



**MEDITERRANEAN ACTION PLAN
PRIORITY ACTIONS PROGRAMME**

UNITED NATIONS ENVIRONMENT PROGRAMME

**REHABILITATION AND RECONSTRUCTION
OF MEDITERRANEAN HISTORIC SETTLEMENTS**

**REHABILITATION ET RECONSTRUCTION
DES ÉTABLISSEMENTS HISTORIQUES MÉDITERANÉENS**

**DOCUMENTS PRODUCED IN THE FIRST STAGE
OF THE PRIORITY ACTION (1984 – (1985)**

**TEXTES RÉDIGÉS AU COURS DE LA PREMIÈRE PHASE,
DE L'ACTION PRIORITAIRE (1984 – 1985)**

MAP Technical Reports Series No. 11

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 PNUE 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: Rehabilitation and reconstruction of Mediterranean historic settlements. Documents produced in the first stage of the Priority Action (1984-1985). MAP technical Reports Series No. 11. UNEP, Priority Actions Programme, Regional Activity Centre, Split, 1986.

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

PNUE: Rehabilitation et reconstruction des établissements historiques méditerranéens. Textes rédigés au cours de la première phase de l'action prioritaire (1984-1985). MAP Technical Reports Series No. 11. UNEP, Priority Actions Programme, Regional Activity Centre, Split, 1986.

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

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

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

Cette série permettra 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.

EDITED BY THE REGIONAL ACTIVITY CENTRE — PRIORITY
ACTIONS PROGRAMME
EDITE PAR: LE CENTRE D'ACTIVITES REGIONALES — PROGRAMME
D'ACTIONS PRIORITAIRES

SPLIT, KRAJ SV. IVANA 11

PRINTED BY — IMPRIME PAR:
»ZRINSKI« ČAKOVEC, 1986

CONTENTS

TABLE DES MATIERES

FOREWORD, AVANT-PROPOS	4
NATIONAL REPORTS, RAPPORTS NATIONAUX	5
Agni Petridou: URBAN CONSERVATION IN CYPRUS	7
Daniel Drocourt: ETABLISSEMENTS HISTORIQUES DU LITTORAL FRANÇAIS DE LA MEDITERRANEE	23
Alkiviadis Prepis: REHABILITATION AND RECONSTRUCTION OF HISTORIC SETTLEMENTS IN GREECE	29
Ron Etzion: REHABILITATION AND RECONSTRUCTION OF HISTORIC COASTAL SETTLEMENTS IN ISRAEL	33
Donatella Morozzo: RECONSTRUCTION ET REHABILITATION DES ETABLISSEMENTS HISTORIQUES EN ITALIE	37
Abdellatif El Hajjami: RECONSTRUCTION ET REHABILITATION DES ETABLISSEMENTS HISTORIQUES AU MAROC	45
Gloria Alcazar: REPORT ON THE RECONSTRUCTION AND REHABILITATION OF HISTORIC TOWNS IN SPAIN	55
Jamila Binous: RECONSTRUCTION ET REHABILITATION DES ETABLISSEMENTS HISTORIQUES EN TUNISIE	65
Tomislav Marasović: REHABILITATION AND RECONSTRUCTION OF HISTORIC SETTLEMENTS IN THE MEDITERRANEAN AREA OF YUGOSLAVIA	75
Tomislav Marasović: SYNTHESIS OF NATIONAL REPORTS	83
Tomislav Marasović: SYNTHESE DES RAPPORTS NATIONAUX	89
ADDITIONAL PAPERS, COMMUNICATIONS ADDITIONNELLES	97
Liess Hamidi: REHABILITATION DE LA CASBAH D'ALGER DANS LE CADRE DU SEMINAIRE: INTERVENTION D'URBANISME DANS LES CENTRES VILLES	99
Ali Abou Assaf: REHABILITATION AND RECONSTRUCTION OF SEVERAL HISTORIC MONUMENTS IN SYRIA	103
Dogan Kuban: ON URBAN SITES AND THEIR PRESERVATION IN TURKEY	105
WORKING MEETING OF EXPERTS, REUNION DE TRAVAIL D'EXPERTS	107
Notes on the working meeting of experts, Split on 18—19 March, 1985	109
Notes sur la réunion de travail des experts, Split, les 18 et 19, Mars, 1985	112
SEMINAR, SEMINAIRE, SPLIT, 22—24. V. 1985	117
Tomislav Marasović: HISTORIC SETTLEMENTS IN THE MEDITERRANEAN AND THEIR CURRENT ROLE	119
Ivo Babić: PERSPECTIVES DE SAUVEGARDE ET DE REHABILITATION DES ETABLISSEMENTS HUMAINS HISTORIQUES DANS LE BASSIN MEDITERRANEEN	127
Marjan Kolarić: LE RENOUVELLEMENT DES LIEUX HABITES HISTORIQUES LE LONG DE LA MEDITERRANEE	131
Ivo Maroević: DOCUMENTATION OF ARCHITECTURAL HERITAGE	135
Svetislav Vučenović: RECONSTRUCTIONS DES VILLES COTIERES DEVASTEES PAR LE TREMBLEMENT DE TERRE	139
Jerko Marasović: SOME SUGGESTIONS REGARDING MEDITERRANEAN CO-OPERATION IN URBAN AND ARCHITECTURAL HERITAGE	143
Report of the Seminar	143
Rapport du Séminaire	147
List of participants, Liste des participants	151

FOREWORD

This Technical Report contains all the documents produced in the first phase of the priority action »Rehabilitation and Reconstruction of Mediterranean Historic Settlements«. Since 1984 this action has, among others, been carried out by the Regional Activity Centre of the Priority Actions Programme (PAP/RAC) which is one of the components of UNEP's Mediterranean Action Plan.

Fifteen Contracting Parties to the Convention for the Protection of the Mediterranean Sea against Pollution, namely, Algeria, Cyprus, Egypt, France, Greece, Israel, Italy, Libya, Malta, Morocco, Spain, Syria, Tunisia, Turkey and Yugoslavia expressed their readiness to take part in this priority action, which is focussed on the exchange of information and transfer of knowledge with a

view to providing the Governments of the Region with a sound approach to the protection and enhancement of their historic settlements; to improving the methodology of research in this field; and to promoting the Mediterranean architectural heritage and the evaluation of its role in contemporary life.

PAP/RAC hopes that this publication will be found useful in assisting Mediterranean countries, professional institutions and experts in their challenging task of rehabilitation, reconstruction and preservation of historic settlements, this being one of the targets set forth in the Declaration of the Fourth Ordinary Meeting of the Contracting Parties to the Convention.

AVANT-PROPOS

Ce rapport technique contient tous les textes rédigés dans la première phase de l'action prioritaire intitulée »Réhabilitation et reconstruction des établissements historiques méditerranéens«. Depuis 1984, cette action est entre autres effectuée par le Centre d'activités régionales du Programme d'actions prioritaires (PAP/CAR) qui constitue une des composantes du Plan d'action pour la Méditerranée du Programme des Nations unies pour l'environnement.

Quinze Parties contractantes à la Convention pour la protection de la mer Méditerranée contre la pollution, à savoir: Algérie, Chypre, Espagne, Egypte, France, Grèce, Israël, Italie, Libye, Malte, Maroc, Syrie, Tunisie, Turquie et Yougoslavie, ont exprimé leur bonne volonté à prendre part à cette action prioritaire qui est focalisée sur l'échange de

renseignements et sur le transfert de connaissances en vue d'assurer aux gouvernements de la Région une approche concertée de la protection et du redressement de leurs établissements historiques; du développement de la méthodologie de recherche dans ce domaine; et de la mise en valeur du patrimoine architectural méditerranéen et l'estimation de son rôle dans la vie d'aujourd'hui.

Le PAR/CAR espère que les pays méditerranéens, les institutions et les experts professionnels jugeront cette publication utile pour les aider à accomplir leur tâche difficile de réhabiliter, reconstruire et sauvegarder des établissements historiques, cela constituant l'un des objectifs fixés par la Déclaration de la Quatrième réunion ordinaire des Parties contractantes à la Convention.

NATIONAL REPORTS

RAPPORTS NATIONAUX

URBAN CONSERVATION IN CYPRUS

INTRODUCTION

Our architectural heritage is a vital part of the daily environment in which we live.

It is the most important single factor which leads to an understanding of the relevance of the past to contemporary life.

This heritage should be passed on to future generation in its authentic state and in all its diversity as an essential part of the environmental record of the human race. Throughout all ages it is the most tangible evidence of the wealth and diversity of cultural, religious and social activities, its safeguarding and integration into the life of contemporary society, is a basic factor in town-planning and land development. If one considers planning in terms of solutions which will enhance man's framework for living, I think that it is fundamental to combine in a single policy the heritage of our past civilisation and the technological achievements of today.

Planners are morally obliged to take into account all the factors necessary for the development of society, a development which should be homogeneous in all sectors of human activity. The increasing appreciation of the need to protect and improve historic areas, springs from modern cultural attitudes towards the values of the past and from the growing and insistent mass needs of an economically advanced society which demands satisfaction. Our architectural heritage should no longer be regarded as a superfluous embellishment, but recognized as an economic asset which can be used to save community resources.

But as usually happens in countries with a very important archeological cultural heritage, attention is confined to »old monuments« or antiquities. It is only in recent times that the importance of urban historical sites has been recognized.

Cyprus is no exception to this late awakening of the importance urban cultural heritage.

When the conscience and desire of conservation and revitalization of urban historical structures emerged, a number of significant buildings had already been demolished.

In the past few years, since 1979, systematic actions for the protection of our historic settlements have been instigated and co-ordination of the services responsible for historic areas improved.

In Cyprus the planning process is legislatively centralized. The Town Planning Department which is engaged in the preparation of regional, master, and detailed plans, is also burdened with the preservation of historic town centres.

The role of the Municipalities regarding the preparation of the conservation plan is an advisory one, but they are in charge of the plan's implementation and control, within the Municipal areas.

When co-operation between the Municipality and the Town Planning Department is co-ordinated, as in the case of Nicosia, the results regarding the promotion of rehabilitation projects, are effective and definitive.

In addition the Antiquities Department, previously engaged in traditional conservation work of individual monuments, is now more actively participating in the organization of historic centres.

During the last five years of systematic activity in the revitalization of the historic settlements, the above mentioned departments have undertaken a number of steps, especially towards the classification of our architectural heritage which is worthy of preservation.

Our architectural heritage presents great variety as a result of the long continuity of urban life in Cyprus and its rich and varied nature.

We may group our historical urban and rural entities and individual monuments into three general classifications:

a) *Urban Entities Containing Historic Areas of High Architectural Value*

This refers to larger towns which, within the frame of their old centre, possess buildings of exceptional architectural value. These are Nicosia, Limassol, Larnaca, Paphos as well as Famagusta and Kyrenia both of which are presently under Turkish occupation.

Within the revitalization programmes of the above mentioned cities, we include also the old nucleus of the surrounding urban villages as well as some isolated neoclassical buildings or groups of them. All these areas constitute coherent entities clearly identified by architectural or topographical landmarks and also present a historical or artistic interest which justifies their preservation.

b) *Rural Entities of High Environmental Value*

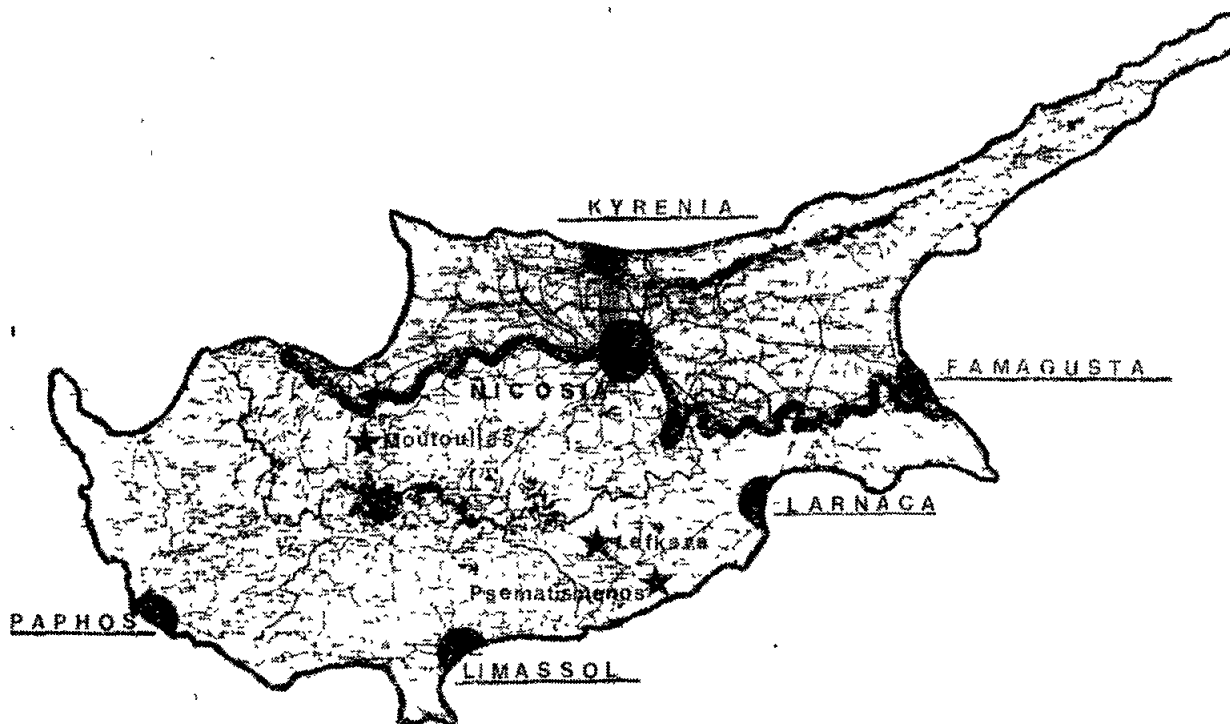
These include such rural settlements of environmental importance, which, through architecture, represent the old way of life of the Cypriot countryside; and especially the relation between »work« and »housing«.

In recent years, there is a greater awareness of the Importance of their conservation and efforts are being made to classify them and to introduce a policy for their preservation. Their classification is in process, and is being realized through a close co-operation between the Town Planning Department and the Antiquities Department which according to Law can protect and restore constructions built before 1900. Currently, seven of the most representative living rural settlements of our country have been proclaimed for preservation.

c) *Individual Buildings And Complexes of Cultural, Historic Value Outside Towns and Settlements*

This category comprises numerous archeological sites, fortresses, churches and monasteries, castles, aqueducts etc. which are situated outside urban rural areas.

The Antiquities Department is charged with the protection of these archeological sites.



-  Coastal Towns Containing Historic Areas
-  Representative Living Rural Settlements
-  Coastal Towns lie in Occupied Areas



CYPRUS	URBAN AND RURAL AREAS CONTAINING HISTORIC NUCLEUS	Figure 1
--------	---	----------

B. SURVEY OF REHABILITATION/RECONSTRUCTION PROJECTS REGARDING THE LARGER HISTORIC CENTRES OF THE LARGER TOWNS OF THE ISLAND

The policy for the protection and revitalization of the historic centres of larger towns is included in the local urban plans which are recently under preparation or are being prepared by the Town Planning Department in co-operation with the Municipalities.

The local plans for Nicosia, Limassol, Larnaca and Paphos are now complete, and the work for Paralimni and Ayia Napa is in process. All the above, apart from Nicosia, are coastal settlements.

The following brief information can be given for each of these: —

B.1 Nicosia

Nicosia is the capital of Cyprus. It is the seat of the Government, of all the ministries, and the head offices of banks, Cyprus Telecommunications Authority, Electricity Authority of Cyprus, etc. The estimated population of the Greek Cypriots of Nicosia, including the suburbs is 160,000, in an area which is about 500 ft above sea level and covers about 30 sq. miles.

The early history of Nicosia is shrouded in the mists of antiquity. Nevertheless, archaeological finds have linked the city's origin with the Neolithic age: c. 5,800 — 5,250 B.C. but it became the capital of Cyprus, nearly a thousand years ago.

The historic nucleus of Nicosia is contained within the Venetian walls built between 1567 — 1570. These fortifications were built in a circular plan with eleven symmetrical bastions. They have been preserved and remain relatively faithful to the original design.

The old city is indeed fascinating because of its traditional character, its monuments of different periods, its domestic architecture, relics of the high creativity of its inhabitants.

Regarding the official classification of the cultural property of this historic centre and the programme of its rehabilitation, we refer in chapter E of this report, since we have chosen Nicosia as our study case.

The only projects of restoration which are realised until now in the Walled City of Nicosia is 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 and is currently reused as a cultural centre. 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).

* «*Laiki Yitonia*» is part of the heart of the Walled City. It covers an area of about 2,000 sq. metres. This neighbourhood is restored and redeveloped by the Municipality. It constitutes a pole of attraction for local and foreign people to entertain themselves and do their shopping in «narrow, medieval streets».

B.2 Limassol

Limassol, is situated on the south coast; it is the second largest town in Cyprus and its principal port. It houses the bulk of the Island's industries including the major part of the wine industry. The modern hotels offer comfortable accommodation to thousands of tourists and visitors. Its population reaches 107,000. Archeological evi-

dence links the history of Limassol to the Early Bronze Age (2300—2000 B.C.). It gained importance when its status was raised to a city in the 5th century A.D. The city was rebuilt later after serious earthquakes. Except for the monuments which exist at Limassol and are protected by the Antiquities Law of 1935, the Town Planning Department proclaimed recently under preservation, 145 buildings of architectural value, and is now ready to proceed with a new list.

The policy for the protection and rehabilitation of the old neighbourhood of Limassol is included in its new Local Urban Plan.

B.3 Larnaca

Larnaca is a coastal town at the east part of the Island and has a population of 48,376. In the last few years, it has experienced rapid progress in many fields. It has much to offer to visitors — International Airport, comfortable hotels, and a Marina with all the necessary amenities.

The new city of Larnaca began to grow on the ruins of old Kition and a new settlement began to develop simultaneously by the sea. The latter became the maritime sector of the city. Larnaca remained an unimportant town until the time of the Crusaders. During the Turkish occupation and up to the early part of this century it was of great importance because at that time all the foreign consuls and the leading shipping agents were located in Larnaca. The wealthy shipping agents moved to Nicosia and Famagusta but left the city of Larnaca rich with exceptional examples of domestic architecture.

Isolated examples of domestic architecture and another two traditional neighbourhoods are proposed by the new local plan as worthy of preservation. Up to the present only 65 buildings have been proclaimed under the preservation order of the Town Planning Law. In addition, 21 ancient monuments are protected by the Antiquities Law of 1935.

B.4 Paphos

Today the town of Paphos comprises Ktima and Kato Paphos has 20,786 inhabitants. Ktima at the south-west coast of Cyprus, is built on a rocky plateau, about 140 feet above sea level. Centuries ago, this area was a necropolis at Kato Paphos with numerous rock-hewn tombs. It is now the capital of the Paphos District.

