parcs de stationnement, de sorte que dans la majorité des villes anciennes, les voitures stationnent sur les trottoirs;
  - d'un manque de garages convenables;
  - des difficultés rencontrées dans l'approvisionnement des espaces commerciaux, de travail et d'affaires;
  - d'une surcharge piétonne.

- (c) Devant ces nombreux problèmes, les pays de la Méditerranée sont parvenus à faire de précieuses expériences afin de les résoudre, soit dans la pratique déjà atteinte, soit dans la vision des solutions finales qu'ils n'ont pas encore réalisées. Soulignons tout de suite ici que la situation est très satisfaisante en ce qui concerne le travail des organismes professionnels et des experts, mais que la situation dans l'organisation et l'état juridique et financier est inadéquate, et que l'engagement du pouvoir et du vaste public est encore insuffisant.

Le travail professionnel des institutions et des experts des pays méditerranéens suit les plus grandes réalisations en théorie et pratique mondiales dans le domaine de la sauvegarde et de l'aménagement du patrimoine architectural et urbain, du moins d'après ce que l'on peut globalement conclure à partir des travaux qui nous sont parvenus et qui concernent:

- la doctrine moderne de la sauvegarde active du patrimoine architectural et urbain, respectivement du processus intégral de travail;
- la démarche méthodologique depuis les analyses jusqu'à l'accomplissement de la sauvegarde du patrimoine, grâce aux plans d'urbanisme et spatiaux qui, dans l'ensemble, est jugée conforme à la pratique de conservation et d'urbanisme actuels. Signalons, cependant, que, dans plusieurs pays ou villes, sont plutôt développés certains éléments et, dans d'autres régions, plutôt d'autres éléments, ce dont peuvent profiter tous les participants et leurs villes historiques, par un échange organisé d'expériences;
- le rôle de plus en plus important d'une collaboration pluridisciplinaire et multiinstitutionnelle dans les travaux destinés à résoudre les problèmes complexes des établissements urbains historiques.

Les experts des villes historiques méditerranéennes témoignent, cependant, du besoin de renouveler les cadres scientifiques et spécialisés et de les renforcer, étant donné que l'on peut prévoir une extension des travaux dans les milieux historiques. Ce qui signifie qu'il est urgent de procéder avec méthode à l'éducation de spécialistes principalement par des études spécialisées.

Les aspects relatifs à l'organisation, le financement et l'état juridique de la réhabilitation des villes historiques de la Méditerranée ne sont pas satisfaisants, malgré des solutions individuelles grâce auxquelles certaines villes essaient de trouver les meilleures conditions de réhabilitation. Les villes du bassin méditerranéen sont parvenues à déterminer certains modèles concernant l'organisation et le financement, mais ne les ont pas encore réalisés dans l'ensemble et, pour l'instant, elles ne font que les proposer aux autorités locales ou étatiques. Ces propositions se résument, en principe, ainsi:

- création d'organismes de caractère pluridisciplinaire particuliers qui s'occuperaient des zones historiques ou de la réalisation d'une collaboration multiinstitutionnelle;

- promulgation d'actes légaux spéciaux qui assureraient les conditions juridiques nécessaires à une telle activité, et grâce auxquels seraient créés des fonds alimentés par toutes sortes de revenus pouvant être réalisés par le noyau historique, y compris les ressources insuffisamment utilisées provenant du tourisme.

L'engagement de l'ensemble de la société dans le processus de sauvegarde et de réhabilitation des villes historiques méditerranéennes devrait être plus défini qu'il ne l'est aujourd'hui, quand toute la responsabilité repose sur les services spécialisés.

On pense, par là, à :

- un engagement plus fort des autorités, principalement des autorités locales qui, en acceptant le rôle de responsable du processus de réhabilitation, se chargent aussi de la responsabilité d'assurer la sauvegarde et une vie convenable;
- un plus grand engagement de la part des larges couches de la population auxquelles il faut permettre une plus grande participation à tout le processus de réhabilitation. Comme condition préalable à une telle participation des citoyens, il est nécessaire d'assurer une éducation adéquate, par l'intermédiaire des médias d'information, de même que par un système d'enseignement dans les écoles primaires et secondaires.

Dans le cadre des expériences ci-dessus énumérées devraient, à notre avis, se formuler les recommandations destinées aux Gouvernements des pays méditerranéens, en vue d'assurer de meilleures conditions de sauvegarde des établissements urbains historiques, leur réhabilitation et leur rôle futur dans la vie moderne.

#### 4.2 Suggestions

A partir des conclusions susmentionnées pourraient être formulées les suggestions destinées aux autorités, c'est-à-dire à ceux qui prennent des décisions quant à la politique concernant les établissements urbains historiques.

Le principal message que les experts adressent à tous ceux qui prennent des décisions, est la nécessité de concevoir la zone historique, non seulement comme une aire culturelle exceptionnellement significative, mais aussi comme l'un des importants facteurs de la vie actuelle de la ville, dans toutes ses fonctions (logement, travail, utilisation du temps libre) qui peut aussi avoir une grande signification économique (surtout étant donné les très grands potentiels touristiques encore insuffisamment exploités).

Du point de vue de l'entretien du niveau de vie et de l'équipement, cette zone urbaine mérite au moins le même traitement que les quartiers neufs de la cité, et c'est pourquoi l'assainissement des zones historiques, en grande partie négligées, parallèlement aux actions destinées à la sauvegarde et à la présentation de ses valeurs historiques, doit devenir l'une des tâches essentielles de la politique du développement de toute ville, respectivement de tout pays dans son ensemble quand il s'agit de la politique économique, spatiale et culturelle, au niveau national.

Pour pouvoir réaliser ce qui vient d'être exprimé, il est nécessaire d'assurer, partout où cela est possible, des formes d'organisation juridiques et des mécanismes financiers qui permettront un auto-entretien économique des zones historiques, par la mise en activité de leurs potentiels économiques ou par de meilleurs résultats, surtout financiers, provenant des potentiels existants, ayant d'abord en vue, à cet égard, les revenus provenant du tourisme, du commerce, de l'usage des locaux commerciaux et d'affaires.

#### 4.3 Recommandation pour le développement ultérieur du projet

Les études de cas exécutées, et toute la matière analysée jusqu'à présent, nous permettent de définir avec plus de précisions le développement ultérieur de ce projet.

Commencé par l'exécution des rapports nationaux, ce projet se développe de plus en plus comme une série d'actions simultanées et convergentes qui, dans l'ensemble, répondent à l'objectif final, défini tout au début de notre projet. Ces actions visent à:

- (a) Terminer les études de cas prévues afin que se complète le plus possible la "casuistique" urbano-historique méditerranéenne, tant du point de vue relatif aux types d'établissements urbains que de celui concernant les problèmes soulevés et les expériences faites au cours de la réhabilitation et de la présentation moderne. Toutes les études de cas devraient être terminées avant le mois d'avril 1987.

Une fois les études de cas complétées (ou, éventuellement, les rapports nationaux sur les établissements urbains historiques, des pays méditerranéens qui désirent encore le faire), nous aurons là une précieuse matière pouvant être élaborée comme document important pour la politique de réhabilitation des villes historiques du bassin méditerranéen. Cela nécessitera vraisemblablement la convocation d'une réunion particulière où serait adopté un document qui, sous forme de suggestions ou de recommandations, pourrait être adressé aux Gouvernements des pays méditerranéens comme aide à la politique concernant les établissements urbains historiques.

- (b) Un tel document nous donnera la base permettant d'organiser une réunion particulière (table ronde) au cours de laquelle les experts - avec les représentants des autorités ou avec ceux qui prennent les décisions - discuteront ensemble des questions clefs concernant la politique de développement urbaine ou du pays par rapport aux zones historiques, afin que puisse être entreprises des mesures efficaces, principalement de nature économique et juridico-organisatrice dans le processus de réhabilitation des établissements urbains historiques du bassin méditerranéen.
- (c) Il est nécessaire d'aborder avec le plus grand sérieux l'action d'identification et de sauvegarde d'au moins 100 villes historiques méditerranéennes d'intérêt général, action qui a débuté par la Déclaration de Genève, en 1985. Cette action a été adoptée comme l'une des tâches prioritaires pour la seconde décennie méditerranéenne et le projet auquel nous participons peut être considéré comme une partie de cette importante tâche. La base de

cette action consiste dans les critères d'identification des établissements urbains historiques et de la méthodologie de travail qui, sous forme de propositions, seront soumis aux participants du IIe séminaire sur les villes historiques du bassin méditerranéen, au cours duquel ils seront vraisemblablement complétés par de nouvelles suggestions utiles.

Les études de cas analysées (ainsi que les rapports nationaux précédents) ont également offert dans ce domaine une matière très utilisable et, ceci, du point de vue de :

- la valorisation, car elles ont indiqué certaines valeurs qui, précédemment, n'étaient peut-être pas suffisamment visibles;
  - la démarche à entreprendre dans la sauvegarde (méthodologie, organisation, financement, plans et projets), ce qui pourra être utilisé directement dans l'action elle-même.
- (d) La suite logique du développement du projet, qui a débuté par les aperçus nationaux généraux, et a continué par l'analyse détaillée de certaines villes, exige maintenant une approche encore plus précise vers une recherche approfondie de certaines étapes de l'analyse spécialisée. Est déjà défini le programme suivant lequel, sera organisée une étude détaillée de la première phase du processus méthodologique de la recherche du patrimoine architectural et urbain, c'est-à-dire de l'analyse détaillée de l'état actuel, y compris les aspects techniques du relevé architectonique et de sa présentation. Les études de cas qui nous sont parvenues (particulièrement celles concernant Marseille, Gênes, Split, Tunis et Fès) ont offert, à ce sujet, un précieux matériel, qui sera utilisé lors de l'organisation du premier atelier spécialisé.

Au cours de l'année prochaine commenceront les préparatifs de la seconde étape méthodologique, c'est-à-dire pour l'atelier spécialisé sur l'analyse du développement spatial de la ville historique, sujet sur lequel existent de très nombreuses données dans certaines études de cas dont disposons (Nicosie, Marseille, Gênes, Split, Fès). La réunion d'experts consacrée à ce thème est prévue pour le printemps de 1987.

- (e) Dans cette phase de développement du projet, il est temps de faire débuter une action éducative, ce que prévoient, comme l'une des démarches nécessaires, les recommandations du Ier séminaire.

Dans le cadre du projet sur la réhabilitation et la reconstruction des établissements historiques, l'évolution de l'éducation doit s'appuyer, en premier lieu, sur les expériences positives de l'UNESCO, de l'ICCROM et de l'ICOMOS, et c'est pourquoi notre collaboration avec ces organismes se développera également dans cette voie. L'éducation pourrait se faire systématiquement dans le cadre de ce projet, sous deux aspects:

- spécialisation des experts de niveau secondaire et, surtout, de niveau universitaire, au IIe ou IIIe degrés. Au cours de la première phase de la collaboration méditerranéenne dans le domaine de l'éducation, il est nécessaire d'effectuer un échange détaillé

d'informations sur toutes les études se spécialisant dans ce domaine en Méditerranée. Peuvent en ressortir des propositions pour la création d'éventuelles études spécialisées concernant certaines étapes du processus intégral de la réhabilitation, qui pourraient avoir leur siège dans les centres pouvant offrir le plus, pour chacune des étapes. A cet égard, il faut autant que possible, utiliser l'action - qui dure depuis plusieurs années - sur l'identification et la sauvegarde de 100 villes historiques du bassin méditerranéen, ayant un intérêt commun.

- éducation des couches de la population, et une plus vive animation des citoyens pour le patrimoine architectural et urbain,

sa valorisation et sa réhabilitation à l'aide des différents médias (presse, radio, télévision, techniques-vidéo, conférences, littérature populaire, éducation aux écoles primaire et secondaire) dont on pourrait discuter, du moins en partie, au cours du séminaire.

- (f) Etant donné que l'un des principaux objectifs de ce projet est l'échange de renseignements sur les villes historiques du bassin méditerranéen, tout au début de cette action s'est imposée l'une des tâches essentielles consistant en l'exécution d'une liste comportant les noms d'institutions, d'individus et d'actions jouant un rôle dans la sauvegarde et la réhabilitation des établissements urbains historiques, tout autour de la Méditerranée.

Quoique le relevé des institutions et des individus oeuvrant dans tous les domaines des actions prioritaires soit une tâche actuelle d'un projet particulier dans le cadre des actions prioritaires, qui conduira à l'édition d'un répertoire, nous considérons qu'il est très important d'établir, le plus tôt possible, une sorte d'aperçu semblable pour le domaine du patrimoine architectural et urbain qui sera de la plus grande utilité pour toutes les autres actions. C'est pourquoi nous serions enclins à donner la priorité à cette action, c'est-à-dire à l'exécuter parallèlement aux actions susmentionnées.

Pour les projets en cours, les résultats atteints satisfont les collaborateurs, mais sont aussi un encouragement à continuer le travail avec le même sérieux, afin d'obtenir la même qualité d'apports. Pour une telle continuité positive, toutes les conditions existent et il faut les exploiter par le travail commun de tous les participants.

## 5. RESULT

Au début du rapport sur le cours du projet "Réhabilitation et reconstruction des établissements historiques méditerranéens" pour la période biennale de 1984 à 1986, dans la première partie (Introduction), est présentée une récapitulation des objectifs essentiels et des principales tâches du projet, ainsi que son développement depuis le début jusqu'aujourd'hui, allant:

- (a) de l'exécution des rapports nationaux, qui ont été
- (b) discutés au cours de la réunion d'experts à Split (en mars 1985), puis

- (c) beaucoup plus profondément étudiés au cours du Ier séminaire méditerranéen tenu à Split (en mai 1985), où a été adopté le programme de travail ultérieur et ont été choisis les thèmes pour l'exécution,
- (e) des études de cas, ce qui a été la première tâche directe à accomplir.

Dans la seconde partie du rapport, figure un aperçu des études caractéristiques suivantes (parvenues au Centre ou annoncées dans les rapports nationaux):

- Nicosie, comme exemple de l'analyse d'un ensemble du noyau historique de caractère mixte, chrétien et islamique;
- Le Panier, quartier de Marseille, comme exemple d'une approche approfondie de la réhabilitation d'un quartier historique européen;
- Yaffo en Israël, comme exemple d'un vieux faubourg d'influences culturelles variées pour lequel a été appliqué le point de vue sur l'impact d'environnement;
- Gênes, comme exemple d'une étude complète du noyau historique d'une grande ville européenne;
- Fès, comme exemple de réhabilitation d'une médina islamique dans son ensemble, ayant une grande signification culturelle et historique;
- Le quartier de Tunis, Hafsia, comme exemple de réhabilitation d'un quartier d'une médina islamique;
- L'ancien quartier Trinidad-Perchel de Malaga, comme exemple de réhabilitation d'un quartier historique de culture mixte, chrétienne et islamique;
- Split, comme exemple du processus intégral de réhabilitation d'un noyau historique européen, d'importante signification culturelle et historique.