Kato Paphos is situated about two miles south of Ktima, near the sea, and it was founded towards the end of the 4th century B.C. Later when Cyprus fell under the Ptolemaic (294—58 B.C.) and Romans (58 B.C. — 395 A.D.), Paphos became the capital of the Island. During the 4th century A.D. the city was completely destroyed by severe earthquakes. As a result, Kato Paphos is rich in ruins of the past civilization — temples, palaces, villas, theatres etc. — of the Hellenistic, Roman, Byzantine, civilizations. The largest part of Kato Paphos is proclaimed as an archeological site and recently has been included in the list of the International Cultural Heritage of UNESCO.

At the new town of Ktima there are two interesting neighbourhoods of traditional architecture and an excellent group of neoclassical administration and domestic buildings which are listed for preservation. Up to the present only four have been proclaimed.

B.5 Kyrenia

B.6 Famagusta

Since the above two cities lie in the northern part of Cyprus, which is under Turkish occupation, no detailed research regarding their preservation was possible.

* For more information on these projects see the attached leaflets at the end of this report.



CYPRUS

LIMASSOL: ITS AREAS OF ARCHITECTURAL IMPORTANCE

Figure 7



C. ORGANIZATION AND FINANCING OF THE PROJECTS/PLANS

C.1. According to the existing set of legal instruments the following possibilities for economic encouragement in case of repairs of cultural property particularly for housing purposes are provided.

The Antiquities Law of 1935 (Part II, Section B) establishes the possibility of according grants to »any person beneficially interested in any ancient monument ... for the purpose of assisting such person in the maintenance, preservation or restoration of such monument.«

In the Section 35 (Part V) of the same Law there is the possibility to prepare regulations for establishing a fund (to be called »The Antiquities Fund«) into »which moneys from legacies, donations and subscriptions can be kept ...« to be used for the preservation of cultural property.

Under Section 75 of the Town and Country Planning Law of 1972 a payment or compensation ... »can be established in certain cases in respect of Preservation Orders for buildings, group of buildings or areas declared according to the Section 38 of this Law ...« or »in respect of Tree Protection Orders made according to Section 39 ...« of the same Law.

The Housing Finance Corporation Law of 1980 provides the interesting possibility of granting loans for »any extension, alteration, repair, improvement or modernisation of the immovable property of a person of moderate or lower means ... for housing purposes.«

C.2 In the context of the proposed legislative improvements, particular attention has been paid to the need to introduce necessary financial provisions to enable the accumulation of resources to finance conservation schemes and proposals.

Additionally, every effort is made to attract private investment and to stimulate the participation of private enterprises in key projects. Private capital should come from different sources, mainly within the commercial and industrial community, tourism and private associations. A package of appropriate economic incentives is already approved by the Council of Ministers in order to induce property owners to accept and support the implementation of conservation schemes.

This is related with the wider objective concerning the improvement and rehabilitation of the old housing stock.

Some of the most important incentives which are now formulated by a technical committee in greater detail, comprise the immediate availability of special subsidies, grants and loans, property and income tax allowances, the Transfer of Development Rights (TDR), with particular attention paid to the low-income owners and users.

Also, in view of limited local funding opportunities, efforts must be made to attract financial assistance from interested international institutions and organizations in order to implement conservation projects especially for the conservation of the character of the Walled City which can be considered as an International historic landmark.

D. PROBLEMS ACCOMPANYING IMPLEMENTATION

The effective implementation of urban development plans is a major undertaking.

There is much evidence that the implementation of many commendable plans has often been obstructed by *political, administrative, legal, technical and financial problems*.

The successful implementation of urban conservation policies and proposals depends largely on

the legal basis for undertaking certain necessary forms of action, the economic feasibility of these actions both in terms of available or forthcoming funds and in terms of the long-term viability of the structures and uses to be conserved, and, above all, the social validity of the conservation effort in the eyes of the people living and working in the area. All these aspects must be well integrated in the implementation process so that sound physical planning designs and building standards may be translated into a reality that people will uphold and cherish.

There is at present no effective town and country planning legislation in operation. The proposed Town and Country Planning Law of 1972 which also includes some provisions regarding Preservation, Tree Protection orders, control of advertisements, is not in operation except some of its sections, like Section 38.

This refers to the issue of Preservation Orders for buildings, groups of buildings and areas of special social, architectural, historic or other interest or character or natural beauty.

The articles regarding the enforcement of planning control are not approved, and the existing development control powers are limited to the Streets and Buildings Regulations Law which is quite inadequate for town planning purposes.

There are also in operation the provisions of the Antiquities Law of 1935 which provide for ancient monuments only.

This Law establishes that »antiquity« means »any object, whether movable or immovable or apart of the soil, which has been constructed, shaped, inscribed, erected, excavated or otherwise produced or modified by human agency earlier than the year A.D. 1900 together with any part thereof which at a later date has been added, reconstructed or restored«.

According to this law, »ancient monument« means »any object, building or site specified in the First or Second Schedule to this Law«.

In case of the application of the First Schedule it means »property of the Government« and consequently economic compensations have to be given.

In the case of extended areas of private ownership it is logically convenient to use the opportunity offered by the Second Schedule. In that case a control of alterations, additions or repairs and protection of trees is established.

The result is that existing legislation should be revised, strengthened and improved to provide for simplified procedures for preservation orders, for the designation of conservation areas, as well as for the necessary tools for effective development control.

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, which is essential, and there is not 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 legal and the 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.



CYPRUS

THE OLD SETTLEMENT OF KYRENIA AND ITS MED. CASTLE

Figure 13

E. PRESERVATION OF THE HISTORIC CENTRE OF NICOSIA

Introduction

The Walled City, which is the historical centre for Nicosia, with its historical, cultural and architectural value reflects the intermingling of European and Oriental cultures and should be considered as a specimen of international heritage.

The antiquities of the past, the imposing buildings and palaces are easily recognised for their worth, but Nicosia within the walls is more than this, it is a blend of narrow streets and spaces, terraced cottages and graceful places of worship; overhanging eaves, projections over streets, carved balconies, painted shutters and colourwashed houses; inner courtyards with palm trees, potted plants and a blend of various types of arches including Byzantine, Venetian, Gothic, and Ottoman. It is an amalgam of texture, scale, light and colour set in the bustle or economic activity of bazaars, markets, shopping streets or workshops contrasting the quietness of residential areas. This physical manifestation of passing history is matched by the living community that makes it all meaningful and worthwhile today.

E.1 Brief historical background

Nicosia, the capital of Cyprus, had its earliest settlement known by excavations, during chalcolithic times (3000—2300 B.C.), on the left bank of the river Pedieos near the point where the river's bed diversion was made by the Venetians in 1567.

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 Paraskeyi with its vast bronze age necropolis and on Leondari Vouno, near Athalassa farms. The settlement of the late Bronze Age in the Nicosia region seems to be the probable site of Ledra city which emerges in early historic times (13—12 century B.C.) when the Achaeans started to establish themselves in the Island. They consecrated the system of city-state. These city-states of Cyprus were ruled by kings most of whom originated from heroes of the Trojan war.

In Hellenic and Roman times (323 B.C. — 395 A.D.) Ledra seems to have been reduced to a small village because of its position in the interior, at a time when coastal towns were in the limelight, 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 Messaoria and connected the important cities on the coast with one another.

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) in which belongs the oldest information we have today for the Walled City, Leucosia, assumes the name Nicosia and becomes the feudal capital of the Island kingdom because of its central position.

The Lusignan's city was bigger than the Walled City of today, and was surrounded by medieval walls. Its European residents (French and Italians), mainly merchants, gave to the city something of the appearance of a city in Mediterranean Western Europe. In this period were erected Gothic churches, monasteries, palaces and houses of which some of the churches are preserved until today. From different descriptions we have about 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 external walls made of stone, internal walls cover-

ed with painted panels and »vitreaux« windows. The hot climate of Cyprus, induced the Lusignan builders into some innovations for their houses. They covered them with galleries and terraces, internal patios etc. The ruins of the medieval houses are found in the north-east Turkish quarters of the city.

The Venetians controlled Cyprus from 1489 to 1571 and they made 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 Savorgnano who was the military engineer of the Venetians. At the same time the bed of the river Pedieos, whose floods had caused much destruction to the town in previous times, was diverted to its present course.

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

In 1878, Cyprus became U.K. possession and Nicosia became the general administrative quarter and the commercial centre. Its population had a rapid increase from 15,000 to 81,000 in ten years, and the city spread out beyond the walls; thus forming a bigger settlement providing the basic infrastructures like streets and water supply.

After independence in 1960, Nicosia became the centre of the Government of the Republic of Cyprus.

Intercommunal disturbances in 1963 caused the setting-up of a buffer zone along the centre of the Walled City, while the events of 1974 brought about the physical separation of the whole Island with unfortunate effects on economic life and generally on living conditions within the Walled City.

E.2 Sources of town planning problems

The nativity of the town planning and housing problems of the historic centre of Nicosia coincides, as well as for other towns, with the nativity of the new town. Cyprus was for three centuries under Turkish occupation and so the manifestation of the industrial revolution and the relative town planning and housing experiences was delayed.

Until 1878 the town of Nicosia presented all these characteristics of the preindustrial city with the abundance of open public spaces, squares, courtyards, patios, full of collective life, an extraordinary simplicity and social equilibrium as it was described by its foreign visitors.

As mentioned above, the problem of urbanisation first appears with the arrival of the English. Nicosia changes its role and function and becomes the administrative and economic centre for the whole Island. The concentration of the labour force in Nicosia provokes a tremendous demographic growth which in ten years brings the number of the inhabitants from 15,000 to 80,000. The problem of housing arises, which ceases to be a problem of service and becomes a means of exploitation which appears at its worst near the area joining the old town to the new i.e. the new trading centre.

With the extension of Nicosia outside the historic walls, and the sudden economic development, the higher income residents left the historic centre and formed the first overspill area to the southwest of the walls i.e. a change in the social structure of the old nucleus took place.

E.3. Existing situation

The result of the above mentioned tendency towards »suburbanization«, together with the political partition, technological change and current investment activities caused an accelerated process of modification of the historic urban fabric.

As a generalisation, one can distinguish three different areas in the old city with their particular problem and issues, although all three areas merge and overlap to some degree. (Figure 20) Firstly, the »dog leg« axis of shopping from Kyrenia Gate in the north, Kyrenia street, and southwards down Ledra street to Eleftheria Square, with some shopping and small-scale industrial uses spreading out from the axis. The presence of such a commercial zone in the central quarters 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, the servicing of shops etc. (Figure 21).

A comparison between 1969 and 1976 traffic flow figures shows that traffic has increased considerably on the two main commercial streets of that area (from 600 to 1,150 vehicles per hour).

Due to the absence of a specific parking policy, numerous demolitions of old buildings have taken place in order to provide temporary parking lots. At the same time alterations in the area such as the widening of some streets has had detrimental effects in the spontaneous irregular alignment of old buildings.

Secondly, this axis is traversed by the east-west line of Hermes Street, from Paphos Gate to the vicinity of Famagusta 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 continuous state of delapidation. The quarters which border this area are the most neglected parts of the town. They are mainly residential areas predominantly inhabited by lower income families.

Thirdly, there are the east and west areas primarily of residential use with a subtle mixture of churches, mosques minarets and towers, workshops etc.

The Walled City contains some of the finest domestic architecture and urban qualities of the historic environment and presents a great economic, social and architectural challenge. The primary issues are poverty and decay. In an area of absent landlords, uncertainty and residents with low incomes the slow and insidious process of decay is taking its toll. Population in the Walled City belongs to medium and low income groups.

E.3.1. Land Use

The 1981 land use survey shows a general mixture of land uses with a predominant and extended distribution of housing as shown below. —

Land							
in ha	57.4	8.9	11.9	13.8	11.9	18.9	11.7
Housing						57.4	
Offices						8.9	
Retail						11.9	
Industry						13.8	
Community Services						11.9	
Public Utilities						18.9	
Leisure Facilities						11.7	

Following the geometrical analysis strongly suggested by the circular shape of the city, the

dominant housing area is located in the north-east quadrant and the highest concentration of industries appears in the south-west quadrant. The mixed use of housing, industry and offices is found in an equal distribution in the other sectors.

There is clearly more concentration of commercial, retail and industrial activity (mainly small workshops) in the west half of the city. This area which also extends to the north, covers almost 1/3 of the total surface of the Walled City and concentrates 52% of the total office floor space and 68% of the total retail floor space.

In the land use survey of the Walled City, the area included in public utilities use includes car parking areas. The area given above appears to be high because most of the empty building plots created by demolishing old buildings are used for parking. This also happens with some larger spaces on the bastions around the city.

E.3.2. Built-up Environment

The figures of the 1981 architectural survey of the Walled City confirm that the major part of the existing urban structure 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 remnants are some religious buildings. The survey on building materials has shown that most of the old buildings have exposed materials, mainly stone and the rest are rendered. 60% of the buildings have pitched roofs, the majority with round tiles. A detailed survey on building height showed that most buildings are one or two storey high and only 11% have more than two storeys.

In a valuation of the historic and architectural merit of a total of about 4,900 existing buildings in the Walled City, about 2,500 were found to be of some architectural or environmental value, while 300 of these can be considered of exceptional architectural value. (Figure 22). An assessment of the structural condition of the buildings showed that 24% were in excellent condition, 36% are in good condition and 40% were in poor condition. (Figure 23). From the point of view of ownership it is important to notice that a large number of public and institutional historic buildings belong to the church and Evkaf.

E.3.3. Physical Environment

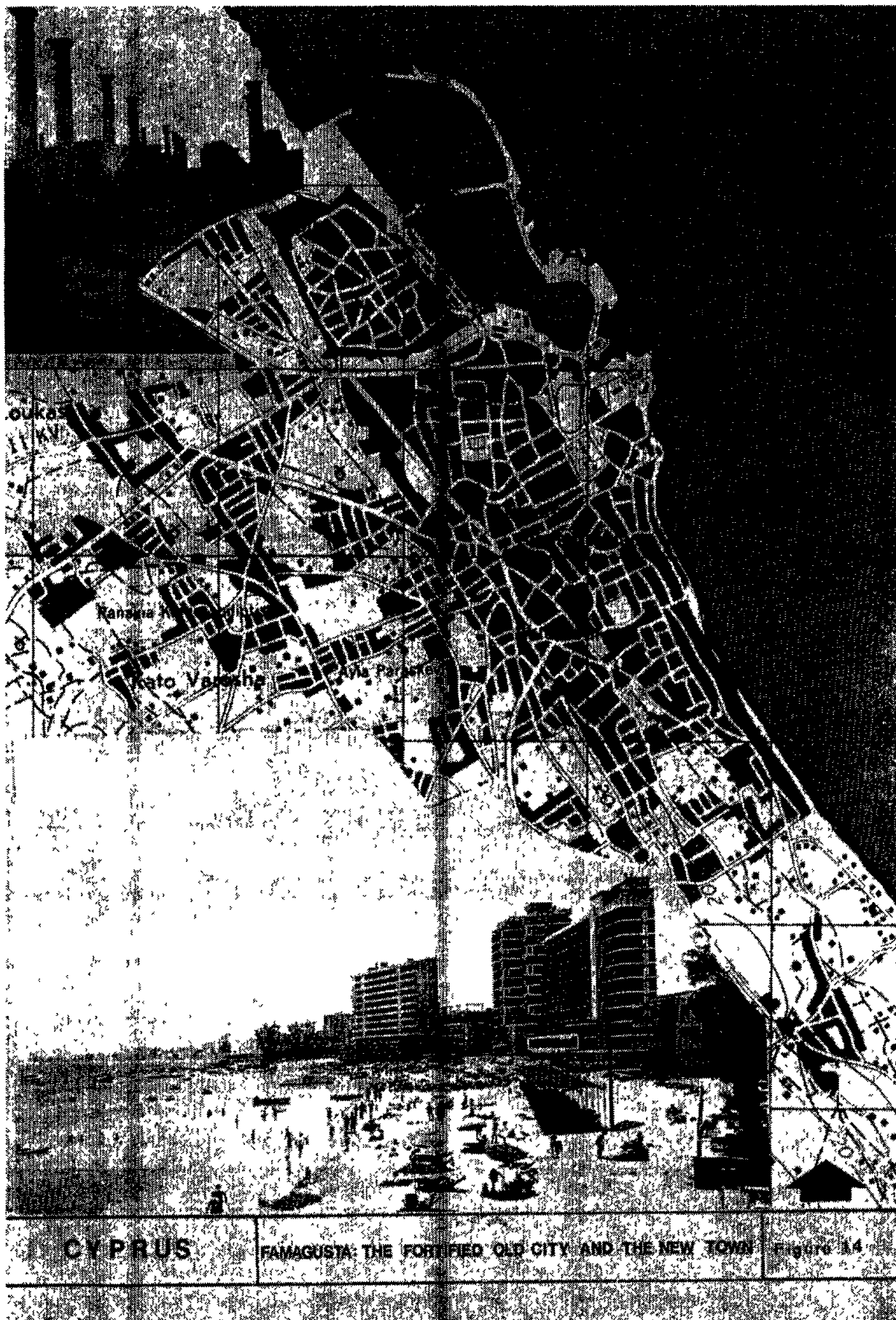
An important element in the Walled City is the existing amount of open land, sometimes with a few trees, in places of demolished buildings, often used for car parking. This open land now occupies more space than the green areas of the town and is estimated to be around 15% of the circle inside the walls.

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. It is not possible without crossing busy roads and some underpasses are provided.

Amongst and between the trees of the moat many activities take place. Gardens with poor landscape design, football and tennis pitches with seats, sitting areas with empty kiosks nearby etc. Inappropriate land uses such as car parks, engineering stores etc. detract from its potential use as a central park for leisure and recreational activity.

E.3.4. Socio-economic Structure

In addition to the very useful information obtained from the land use and conservation surveys



a socio-economic survey is currently being conducted in order to gather socio-economic data and data on population structure.

E.4. Actions taken to implement preservation and rehabilitation of the historic areas of Nicosia

It is easy to appreciate that the protection of historical buildings and areas in the old town of Nicosia has been insufficient.

In the past, only a few important ancient monuments were preserved under the provisions of the Antiquities Law of 1935.

The insufficient conservation not only appears in the case of »areas under protection« where historical buildings have been demolished and replaced by a number of high and modern buildings of four, five and more storeys, but also in the physical condition of important monuments like the walls, the moat, churches, mosques, khans, hammams as well as in the case of many ancient important houses. Some examples are particularly impressive, related to the old concept of conservation of those important houses: only doorways were protected. Now the buildings have been demolished and the doorways transferred and added to other buildings.

When the conscience and desire of conservation and revitalization of the urban historical structure of the city, emerged; recently, a number of important buildings have been demolished and the internal structure has been altered. In 1979 a preservation order, under new planning legislation of 1972 was published concerning the preservation of 165 buildings in the south-eastern part of the Walled City, and it contains only preventive measures without the implication of any direct intervention by the Government.