Dans ce rapport de synthèse ont été incluses les études qui nous sont dernièrement parvenues, c'est-à-dire:

- Safranbolu, comme exemple caractéristique d'une petite agglomération turque, possédant des valeurs historiques et environnementales, avec ses problèmes liés à la sauvegarde du patrimoine; et
- Rachid, comme exemple de petite ville égyptienne intéressante par sa signification historique et ses ensembles urbains.

Dans la troisième partie du rapport est exposée une analyse comparative des établissements urbains historiques du bassin méditerranéen, fondée sur les études de cas et les rapports nationaux. On y trouve:

- un aperçu comparatif des exemples caractéristiques étudiés;
- un aperçu des problèmes communs tels que: dégradation du patrimoine architectural et urbain, dégradation sociale, conditions de vie

difficiles pour les habitants des zones historiques, trafic et autres difficultés qui sont caractéristiques pour toutes les villes de la Méditerranée;

- un aperçu des problèmes spécifiques, exprimés par les médinas islamiques, avec des activités surchargeant le noyau historique;
- une idée des aspects relatifs au financement et à l'organisation de la réhabilitation, avec le rôle de certains services spécialisés;
- les principes doctrinaux de la sauvegarde active dans le processus intégral de travail, adoptés par tous les pays méditerranéens;
- la constatation que les recherches relatives au patrimoine architectural et urbain s'exécutent sous différents aspects: humanistes, techniques, juridiques, sociologiques et urbano-économiques;
- la constatation que la démarche relative à la réhabilitation suit la méthodologie généralement adoptée, allant de l'analyse de l'état existant, passant par l'établissement de plans et projets urbanistiques jusqu'à la réalisation de ces projets.

Dans la quatrième partie du rapport sont exposées les conclusions, suggestions et recommandations. Dans les conclusions sont résumés:

- a. les valeurs connues et celles qui n'ont pas été suffisamment valorisées;
- b. différents problèmes; et
- c. les expériences grâce auxquelles il a été possible de constater que le travail professionnel des institutions et des experts suivait les plus grands apports de la théorie et de la pratique mondiales dans le domaine de la sauvegarde et de l'aménagement du patrimoine architectural et urbain.

Par contre, il est constaté que les aspects financiers, juridiques et d'organisation concernant la réhabilitation des villes historiques de la Méditerranée ne sont pas satisfaisants.

Quant à l'exécution bénéfique de la réhabilitation, il est nécessaire d'y faire participer toute la société, principalement les autorités, mais aussi la majorité de la population.

Dans les suggestions, il est proposé d'adresser un message aux autorités sur le besoin de concevoir la zone historique, non seulement comme une aire de signification culturelle extraordinaire, mais aussi comme d'un facteur important dans la vie actuelle, en vue d'assurer des formes juridico-organisatrices et des mécanismes financiers qui rendront possible l'entretien économique des zones historiques.

Dans les recommandations pour les travaux futurs dans l'évolution du projet, il est prévu:



1. de terminer les études de cas envisagées et, ensuite; d'exécuter un document exhaustif qui, en tant que suggestion, serait adressé aux Gouvernements des pays méditerranéens;
2. d'organiser une table ronde spéciale, au cours de laquelle les experts discuteraient des questions relatives à la réhabilitation avec ceux qui prennent les décisions;
3. d'accéder, avec le plus grand soin, à l'action de l'identification et de la sauvegarde de 100 villes méditerranéennes, pour lesquelles les critères seraient proposés au cours du séminaire;
4. de continuer les travaux relatifs au projet par des actions parallèles, telles que des ateliers de travail consacrés à différentes discussions spécialisées comme, par exemple:
  - l'analyse de la situation existante; et
  - l'étude du développement spatial et des autres étapes de la démarche méthodologique;
5. de faire débiter un programme d'éducation, principalement pour former des spécialistes, en vue de faire intervenir bénéfiquement le plus grand nombre possible d'experts dans les travaux concernant le patrimoine architectural et urbain;
6. d'exécuter une liste d'experts, institutions et actions dont les travaux et objectifs se rapportent à la réhabilitation des villes historiques, ceci devant être l'une des tâches prioritaires.

REPORT  
OF THE SEMINAR ON THE EXPERIENCES IN THE PROTECTION AND  
REHABILITATION OF SELECTED MEDITERRANEAN HISTORIC SETTLEMENTS

SUMMARY

1. The priority action "Rehabilitation and Reconstruction of Historic Settlements in the Mediterranean", which enjoys the participation of 14 Mediterranean countries, started in 1984 with the preparation of national reports from the Region. They were discussed by a meeting of experts and reviewed by a seminar (Split, 22-24 May 1985) which, among others, recommended the preparation of demonstration studies on selected topics.
2. The Seminar on the Experiences in the Protection and Rehabilitation of Selected Mediterranean Historic Settlements was held in Split on 16-19 April 1986. Participants from 12 Mediterranean countries as well as representatives of UNESCO, ICOMOS (International Council for Monuments and Sites), ICCROM (International Centre for the Studies of Conservation and Rehabilitation of Cultural Properties) and WFO/EURO took part in the seminar.
3. The meeting took note of and discussed the presented demonstration studies, namely:
  - The Historic Centre of Nicosia (Cyprus)
  - Le quartier du Panier à Marseille (France)
  - A Historic Centre and a New Power Plant - Can they coexist in a neighbouring environment? - The Application of the Israeli Environmental Impact Assessment System (Israel)
  - Gènes - Centre historique (Italy)
  - La ville de Fès - Réhabilitation de la médina (Morocco)
  - Trinidad-Perchel à Malaga (Spain)
  - La médina de Tunis - Projet Hafsia (Tunisia); and
  - Processus de travail intégral sur le noyau historique de Split (Yugoslavia).

The Cypriot case study

The conservation doctrine developed parallel with the implementation of the reconstruction project of the Nicosia historic centre, having changed from an orthodox restoration to an active integrated approach to the revitalization of architectural and urban heritage which recognized this heritage as a vital economic factor in the development of the entire city. In addition to containing an excellent graphic presentation, the special value of the study is its illustration of an approach to the revitalization of a historic core of mixed Islamic and Christian culture.

### The French case study

Analysing the spatial development of Marseille, the study illustrated the experiences gained in the revitalization of the Panier quarter and goes into great detail about the causes of degradation, typological and structural analysis and revitalization schemes for individual buildings in the quarter. The particular value of the study is that it conveys the experiences of Marseille in the organization of the entire rehabilitation process, and offers practical instructions for the reconstruction of buildings.

### The Israeli case study

The study deals with the methodology and results of the Environmental Impact Statement system and relates its use to the impact of the Hadera Power Plant on the historic settlement of Caesarea. It explains in detail the assessment which in the case of Caesarea elaborates upon two environmental issues (air pollution and sea and shore quality), and illustrates the operative measures and monitoring that followed. The value of the study is that it confirms how the EIS can be used effectively in assessing the potential impacts of nearby development activities upon a highly valued environmental cultural resource.