Also a study of this part of the Walled City was prepared by the Town Planning Department with the proposals as to the land use, permissible maximum height, arrangement of the traffic flow, proposals for redevelopment and restoration of buildings in conservation areas.

To implement the proposal, a committee was formed consisting of representatives of the authorities concerned, i.e. Town Planning Department, Municipality, Antiquities Department.

Since 1981 the Master Plan for Nicosia has been under preparation.

The purpose of such a project had been realized in October of 1979 »following the agreement between the representatives of the Greek Cypriot and Turkish Cypriot communities to prepare a Joint Master Plan, with the objective to improve the future habitat and human settlement conditions of all the inhabitants of Nicosia.

For that purpose technical assistance has been requested from the United Nations Development Programme (UNDP) under UNDP principles and procedures.

The composition of the team which works on the Nicosia Master Plan, is composed of international experts and national professionals. Within the immediate objectives which were stated in the agreed Project Document is the redevelopment and revitalization of the Walled City centre.

E.5. Main issues

According to the data collected through the 1981 land use and architectural survey, the following main issues relating to the Walled City have emerged:

- a. 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.
- b. The locational, structural, and functional obsolescence of properties, coupled with the lack of

suitable instruments and measures addressing the problems of decay, lead to the demolition of buildings with architectural and environmental value and to their redevelopment at higher densities. Also, the lack of technical and legal means, together with limited awareness of the public about the importance of the architectural heritage, result in clumsy modifications and unsuitable renovations of old buildings.

- c. There is no policy for the protection of the neoclassic and colonial architecture outside the walls.
- d. In the Walled City there is a mixture of incompatible land uses resulting in serious detrimental effects.
- e. The present high densities, resulting from high plot coverage and building height, constantly reduce the existing green and open areas thus creating serious negative effects on the environmental and visual qualities of the historic areas.
- f. 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 conditions.
- g. The low level of rents discourages regular maintenance and repair of buildings by the owners.
- h. Uncontrolled traffic and parking of cars create difficulties for the movement of pedestrians and contribute further towards the deterioration of the quality of life.
- i. The architectural design of new buildings is mostly incompatible with the characteristic urban fabric of the Walled City and the old village cores.

E.6. Scope

The scope of our studies regarding urban conservation is to define the element of a dynamic policy which integrates the protection and revitalization of the historic areas in the whole process of Nicosia's planning.

E.7. Major objectives

To achieve the above, certain main objectives were adopted:—

- a. To identify an appropriate framework of legal, fiscal, financial and administrative instruments, in order to tackle the problems emerging or those that could emerge, from the development, conservation and revitalization of the historic areas, parts of them, or single buildings.
- b. To integrate the Walled City and old village cores into the life of contemporary society and to improve the living and working conditions of the people in these areas.
- c. To ensure a rational distribution of land uses in these areas compatible with the scale and character of the historic quarters.
- d. To ensure the preservation of green areas and to provide additional open spaces, especially within the walls.
- e. To improve traffic conditions and to facilitate the movement of pedestrians.
- f. To identify appropriate and compatible land uses, of common interest to both communities, for the future development of the »buffer zone« when such development becomes feasible by local circumstances.

E.8. Policies and proposals

It is accepted by all the authorities involved in preservation and rehabilitation that the Walled City, the old village cores, the different groups of neoclassic and colonial buildings as well as isolated buildings and sites of important architectural, historic, archeological or national value, should come under special planning and building control. Buildings and areas should be classified according to their architectural, historic and envi-

ronmental merit and suitable action should be taken not only for their protection but also for their rehabilitation, revitalization and enhancement (Figure 25).

In the historic areas, land use should be compatible with the old surroundings while renovations, restoration and new buildings should be designed so that they respect their scale and character. Vehicular traffic should be reduced as far as possible and conditions favouring pedestrian movement should be created.

In addition, following the recommendations of international experts further refinements and some new preliminary proposals have been developed on the basis of which the policies put forward in this section have been formulated. Also some proposals have already been realized.

E.8.1. Inventory of Architectural Heritage

A comprehensive record is compiled of all sites monuments, buildings or groups of buildings of architectural and historic interest of the Walled City. These, as well as some groups of neoclassical buildings outside the walls, are classified according to merit and, we are presently proceeding with urgent legal measures for their protection against intrusion, demolition or destruction. In the south part of the Walled City we have already proclaimed 169 buildings under the Preservation Order of the Town and Country Planning Law of 1972. Another 986 have been recently proposed to be listed. Out of these 986, the 306 are classified as examples of exceptional architectural and historical value, 239 of architectural value, and the rest, 441, of environmental value (Figures 26, 27).

Out of a total of 2,960 buildings in the south of the Old City, the 1,155 will be under preservation.

Regrettably it is not possible to give the corresponding 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 (Figure 28).

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) (Figure 29)
- Bedestan (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.

E.8.2. Conservation Rehabilitation And Improvement

An appropriate framework of legal, economic, administrative and technical instruments should be established to support the implementation of an effective and realistic conservation, rehabilitation and revitalization programme of the Walled City.

E.8.3. Land Use Distribution In The Walled City

»The distribution of the different land uses in the Walled City such as residential, commercial, workshops, cultural, educational, etc. should be related to the needs of contemporary life and contribute to the improvement of living and working conditions, integrating the policy of conservation with revitalization, rehabilitation and redevelopment.«

The distribution of land uses in the Walled City is shown in the Physical Development Plan and a short explanation on each one is given below:—

a. Residential Areas

Housing, being mostly compatible with the physical structure of the Walled City, should be among the dominant land uses. Several existing residential quarters, built at low to moderate densities, still have good environmental qualities and therefore can be rehabilitated as zones of good living environment. As far as possible, these should be reserved exclusively for residential use and provided with adequate and improved community facilities.

b. Commercial Areas

The present level of shopping and offices concentrated in the old established commercial areas of the historic centre is considered sufficient; as it is desirable to maintain the vitality of these activities it is proposed to consolidate them within these areas, with minor expansion in the vicinity mainly in the northern part. Some mixed-use zones are proposed within the consolidated commercial area, which are envisaged to develop with shopping on the ground floor and residential use on the upper floors, thus avoiding a »dead« environment during out of shopping hours.

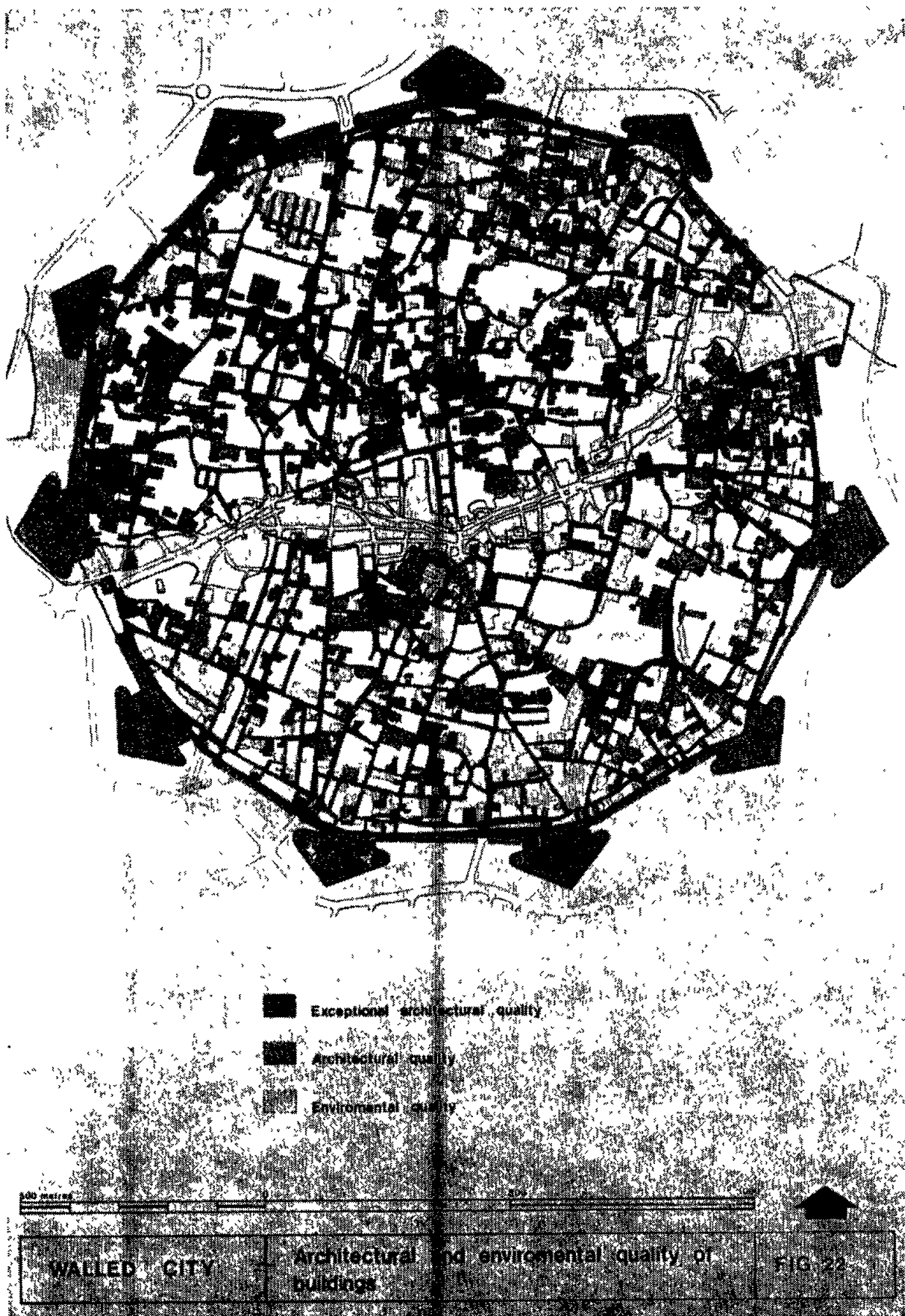
c. Light Workshops

Small-scale local industry in the form of »light-type« workshops should be located in the zones designated for this purpose. Special effort should be made to encourage the establishment of workshops with a traditional character, promoting the work of artisans and handicrafts. This will contribute to the revival of traditional activities and increase the attractiveness of the Walled City. The selection, classification and actual location of these activities within the designated areas, should be made carefully after further study.

Non-conforming uses, such as large-scale industry, warehousing and noxious workshops, should be encouraged and given appropriate incentives for their relocation. These uses cause traffic congestion, they generate noise and environmental pollution and could easily be the cause of fires with severe and irreparable damage, especially in the case of the more densely developed parts of the Walled City.

d. Green Areas

The existing green areas and trees should be carefully protected and improved. The need for open space and greenery in the overcrowded historic centre is higher than anywhere else in the city, not only for functional, environmental and aesthetic reasons, but also to satisfy pre-disaster planning requirements. It is therefore proposed that a number of empty building sites should remain



undeveloped for use as play areas, landscaped amenity spaces and where appropriate, as evacuation areas in case of an emergency. Wherever possible, existing green areas should be safeguarded by reducing the allowable plot coverage.

The ensemble of the walls, the moat and the bastions around the City, apart from being a very characteristic feature, also offers opportunities for potential of the provision of sports facilities. The potential of this very important central open space and its visual quality should be explored to the benefit of the Walled City residents and to the thousands of people who work and visit the area every day. The whole ensemble should be the subject of a comprehensive and detailed area scheme.

e. Cultural Areas

Some areas of particular historic importance, like the zone around the Archbishop's Palace and the Selimiye Mosque where large open spaces still exist, are proposed to remain as the major cultural areas; cultural activities like exhibition areas, libraries, research centres, small museums, etc. could be added in renovated or restored old buildings so that their important cultural character could be enhanced and improved. Also, some ancient monuments or historic buildings should be restored and used for new appropriate activities, like *Famagusta Gate* in the south and *Dervish Pasha Konak* in the north which have already been conserved and transformed into a *cultural centre* and a *library* respectively, in a very successful way.

f. Entertainment

Entertainment is expected to contribute significantly to the vitality and attractiveness of the Walled City after working hours. The inclusion of a variety of appropriate types of this particular use in the detailed allocation of land uses (area schemes) is therefore considered essential. Their combination with small-scale tourist accommodation would be an advantage. Such accommodation could be provided either in renovated old buildings in the vicinity or in new sympathetic constructions, where appropriate. Generally, entertainment facilities should respect the amenity of the residential areas.

g. The Use Of The Buffer Zone

The »buffer zone« in the Walled City is the most important »glueing« area in the functional integration of the City. Its development should assume its original but enriched role as the hub of activity for the benefit of the Walled City and Nicosia as a whole. It is proposed to extend pedestrianization, in the »buffer zone« area by creating a linear route along the historical axis from *Famagusta Gate* to *Paphos Gate*, with a variety of activities, open spaces, squares etc., located along this route. The traditional continuous shopping axis from the southern end of *Ledra Street* to *Kyrenia Gate* should also be re-established.

Also certain departments of the proposed University, could be located within the »buffer zone« area, preferably using existing old buildings which should be renovated accordingly.

E.8.4. Traffic Circulation In The Walled City

»A comprehensive traffic circulation scheme should be introduced in accordance with the scale and character of the historic area«.

The proper functioning of the Walled City and its revitalization depend to a large extent, on the orderly accommodation of traffic movement involving cars, goods, pedestrians and public transport. It should be based on the following principles:

a. Traffic Management

The introduction of a system of *loops*, mostly one-way, allowing vehicular traffic to approach the

inner areas of the City via the proposed inner ring road, outside the walls. The loops follow existing roads and no major road widening is envisaged. In this way, through traffic will be eliminated and the importance of most sections of the peripheral road inside the walls will be downgraded, thus achieving an integration of the historic area with the ensemble of the walls, bastions and moat around it. Also the historic streetscape will be preserved. In this context, *existing road-widening schemes should be reconsidered* as a matter of urgency.

b. Pedestrianization

Pedestrian movement should be facilitated as much as possible by introducing pedestrianization schemes, particularly in the major shopping streets and in some residential areas. Cars, motorcycles and bicycles should be kept off the pedestrianized areas which should be functionally, aesthetically and architecturally enriched in order to increase their attractiveness for shoppers, residents and visitors. In carrying out such schemes, special provision should be made for service vehicles and for loading/unloading facilities.

c. Car Parking

Generally, car parking provision should be kept to an absolute minimum, not only because of the congested and narrow streets, but also taking into consideration the hazards created by parked cars in case of a disaster, such as a major fire or an earthquake. This is particularly important in the inner areas of the Walled City. Consequently, it is suggested to arrange most grouped car parking facilities towards the periphery of the City. Shoppers, residents and employees should be encouraged to walk and for this reason adequate provision of pedestrian facilities, well-linked with the car parks, should be provided.

d. Public Transport

In order to facilitate accessibility in the Walled City, it will be necessary to provide a *special type* of public transport service.

E.8.5. Old village cores

»The character, the scale and the whole composition of the historic areas in the old villages should be protected by appropriate urban design and strict development control.«

The principles proposed for the Walled City should also be used as guidelines for development control in the old village cores. Additionally, as they have their own particular characteristics, and are surrounded by recent development, certain special measures will be required. Generally, the principles given below should be adhered to, pending further study and the preparation of area schemes.

a. The dominant use should be *residential*. Commercial development should be limited to the indicated areas, the objective being to consolidate existing concentrations of shopping and related activities.

b. *The old street pattern* should be preserved, as far as possible. Appropriate solutions should be given to traffic circulation problems, aiming to eliminate through traffic and to avoid unnecessary street-widening. Secondary distributors should be planned in the periphery of the old nucleus supplemented by an internal oneway system of local access roads. Grouped car parking facilities should be provided to serve commercial and residential areas, thus avoiding parking in the narrow streets and so that *pedestrianization schemes* could be carried out in the most characteristic streets.

c. Existing trees, green areas and open spaces should be preserved and enhanced. Interesting vis-

tas, visual quality and amenity should be safeguarded.

d. Wherever possible, *transition spaces* between the old cores and new development should be created, where specific building and land use regulations will apply, ensuring the safeguarding of the visual quality and amenity value of the historic areas.

E.8.6. Streetscape, Environment And Composition

»All development in the Walled City, the old village cores and other conservation areas should be in harmony with the character and scale of the surrounding environment.«

In all new developments, renovations and/or restoration schemes, strict control should be exercised, particularly concerning their shape, volume, floor and building height, the proportions of openings, roofscape, the quality of building, roofing and external finishing materials, colour, woodwork, ironwork, window framing, shop signs and advertisements. The Planning Authority should prepare a *manual* containing design guidelines, morphological types, technical information and other details assisting architects and designers.

The visual quality of streetscape, especially in the pedestrianized commercial areas, should be improved, by carrying out *face-lifting schemes*. Shopfronts, including advertisements and shop rings should be redesigned according to specified design guides provided in the manual. It is suggested that pilot face-lifting schemes, should form the subject of a special architectural and design competition in the Walled City. This should stimulate the awareness of shopowners, architects, designers and the public at large.

All overhead cables and wires should be placed *underground*. Where this is not possible they should be carefully placed along the walls of buildings. Communal television aerials should be used wherever possible, particularly in those residential areas where comprehensive development or rehabilitation projects will be carried out. Particular attention should be paid to the design of street lighting fixtures and other street furniture.

In all types of development a *high standard of design* will be required, to be carried out by professional architects.

ETABLISSEMENTS HISTORIQUES DU LITTORAL FRANÇAIS DE LA MEDITERRANEE*

— La civilisation urbaine, héritée du passé, a subi les vicissitudes d'une longue histoire:

- le réseau créé n'a pas disparu
- les villes prospèrent par le monde méditerranéen.
- les Cités-Villes, à chaque époque, ont ajouté de nouvelles fonctions.
- les fonctions commerciales sont devenues, avec les fonctions industrielles, les moteurs de la croissance urbaine

Certaines villes, comme Montpellier et Perpignan, du fait de leur armature urbaine, mise en place d'une manière si complète dès l'Antiquité, ne sont guère trouvées de possibilité pour l'éclosion de nouvelles villes.

Les conditions de l'urbanisation des villes méditerranéennes, entre plaines et montagnes se complétant et s'opposant, apparaissent très différenciées, et la population de ces villes est en large mesure originaire des montagnes.

Les reliefs continentaux, de Port Saint-Louis du Rhône jusqu'à Menton, offrent les meilleurs abris naturels, depuis l'Antiquité, pour que naissent les Cités. La montagne se trouve presque en permanence au contact direct de la mer; elle ne donne guère de place pour une extension urbaine. Ce sont les sites portuaires favorables qui ont été les ferments de l'urbanisation:

- Marseille, ses activités portuaires et industrielles, sous la pression de l'évolution des nouvelles techniques, du besoin d'espace. L'extension de la ville, limitée par le relief immédiat, s'est développée au Nord et à l'Est; tandis que les Communes avoisinantes ne croissent qu'en fonction de l'état économique de la cité phocéenne.
- Toulon, abri de la flotte militaire et longtemps centre d'un chantier de construction navale, a pris son développement de façon moins spectaculaire.
- La Côte d'Azur: elle doit au phénomène touristique d'être soumise à un mode d'urbanisation qui submerge les sites. Le long du littoral, entre Cannes et Menton, la nature, subissant cela, a en conséquence été presque totalement effacée. Les Communes avoisinantes ont en commun une forme d'habitat dispersé grandement favorisé par l'expansion touristique et celle de résidence de retraite.

Contrairement aux villes des plaines et du littoral, les villes alpines, nées de fonctions urbaines traditionnelles, n'ont pu s'adapter aux fonctions de l'économie contemporaine qui seule assure aujourd'hui le maintien de la croissance urbaine.

- A l'Est du Rhône, deux domaines s'opposent en matière d'urbanisation; le milieu naturel

et son caractère d'accessibilité sont un facteur capital de cette dualité d'évolution.

A l'Ouest du Rhône, c'est une autre répartition des plaines et des montagnes qui offrent des conditions totalement différentes à l'urbanisation. La côte change aussi d'aspect et les paysages ne sont pas ceux de nombreux rivages méditerranéens. Le contact avec la mer s'établit par l'intermédiaire d'une ligne discontinue d'étangs. La côte est plate et rectiligne. Beaucoup de petites villes offrent, en fonction de cette donnée géographique, une double activité: l'économie vivante de la plaine (viticulture, arboriculture fruitière...) et le tourisme.

Cet avantage géographique a mis en évidence, depuis l'Antiquité, une multiplicité des flux de communication: la route romaine, entretenue au Moyen-Age, souligne l'importance de la fonction de passage.

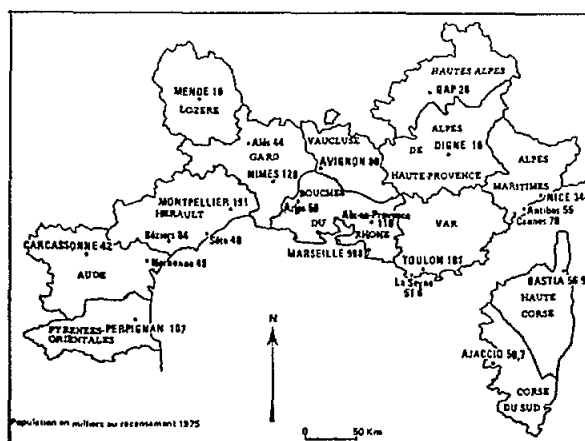
Chaque parcours a été le lieu de naissance des Cités devenant agglomérations actuelles. Les Romains ne s'y étaient pas trompés en appréciant la valeur des situations géographiques de Nîmes et de Narbonne.

Les régions s'animent d'une économie viticole dominante. Les petites villes sont plantées dans la plaine sans lien avec les réseaux hydrographiques et d'autres s'accrochent au bord des rivières.

Ces plaines offrent une possibilité d'éclosion urbaine remarquable; mais leurs dimensions et leur forme ont, par contre, limité la capacité pour une ville de s'imposer aux autres.

Si la mer a été le grand ferment de l'urbanisation et l'intensité de l'urbanisation des villes est liée à la morphologie du littoral, deux images sont complètement opposées entre celles de l'Est et celles de l'Ouest du Rhône.

A l'Ouest du Rhône, sur la route romaine, chaque parcours a été lieu de naissance des Cités qui deviennent des agglomérations actuelles. Des pe-



— Chefs-Lieux de Départements et autres villes de plus de 40.000 habitants.

* Le rapport national français comporte deux parties dont seulement la première (sans le texte sur le quartier du Panier qui fait l'objet d'une étude de cas) est incluse dans ce livre. La seconde partie du rapport, constituant un examen détaillé des villes méditerranéennes françaises, ne pouvait être incluse à cause de son ampleur.

tites villes sont plantées dans la plaine, plusieurs autres s'accrochent au bord des rivières.

La Corse: A l'Ouest, une montagne dans la mer, des parois escarpées, zone dominante de reliefs, constitue un milieu de pénétration difficile. Cette région est peu peuplée où les cellules isolées regroupent des communautés réduites.

A l'Est, les reliefs sont dégagés dans des terrains sédimentaires récents: la plaine est bordée par une côte basse, semée de lagunes fermées par des cordons littoraux. L'accessibilité de la côte Est explique la cause des multiples invasions de tous les peuples qui y ont navigué: Grecs, Carthaginois, Etrusques, Romains, Byzantins, Arabes, Espagnols, Génois. Les colonies, les comptoirs, les citadelles côtières ont été établis en des sites divers.

En matière de circulation, cette position insulaire pose plus de problèmes de communication intérieure que de problèmes de circulation maritime. Les reliefs ne favorisent pas la naissance d'un carrefour central. Cette position explique largement la médiocrité urbaine: terre de paysans et de bergers, population clairsemée, faiblesse de l'urbanisation.

Les principales cellules littorales : Bastia, Calvi, Ajaccio, Bonifacio, étaient à l'origine des forteresses chargées de veiller sur une colonie peu sûre.

Les ports ne purent jamais devenir de prospères cités marchandes. L'autarcie des habitants explique l'absence de l'industrie.

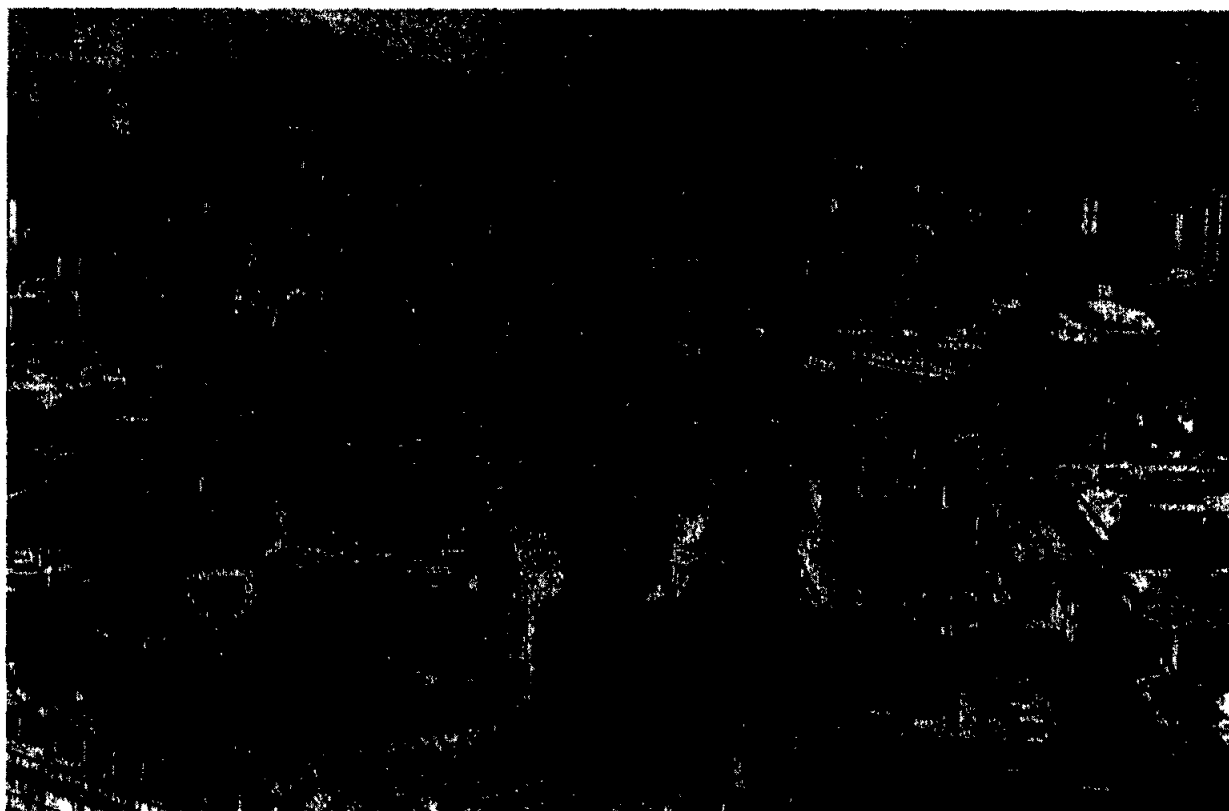
La fragilité de l'organisme urbain et sa dissémination spatiale reflètent les contraintes imposées par le relief (l'orographie divise l'île en deux versants historiques). C'est l'orographie qui a engendré la bipolarisation de l'espace insulaire et l'implantation des petites villes en port. La diversité des situations démographiques s'exprime à travers les paysages urbains.

Ajaccio et Bastia se sont profondément transformées au cours des quinze dernières années. Les opérations de rénovation partielle ont touché les Vieux Centres, le Vieux Bastia et le quartier de la citadelle à Ajaccio. Une couronne de nouveaux quartiers s'est transformée à la périphérie; elle est délimitée par les contreforts montagneux qui dominent les côtes.

La plupart des villes littorales ont derrière elles deux milles ans d'histoire. La croissance urbaine de ces villes anciennes a été sélective quant à leur aptitude à jouer un rôle au fur et à mesure de leur accessibilité géographique et aux techniques de l'époque. Ainsi grandissaient des ports, des villes de fleuve, des carrefours routiers et plus tard des villes ferroviaires.



Le Centre Historique de Marseille en 1940 avant les démolitions des quartiers du Vieux-Port.



Le quartier du Panier dominé par l'ancien Hospice de la Vieille Charité.

La permanence historique ne s'inscrit pas seulement dans la disposition des villes; elle se marque aussi fréquemment dans l'extension et dans la forme de leur aire d'influence (Marseille, par exemple) parce que cette aire n'est pas le fruit du hasard; elle s'est constituée en fonction des conditions naturelles, mais surtout de la puissance du noyau, c'est à dire de la ville centre.

Ces limites, une fois tracées, ont tendance à se perpétuer et deviennent des frontières fondamentales inscrites sur le sol, dans la tradition et notamment dans l'évolution urbaine.

Cette raison valable incite une politique volontariste de conservation des sites historiques, des patrimoines architecturaux qui, de nos jours, deviennent le symbole d'une culture ou des cultures des civilisations des peuples méditerranéens.

Les deux guerres mondiales, l'accélération de l'urbanisation répondant à des besoins économiques de la société industrielle, la dégradation naturelle et artificielle du bâti, portent préjudice à notre patrimoine.

Le développement économique a couvert les villes d'ensembles immobiliers: rupture de style, altération de l'harmonie des sites, construction massive de logements collectifs, de tours ... Ces aspects négatifs de cette évolution ont été renforcés par d'autres types de dommages: mitage du paysage rural, mur de béton, équipements énergétiques et industriels du littoral.

Ces paysages, cette évolution échappent à la Législation et Règlementation d'urbanisme: les Lois de base 1913, 1930 et 1943 créaient l'institution de notions protectrices variées: inscription à l'inventaire, classement, zones de protection, ensembles historiques et sites urbains, périmètres sensibles ... Puis la Loi d'urbanisme de 1967 (Loi d'Orientation Foncière ajoute les Schémas Directeurs (SDAU) et les Plans d'Occupation des Sols (POS). Enfin, les Lois l'Architecture ...

En France, il existe 31.500 immeubles protégés dans leur architecture et dans leurs abords (dont 19.500 inscrits à l'Inventaire des Monuments Historiques et 12.000 classés), 6700 sites protégés (dont 4500 inscrits et 2200 classés), 60 secteurs sauvegardés, 680 sensibles et 36 zones de protection (visant à des opérations de réhabilitation des quartiers anciens et d'édifices historiques), et 20.000 gisements archéologiques.

Pourtant, cet effort n'est pas parvenu à enrayer véritablement les dégradations. Le ralentissement de la croissance démographique apparaît comme facteur de prise de conscience et de préservation de l'environnement et du patrimoine architectural, comme facteur d'une politique volontariste destinée à redéfinir une adaptation des moyens financiers et techniques mis en oeuvre permettant de conserver l'image du patrimoine pour l'avenir. Il faut:



La montée des Accoules avec le clocher qui domine cet accès principal du quartier.

- accélérer les recensements en cours des répertoires généraux des monuments et des sites.
- désigner les maîtres d'ouvrage capables d'élaborer et d'exploiter les moyens techniques modernes.
- élaborer des plans sélectifs de conservation active des monuments et des sites classés.

A partir de tels inventaires, on redéfinira, à moyen terme, l'inscription à l'inventaire, le classement (caractérisé par la loi liée à l'affectation ou à la mise en valeur des sites ou des monuments selon les options définies par la politique de chaque région).

Sur le plan de la structure administrative, la réforme de la Décentralisation du Juillet 1983 implique les partages de compétence délicats entre les Ministères. L'application de cette réforme risque d'être préjudiciable selon son application.

Les moyens financiers: acquisition, entretiens et restaurations des édifices; acquisition des espaces du littoral, financement des opérations de réhabilitation ou de restauration des vieux quartiers, sont insuffisants surtout pour les années qui viennent.

Les recours à des ressources budgétaires: Etat, Etablissements Publics Régionaux, Caisse Nationale des Monuments Historiques et des Sites (CNMHS), le F.A.U., A.N.A.H., PACT, ARIM... Ces fonds doivent être disponibles sous forme de crédits, de subventions ou de prêts pour la réhabilitation des quartiers anciens, des demeures. En outre, il faut favoriser davantage les propriétaires jouant le rôle de conservateurs bénévoles, sous forme de subventions...

L'affectation des monuments c'est l'acte de sauvegarde sur le patrimoine tout en le rentabilisant.

L'Article 9—2 de la loi 1913, introduite en 1966, permet la rétrocession des immeubles classés expropriés au profit de l'Etat ou de la Collectivité locale.

La Convention Internationale du 16—11—1972, pour la protection du patrimoine mondial culturel et national, a permis à la France de continuer à s'associer activement aux actions poursuivies au niveau de l'UNESCO. Son rôle est de défendre le patrimoine architectural dans la diversité de ses éléments: monuments prestigieux, isolés, ensembles urbains anciens ou villages typiques insérés dans le paysage rural.

INTERVENTIONS DE L'ARIM. DANS LA REGION PACA

Des études et animations d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

- MANOSQUE (Etude de réalisation — Animation-suivi — Terminés)
- ORANGE (Etude de réalisation — Animation-suivi en cours)
- HYERES (Animation-suivi en sous-traitance au Bureau de l'Habitat, mission interrompue après Mars 1983)
- COGOLIN (Etude de réalisation — Animation-suivi en cours)
- CHATEAURENARD (Etude de réalisation terminée début Mai 1984)
- BOLLENE (Etude de réalisation en cours)
- MARSEILLE — LE PANIER (OGRI puis OPAH I et II). Figurant au rang des opérations retenues par la Commission Nationale pour le Développement Social des Quartiers (Commission PESCE), l'opération du PANIER est, en réalité, davantage qu'une OPAH et l'ARIM est amenée à s'intéresser de manière très active (l'équipe ARIM y compte 3 personnes à temps plein) à l'ensemble des problèmes du Quartier (problèmes d'habitat et de logements, bien sûr, mais également, problèmes sociaux, problèmes des jeunes, des familles des immigrés, des personnes âgées, etc...).

Des études de RHI (Opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre)

En 1981, l'ARIM a effectué pour le compte de la SCIC, choisie comme Opérateur par la Ville de MARSEILLE, l'étude pré-opérationnelle de RHI de 3 îlots du Quartier du PANIER à MARSEILLE. Cette étude a permis à la Ville de choisir une des 2 options de démolitions/reconstructions étudiées par l'ARIM, et de décider de poursuivre par le lancement d'une «Etude de Réalisation de RHI» qui est, actuellement, en cours. L'ARIM a été amenée au cours des derniers mois, à en négocier le contenu et coût avec les représentants du FAU et de la Direction de la Construction.

Antérieurement, l'ARIM a effectué plusieurs études sommaires préparatoires au lancement d'opérations de RHI. Ce fut le cas à ORANGE ou à MANOSQUE. Dans ce dernier cas, la mission de l'ARIM a essentiellement consisté à définir le caractère remédiable ou irréremédiable de l'insalubrité d'un îlot. Elle y a effectué enquêtes sanitaires et cotation d'insalubrité

REHABILITATION AND RECONSTRUCTION OF HISTORIC SETTLEMENTS IN GREECE

1. VALUE OF ARCHITECTURAL HERITAGE IN GREECE

1.1. *Types of historic towns and settlements in Greece*

- Historic cores of larger coastal towns
- Smaller urban agglomerations with dominant historic core
- Rural and semi-rural settlements («alive» or «dead»)
- Whole areas (not settlements) mainly surrounding archeological sites, castles and monasteries.
- «Dead» old towns (archeological sites)

1.2. *Types of historic settlement in Greece*

We may distinguish between two broad groups of «alive» historic settlements in Greece: the mainland type, and the island type, which are defined by geographical and climatic criteria, although the dividing line between them is not absolute.

The older examples belong to the post-Byzantine period, and are found in the Cycladic island group (the Parikia of Paros, the Castle of Sifnos, Santorini, Kimolos, Andros), and on the island of Hios (Mesta, Olympi, Pyrgi): these are all small fortified settlements, generally situated at a distance from the sea (to be inhabited by cultivators of the land) which at a later date underwent an organic development beyond their original confines, often according to specific plans.

Many of these settlements in the Cyclades and in other Aegean islands, as well as in the Ionian islands, started from a fortified nucleus (the «castro») and went on to develop a lower town (the «bourg»); this is the case in Antiparos, in the towns of Rhodes, in Zakynthos, in Corfou and in Crete. From the town planner's point of view, the oldest parts of these settlements have some common characteristic features: they are densely built, with narrow and labyrinthine streets and little public open space. They frequently develop on steeply sloping ground, and form a natural amphitheatre dominated by the castle at the summit. The structure of these settlements is in harmony with their natural surroundings.

Many of these settlements (eg. on the islands of Sifnos, Santorini, Karpathos, Syros and Hios, and at Hania in Crete) are preserved today in the form that they acquired as a result of development in the 18 th, 19 th or early 20 th centuries.

A common feature in the historic life and cultural influences of all these areas (the Cyclades, the Dodecanese, the Ionian islands) is the role played by the West, and first and foremost by Venice, since these areas fell under the Turkish yoke more than two centuries later than the rest of the country. The adoption, and, to a greater or lesser extent, the integration of western elements, or the marrying of these to earlier local architectural traditions, are characteristic. This led either to the appearance of a fully-fledged architectural style (eg. 16 th and 17 th century houses in Crete),

or to the wholesale reproduction of western elements (eg. 18 th century town houses in the Ionian islands).