### The Moroccan case study

The study illustrates the results of the rehabilitation programme for the medina and for the entire Fès which incorporates 36 projects elaborating upon all spatial and human components of the city. The aim of the preliminary rehabilitation project which is based on a master plan is to protect the complex product of a civilization from degradation. The study explains the planned dispersal of activities which is expected to reduce the occupation density and thereby the present over-exploitation of the medina, and embarks in detail upon the adopted strategy for the implementation of the project at national and local level. It is a valuable example of how the rehabilitation of a large medina can be approached.

### The Spanish case study

The study elaborates upon the development of the conservation plan for Trinidad-Perchel, a historic quarter of Malaga which is a town of mixed Arab and European character. The principles of active conservation and management in the implementation of the plan are explained, and an analysis given of its results. The study stresses the importance which was attached to the active participation of citizens in the implementation of the plan. The special value of the study is its graphic presentation of the typology of buildings and its explanation of criteria for their appropriate contemporary use.

### The Tunisian case study

The study deals with the Hafsia quarter in the medina of Tunis. Its first section explains the principles, methods and implementation of the rehabilitation for the entire medina of Tunis, while its second section embarks upon the goals, the concept, the programme and the state of the Hafsia restructuring project. The special values of the study are the design schemes which show full respect for the historic, social and architectural identity of Hafsia.

### The Yugoslav case study

The study explains the development and implementation of the rehabilitation planning process in the historic core of Split taking it as a complex urban organism. It offers a detailed analysis of the methods of architectural survey and illustrates the three stages of the integrated plan (research and analysis of the actual state; objectives and strategies of the core development; detailed urban projects). The plan places special accent on the spatial values of the historic core and its individual ensembles, as well as on the appropriate use of historic buildings based on the criteria determined for various urban spaces. Particularly valuable are graphic annexes showing the historic development of the core, architectural surveying, and actual use and housing conditions per floor level.

#### 4. The meeting particularly recommended the following:

- The decision-makers should understand historic areas not only as an extremely important cultural property but also as a decisive socio-economic factor in urban development.
- Full awareness and participation of citizens and local authorities in all the stages of rehabilitation process is the prerequisite of any successful intervention.
- The exchange of technical information, departing from the knowledge already accumulated in historic towns, would improve the methodology of work and of the information systems. For this purpose, it is recommended that centres or collegia for Mediterranean architectural and urban heritage be established in each country to ensure co-ordination at national level.
- While reflecting the essential requirements of contemporary life, the rehabilitation projects should ensure that the traditional identity of historic sites be maintained.
- The Environmental Impact Assessment should be adopted in Mediterranean countries as a tool in the protection of historic sites from the potentially adverse impact of new development in the surrounding areas. This would provide the decision-makers with a sound basis for taking appropriate decisions.

#### 5. The meeting also recommended the following activities to be undertaken as a follow-up of the project:

- finalization of the earlier envisaged case studies (Greece, Egypt, Turkey) to complete a Mediterranean historic and urban typology survey
- organization of a round-table discussion for decision-makers preceded by the preparation of a synthesis of up-dated knowledge, review of elements essential for the formulation of national policies, and presentation of relevant recommendations
- organization of workshops on methodological subjects, namely on (a) analysis of the actual state including architectural survey; and (b) study of the spatial development of historic sites

- preparatory activities aimed at promoting public education and participation in all the stages of the rehabilitation process
  - contribution of PAP to the identification and protection of historic settlements of common Mediterranean interest within the framework of relevant activities to be initiated at the level of MAP
  - preparatory activities for training.
6. The presented case studies and the deliberations of the seminar are a considerable contribution to the improvement of the preparation, planning and implementation of the rehabilitation programmes in Mediterranean historic settlements; to up-dating the conservation doctrine; and to the exchange of experience among competent authorities, institutions and experts.

## Introduction

1. Seminar on the rehabilitation and reconstruction of Mediterranean historic settlements (Split, May 1985) recommended the preparation of case studies on the experience of selected Mediterranean towns in the rehabilitation and reconstruction of their historic sites.
2. In accordance with its 1986-1987 Programme, PAP/RAC commissioned the preparation of demonstration studies from Cyprus (Nicosia), France (Le Panier in Marseille), Israel (Caesarea), Italy (Genoa), Morocco (the medina of Fès), Spain (Triana-Perchel in Malaga), Tunisia (Hafsia in Tunis) and Yugoslavia (Split - the historic core).
3. The Genoa Declaration of the Fourth Ordinary Meeting of the Contracting Parties to the Barcelona Convention recommended the identification and protection of at least 100 historic settlements of common Mediterranean interest as one of the targets of the Mediterranean Action Plan in the following decade.
4. With the assistance of the consultants of ICCROM, PAP/RAC drafted a paper concerning the criteria for the identification of historic sites of common Mediterranean interest.
5. This seminar on the experiences in the protection and rehabilitation of selected Mediterranean historic settlements was held in Split on 16-19 April 1986 in the offices of PAP/RAC.

## Participation

6. Participants from 12 Mediterranean countries as well as representatives of UNESCO, WHO/EURO, ICOMOS, and ICCROM took part in the seminar.
7. A complete list of participants is contained as Annex I to this report.

## Agenda item 1: Opening of the Seminar

8. The seminar was opened by the Director of PAP/RAC who welcomed the participants on behalf of the Co-ordinating Unit for the Mediterranean Action Plan and the Regional Activity Centre for the Priority Actions Programme.
9. Ms. S. Tabacki addressed the meeting on behalf of the Yugoslav Co-ordinating Committee for Environment, Physical Planning and Public Utilities.
10. Mr. D. Urlicic, the Mayor of Split, welcomed the participants and stressed the readiness of the city to co-operate and facilitate the work being carried out by PAP.

## Agenda item 2: Rules of Procedure

11. The seminar noted that the rules of procedure contained in the document UNFP/IG.43/6, Annex XI, were applicable mutatis mutandis to its deliberations.

Agenda item 3: Election of Officers

12. The seminar elected the following officers:

Chairman: Mr. S. Moreno Peralta (Spain)  
Vice-Chairman: Ms. A. Bahri Meddeb (Tunisia)  
Vice-Chairman: Mr. D. Kuban (Turkey)

13. The seminar nominated Mr. T. Marasovic (Yugoslavia) Secretary/Co-ordinator, Mr. A. Pavasovic member of the Secretariat, and Ms. K. Tulic Rapporteur.

Agenda item 4: Adoption of the Agenda

14. The meeting adopted the agenda contained in Annex II to this report while the list of documents is given in Annex III.

Agenda item 5: Introduction to the Case Studies

15. Having presented the basic information about the workplan of the action and objectives of the seminar, the Secretary of the meeting introduced the case studies.

Agenda item 6: Presentation of the Case Studies

16. The case studies were presented by the authors in the following order:

- Mr. R. Etzion (Israel): A Historic Centre and a New Power Plant - Can they Co-exist in a Neighbouring Environment? - The Application of the Israeli Environmental Impact Statement System
- Mr. D. Drocourt (France): Le quartier du Panier à Marseille
- Ms. D. Morozzo (Italy): Gênes - Centre historique
- Mr. S. Peralta Moreno (Spain): Trinidad-Perchel à Malaga
- Ms. A. Bahri Meddeb (Tunisia): La médina de Tunis - Project Hafsia
- Ms. A. Petridou (Cyprus): The Historic Centre of Nicosia
- Mr. A. El Hajjami (Morocco): La ville de Fés - Réhabilitation de la médina
- Ms. M. Marcevic (Yugoslavia): Processus de travail intégral sur le noyau historique de Split.