In many regions of Turkish-ruled Greece, and also in some islands (Thasos, Limnos, Lesbos and Samos in the Aegean), the dominant type of settlement and the form of the houses are those of the semi-urban, inland centres of the mainland, which began to take shape in the 17 th century, and which reached their full flowering in the 18 th and 19 th centuries. The historic settlements of mainland Greece follow a prototype which perhaps has its roots in post-Byzantine Mystra. The separation into different quarters according to the racial and professional composition of the population, with places of worship (churches, mosques) as their nuclei, the exterior appearance of closed blocks, with exterior facades of houses and high garden walls, the lay-out of open spaces as dictated by the lie of the land — these are some of the characteristics of the town-planning of these settlements. The houses are grand mansions or tall farmers' houses built like castles, with the main body of the house of stone, with a spacious upper storey, and light wooden «erkers». The lay-out of these settlements, which developed over a period of time during which additions and changes were made, is quite unlike the «planned» development of the fortified settlements of the Aegean.

2. PROBLEMS IN THE CURRENT CONDITION OF HISTORIC SETTLEMENTS

The historic settlements of Greece can be classified as «aged» (A) or «developed» (B), according to whether they are abandoned today, or whether they have been subjected to one-sided development (industrial, touristic, etc) as defined by urban centres.

(A) Historic settlements situated in regions that are «problematical» from the point of view of economic development (access, possibilities of exploiting natural and cultural resources etc) have all the characteristics of abandonment: decrease in the natural active population, lack of employment opportunities, lack of activity or limited development respectively in the primary and secondary fields, low importance of the tertiary field, or even lack of basic social services and facilities. The abandonment or the decay of the traditionally built environment is particularly noticeable.

(B) The strong tendency which, through their unplanned absorption into industrially developed areas, or through their exclusive orientation towards touristic development, has already transformed many historic settlements, carries with it the dangers of irreparable disturbance to the settlements' ecological balance, and of deterioration both in their constructed and natural environment and in their social structure. This threat has unfortunately already become reality in many historic settlements in Greece today which have striking natural, historical and cultural characteristics; it is

reported not only in those settlements which are »bereaved« of natural resources, but also in those where there has been a lack of systematic exploitation of the natural resources available, and consequently a lack of any incentives for the local economy within the framework of wider developmental projects.

2.1. Demography

(A) A fall in natural rate of increase of the population, emigration, lack of young and productive individuals — generally only older individuals remain, and the tendency towards abandonment of the settlement is under way.

2.2. Economics

(A)

- Lack of new opportunities for employment. Underemployment in traditional primary fields (eg. farming, animal husbandry, fishing), which continue to use outdated methods of exploitation and are therefore not economically productive.
- Secondary fields of employment are either at a low level of development or are non-existent. Tertiary fields of employment are underdeveloped, and social services and facilities are lacking. Elderly people live on their pensions or on contributions sent by relatives who have emigrated or who work as sailors.
- The lack of possibilities for economic development renders these settlements non-viable.

(B)

- The traditional, local economy has been abandoned, particularly at the primary level. The population is exclusively employed in new (touristic or industrial) functions; there is a onesided dependence of the economy on touristic or industrial development. Satisfactory all-round economic organization and employment of the population are lacking.
- Consumer goods are imported without control to serve the needs of the tourist and local populations.

2.3. Town planing

- Inadequate or non-existent basic infrastructure (roads, irrigation, sewage disposal, electricity, water, heating, telephone, rubbish disposal).
- Problems of access (by road or by sea) and of movement within the settlement: roads are hard to negotiate, lay-out of roads within the settlement is inadequate, there is a lack of satisfactory harbours and marinas for private boats and of a satisfactory service by steamer, parking facilities are lacking.
- Damage due to the abandonment of the settlement. Desertion and dilapidation of buildings. Garbage and stray animals give rise to sources of pollution and infection in abandoned houses.
- Minor repairs and additions to buildings are carried out cheaply using poor quality materials. Emigrants returning to the settlement spend their money on new buildings constructed in the style »fashionable« in the city, which is divorced from the context of local building habits. Buildings suffer morphological changes, and there is an inability to adapt to or face the problems of the local microclimate etc.
- There is a lack of or an inadequacy in social welfare functions and their basic technical infrastructure (medical and pharmacological care, education, cultural activities etc), and there is a lack of suitable infrastructure for

tourism (waste disposal, bathing facilities, organized beaches etc).

(B) The traditional framework of the historic settlement, its natural environment and the region immediately influenced by it, become impoverished, contaminated or altered, through:

- unauthorized, unplanned modern building activity, based on the prototype of modern unauthorized urban building.
- new constructions which alter the character, the plastic scale and the form of the immediate environment.
- Aesthetic (visual) pollution from the service networks (electricity, telephone, television, sewerage).
- One-sided orientation in the use of the traditional network of buildings, aimed at satisfying new (eg. touristic) needs in every way.
- Lack of satisfactory economic incentives for private individuals to restore and preserve traditional buildings. Policing by state services rather than provision of substantial protection and help. Bureaucratic procedures for the smallest restoration work on houses which are under a preservation order lead to their abandonment and to their natural decay.
- Town-planning studies of the area in which the settlements are situated, which would take into account modern trends in their development and which would thus preserve the traditional character of the historic part of the settlement and ensure that new buildings be added to it only in an appropriate way, are lacking.

2.4. Cultural

- The destruction of existing cultural and touristic resources. Buildings remain unrepaired and unrestored, open to the ravages of nature (earthquakes, rain etc).
- Cultural treasures, both land and objects, have been abandoned, are not under adequate control, have not been classified, and are not maintained. They often fall prey to looting which unfortunately is particularly rampant in Greece. Frequently stolen cultural objects appear after a lapse of time at international auctions, while others are »lost« to private collections.

2.5. Social

- The fact that owners are often unable to maintain traditional buildings causes them to be put on the market easily, and to fall into the hands of foreigners. Thus whole neighbourhoods and/or small settlements »come to life« seasonally, that is, only during the tourist season.
- Negative consequences (changes in social structure, in life style etc) due to the intensified, one-sided seasonal functioning of the settlement on an industrial or touristic basis.

3. INTEGRATED INTERVENTION PROGRAMMES FOR HISTORIC SETTLEMENTS

3.1. *The Greek Tourist Organization's development programme for historic settlements aims:*

- at contributing to regional development
- at utilizing under-employed or under-developed productive forces (spiritual and material),
- at protecting and improving touristic and cultural resources.

Since 1976, when it actively began to apply intervention projects, the Greek Tourist Organization (EOT) has included 6 historic settlements in its programme. Intervention is carried out using a contract of benefits. Parallel to this, the funding programme for individual owners is intensified in the same regions, using a system of grants. The programme includes:

- a) Intervention in the form of.
 - maintenance work and the conversion of traditional buildings into hostels and other facilities for tourism (restaurants, eating houses etc), and into facilities for the benefit of the public (museums, craft workshops, etc),
 - restoration work, cleaning and embellishment of monuments and buildings, paving of squares and other work to improve the town-planning network of the settlement.
 - technical infrastructure (basic network) for the settlement, for the region immediately surrounding it (roads, access, harbours), and for touristic facilities in the immediate vicinity of the settlement.
- b) Regulations concerning the establishment of protective measures, and frameworks for development through the issue of regulatory studies which define land use by zone and which lay down special building conditions.

Intervention and conversion of buildings are based on a contract between EOT and the owners, by which the owners make over the use and benefit of the property for 10 or 11 years, in return for a taken rent. When the contract expires, the use and benefit of the property, as restored by EOT, reverts to the original owner, without any further obligation on either side.

In return 11 years' use of the traditional building, EOT undertakes to repair, arrange, furnish and equip it as a hostel.

3.2. EOT's programme of grants for owners concerns grants for the conversion of traditional houses into hostels, carried out entirely by the owners. 35% of the cost of the conversion is covered by a grant from the State, and the remainder is covered by bank loans, guaranteed by the public sector. The use and benefit of the hostel is retained by the owner. The choice of suitable buildings for conversion is made by a special committee which examines buildings from the architectural point of view, which considers the area in which the buildings are situated in the light of developmental policy etc.

3.3. During recent years similar Restoration Programmes for the Historic Centre of Athens have been put into effect by the Ministry of Town Planning, Housing and the Environment. The first of these concerns the reconstruction and maintenance of traditional »neo-classical style« buildings which are publicly owned. The second aims at providing scientific, technical and practical help to owners of traditional houses in the area for the restoration of their facades. Parallel to this, certain economic incentives are being offered to owners, though these are not yet considered satisfactory. Since these programmes have not been in effect for very long, the experience gained and the practical results cannot be used to give a general picture of the problems encountered.

The object of these programmes is the improvement of the quality of life in the Historic Centre of Athens, through the preservation of traditional buildings and the reconstruction of whole blocks

3.4. Apart from the above, permanent care is also taken by the Restoration Department of the Ministry of Culture and Sciences, which issues preservation orders on valuable individual buildings or entire historic settlements, which controls all maintenance

work on them, and which is completing the restoration and maintenance of historic buildings belonging to the State.

4. HISTORIC SETTLEMENTS IN WHICH THE FIRST PHASE OF THE EOT PROGRAMME HAS BEEN COMPLETED

4.1. Vathia (Inner Mani) Peloponnese

Name and location: Vathia, Inner Mani in the southern part of the Taenarus peninsula, Peloponnese. The settlement is built like an acropolis on the summit of a hill 200 m high, at a distance of 1500 m from the shore.

Surface area and population: 1.7 hectares (maximum length 250 m, maximum width 80 m).

In 1978—79 there were 11 inhabitants 4 men, 7 women). Today it is inhabited by two families (approximately 15 permanent inhabitants).

State of Preservation: Of a total of 144 buildings:

- 11% are preserved in good condition
- 75% have suffered minor or major damage
- 14% are completely in ruins.

The settlement lacks any infrastructure or basic services network.

Official classification of cultural properties: The settlement has been classified by government decisions and laws »a historically preservable monument«, »a place in need of special protection«, and »a traditional settlement to be preserved by the State«. From an architectural point of view, 29% of the buildings have been classed as particularly valuable, 31% as valuable, and 37% as usual.

Type of rehabilitation/reconstruction plan or project: The EOT Programme for the Development of Traditional Settlements, which includes contracts for a total of 32 houses.

To-date accomplished phases of the Plan/Project: To date, 12 building complexes have been repaired structurally and the space between them has been cleared and arranged. They now form an improved neighbourhood. Infrastructure installations have been laid (electricity, water, telephone, temporary sewers). It only remains for the houses to be equipped as hostels for them to start functioning.

As far as the entire settlement is concerned, road access and the electricity network have been completed. The installation of a lightning conductor and a water reservoir is under preparation.

In the second phase of the programme, the remaining 20 houses will be restored.

4.2. Name and location: Oia, Island of Santorini, Cyclades Islands. The settlement lies at the northern tip of the island, on the brow of a cliff, at a height of 120 m.

Surface area and population: The area of the island is 93 square km, and it has 450 inhabitants. The built-up area of the settlement covers 50 hectares. In 1977 it had 306 inhabitants.

State of preservation: The settlement suffered major damage in the earthquakes of 1956, and was partially abandoned (50%). The network of inner lanes (calderimi) is preserved. There is mains electricity, and one telephone. There are no sewers.

Official classification of cultural properties: The settlement has been classified as a »settlement to be preserved«. Oia and the whole island of Santorini have been classified as an area »of outstanding natural beauty«. The »sea captains'« houses are valuable from an architectural point of view. The popular semi-underground houses (most of them) have not been classified as valuable.

Type of rehabilitation/reconstruction plan or project: EOT's Programme for the Development of Traditional Settlements, which includes the restoration of 75 houses.

To-date accomplished phases of the Plan/Project: A total of 45 houses have been restored, and are already functioning as tourist hostels. One of them houses a Nautical Museum, and in another a School of Craft Weaving has been organized. One restaurant has also been established.

As a result of the EOT Programme for the settlement, the tendency to restore old houses and to rent them to tourists has been reinforced, with a consequent sharp increase in rents.

4.3. Name and location:

MESTA, ISLAND OF HIOS, EASTERN AEGEAN ISLANDS

Surface area and population: The settlement consists of the medieval walled part (which covers an area of 2.7 hectares), and the part outside the walls (covering 2.5 hectares).

In 1979 there were 480 inhabitants.

State of preservation: There is a total of 550 houses inside and outside the walled town. 450 of these are within the walls. Of these latter, 53% are abandoned, and have become sources of pollution. There is a danger that the traditional framework, the natural environment and the immediate area surrounding the settlement will deteriorate and decay as a result of new buildings which are being constructed at the port (Passa Limani). The settlement is provided with a network of basic services.

Official classification of cultural properties: The settlement has been classified as «a monument to be preserved», together with a protective zone with a radius of 200 m around it. It has also been declared a «traditional settlement», and has «special construction conditions». About 50 houses are of outstanding architectural interest. The fortification walls and three Byzantine churches within the settlement are well worth seeing, as also is the 17th century monastery of Mesta (150 m away).

Type of rehabilitation/reconstruction plan or project: EOT's Programme for the Development of Traditional Settlements, which includes the restoration of a total of 36 houses.

To-date accomplished phases of the plan or project: Phase I of the programme has been completed, which includes the restoration of approximately 20 houses as well as the setting up of a restaurant.

5. PROBLEMS ACCOMPANYING IMPLEMENTATION

5.1. Concerning the organization and implementation of the programme

- The contract under which the houses are handed over to EOT provides for a period of 11 years — including time spent on repairs — during which EOT has the use and benefit of the houses. If we take into account the method of financing and organizing the processes of intervention, the internal malfunctioning of the Tourist Organization, and the difficulties that arise in the organization of the restoration team, it is clear that 11 years are not enough for restoring and equipping the buildings and for running them on model lines. A problem arises concerning the period during which EOT has the use and benefit of the buildings.
- The Tourist Organization has no experience in running such tourist hostels, and consequently they are uneconomical (the investment is not recovered). There is an absence of local EOT offices and suitable touristic publicity.
- The continued functioning of the hostels under the same conditions after they have been returned to their owners is not assured. There is the possibility that they may be sold to Greeks from other areas or to foreigners.

5.2. Life in the settlements

5.2.1. At the financial level

- A rise in the cost of living for the inhabitants. A sharp rise in the value of the houses and their surroundings, accompanied by the appearance of opportunistic profiteering.
- The inability to maintain the building under the same conditions created by the intervention inevitably leads to its acquisition by touristic enterprises which unite several small properties to form larger complexes, thus changing the inner structure of the settlement.
- The disappearance of activities in the primary field of production, and the single-directional turning of the inhabitants towards tourism.

5.2.2. At the social level

- Differentiation in the social strata of the inhabitants resulting from the unequal distribution of income from tourism.
- The sudden introduction of forms of behaviour which are alien to the nature of life as expressed by the traditional micro-societies of the settlements.

5.2.3. At the cultural level

- Cultural productions are exclusively aimed at tourists (folklore in the shape of pre-organized «Pro-kat» fiestas). Façades of buildings or whole neighbourhoods are used as shows. Sterile mimicry without any creativity.

6. THE FUTURE OF THE EOT PROGRAMME

Within the next two years it is foreseen that the project will be completed in the settlements where work has already begun. Parallel to this, the possible *future funding of the hostels* on a wider basis of participation is being explored, that is:

- a) Companies or co-operatives of owners
- b) Municipal or community enterprises for the development of tourism
- c) Mixed companies (municipalities and communities, plus inhabitants, plus banks).

Increased funding

- a) From the State budget for Public Investment
- b) From the European Fund for Regional Development and their hors-quota budget
- c) From the European Integrated Mediterranean Programmes, for which relevant studies are being carried out.

CONCLUSION

Greece proposes to use the case of the historic settlement of *Vathia in Mani* as an introduction, for the following reasons:

- The region's historic past dates back to the beginning of the 17th century. The older centre of the settlement which was situated nearby burnt down, and the settlement was then transferred to its present position. The inhabitants were occupied in farming, and at the same time in piracy.
- It is one of the most valuable entire settlements which has remained unchanged since its genesis both from the town planning point of view and from the point of view of individual buildings — witnesses of historical continuity. It is a typical example of the architecture of the Mani region, which has characteristics quite distinct from the Mediterranean architecture of the rest of Greece.
- The settlement belongs in the «problematical» category as far as its own economic possibilities are concerned, and hence displays developmental problems which are typical of a wide range of historic settlements in Greece.

REHABILITATION AND RECONSTRUCTION OF HISTORIC COASTAL SETTLEMENTS IN ISRAEL

General

The coastal region of Israel, as other regions in the country, is rich in physical records of continuous human activities throughout the ages. There is almost no period in human history, according to any known historical classification, that cannot be traced along the 200 km coastline. In the caves of Mount Carmel overlooking the seashore, skeletons and human cultural traces were found from the Old Stone Age (approximately 120,000 years ago), and archeological findings give evidence of the different forms of community living along the coast since the New Stone-Early Bronze Age (approximately 5,500 years ago). It is generally agreed that during that period the urbanization of man began.

From that time on, there is evidence of continuous human settlements, from the Bronze and Iron Ages through the Persian, Hellenistic, Roman, Byzantine, early Arabic, Crusader, Mameluke and Ottoman periods. In some places the different settlements appear in layers, one on top of the other on the same urban site. It is also not uncommon to find that earlier construction materials were utilized for later constructions.

Among the numerous historic urban settlements along the coast, only two can be regarded as the nucleus from which a modern city has sprung: Akko and Yaffo. In these cases the original historic site is an actual living quarter within the city, and as such both will be described in this paper.

Although not an urban center in the modern era, the ancient coastal city of Caesarea should be mentioned. Caesarea functioned as the capital of the land and was a central city for several hundred years during the Roman and Byzantine periods. Also during the early Arabic and the Crusader periods, Caesarea was one of the most important port cities. Part of the ruins that were covered by sand dunes have been revealed in archeological excavations, and have been reconstructed and preserved by the National Parks Authority. The Authority developed the site into a visitor center which includes the reconstructed Crusader city, and the Roman amphitheater in which concerts and performances take place during the summer time. The Caesarea Development Company, a private holding, also developed parts of the site and leased them to private individuals who operate and manage the swimming beach, art galleries, restaurants and a diving club. The Company, which owns large parcels of land in and around the site, also developed a hotel, a golf course and a neighborhood of modern single family dwellings.

The remains of other historic settlements along the coast, i.e. Atlit and Dor, are basically archeological sites protected by the Law of Antiquities.

Historic settlement sites in Israel can therefore be categorized as follows:

1. Archeological sites: areas of historic significance (up to the 18th Century) protected by the Law of Antiquities.

2. National Parks: a park area developed for extensive recreation use around archeological sites. The parks, i.e. Caesarea and Ashqelon, have been developed and are managed by the National Parks Authority. The antiquities at the sites are protected by law.
3. Living urban centers: historic settlements in which urban life has continued throughout the ages basically on the same site.

This paper concerns itself only with the last category. It deals with the administrative-legal, physical, and social issues related to the development, and with the rehabilitation of these historic urban centers.

Legal-Administrative Aspects

Every physical planning activity and the development which follows is done in accordance with Israel's Planning and Building Law. This Law defines the planning and building system in the country on three levels: national, regional and local. The defined system includes the administrative set-up, and the procedures for the initiation, preparation, approval and implementation of the various plans.

Master plans or outline schemes are basically land-use plans which determine the designation of a given geographic location and the ways in which it can be used. National master plans guide the regional and local planning bodies and serve as the basis for more detailed development plans. The national master plan for tourism and the national coastal outline scheme are directly related to our topic. These plans set up the guidelines for the development of areas throughout the country including the coastal historic settlements. In the regional and local outline schemes, the plans show in detail the proposed development or conservation of these areas.

Detailed plans for specific areas which are compatible with the designated land use may be initiated by the government, the municipality or any other body, public or private, interested in the development of that area.

The Israeli law enables the creation of urban renewal companies jointly owned by the government and the concerned municipality. Each major city in the country, i.e. Tel Aviv, Jerusalem and Haifa, has an urban renewal company jointly owned by the municipality and the Ministry of Construction and Housing. Their main objective is to provide subsidized housing to the needy or to help weak social groups with subsidized loans toward the purchase of an apartment. Within the term of reference of these urban renewal companies is also the issue of rehabilitation of rundown, deprived neighborhoods.

Historic settlements which continue to function as urban centers just like non-historic old neighborhoods have been subjected to natural aging, deterioration of physical structures and lack of some basic modern services and facilities. The occupants of such areas are usually part of the socio-economically deprived population; a situation

which calls for urban renewal action regardless of the potential uses of the site. However, in the case of deteriorated inhabited centers with historical significance, the pattern of such settlement is frequently economically inefficient in light of its potential economic value. This economic value is usually associated with the alternative use of the site for tourist based activities.

Therefore, in the case of historic neighborhoods, the task of the renewal company is carried out by a development company. The development company is also jointly owned in equal parts by the municipality and the government, this time represented by the Ministry of Tourism which operates several development companies in Israel. Since this paper concerns itself with the cities of Akko and Yaffo, it refers to the Old Akko Development Company and the Old Yaffo Development Company.

It is to the interest of both the municipality and the leading government ministry to form these renewal and/or development companies and to work through them, because legally a company has more flexibility in its manner of operation and is more efficient than governmental and municipal administrative systems with their bureaucratic procedures.

It appears that the number of agencies dealing with renewal projects is large indeed. One can say, in the most general terms, that almost every government office and many municipal departments participate in the process. They determine living standards and development direction and as such each affects the change in the urban structure and the relationship between the infrastructure and human needs. The complexity involved in coordinating the work and input of all related agencies is also a point in favor of the formation of a company solely devoted to the implementation of a given project.

The company initiates the preparation of the plan, submits it for review and approval by the appropriate planning authorities, issues the bids for the construction of the infrastructure, carries out the rehabilitation program concerning the local population, and leases the new spaces. The Old Yaffo Development Company, which has gone through all of these phases, is now mainly a management and maintenance company.

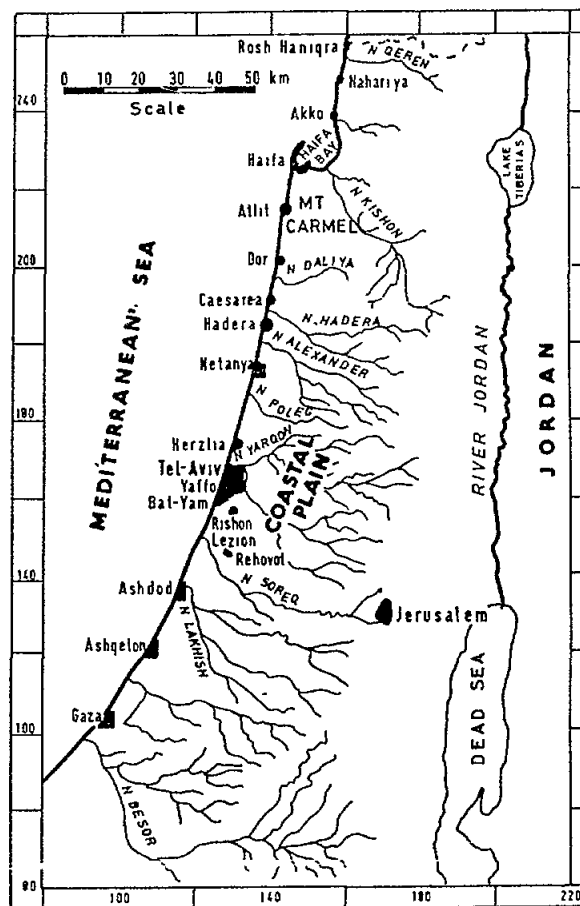
Urban Renewal and the Problem of Relocation

Probably the most complex, socially delicate and costly aspect of the renewal project is that of the evacuation and rehabilitation of the population occupying the site which is designated for renewal. As such, this topic deserves special attention.

Urban renewal has been going on for centuries. Towns which were built a long time ago did not remain as they were built, and throughout our history we know of towns which have grown and been redeveloped and renewed and replaced long before planners were really dreamed of.

Urban renewal may take different forms and serve several purposes. The main objectives of urban renewal and rehabilitation are as follows:

1. Increase in the welfare of the residents of the renewal area through improvements in the standard of housing and in economic and social services.
2. Increasing the general welfare of the city or region, or achieving efficient utilization of the renewal area from the point of view of the general public. This includes the preservation of sites with historic or national significance for the benefit of future generations.



**ISRAEL MEDITERRANEAN SHORES
LOCATION MAP**

BORDERS NOT MARKED

3. Maximum profit from urban renewal.

In addition to direct income derived from the sale, rent or lease of buildings and land, there is also indirect profit which attracts municipal involvement in urban renewal. It can take into account future income from taxes, increase in the value of property adjacent to the renewal area, etc.

At the beginning, the relocation of the 350 families who lived in Old Yaffo was relatively without problems. It was one of the first development projects in Israel involving the relocation of a low income population from a slum area, and any housing solution seemed a welcome improvement to them. In retrospect, the fast relocation of nearly all the families at the same time also contributed to this problem-free phase.

The relocated families were housed in a newly developed neighborhood according to housing allocation norms based primarily on the size of the family. The heavily subsidized dwelling units were purchased by these families. But the sense of improvement did not last for long. Shortly after relocation some undesirable phenomena became obvious in the new housing project.

A situation of high density was created in the new apartments, in the buildings and in the neighborhood as a whole. The high density resulted from the improper housing allocation norms which were found to be inappropriate for young couples and large families. These norms did not take into account future growth in family size, and within a short span of time this situation led to changes in the appearance of the buildings, i.e. enclosing of balconies. The changes resulted from objective

needs and from attempts by the dwellers to enlarge the apartment areas.

Another factor which was not taken into account and which affects density, discomfort in the dwellings, and maintenance was the change from one type of dwelling to another. This change-over involves adjustment to a new type of dwelling and to a modern neighborhood. It can be said that the initial stages of deterioration of the new neighborhood started shortly after it was populated. It is mainly in later similar projects elsewhere in the country that populations subject to relocation have learned that different pressure techniques may bring economic gains or better housing solutions.

The problem of relocation is actually the main obstacle in rehabilitating Old Akko. It may take years before any agreement between the local population and the Akko Development Company will be reached as to the conditions for relocating thousands of people.

Such a situation is unique these days to areas in which rehabilitation involves a drastic change in land-use patterns. It no longer exists in residential renewal projects. The new renewal concept, in the sixty neighborhoods which are currently involved in »Project Renewal,« is one of direct treatment of the weak elements within the neighborhood, i.e. an increase of floor area, improvement of the existing infrastructure and/or services, social activities, beautification, etc.

Case Studies

As stated above, this paper addresses itself to two projects. One is completed-Old Yaffo; and the other, Old Akko, is mainly in its planning phase although some parts of it have been reconstructed.

Old Yaffo

Yaffo is the southwest quarter of the city of Tel Aviv. Old Yaffo is situated on a hill just off the seashore above Yaffo port.

Area: The area of Old Yaffo is about 120 dunams (30 acres).

Population: About 250 families, including many artists and owners of local art galleries, currently live within the rehabilitated area.

State of Rehabilitation/Reconstruction: The rehabilitation and reconstruction plans which had been drafted in the early 1960's were implemented and completed. Ever since the completion of the project in 1970, the Old Yaffo Development Com-

pany has been engaged mainly in management and maintenance of the old quarter.

Cultural Characteristics: Yaffo is an ancient port city. Its importance is closely associated with the city of Jerusalem, since for centuries Yaffo was the gateway to Jerusalem. Most ancient remains prove that human activities have taken place on this site since the 18th Century B.C.E. In the Bible, Yaffo is mentioned as the port through which King Solomon imported the Cedars of Lebanon for the construction of the Temple. Many succeeding conquerors fought over Yaffo for its strategic location, including the Greeks, Romans, Crusaders, Mamelukes and even Napoleon who conquered the city in 1799. In the course of power struggles, the city was destroyed and rebuilt several times.

At the end of the 17th Century, Yaffo regained its status as an important port city from which olive oil, cotton, wool and cereals were exported; and rice, sugar, spices and tools were imported. At that time pilgrimage to the Holy Land increased considerably and various services for pilgrims were established in Yaffo. In 1763 the city consisted of 400 houses surrounded by a wall. In the 19th Century, about 5,000 people lived within the walls, but with the arrival of new settlers, mainly from Europe, the city started to be developed outside the walls. Today Yaffo is integral part of the Tel Aviv municipality.

Planning Approach: It became obvious from economic studies that the old part of Yaffo, just off the shore overlooking the sea and only a few minutes' ride from different parts of the Tel Aviv metropolis, was an optimal location for a tourist-visitor center. About 350 families lived on the site which was one of the worst sections in Tel Aviv. The studies showed that it would be possible to compensate the low-income inhabitants who were living in such a potentially attractive location better suited for expensive residential, art-based commerce and entertainment. The complex issues involved with the development called for special administrative organization which brought about the Old Development Company. The Company assumed responsibility over the overall planning, the development of the infrastructure, the management of the site and the relocation and rehabilitation of the 350 families.

The rehabilitation approach can be regarded as a conservation plan since it aimed to retain the fabric that should be retained, but at the same time sought to make the quarter a living, viable organism that could sustain itself economically. The plans therefore called for the preservation of the outer shell of the buildings regardless of their new use.

The human scale also has been preserved. On the hilly site, structures have not exceeded 1-3 stories above ground depending upon their location. This concept also helped the planners to maintain open vistas toward the sea. Vehicle traffic has been left outside the site. Service roads and parking areas on the outskirts are within short walking distance. Pedestrian traffic is usually along narrow alleys, walled by the structures on both sides. In a few places the narrow alleys open into paved squares. All major utilities are underground and the components of the infrastructure and the buildings are carefully designed to fit the original construction materials such as the sandstone and the stone-paved passages.

One general problem to renewal projects is that it is financially expensive. The planners were concerned with this problem especially since large sums of public money were allocated to the benefit of a higher socio-economic group which was to move in. The solution was that the Company developed only the infrastructure. Private individuals who were interested in building space for



Old AKKO, a General view

any of the allowed uses had to reconstruct their units by themselves according to strict building codes specified in the plans and supervised by the architects. The concept has proved itself successful. The occupants are leasing their units for long terms. The contract between the Development Company and the tenants specifies the conditions of the lease. If the tenant does not follow the strict specifications of the contract, his rights can be revoked.

It is nearly fourteen years now since the project has been completed. The overall opinion is that the model for rehabilitation of Old Yaffo has proved itself and can be adopted in other historical urban centers subject to rehabilitation.

Old Akko

The city of Akko is located at the northern end of Haifa Bay.

Area: The area of Old Akko proposed for rehabilitation is about 160 dunams (40 acres).

Population: Over 9,000 inhabitants currently live in conditions of over crowding and substandard housing within the area designated for rehabilitation.

State of Rehabilitation/Reconstruction: The main obstacle for the comprehensive rehabilitation of Old Akko is the difficulty in reaching an agreement between the Old Akko Development Company and local inhabitants concerning the conditions of their relocation and rehabilitation elsewhere. However, some of the public sites within the quarter which are owned by the Government Land Authority have gone through some impressive preservation work. Main preservation actions have included the Crusader City, the Turkish Bazaar, the Halls of the Knights and the city walls. Since some of these sites are on public-government owned land, all of the necessary financing came from the government budget.

Cultural Characteristics: Akko is among the most ancient towns in Israel. The name of the city was first found on Egyptian tablets dating to 3700 years ago. During most of its history, Akko was the principal city of northern Palestine. There were periods in which the town served as the main gate to the country. Canaanites, Phoenicians, Greeks, Romans, Arabs, Crusaders and Turks built their harbors and walls, their palaces and fortresses layer upon layer. Akko's greatest time coincided with the Crusades. It was captured during the first Crusade (1099 C.E.) and remained in the possession of the Crusaders for nearly 200 years. In those days Akko was the largest port of the eastern Mediterranean. The city was divided into quarters; each quarter was controlled by an Italian city-republic and was surrounded with inner walls and strongholds. Each quarter has its own public buildings for worship, trade and accommodation including churches, public buildings for the knightly orders, fortresses and dwelling places.

Akko's second period of prosperity came in the middle of the 18th Century when the Bedouin ruler, Daher el Amer, occupied the entire southern part of Syria and northern Palestine. He strengthened the fortifications, expanded the market places, and built hospices, mosques, and streets covered with vaulted roofs. Space inside the wall was scarce, so that every piece of land had to be used. The 18th Century rehabilitation activities took place next to and above the Crusader ruins. At the pre-

sent time, the old walled city of Akko is a quarter of a modern, rapidly developing city.

Planning Approach: Akko's major problem is overcoming its negative image and the need to reveal its hidden beauty to all, and the objectives of the plans are to overcome this problem in its physical and socioeconomic aspects. The continuing process of over crowding in the slum area is especially outstanding and can be regarded as the major obstacle to all rehabilitation and development activities. This is true not just in relation to the old city, but also to the overall urban structure of the entire city. The planning concept, as has been expressed in the National Master Plan for Tourism and the focal outline schemes, is that all parts of the city should interact in one system while utilizing the potential of each part with special emphasis on the old city.

The uniqueness of the old city requires its rehabilitation. The planners are calling for its revitalization through special housing and commercial and cultural activities of a high environmental standard which would increase the attractiveness of the city. The plans therefore are concerned with the thinning out of the existing population and creating a solid tourist base, not just for short visits in a museum-like atmosphere, but rather as a tourist complex. According to the plans, the complex includes a hotel designed in compatibility with the architecture, one or two of the old structures, the development of a tourist infrastructure such as beaches and water sports near and at the old fishing port, and adapting other historically and architecturally significant structures to commercial and entertainment activities.

For the past three years, the Turkish Bazaar has been in operation, providing the visitor with a unique commercial experience. Other preserved sites which have been completed according to the plans are used for an arts and crafts bazaar and for an annual theater festival. The plans also include a program for reconstruction of residential areas, particularly the section along the western coastline, and the development of a park between the houses and the sea.

Conclusion

Historical urban centers in Israel, as may be the case in other countries, create urban related problems. By definition, these older parts of the city are centrally located and urban changes around them give rise to an increase of services, traffic, etc. These changes are usually incompatible with the existing physical layout of the area. In this situation we tend to get urban renewal by redevelopment. The property, particularly if it is old property, is worth less for redevelopment than the site-the piece of land on which it stands. The constraint here is that these places ought to be preserved at all cost as they are unique; they will never be built again. In addition to the physical, economic and cultural aspects, these areas are associated with social problems since usually people of low income live there. The issue of their rehabilitation may sometimes determine if the project is implemental. The overall management of a rehabilitation project should consider the complexity of it and allow the interaction of the physical, social, cultural and economic factors. It should also provide the input of all interested effecting and affecting parties in order to reach a comprehensive solution.

RECONSTRUCTION ET REHABILITATION DES ETABLISSEMENTS HISTORIQUES EN ITALIE

Le long des côtes italiennes, il y a plusieurs villes dont la dimension est très variable, de quelques centaines à plus d'un million d'habitants. Cependant, il est opportun de considérer de dimension moyenne les villes d'environ 50.000 habitants. Les données sont celles de l'I.S.T.A.T de 1971 et de 1978.

Villes	Habitants ville+ banlieue	Surface Commune Km ²	Habitants Centre historique	Surface centre historique
Agrigente 1971	51 058	244,57		
Ancône 1978	108.466	121,76		1,33
Barletta 1971	75 166	147,12		
Bari 1978	388 336	116,12	12 000env	
Bisceglie 1971	45.196	58,47		
Brindisi	88 795	328,29		
Cagliari 1978	241 728	133,51		
Castellama- re di Stabia 1971	64 341	17 71		
Catane 1978	400 130	180,88	80 000	3
Gela 1971	67 058	277,37		
Gênes 1978	789 057	235,98	27 440	11,34
La Spezia 1978	118 740	51,22	6 836	
Livourne 1978	177 101	104,78		
Maisala 1976	84 014 (34 150)			0,979795
Messine 1978	269.414	211,73		
Molfetta 1971	63 250	58,30		
Naples 1978	1 225 377	117,27		8,16
Palerme	684 587	158,88		2,2
Pesaro 1978	90 413	126,56	7.753 (1971)	
Pescara 1978	136.921	33,62		
Pozzuoli 1971	53 546	43,21		
Reggio Calabria 1978	180.298	236,05		
Rimini 1971	101 579	134,20	8 144	0,61
Salerno 1978	162 780	59,22		
Savone 1978	78 606	65,55	2 864	
Syracuse 1978	124.111	236,24		
Tarente 1978	246 828	310,20		
Torre del Greco 1971	74.752	30,66		
Torre Annunziata 1971	57 556	7,33		
Trapani 1971	70.308	260,44		
Trieste 1978	262 929	84,56		
Venise 1978	358 266	457,15		
Viareggio 1971	49 965	31,81		

Règlementation juridique

Les lois qui se réfèrent aux centres historiques sont de deux types: celles qui ont un caractère de protection et de conservation et celles à caractère urbanistique. Au premier groupe, appartiennent les lois nationales N°1089 du 1^{er} Juin 1939, N°1497 du 29 Juin 1939 et N°512 du 2 Août 1982; au second, les lois urbanistiques nationales N°765 du 6 Août 1967, N°1187 du 19 Novembre 1968 et N°865 du 22 Octobre 1971; N°166 du 27 Mai 1975; N°10 de 1977; N°457 du 5 Août 1978; N°25 du 15 Février 1980. Outre ces lois nationales, il y a les lois urbanistiques régionales qui définissent les prescriptions des lois nationales en ce qui concerne l'organisation des plans, la définition des critères d'intervention, de financement, de planification et de la mise en catalogue.