17. Mr. A. Abou Assaf, representing Syria, outlined the problems and experience of his country in the conservation of the historic cores of Damascus and Aleppo.

18. Mr. D. Kuhan, representative of Turkey, presented his case study on the town of Safranbolu.
19. Mr. A. Prepis, representing Greece, explained the problems related to the conservation of the historic settlements of the island of Santorini.
20. P.E. Mr. Ch. Fouad, Ambassador of Egypt in Yugoslavia, expressed the interest and readiness of his country to participate in the activities of PAP and proposed that a specific case study be dedicated to Rosetta (Rachid), a historic town in the vicinity of Alexandria.

Agenda item 7: Presentation of the Synthesis Report

21. The Secretary of the meeting commented on the synthesis of the case studies with special reference to the formulation of seminar conclusions and recommendations as well as to the follow-up of the action.
22. The debate that followed highlighted the most important common problems stated in the case studies stemming from:
  - conflicts of responsibility at various levels of authority
  - lack of co-ordination between authorities concerned on the national, regional and local level
  - lack of precision in the definition of national policies
  - insufficient information of decision-makers and local authorities regarding the problems of historic settlements
  - lack of financial resources even for initial activities and interventions
  - lack of an interlink between socio-economic and technical studies.
23. The meeting accented the presented case studies and the synthesis report suggesting that the report should be supplemented by the studies which were submitted to PAP/PAC later.
24. Mr. V. Quilici, representative of UNFSCO, addressed the participants, outlined the activity of his organization in the domain of cultural heritage, and commented on the major aspects of the methodology applied in the reconstruction project of the Palermo historic centre.

Agenda item 8: Proposal of an approach to the criteria for the identification of historic settlements of common Mediterranean interest

25. Mr. I. Babic, consultant to PAP/PAC, presented the proposal which was prepared with the assistance of Mr. C. Cesari, consultant to ICCROM.
26. In the course of discussion that followed, Mr. D. Drocourt, in this case representing ICCROM, explained the objectives of the World Cultural Heritage Convention and commented on the list of historic sites concerning the Mediterranean region in particular.



27. The meeting welcomed the fact that the Genoa Declaration defined the identification and protection of at least 100 historic settlements of common Mediterranean interest as one of the MAP targets, took note of the paper presented by Mr. I. Pabic, and recommended that further steps be taken to enable the identification of historic sites.

Agenda item 9: Proposals for the strengthening of public participation

28. The participants were shown two video-tapes made by the Municipality of Marseille with a view to strengthening public awareness.
29. Mr. I. Ivancevic showed two animated films as a possible technique for the information of the public.
30. The participants then discussed various means and methods of strengthening public awareness, and particularly the most suitable video techniques.
31. Aware of the fact that the education of the public represents a specific area of the applied science, the participants recommended that the problem be considered at the level of MAP, and that PAP/RAC simultaneously take steps for the preparation of awareness campaigns and of several pilot video tapes.

Agenda item 10: Conclusions, recommendations and the follow-up

32. After an extensive discussion the meeting adopted the proposed conclusions and recommendations which are listed at the end of the report.
33. The meeting then discussed the proposed follow-up of the project and recommended the following activities:
- finalization of the earlier envisaged case studies to complete a Mediterranean historic and urban typology survey
  - organization of a round-table discussion for decision-makers preceded by the preparation of a synthesis of up-dated knowledge; review of elements essential for the formulation of national policies; and presentation of relevant recommendations
  - organization of workshops on methodological subjects, namely on (a) analysis of the actual state including architectural survey and (b) study of the spatial development of historic sites
  - preparatory activities aimed at promoting public education and participation in all the stages of the rehabilitation process
  - contribution of PAP to the identification and protection of historic settlements of common Mediterranean interest
  - preparatory activities for training.
34. All the above-mentioned activities should be harmonized and, preferably, implemented jointly with UNFSCO, ICCROM and ICOS.

35. The meeting also recommended that the knowledge and findings resulting from other priority actions be used in the follow-up of this action.

Agenda item 11: Adoption of the report

36. The participants adopted the seminar report.

Agenda item 12: Closure of the meeting

37. The Director of PAP/RAC expressed his satisfaction with the work done, thanked the representatives of UNESCO, WHO/EURO, ICOMOS and ICCROM for their participation, and expressed his appreciation to the authors of the presented documents. His special thanks were addressed to H.E. the Ambassador of Egypt for his contribution to the deliberations of the seminar.
38. The Chairman expressed his gratitude on behalf of all the participants to the Director of PAP/RAC and its staff, and declared the meeting closed at 9.00 p.m. on 18th April 1986.

CONCLUSIONS AND RECOMMENDATIONS

1. The Mediterranean historic settlements are burdened with numerous and complex problems. Although many of these are common to all world regions, the following are particularly felt in the Mediterranean:
  - a) decline of historic areas due to physical deterioration and socio-economic factors (dilapidation of historically valuable buildings; deterioration of dwelling conditions; overpopulation or abandonment of historic core, economic impoverishment of historic settlements and their inhabitants; land speculation, etc.)
  - b) exposure of a large number of Mediterranean areas to high risk of destruction by natural causes and by various human conflicts
  - c) insufficiency and inadequacy of urban infrastructure and facilities
  - d) visual and ecological degradation of historic sites mostly caused by external factors
  - e) adverse effects of traffic.
2. Aware of all these problems, Mediterranean countries have gained encouraging experience, particularly in the work of professional institutions and experts, but less so in the related legal, organizational and financial domains.
3. In all the countries participating in this project there are on-going important activities of rehabilitation and reconstruction. The comparative analysis of the presented in-depth studies confirmed a striking similarity of doctrines favouring the active conservation of historic settlements, as well as of applied methodological procedures having the character of an integrated and multidisciplinary approach.

4. These activities and the appreciation of problems by professional institutions have resulted in the proposals for appropriate organizational, legal and financial solutions which should, however, be supported by relevant measures to secure the translation of these solutions into contemporary life.
5. The meeting shares the feeling that full awareness and participation of citizens and local authorities in all the stages of the rehabilitation process is the prerequisite of any successful intervention.
6. The first and foremost message addressed to the decision-makers should stress the need for understanding historic areas not only as an extremely important cultural property but also as a decisive socio-economic factor of urban development.
7. In the preparation of rehabilitation projects socio-economic aspects should be given special attention, aiming to achieve a balanced social structure.
8. It is necessary to strengthen the role of the exchange of technical information departing from the knowledge already accumulated in historic towns, with a view to improving the methodology of work and the information systems. For this purpose, it is recommended that centres or collegia for Mediterranean architectural and urban heritage be established in each country to carry out co-ordination at national level.
9. It is recommended that professional education should be encouraged in all Mediterranean countries taking into account the specific character of different historic areas.
10. It is necessary to take full account of diverse aspects of architectural and archaeological heritage using for the purpose various information systems on physical planning and management and particularly mapping.
11. While reflecting the requirements of contemporary life, the rehabilitation projects should ensure that the traditional identity of historic sites be maintained.
12. The issues of the Environmental Impact Assessment should be adopted in Mediterranean countries as an aiding tool in the protection of historic sites from potential adverse impact of new development in the surrounding areas. This would provide the decision-makers with a sound basis for taking appropriate decisions.