En outre, trois lois spéciales concernent des villes côtières: la loi N°734 du 2 Décembre 1972 pour Ancône, la loi N°171 du 16 Avril 1973 pour Venise et la loi N°219 de 1981 pour Naples. Enfin il faut citer la loi N°392 de 1978 sur les »loyers Equitables« ou »Equo Canone«.

Le premier groupe de lois concerne la catégorie des Biens Culturels, historiques, de l'environnement et du milieu; ces règlements sont les plus anciens, la première loi, en effet, remonte à 1902 et a été ensuite perfectionnée par la loi Rosadi en 1909 et la N°768 en 1922. La loi N°1089, actuellement en vigueur, rappelle le modèle proposé par la loi Rosadi mais augmente les types de Biens soumis à la protection: elle parle en effet non seulement de biens immeubles et meubles qui ont un intérêt historique, archéologique, paléontologique ou artistique, mais aussi de collections artistiques, de séries d'objets, d'immeubles qui, à cause de leur rapport avec l'histoire politique, militaire, littéraire et de la culture en général, sont reconnus d'intérêt national.

Pour les monuments, les obligations de protection peuvent intéresser un bâtiment tout entier ou une partie de celui-ci (escalier, fenêtre, portail, autel etc.) soit un ensemble de bâtiments. Il s'agit d'un rapport spécifique qui comporte l'inscription du monument dans une liste spéciale, la notification au propriétaire et l'interdiction de le détruire ou de le modifier. Toute intervention, même de restauration, doit être autorisée par le Ministère des Biens Culturels et de l'environnement par l'intermédiaire des Directions (Sovrintendenze) compétentes. En cas de vente l'Etat peut exercer un droit de préemption. Si le propriétaire exécute des ouvrages de restauration, il peut obtenir un financement de l'Etat à titre de remboursement, avec l'obligation de permettre l'accès du public à toute sa propriété ou partiellement.

L'article N°4 de la loi N° 1089 précise les obligations de protection sans nécessiter de notification pour tous les biens d'intérêt historique et artistique qui appartiennent aux Communes, aux Provinces, aux instituts légalement reconnus.

Afin de promouvoir la restauration et la conservation des immeubles soumis aux obligations de

protection, la loi N°512 de 1982 stipule que les revenus d'immeubles complètement ouverts au public (musées, bibliothèques, archives, parcs, jardins etc.) ne concourent pas à former des revenus imposables et que le droit d'enregistrement est réduit de 50% sur les passages de propriété des immeubles soumis à la loi N°1089; en outre, il est possible de déduire des impôts toute dépense soutenue par ceux qui sont obligés de pourvoir à l'entretien, à la protection, à la restauration des biens soumis aux obligations de protection, et les donations en argent faites au même titre à l'Etat, à des Institutions ou à des privés. Enfin, le paiement des impôts directs est possible en donnant à l'Etat des Biens culturels.

Les Biens de l'environnement et du milieu constituent une ultérieure spécification des biens-objets et peuvent être divisés en Biens de l'environnement et Biens urbanistiques. Ils sont réglés par la loi N°1497 de 1939 qui soumet aux obligations de protection les «beautés d'ensemble», c'est-à-dire un ensemble de biens immeubles qui composent un aspect caractéristique ayant une valeur esthétique ou traditionnelle et les «beautés panoramiques» considérées comme des «tableaux naturels» et enfin les vues panoramiques ou belvédères accessibles au public d'où on peut jouir du spectacle de ces beautés.

Les obligations de protection sont de deux types: obligations «spécifiques» (pour les beautés individuelles comprises dans des listes spéciales) et obligations relatives au programme et liées aux prescriptions des «Plans de l'environnement». La procédure d'application de ces plans est complexe ce qui explique qu'il y en ait peu en vigueur. Les mesures de protection spécifique intéressent dans certains cas des centres historiques ou une partie de ces centres. Quant aux centres côtiers, grands et moyens, ils sont soumis à la loi N°1497: en partie, pour les noyaux historiques d'Ancône, de Naples, de Pesaro, de Venise; dans leur totalité, pour ceux de Castellamare di Stabia, de Catane, de Molfetta, de Torre del Greco et de Torre Annunziata. En outre de nombreux centres historiques plus petits sont aussi protégés par la même loi et pour un certain nombre d'entre eux, les mesures couvrent tout le territoire de la Commune.

L'action de protection exercée par la loi N°1497 a été administrée, au début, par le Ministère par l'intermédiaire des Directions; aujourd'hui, cette action dépend de la Région. Dans le domaine des lois urbanistiques, la loi N°1150 de 1942 est la première qui donne une dimension urbanistique aux problèmes de la protection des centres historiques. Elle prévoit que les «Piani Regolatori Generali» (P.R.G. — Plans d'urbanisation) peuvent être réalisés au moyen des «Piani Particolareggiati» (Plans de Détail); ce critère est également valable pour les centres historiques, et elle introduit l'usage des Secteurs qui définissent les dimensions physiques et les délais d'intervention. Avec la loi N°765 de 1967 a été affrontée pour la première fois la conservation des ensembles historiques, monumentaux et archéologiques; l'article N°17 codifie le principe que toute intervention dans les centres dignes d'intérêt du point de vue historique ou de l'environnement doit être prévue dans P.R.G. s'il n'y a ni P.R.G. ni Plan de construction, on ne pourra exécuter que des interventions de consolidation et de restauration à l'intérieur du noyau historique, sans modifier les volumes et sans bâtir sur les zones libres. La loi impose à chaque Commune de déterminer l'étendue et le périmètre de son centre historique.

La loi N°1187 de 1968 suit la même ligne de conduite mais ajoute aux règles obligatoires fixées par le P.R.G. des mesures à observer dans les zones d'intérêt du point de vue historique, de l'environnement et du milieu. Il s'agit de dispositions qui ont le but de conserver et non de récupérer les vieilles villes.

Ce dernier objectif a trouvé la réalisation graduelle d'abord dans les lois N°865 de 1971, N°513 de 1977, N°457 de 1978 et N°25 de 1980. La loi N°60 de 1963 qui avait institué la G.E.S.C.A.L. devenu ensuite L.A.C.P. (Institut Autonome Logements Populaires), prévoyait déjà la possibilité d'utiliser pour les logements populaires des bâtiments vétustes à réaménager même s'ils se trouvaient dans des centres d'importance monumentale, historique et touristique. La loi N°865 de 1971 modifie la loi précédente N°167 de 1962 pour les constructions populaires et la complète en établissant de nouveaux critères d'acquisition et de financement tant pour les terrains que pour la construction des logements. L'article N°9 de cette loi est très important car il admet parmi les raisons valables pour l'expropriation «l'assainissement même conservatif des ensembles urbains» et permet d'étendre l'intervention publique à la réhabilitation des zones dégradées du centre historique; l'article N°16 fixe les indemnités d'expropriation et la loi établit ensuite le pourcentage des financements G.E.S.C.A.L. qui doivent être destinés aux travaux de réhabilitation. Trois possibilités de financement sont prévues: 1) entretien et assainissement du patrimoine existant d'édifices résidentiels et publics; 2) réhabilitation et restauration d'ensembles de bâtiments dans les centres historiques; 3) une quote-part, définie par les Régions pour des emprunts individuels relatifs à l'assainissement de logements qui appartiennent aux demandeurs-ayant droit, jusqu'à un maximum de 10% de la disponibilité régionale.

Dans l'ensemble, la quote-part pour les interventions de réhabilitation est à peu près de 8%.

Jusqu'en 1980, on a réalisé 39 interventions dans les centres historiques ou pour des «maisons-parking», dont 9 ont été réalisées par la Commune et 30 par le L.A.C.P. pour un montant de 20.200 millions de Lires. Pour le refinancement de la loi N°865, ont été promulguées deux lois: la N°166 et la N°492 en 1975. Les financements ainsi obtenus sont attribués par l'Etat aux Régions et par celles-ci aux Communes intéressées qui les administrent directement; 8,4% des financements accordés par les lois ont été utilisés pour un montant de 23 milliards.

La loi N°513 de 1977 stipule que dans les Régions pouvant employer 10% de leurs crédits pour des constructions résidentielles publiques à l'avantage des Communes intéressées à la réhabilitation; jusqu'en 1980, seulement 16% des fonds disponibles avaient été utilisés.

La loi N°10 de 1977 s'occupe des bâtiments construits: d'une part, elle prévoit la réduction de la contribution de concession à la seule quote-part relative aux frais d'urbanisation pour les interventions de construction résidentielle y compris les bâtiments existants ou les reconstructions si le concessionnaire s'engage par une convention avec la Commune à appliquer des prix de vente ou de location déterminés; de l'autre, la concession gratuite pour les interventions de restauration, d'assainissement conservatif et de réhabilitation, sans augmenter la surface utile ni modifier la destination et l'usage, pourvu qu'il y ait un accord préalable.

Le Plan Décennal pour les bâtiments résidentiels (Loi 457 de 1978) au Titre IV, rationalise les interventions sur le vieux en fournissant des moyens de financement et en prévoyant de nouvelles normes d'urbanisation.

En effet, ce plan définit les «zones de réhabilitation» qui comprennent des surfaces dont le patrimoine bâti est dégradé et nécessite des ouvrages de réhabilitation. Ces zones peuvent être diversement étendues ou bien circonscrites à un seul bâtiment. Elles sont déterminées par le P.R.G. de chaque Commune et à l'intérieur de ces zones, il est possible d'opérer des subdivisions en «sous-zones» qui comprennent des surfaces pour lesquelles la

délivrance de la concession est subordonnée au «Plan de Réhabilitation» qui a valeur de Plan de Détail, qui doit prévoir les modalités de la réhabilitation des immeubles et la définition des «unités minimales d'intervention».

Différents types de travaux sont admis: 1) entretien ordinaire et extraordinaire; 2) restauration; 3) réhabilitation et même transformation totale du bâtiment; 4) réhabilitation et même substitution totale des édifices d'un îlot par d'autres complètement différents. Les Plans de Réhabilitation peuvent être réalisés par les propriétaires seuls ou réunis en société; par les Communes, soit directement soit en se substituant aux propriétaires qui ne veulent pas ou ne peuvent pas exécuter les travaux.

Sur les surfaces à réhabiliter qui sont exclues des Plans de Réhabilitation sont admises seulement des interventions d'entretien ordinaire et extraordinaire ou de restauration. Les travaux de réhabilitation jouissent des avantages des constructions sous convention et avec facilitation: la limite maximum du prêt est de 15 millions.

La loi prévoit une dotation de moyens financiers aux Communes pour l'exécution des interventions. La limite de la loi est celle de permettre des travaux de réhabilitation des bâtiments et des îlots (3,4) dans les centres historiques ce qui a une conséquence négative pour la conservation. Il faut en outre préciser que la quote-part des financements destinés à la réhabilitation est restée moyennement basse et représente à peu près 10% de la disponibilité publique.

Enfin la loi N° 25 du 15 Février 1980 reprend le vieux système des mesures d'urgence. Aux lois à caractère nationale les lois spéciales (Ancône N° 734/72; Venise N° 17/73, Naples N° 219/81). Ces lois prévoient des contributions financières aux travaux publics et aux propriétaires privés. Des moyens de planification urbaine, de gestion et de fonctionnement y ont été introduits ainsi que des instruments juridiques visant à favoriser des accords entre les pouvoirs publics et les propriétaires privés sur la base de conventions.

La loi N° 392 de 1978 sur les «loyers équitables» ou «Equo Canone» qui tend à concilier les intérêts économiques des propriétaires et les problèmes sociaux de la location des appartements devrait éviter l'expulsion indirecte des habitants économiquement faibles des centres historiques.

L'application des lois relatives aux Biens Culturels est faite sous le contrôle du Ministère des Biens Culturels exercé à travers les Directions (Sovrintendenze) compétentes. Les autres lois sont de la compétence des Communes et des Régions.

Les Biens Culturels soumis aux obligations des lois N° 1089 l'Etat (Institut Central du Catalogue), par les Régions et par les Communes d'appartenan-

Etat de Conservation

Dans les centres historiques côtiers, les raisons de la dégradation doivent être recherchées dans le progressif abandon de la population, dans la vétusté, dans le manque d'entretien ordinaire et extraordinaire, dans la carence des conditions d'hygiène et de la technologie et, pour les centres plus grands, dans l'occupation partielle de la part de groupes sociaux marginaux (ghettos). Dans les centres mineurs- surtout dans les plus petits qui sont intéressés par le tourisme, la permanence dans le centre historique de la population locale qui est aussi le plus souvent propriétaire de l'immeuble, a ralenti le processus de dégradation.

Parmi les centres côtiers pris en considération, la dégradation est très élevée à Ancône où s'ajoutent, aux causes précédemment citées, les bouleversements dus aux tremblements de terre des dernières années. A Bari et à Gênes, l'état de dégradation grave intéresse 63% bâtiments; à Gela, à Mar-

sala, à Molfetta l'abandon du centre historique a été accru à la suite de la déclaration de non-habitabilité de 60% des maisons après un écroulement qui s'est produit en 1964; Une situation identique de dégradation se vérifie à Naples, à Palerme, à Tarente et dans certaines parties de Venise. L'état d'origine et à la présence non excessive du tertiaire. A Catane, cela est dû à la permanence des fonctions résidentielles d'origine et à la présence non excessive du tertiaire. Rimini est en assez bon état malgré la présence de bâtiments modernes à la suite des destructions provoquées par la guerre. Le centre historique de Savone a subi une dégradation moyenne et certaines lacunes dérivent d'interventions urbanistiques au XIX^e siècle.

Plans et Projets

Ancône: Le P. R de 1973, déjà à l'étude avant le tremblement de terre de 1972, confirme le rôle résidentiel du centre historique dont la réhabilitation a été effectuée en utilisant la loi spéciale N° 734/72 et la loi régionale N° 16 du 30/7/74. En 1972, il y a eu un accord entre la Commune et la G.E.S. C.A.L. afin que le financement de 29.570 millions accordé pour le tremblement de terre soit destiné à la réhabilitation des zones comprises dans les Plans de Détail. Ensuite la G.E.S. C.A.L. a effectué des enquêtes sur le centre historique: Rione di Guasto, S. Pietro et Rione di Capodimonte; le C.E. N.S.I. S. a fait une recherche sur le comportement des opérateurs économiques pour avoir un cadre du système productif dans l'industrie du bâtiment. Le C.E.N.I.S. a aussi rédigé une enquête par échantillons sur les familles du centre historique pour établir combien de bâtiments devaient être réaménagés. Des recherches sur l'évolution de la forme urbaine ont été faites à l'échelle de 1:10.000, ainsi que sur les caractéristiques géologiques et géotechniques qui furent ensuite utilisées dans les interventions exécutées par la Commune, et enfin sur les techniques de construction et sur les caractères extérieurs et intérieurs des édifices. Sur les plans (échelle 1:100) de tout le centre historique, on a indiqué les types d'édifice, ensuite on a étudié l'état de conservation des bâtiments puis on a établi trois types d'intervention: 1) conservation des seules structures murales de façade; 2) renforcement des éléments muraux existants; 3) intervention d'assainissement sur des éléments structuraux isolés. Les instruments exécutifs du plan utilisé ont été les Plans de Détail sur les aires du centre historique et les P.E.E.P. (Piano per l'edilizia economica e popolare-Plans de construction de bâtiments économiques et populaires ou H.L.M.) sur les aires qui remontaient au XIX^e s. Les Plans de Détail du centre historique ont été divisés en secteurs d'intervention dont l'unité minimale d'intervention est un édifice. Les Plans de Détail ont été rédigés par des experts et par le Bureau technique par une Commission Technique Spéciale, par la Commission Locale d'Assignment et le Bureau du Centre Historique.

Les méthodes d'intervention examinées par les pouvoirs publics sont: 1) intervention directe de la Commune à la place du privé; 2) intervention publique avec expropriation sur les aires P.E.E.P.; 3) intervention publique et privée coordonnée sur les aires P.E.E.P.; 4) intervention privée coordonnée par la Commune sur des aires intéressées par des phénomènes de tertiaire.

Dans le cas d'une intervention directe publique à la place du privé, la Commune procède à l'occupation temporaire des logements des propriétaires qui n'ont pas rempli leurs obligations, en prévision de restituer le logement une fois les travaux terminés et après avoir transféré les familles dans des «maisons-parking» et 60 jours après avoir donné l'ordre aux privés d'intervenir sur le logement. A

la fin des travaux, les propriétaires doivent restituer 70% des dépenses soutenues avec un paiement sur 25 ans, sans intérêt à condition d'habiter le logement pendant 15 ans ou de le louer suivant le loyer conventionné. Si les propriétaires n'acceptent pas cette convention, ils doivent rembourser les dépenses de réhabilitation en une seule fois; dans le cas où le privé renonce au droit de préemption sur le logement, d'autres personnes peuvent y être intéressées mais alors elles ont l'obligation d'y résider.

L'expropriation a été effectuée quand il est nécessaire de modifier les unités immobilières d'origine sans l'accord des propriétaires et dans le cas de modification de la typologie d'origine.

On a prévu une stratégie particulière de soutien à l'intervention des privés sur leur propre patrimoine (interventions du type 3,4) sur les aires du XIX^e s, en présence de tertiaire: on leur accorde des contributions régionales à fonds perdu jusqu'à 50% de la dépense au début des travaux; le reste est versé à la fin (sur un total de 8 millions) on concède en outre des prêts avec facilitations sur 50% du prix de la construction à la fin des travaux.

Des coopératives d'habitations ont été formées, elles comprennent des propriétaires et des locataires qui y habitaient avant le tremblement de terre. Sur les immeubles expropriés par la Commune (expansion du XIX^e 2 — Matteotti), on est en train de réaliser un P.E.E.P. (ex 167) avec une nouvelle assignation à la coopérative. Il s'agit d'une intervention de démolition et de reconstruction à cause des conditions structurales et typologiques. On utilise les financements publics (prêts avec facilitations, loi N° 153, loi N° 457) et les financements des privés; la nouvelle assignation est faite par une convention (article N° 3 de la loi N° 865).

La nécessité d'une réhabilitation structurale avec des critères antisismiques a augmenté le prix de construction, dont 40% concernent la réhabilitation structurale des murs portants. Dans l'ensemble, l'intervention structurale constitue 60% de la dépense totale. En 1980, le prix était de 680.000 lires/m² et pouvait augmenter jusqu'à 790.000 lires, y compris les expropriations, les acquisitions et les dépenses générales. En pourcentage on obtient: prix de réhabilitation: 74%; expropriations et acquisitions: 23%; dépenses générales: 0,03%. Le prix initial du montant à base d'adjudication a représenté 47% du bilan final.

Barletta: Les administrateurs communaux, en 1975, ont chargé le Professeur Astengo de rédiger le Plan de Détail du centre historique après un débat public sur les possibilités d'intervention. La vieille ville est toujours vivante et possède plusieurs habitations récupérables du point de vue des conditions d'hygiène. La majorité des résidents est constituée par des petits propriétaires et cela facilite la tâche de la Commune grâce à des conventions.