RAPPORT  
DU SEMINAIRE SUR LES EXPERIENCES EN MATIERE DE PROTECTION ET  
REHABILITATION DES ETABLISSEMENTS HISTORIQUES DE LA MEDITERRANEE

RESUME

1. L'action prioritaire "Réhabilitation et reconstruction des établissements historiques" a démarré en 1984 par la rédaction des rapports nationaux des pays de la Région. Ces rapports ont été discutés par une réunion d'experts et un séminaire (Split, 22-24 mai 1985), qui a, entre autres, recommandé la préparation d'un nombre d'études de cas consacrées à des thèmes choisis.
2. Le Séminaire sur les expériences en matière de protection et réhabilitation des établissements historiques de la Méditerranée s'est tenu à Split du 16 au 19 avril 1986. Des participants de 12 pays méditerranéens ainsi que des représentants de l'UNESCO, ICOMOS (International Council of Monuments and Sites), ICCROM (International Centre for the Studies of Conservation and Rehabilitation of Cultural Properties) et OMS/EUPO ont pris part au séminaire.
3. Le séminaire a pris note et discuté des études de cas suivantes:
  - The Historic Centre of Nicosia (Chypre)
  - Le quartier du Panier à Marseille (France)
  - A Historic Centre and a New Power Plant - Can they Coexist in a Neighbouring Environment? - The Application of the Israeli Environmental Impact Assessment System (Israel)
  - Gênes - centre historique (Italie)
  - La ville de Fès - Réhabilitation de la médina (Maroc)
  - Trinidad - Perchel à Malaga (Espagne)
  - La médina de Tunis - Projet Hafsia (Tunisie)
  - Processus de travail intégral sur le noyau historique de Split (Yougoslavie).

L'étude de cas chypriote

La doctrine de sauvegarde s'est développée parallèlement avec la mise en oeuvre du projet de reconstruction du noyau historique de Nicosie, en se transformant d'une restauration orthodoxe en une active approche intégrée à la révilisation du patrimoine architectural et urbain, laquelle considère ce patrimoine comme un facteur économique vital du développement de la ville entière. Outre une excellente présentation graphique, la valeur spéciale de l'étude est l'illustration de l'approche à la révilisation d'un noyau historique à culture mixte: islamique et chrétienne.

L'étude de cas française

Analysant le développement spatial de Marseille, l'étude présente les expériences acquises dans la révilisation du quartier du Panier et examine en détail les causes de la dégradation, les analyses typologiques et

structurales et les schémas de révilatisation pour les bâtiments individuels. La valeur particulière de l'étude est qu'elle met en évidence les expériences de Marseille en matière d'organisation du processus de réhabilitation et offre des instructions pratiques pour la reconstruction de bâtiments.

#### L'étude de cas israélienne

L'étude est consacrée à la méthodologie et aux résultats de l'évaluation de l'impact sur l'environnement dont l'utilisation est expliquée sur l'exemple de l'impact de la centrale électrique Hadera sur l'établissement historique de Caesarea. Y est expliquée en détail le système d'évaluation de l'impact sur l'environnement qui, dans le cas de Caesarea, traite de deux problèmes environnementaux (pollution de l'air et la qualité de la mer et du littoral) et sont illustrées les mesures opératives et la surveillance continue qui ont suivie. La valeur de l'étude est qu'elle confirme que l'EIA peut être effectivement utilisée dans l'évaluation des impacts potentiels des activités et des installations avoisinantes sur un site de haute valeur culturelle.

#### L'étude de cas marocaine

L'étude illustre les résultats du programme de réhabilitation de la médina et de l'entière ville de Fès, lequel comprend 36 projets englobant toutes les composantes spatiales et humaines de la ville. L'objectif d'un projet préliminaire de réhabilitation, basé sur un schéma directeur d'urbanisme, est de protéger le produit complexe d'une civilisation contre la dégradation. L'étude explique la dispersion planifiée des activités, qui devrait rendre possible une réorganisation du réseau du commerce, et par là, la dédensification de la médina; et présente en détail la stratégie adoptée de mis en oeuvre du projet aux niveaux nationaux et locaux. C'est un excellent exemple d'une des approches possibles à la réhabilitation d'une grande médina.

#### L'étude de cas espagnole

L'étude présente le développement du plan de sauvegarde de Trinidad-Perchel, un quartier historique de Malaga, qui est une ville à caractère mixte, arabe et européen. Y sont expliqués les principes de la sauvegarde active et de la mise en oeuvre du plan et est présentée une analyse de ces résultats. L'étude souligne l'importance qui a été prêtée à l'active participation des habitants dans la mise en oeuvre du plan. La valeur spéciale de l'étude consiste en une présentation graphique de la typologie des bâtiments et une explication des critères de leur utilisation appropriée dans la vie d'aujourd'hui.

#### L'étude de cas tunisienne

L'étude est consacrée au quartier Hafsia de la médina de Tunis. Dans sa première partie sont expliqués les principes, les méthodes et la mise en oeuvre du projet de réhabilitation de l'entière médina de Tunis, tandis que la seconde partie présente les objectifs, le conception, le programme et l'état du projet de restructuration de Hafsia.

## L'étude de cas yougoslave

L'étude explique le développement et l'application du programme de réhabilitation du noyau historique de Split, pris comme un organisme urbain complexe. L'étude offre une analyse détaillée des méthodes d'élaboration des relevés architectoniques et illustre les trois étapes du plan intégrés (recherche et analyses de l'état actuel; objectifs et stratégies du développement du noyau; projets urbains détaillés).

Le plan met l'accent sur les valeurs spatiales du noyau historique et de ses ensembles individuels, ainsi que sur une utilisation appropriée des bâtiments historiques, basée sur les critères déterminés pour divers espaces urbains. La partie la plus valable de l'étude se trouve dans ses annexes graphiques illustrant le développement historique du noyau, l'élaboration des relevés architectoniques, l'utilisation du noyau et les conditions de logement à l'heure actuelle, ceci suivant les différents niveaux.

### 4. Le séminaire a en particulier recommandé le suivant:

- Les décideurs devraient comprendre les établissements historiques non seulement comme une richesse culturelle exceptionnelle, mais aussi comme un facteur socio-économique très important du développement urbain.
- La prise de conscience et la participation des habitants et des autorités locales dans toutes les phases du processus de réhabilitation constituent une condition sine qua non pour la réussite de toute intervention.
- Les échanges techniques dans chaque pays depuis les villes retenues devraient améliorer les méthodologies et les systèmes d'information. Pour cela, on propose que dans chaque pays soient créés des centres ou des collèges méditerranéens du patrimoine architectural et urbain en vue d'assurer la coopération à l'échelle nationale.
- Jusqu'à ce qu'ils traduisent les exigences de la vie d'aujourd'hui, les projets de réhabilitation devraient être garants d'une conservation de l'identité traditionnelle des sites historiques.
- L'évaluation de l'impact sur l'environnement devrait être acceptée dans les pays méditerranéens en tant qu'un instrument de protection des sites historiques menacés par les nouveaux développements dans des aires limitrophes. Cela aidera les décideurs à prendre des décisions appropriées.

### 5. Le Séminaire a également recommandé une série d'activités à entreprendre dans le suivi de l'action:

- achèvement des études de cas prévues afin que se complète un aperçu de la typologie urbano-historique méditerranéenne

- organisation d'une table ronde pour les décideurs, laquelle serait précédée de la préparation d'une synthèse des connaissances les plus avancées, d'un examen des éléments de base pour la définition des politiques nationales et de la formulation des recommandations s'y rapportant
  - organisation des ateliers de travail consacrés à des thèmes d'ordre méthodologique, tels que: (a) analyse de l'état actuel, y compris l'élaboration des relevés architectoniques; et (b) les études de développement spatial des sites historiques
  - création des conditions favorables à la prise de conscience du public à l'égard du patrimoine historique;
  - participation du PAP dans le choix des sites historiques à protéger;
  - activités préparatoires pour l'organisation des cours de formation.
6. Les études de cas présentées et les délibérations du séminaire constituent une contribution considérable à l'amélioration de la préparation, planification et mise en oeuvre de programmes de réhabilitation des établissements historiques de la Méditerranée; à l'amélioration de la doctrine de sauvegarde; et à l'échange d'expériences entre les autorités, les institutions et les experts concernés.

## Introduction

1. Le séminaire sur la réhabilitation et la reconstruction des établissements historiques méditerranéens (Split, mai 1986) a recommandé la préparation d'un nombre d'études approfondies sur les expériences des villes méditerranéennes choisies en matière de réhabilitation et reconstruction de leurs centres historiques.
2. Conformément à son Programme pour 1986-1987, le PAP/CAP a commandé les études de cas des pays suivants: Chypre (Nicosie), Espagne (Trinidad-Perchel à Malaga), France (Le Panier à Marseille), Israël (Cesarea), Italie (Gênes), Maroc (médiina de Fès), Tunisie (Hafsia à Tunis) et Yougoslavie (noyau historique de Split).
3. La Déclaration de Gênes, adoptée par la Quatrième Réunion Ordinaire des Parties Contractantes à la Convention de Barcelone, a recommandé l'identification et la protection d'au moins 100 sites historiques d'intérêt commun le long du littoral méditerranéen comme un des objectifs du Plan d'Action pour la Méditerranée dans la décennie qui suit.
4. Avec l'assistance des consultants de l'ICCROM, le PAP/CAP a ébauché un document concernant les critères d'identification des sites méditerranéens d'intérêt commun.
5. Le séminaire sur les expériences en matière de protection et réhabilitation des établissements historiques de la Méditerranée s'est tenu à Split du 16 au 19 avril 1987, dans les locaux du PAP/CAP.

## Participation

6. Des participants de 12 pays méditerranéens ainsi que des représentants de l'UNESCO, OMS/EURO, ICOMOS et ICCROM ont pris part au séminaire.
7. Une liste complète des participants figure en Annexe I au présent rapport.

## Point 1 de l'Ordre du jour: Ouverture de séminaire

8. Le séminaire a été ouvert par le Directeur du PAP/CAP, qui a souhaité la bienvenue aux participants au nom de l'Unité de Coordination du Plan d'Action pour la Méditerranée et au nom du Centre d'Activités Régionales du Programme d'Action Prioritaires.
9. Mme. S. Tabacki s'est adressée au séminaire au nom du Comité de Coordination pour l'Environnement, l'Aménagement du Territoire et les Utilités Publiques de la RSF de Yougoslavie.
10. M. P. Urlicic, Maire de Split, après avoir à son tour souhaité la bienvenue aux participants, a souligné la volonté de la ville à coopérer et à soutenir le travail coordonné par le PAP.



Point 2 de l'Ordre du jour: Règlement intérieur

11. Le séminaire a noté que le règlement intérieur figurant dans le document FNUE/IG.43/6, Annexe XI serait appliqué mutatis mutandis à ses délibérations.

Point 3 de l'Ordre du jour: Election du Bureau

12. Le séminaire a élu le Bureau suivant:

Président: M. S. Moreno Peralta (Espagne)  
Vice-président: Mme A. Bahri-Meddeb (Tunisie)  
Vice-président: M. D. Kuban (Turquie)

13. Le séminaire a nommé M.T. Marasovic (Yougoslavie) Secrétaire/Coordonnateur, M.A. Pavasovic membre du Secrétariat et Mme K. Tulic Rapporteur.

Point 4 de l'Ordre du jour: Adoption de l'Ordre du jour

14. L'Ordre du jour tel qu'il a été adopté par la séminaire est reproduit dans l'Annexe II du présent rapport. La liste des documents figure en Annexe III.

Point 5 de l'Ordre du jour: Communication introductive sur les études de cas

15. Après avoir donné des renseignements de base sur le plan de travail de l'action et ses objectifs, le Secrétaire du séminaire a présenté une communication introductive sur les études de cas.

Point 6 de l'Ordre du jour: Présentation des études de cas

16. Les auteurs ont présenté leurs études dans l'ordre suivant:

- M. P. Etzion (Israël): A Historic Centre and a New Power Plant Can they Coexist in a Neighbouring Environment? - The Application of the Israeli Environmental Impact Statement System
- M. D. Drocourt (France): Le quartier du Panier à Marseille
- Mme D. Morozzo (Italie): Gênes - centre historique
- M. S. Peralta Moreno (Espagne): Trinidad-Perchel à Malaga
- Mme A. Bahri-Meddeb (Tunisie): La médina de Tunis - Projet Wafsia
- Mme A. Petridou (Chypre): The Historic Centre of Nicosia
- M. A. El Hajjami (Maroc): La ville de Fès - réhabilitation de la médina
- Mme M. Maroevic (Yougoslavie): Processus de travail intégral sur le noyau historique de Split.

17. M. A. Abou Assaf, représentant de la Syrie, a présenté un aperçu ~~curieux~~ aux problèmes et expériences en matière de sauvegarde des royaux historiques de Damas et d'Alep.
18. M. D. Kuban, représentant de la Turquie, a présenté son étude sur la ville de Safranbolu.
19. M. A. Prepis, représentant de la Grèce, a expliqué les problèmes liés à la sauvegarde des établissements historiques de l'île de Santorini.
20. S.F. Monsieur Ch. Fouad, Ambassadeur de l'Egypte en Yougoslavie, a exprimé l'intérêt et la volonté de son pays à prendre part aux activités du PAP et a proposé qu'une étude de cas soit consacrée à Posette (Rachid), une ville historique à proximité d'Alexandrie.

Point 7 de l'Ordre du jour: Présentation du rapport de synthèse

21. Le Secrétaire du séminaire a commenté son rapport de synthèse, en prêtant une attention particulière à la formulation des conclusions et recommandations du séminaire ainsi qu'au suivi de l'action.
22. La discussion qui a suivie a mis en relief les problèmes les plus importants résultant:
  - des conflits de compétence à différents niveaux
  - du manque de coordination entre les autorités concernées aux niveaux nationaux, régionaux et locaux
  - du manque de précision dans la définition des politiques nationales
  - de l'information inadéquate des décideurs et des autorités locales en ce qui concerne les problèmes liés aux établissements historiques
  - de l'insuffisance des moyens financiers pour les activités initiales
  - du manque des liens entre les études socio-économiques et techniques.
23. Le séminaire a accepté les études de cas présentées et le rapport de synthèse et a décidé que le rapport serait complété par les études parvenues au PAP/CAF juste avant le séminaire.
24. M. V. Gullici, représentant de l'UNESCO, a salué le séminaire et a présenté un aperçu des activités principales dans le domaine du patrimoine historique et des méthodologies les plus importantes appliquées dans le cadre du projet de reconstruction du centre historique de Palerme.

Point 8 de l'Ordre du jour: Proposition d'une approche à la formulation des critères d'identification des sites historiques d'intérêt commun

25. M. I. Bahic, Consultant du PAP, a présenté un document s'y rapportant, préparé avec l'assistance de M. C. Cesari, Consultant de l'ICCROM.

26. Dans la discussion qui a suivie, M. D. Drocourt, en tant que représentant de l'ICOMOS, a présenté les objectifs de la Convention du Patrimoine Mondial et a commenté la liste des sites historiques concernant en particulier la Méditerranée.
27. Le séminaire a accueilli favorablement le fait que la Déclaration de Gênes a déterminé l'identification et la protection d'au moins 100 sites historiques d'intérêt commun le long du littoral méditerranéen comme un des objectifs du PAM; a pris note du document présenté par M. Babic; et a recommandé que soient entreprises les démarches initiales pour l'identification de ces sites.

Point 9 de l'Ordre du jour: Propositions concernant la sensibilisation du public

28. Les participants ont assisté à une projection vidéo dont les films ont été préparés par la Municipalité de Marseille afin de contribuer à la sensibilisation du public.
29. M. I. Ivancevic a présenté deux films d'animation, en tant qu'exemple d'une technique appropriée pour la sensibilisation du public.
30. Le séminaire a ensuite envisagé les différentes méthodes et techniques de sensibilisation du public et en particulier les techniques vidéo pouvant être appliquées.
31. Compte tenu du fait que l'éducation du public est une activité spécifique appartenant au domaine des sciences appliquées, les participants ont recommandé que ce problème soit examiné au niveau du PA' et que le PAP/CAR parallèlement entreprenne les démarches nécessaires pour la préparation de campagnes de sensibilisation et de quelques bandes vidéo pilotes.

Point 10 de l'Ordre du jour: Conclusions, recommandations et suivi de l'action

32. Après une discussion approfondie, le séminaire a adopté les conclusions et les recommandations figurant à la fin du rapport.
33. Les participants au séminaire ont ensuite engagé une discussion sur le développement ultérieur de l'action et ont proposé une série d'activités:
  - achèvement des études de cas prévues afin que se complète un aperçu de la typologie urbano-historique méditerranéenne
  - organisation d'une table ronde pour les décideurs, laquelle serait précédée de la préparation d'une synthèse des connaissances les plus avancées, d'un examen des éléments de base pour la définition des politiques nationales et de la formulation des recommandations s'y rapportant
  - organisation des ateliers de travail consacrés à des thèmes d'ordre méthodologique, tels que: (a) l'analyse de l'état actuel, y compris l'élaboration des relevés architectoniques, et (b) les études du développement spatial des sites historiques;

- création des conditions favorables à la prise de conscience du public à l'égard du patrimoine historique
  - participation du PAP dans le choix des sites historiques à protéger
  - activités préparatoires pour l'organisation des cours de formation.
34. Toutes les activités précitées devraient être harmonisées et, si possible, effectuées conjointement avec l'UNESCO, l'ICCROM et l'ICOMOS.
35. Le séminaire a également recommandé que dans le suivi de cette action soient utilisées les connaissances et les expériences acquises dans le cadre des autres actions du PAP.

Point 11 de l'Ordre du jour: Adoption du rapport

36. Les participants ont adopté le rapport du séminaire.

Point 12 de l'Ordre du jour: Clôture du séminaire

37. Le Directeur du PAP/CAR a exprimé son contentement à l'égard du travail effectué, a remercié les représentants de l'UNESCO, OMS/EURO, ICOMOS et ICCROM de leur active participation et tous les auteurs des documents qu'ils avaient présentés. Il a en particulier remercié S.E. Monsieur l'Ambassadeur de l'Egypte de sa contribution aux délibérations du séminaire.
38. Au nom de tous les participants, le Président du séminaire a remercié le Directeur et toute l'équipe du PAP, et a déclaré le séminaire clos à 21h00, le 18 avril 1986.

CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

1. Les établissements historiques méditerranéens connaissent de nombreux et complexes problèmes qui, en général, peuvent être considérés comme communs à toutes les régions du monde, mais dont certains sont particulièrement apparents dans la région méditerranéenne, à savoir:
- a) dégradation des aires historiques due à la détérioration physique et aux facteurs socio-économiques (dilapidation des immeubles possédant une valeur historique; détérioration des conditions de logement, surpeuplement ou abandon des noyaux historiques; appauvrissement économique des établissements historiques et de leurs habitants; spéculations foncières, etc.)
  - b) niveau élevé du risque de destruction par les causes naturelles et par différents conflits humains dans une grande partie de la région méditerranéenne
  - c) insuffisance et inadéquation de l'infrastructure urbaine et des équipements

- d) dégradation visuelle et écologique des sites historiques due, dans la majorité des cas, à des facteurs extérieurs
  - e) impact négatif du trafic.
2. Devant ces nombreux problèmes, les pays méditerranéens sont parvenus à faire de précieuses expériences. Il faut souligner que la situation est très satisfaisante en ce qui concerne le travail des organismes professionnels et des experts, mais que la situation dans l'organisation et le domaine juridique et financier laisse toujours à désirer.
  3. Dans tous les pays méditerranéens participant à ce projet du PAP sont en cours des actions visant la protection et la réhabilitation de leurs sites historiques, ce qui est un fait très encourageant. L'analyse comparative des études présentées révèle qu'il existe une grande similitude en ce qui concerne la doctrine adoptée par ces pays (il s'agit de la doctrine de la sauvegarde active du patrimoine historique) et les méthodologies appliquées, qui ont le caractère d'une approche intégrée et pluridisciplinaire.
  4. Grâce à ces activités ainsi qu'à une étude approfondie des problèmes de la part des organismes professionnels, on a abouti à des propositions concernant les solutions juridiques, financières et d'organisation les plus appropriées, qui doivent cependant être accompagnées de mesures adéquates pour qu'elles deviennent exécutables en pratique.
  5. La réunion a souligné que la prise complète de conscience et la participation des habitants et des autorités locales dans toutes les phases du processus de réhabilitation étaient une condition sine qua non pour la réussite de toute intervention.
  6. Dans tous les messages à adresser aux décideurs devrait être soulignée la nécessité de traiter les établissements historiques non seulement comme une richesse culturelle exceptionnelle, mais aussi comme un facteur socio-économique très important du développement urbain.
  7. Dans la préparation des projets de réhabilitation, une attention particulière doit être accordée aux aspects socio-économiques afin d'assurer l'équilibre de la structure sociale.
  8. Il faut favoriser le rôle de plate-forme d'échanges techniques dans chaque pays depuis les villes retenues afin de développer les méthodologies et les systèmes d'information. Pour cela, on propose que dans chaque pays soient créés des centres ou des collèges méditerranéens du patrimoine architectural et urbain, dans lesquels pourrait se développer la coopération au niveau national.
  9. Il a été également recommandé que dans tous les pays méditerranéens soit encouragée la formation de professionnels, tout en tenant compte du caractère spécifique de chaque aire historique.
  10. Il est nécessaire de mettre en évidence les divers aspects du patrimoine architectural et archéologique utilisant pour cela les différents systèmes informatisés de la gestion spatiale, et en particulier la cartographie.

11. Jusqu'à ce qu'ils traduisent les exigences de la vie d'aujourd'hui, les projets de réhabilitation devraient être garants d'une conservation de l'identité traditionnelle des sites historiques.
12. Les questions de l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans les pays méditerranéens devraient être acceptées en tant qu'un instrument de secours de la protection de sites historiques menacés par les nouveaux développements dans des aires limitrophes. Cela aidera les décideurs à prendre des décisions appropriées.