Bari: Depuis 1926, on parle d'assainissement; il a été réalisé épisodiquement et a comporté le quartier des habitants économiquement faibles des quartiers périphériques comme le C.E.P. de S. Paolo. La loi spéciale N° 1844 du 23 Décembre 1962 a exproprié les petits propriétaires résidents pour installer des organismes universitaires dans le centre historique. Les financements de la Cassa del Mezzogiorno ont été utilisés de préférence pour la restauration des monuments (Cathédrale S. Nicola).

Catane: Il n'y a pas de projet de réhabilitation pour le centre, mais l'Institut d'Architecture de la Faculté d'Ingénieurs de Catane a conduit une recherche approfondie sur le centre historique de la ville.

Gela: Le vieux centre est défiguré par de nombreuses interventions abusives sur les bâtiments. Il existe un P.R.G. approuvé en 1968 pour le centre

historique et on est en train d'étudier des variations à faire sur ce plan et un autre Plan qui prévoirait une vérification des standards urbanistiques dans le centre historique; le critère dominant est celui d'alterner des bâtiments résidentiels avec des structures de services et/ou d'équipement. Le Plan de Détail est articulé en secteurs, dont une partie sera réalisée avec intervention publique (Loi N° 167) et le reste avec intervention des privés par des conventions.

Gênes: Il existe une étude d'ensemble pour le centre historique rédigée par la Commune qui suit les normes du P.R.G. art. 7404; cette étude comprend une enquête sur la situation physique et démographique du centre historique, qui définit la typologie des constructions et les fonctions des édifices, qui analyse l'état de dégradation et en détermine les causes, qui fait le recensement de la nature des propriétés. Pour la récupération du centre historique, elle prévoit la restructuration de la viabilité avec une zone piétonne partielle dans le centre et la création de parkings et de parkings souterrains dans des endroits appropriés, et la constitution d'un lien plus direct entre la ville historique et le port. Cette étude d'ensemble se réfère aussi aux plans et aux projets pour la réhabilitation et la récupération du centre historique. Deux ont été déjà exécutés et les autres le seront prochainement. Le plan de construction de logements populaires (H.L.M.) de l'îlot de Via del Colle et le Plan de Détail de l'îlot de Salita del Prione ont été exécutés dans la partie qui concerne les services d'utilité publique et les «maisons parking». Pour le P.E.E.P. de Via del Colle, les coûts s'élèvent à 556 millions de lires pour l'achat de la zone, à 232 millions de lires pour l'urbanisation de base; la Commune et le I.A.C.P. ont reçu les financements pour l'exécution de ces services (loi N° 513 de 1977) un montant total de 2.540 millions, dont 1540 à la Commune et 1.000 au I.A.C.P. Cinquante-deux logements ont été réalisés pour un volume total de 15.528 mètres-cubes. Sur délibération du Conseil Municipal N° 210 du 5/2/81, ont été définies des zones de réhabilitation aux termes de l'art. 27 de la loi 457 de 1978. Les 5 zones de Prè, Molo, Maddalena, Carmine, Porta Soprana sont situées dans le centre historique, la sixième, Borgo Incrociati, comprend un bourg médiéval extra muros, actuellement englobé dans la ville; des bureaux d'étude ont été chargés de préparer les projets de réhabilitation. Il faut leur ajouter les plans de réhabilitation du Palazzo Giustiniani pour des services d'utilité publique, de Salita Montagnola della Marina pour des immeubles résidentiels, le Plan de Détail de Via Roma et de Galleria Mazzini pour la sauvegarde des activités commerciales et la révision du Plan de détail de S. Donato et de S. Silvestro pour des établissements universitaires. Les financements ont été prévus par les lois N° 457 de 1978, N° 10 de 1977 (art. 12) et N° 94 de 1982. Les opérateurs privés pourront obtenir les financements prévus pour la construction conventionnée. Les projets des zones de Prè (dépense prévue: 22.500.000.000 de lires) et de Porta Soprana (dépense prévue: 14.048.000.000 de lires) sont prioritaires.

Livorno: En 1977 fut approuvé le nouveau P.R.G. qui ne prévoit pas d'intervention spécifique dans le centre historique mais mentionne des démolitions de constructions et de surélévations dans les opérations de restauration des vieux quartiers.

Marsala: Depuis 1971, il existe un Plan de Construction et la conservation est confiée à la loi N° 765 du 6/8/67; P.R. 29/11/49 N° 13395; P.U.C. N° 1: 29. 11. 77. D.P. 133/A.

Molfetta: Le P.R.G. de 1973 indique comme centre historique une partie de la zone protégée aux termes de la loi 1497/39 où sont prévues des zones monumentales, des zones d'intérêt traditionnel et une vaste zone à démolir et à ne pas reconstruire; la zone homogène de type B,

secteurs 15, 16, 17, 18, 19, 22, prévoit des obligations à respecter pour les monuments et les milieux traditionnels. La Commune est propriétaire de la plus grande partie du patrimoine bâti dans le centre historique; la première expérience d'intervention a été délibérée dans la partie comprenant deux îlots, près de la Cathédrale (Via Preti, Piazza, Via Chiesa Vecchia) qui sont propriétés communales à 50%, avec un financement G.E.S.C.A.L. de 500 millions de Lires et communal de 50 millions de Lires.

Napoli: Le P.R.G. en vigueur à Naples remonte au début des années 70; du point de vue théorique et des normes, il spécifie les zones du centre historique sous tutelle et donne des indications précises pour les Plans de Détail. Sur le plan exécutif, il n'y a d'eu que des interventions de restauration sur des monuments isolés. Au début de 1980, l'Administration Publique adopte le «Piano delle Periferie» (Plan des Banlieues), c'est-à-dire un système coordonné de P.E.E.P., 167, Plan et zone de réhabilitation qui comprend les «casali» Pianura, Chiaiano, Ponticelli, Secondigliano, Miano e Soccavo etc. qui sont de vieux centres ruraux absorbés dans l'expansion de la ville. Après le tremblement de terre, l'Administration Publique décide d'utiliser les financements de la loi 219/81 (titre VIII pour la ville de Naples) plus ceux prévus pour toutes les zones frappées par le tremblement de terre, dans le but de récupérer les noyaux historiques et de rééquilibrer la situation des habitations qui caractérisent la vétusté et la surpopulation. Une seule intervention comprend le centre urbain. Les zones pour les immeubles du Plan des Banlieues qui sont l'objet de la réhabilitation dans les programmes extraordinaires de construction résidentielle incluses après le tremblement de terre à l'intérieur des «milieux de reclassement» sont l'objet d'un projet urbanistique et exécutif qui les oblige à une expropriation généralisée et qui est totalement déléguée aux groupes-concessionnaires sous le contrôle continu du Commissariat Extraordinaire. Les zones de réhabilitation non soumises à l'intervention du P.S.E.R. et classées sous le nom de «Milieux de Réhabilitation» dépendent des groupes-concessionnaires et de l'intervention exécutive privée. Le Plan des Banlieues a été élaboré par les bureaux techniques de la ville de Naples et a identifié 14 secteurs localisés dans 12 quartiers périphériques (18.500 logements dont 9400 sont nouveaux et 9100 de réhabilitation). Des enquêtes préliminaires ont été faites avant la rédaction du Plan sur la situation du logement, sur l'état de vétusté fonctionnelle et sur la nature de la propriété. Les données recueillies ont porté au choix des zones qui devaient être incluses dans le plan de zone et le plan de réhabilitation. Ensuite, le Programme Extraordinaire a délégué aux groupes-concessionnaires le rôle de procéder à des enquêtes avec relevés géotechniques et géognostiques, à des enquêtes sur les caractéristiques typologiques des unités d'habitation, à des enquêtes historiques sur la formation du tissu urbain, à des relevés 1.200 de chaque unité immobilière, à une enquête sur les caractéristiques physiques et sur l'état de conservation.

Dans le cadre du Programme, les groupements d'entreprises ont un rôle fondamental, puisqu'aux termes de la loi 219/81 titre VIII, leur sont assignées en concessions les interventions prévues. Un service de coordination et de contrôle a été créé, c'est le Commissariat, composé de techniciens et d'administrateurs de la Commune, de la Région et de l'Etat, sous la présidence du Maire de Naples. Les interventions sont confiées aux groupements d'entreprises grâce à des conventions adéquates par dérogation aux normes en vigueur, conformément à ce que stipule l'art. 81 de la loi N° 219/81 (achat des zones; expropriations; programme de construction; délais; projets; réalisation et livraison des ouvrages). Les caractéristiques et les dimensions

des entreprises sont définies dans l'«AVVISO» national du 18/6/81; les entreprises sélectionnées ne sont pas particulièrement spécialisées dans la réhabilitation et ne sont pas représentatives de la situation locale; cependant, dans la convention, il est prévu que les entreprises exécutrices emploient au moins 25% de la main d'oeuvre inscrite dans les listes d'emploi de la ville. Les 85 entreprises sélectionnées ont été priées de former 12 groupements, à savoir un par secteur. Les rapports avec propriétaires sont différents selon les divers cadres d'intervention: dans les «milieux de reclassement», il est prévu que tous les propriétaires d'immeubles ou une partie d'entre eux soient expropriés, et indemnisés par les concessionnaires dans les zones de réhabilitation. Quand les propriétaires ont participé à la rédaction du projet, l'administration entend les intéresser en employant des fonds prévus par la loi 457 de 1978.

Le financement de 1500 milliards prévu par la loi spéciale 2/9/81 a le but de réaliser, après le séisme de 1980, un programme de construction résidentielle dans la zone métropolitaine de Naples déclarée d'intérêt national de premier ordre. Il s'agit de fonds d'Etat, administrés en autonomie par le Maire de Naples et le Président de l'Assemblée Régionale du Gouvernement. Les financements pour la réhabilitation dans le «Programme Extraordinaire de Construction Résidentielle» concernent, dans les «Milieux de Reclassement» un total de 600 logements, dont 3300 environ sont l'objet d'intervention de conservation pure et simple, de remplacement et d'achèvement. Au contraire, dans les «Milieux de Réhabilitation», le titre VIII de la loi 219 finance seulement la rédaction des Plans de Réhabilitation de 5800 logements déjà existant. Par ailleurs, l'art. 10 de la Loi 219 et l'ordonnance 80 de Zamberletti prévoient des financements à fond perdu qui doivent être accordés aux privés après expertise assermentée de la part de techniciens à la fin des travaux, à concurrence de 10 millions de Lires par logement. L'Art. 10 prévoit aussi des contributions et des financements jusqu'à 40 millions de Lires pour la réparation des ensembles immobiliers qui correspondent aux normes définies par le Ministère des Travaux Publics (Structures antisismiques fonctionnelles).

Le bureau technique du Maire et du Commissaire est en train de définir une hypothèse de «Normes des prestations» qui établira les conditions minimales requises dans les projets d'intervention (tolérance dans les dimensions, services, aération, éclairage, finition). L'adaptation fonctionnelle est à la base des premiers projets élaborés. Les interventions en cours de réalisation concernent le patrimoine bâti privé; pendant toute l'intervention, la population a été installée dans d'autres logements, à la charge de la ville.

Le choix des techniques de consolidation est conditionné par la nécessité de suivre les normes antisismiques. Le bureau technique du Maire-Commissaire a formulé des critères-types qui traduisent une préférence pour les interventions «directes» sur les structures qui ne bouleversent pas les caractéristiques de la construction des ouvrages.

La réhabilitation urbaine comprend des interventions de «conservation» mais aussi de «remplacement» et «d'achèvement» (art. 30 de la Loi 457/78). Le critère principal est le respect de la typologie «a corte» (à cour intérieure) qui caractérise les «casali» et l'évolution logique de cette typologie.

Palermo: Le P.R.G. de 1982 introduit pour le centre historique des Plans particuliers; le plan d'assainissement prévoyait une réduction de la population et l'évincement de zones à assainir pour lesquelles il n'existait ni réglementation ni expropriation. Les financements étaient ceux que prévoyaient les lois N° 18 et 28 de 1962. En 1965, a été rédigé un P.P. pour le Rione Castello S. Pietro qui ne fut pas appliqué. Il y a d'autres projets, tels que

le Plan de Détail de Piazza Marino-Kolza, le Projet de 296 logements et la rotation de «maisons-par-kings» à Cortile Caseino, le projet pour 257 logements à la Maggione.

Pesaro: Il existe un Plan de Détail du centre historique antérieur à 1977 dont les critères généraux ne sont pas précisément de type conservateur. En réalité, de nouvelles intégrations sont prévues dans le tissu historique aussi que la construction de logements ouvriers et le maintien des activités économiques et productives. En 1980, Le Laboratoire d'Urbanisme de la Commune a rédigé un précis pour la restauration de Pesaro qui n'a pris valeur de normes officielles. Il prévoit la connaissance de l'ouvrage à travers un relevé critique déjà finalisé de restauration, une enquête typologique et enfin un projet de restauration et de revalorisation à caractère individuel, historique et archi-technique.

Rimini: Depuis 1971, il y a un Plan de Détail pour le centre historique, rédigé par l'Architecte G.C. De Carlo qui ne s'occupe que secondairement du centre historique: Borghi, XX Settembre, Mazzini, S. Giuliano. Il projette une zone périphérique et limitrophe appelée «Nuovo Centro». L'assainissement du Borgo S. Giuliano ne prévoit pas la réhabilitation de ce qui existe, mais seulement son remplacement, en maintenant les caractéristiques de l'environnement et l'homogénéité de la vie sociale.

Savone: La Commune possède le P.P. de «Citta Vecchia» approuvé par le D.M. N° 2667 du 6/9/68. Le plan est dépourvu de financement régional et prévoit des unités minimales d'intervention qui constituent la dimension opérative pour laquelle doit être utilisé un projet unitaire (Plan de Secteurs) en mesure de réaliser les 6 catégories d'intervention introduites dans le plan, à savoir: 1) restauration avec obligation absolue; 2) assainissement conservateur; 3) démolition sans reconstruction; 4) restructuration avec obligation partielle; 5) conservation des édifices démolis ou à démolir. Pour les catégories 1, 2, 4, 6, le Plan peut être appliqué en dérogation au Plan de secteurs en stipulant explicitement une convention.

Le Plan confie ses possibilités de réalisation à une importante intervention publique qui n'a pas trouvé jusqu'à présent des conditions de réalisation possible. Actuellement un Plan de Détail nouveau et plus réalisable est à l'étude.

En juillet 1984, la Commune a approuvé une proposition pour un programme de réhabilitation du patrimoine d'habitations actuellement existantes. Ce programme n'est pas encore en vigueur car il doit obtenir l'approbation de la Région. Il prévoit une extension des zones de réhabilitation et en partie soumises au Plan de Détail et à l'article 50 de la loi d'intervention qui sont plus conservatifs que ceux actuellement en vigueur; pour leur réalisation, il est prévu d'utiliser les financements mis à la disposition par la loi 457 de 1978.

Tarente: Depuis 1971, il existe un Plan d'assainissement avec restauration conservatrice qui a obtenu 2 milliards de lires du Ministère des Travaux Publics et 2 autres milliards de la Région; malgré les financements, les projets sont restés lettre morte. Actuellement les Institutions de quartier poussent l'Administration de la Commune à l'assainissement des lieux et à l'amélioration des conditions d'hygiène.

Trieste: Avant 1970, on a organisé un concours pour l'aménagement du centre historique de Trieste. Les projets publiés présentent diverses méthodologies et voient dans l'architecture le moyen de construire une nouvelle structure urbaine et ne se posent pas le problème de la réhabilitation des bâtiments historiques.

Venise: La loi spéciale pour Venise N°171 de 1973 et le D.P.R. 791/73 d'application représentent

d'une part l'extension de l'idée de réhabilitation conservatrice à tous les bâtiments et pas seulement aux monuments, d'autre part un obstacle à la réalisation d'opérations de réhabilitation programmées. En effet, ils prévoyaient un cheminement urbanistique très complexe (formation du secteur bâti et introduction dans les Plans de Détail, dans les Plans de coordination, dans les programmes d'intervention) et la constitution de nouveaux opérateurs: «Entreprise Spéciale» et Regroupement de Propriétaires.

Il a été possible de mettre en route 60 interventions dans des édifices de type monumental ou de service public, tandis que dans les cinq programmes d'intervention adoptés par la Commune, il n'y a eu que 4 secteurs sur les 23 prévus et on a pu intervenir seulement sur 9 logements à Colle delle Ole. Bien qu'il ait été prévu des financements pour des contributions aux privés (jusqu'à 40% de la dépense soutenue), la demande de ces contributions a été pratiquement nulle. Même les financements pour des contributions à fonds perdu n'ont pas suscité de processus d'intervention privée, pour l'entretien extraordinaire de logements sans problèmes structureux graves; l'obligation de faire une convention et la limitation de la dépense réduisent extrêmement le nombre des interventions à effectuer avec ces fonds. Au début de 1982, une dizaine était en cours de réalisation. Pour le recensement de «maisons-parking» prévu par la loi spéciale, la Commune de Venise a recouru à d'autres lois et a acheté et remis en état 32 logements grâce à la loi 513/77 et 100 grâce à la loi 25/80.

Quant à la situation actuelle, l'étude est limitée à la zone qui coïncide avec le Plan de coordination; on analyse les éléments de la documentation historique à partir des sources disponibles afin de tracer les lignes essentielles de la situation de la zone en question; on effectue des enquêtes sur la typologie, sur les techniques de construction et les caractères structureux, sur l'état de conservation (au moyen d'études faites à chantier ouvert), sur la situation socio-économique, sur les conditions d'habitation et sur les nécessités de logements. Les interventions sont confiées à des entreprises petites ou moyennes et surtout locales. On ne peut pas parler d'entreprises spécialisées dans la réhabilitation, mais plutôt d'entreprises qui travaillent encore de façon artisanale. Il n'existe pas de politique d'intéressement de la grande ou moyenne propriété, alors que pour la petite propriété, la loi spéciale a prévu l'affectation de fonds à des privés pour deux types de remise en état: 1) pour des interventions variées d'entretien normal ou extraordinaire ou pour des interventions urgentes qui ne peuvent pas être différées, avec une limitation indicative de la dépense à 25 millions; 2) par secteurs d'initiative privée, inclus dans les Plans de coordination avec un financement de capital jusqu'à 40% de la dépense retenue admissible.

On peut obtenir des contributions par un accord entre administration communale et propriétaires pour des immeubles et des locaux à loyer prédéterminé, pour au moins 10 ans, à condition de donner le droit de préemption aux locataires précédents, de restituer immédiatement la somme reçue en cas de vente de l'immeuble avant 15 ans. Il est possible de la part de l'Administration Communale d'inviter les propriétaires à former un groupe. Dans l'affectation des financements pour des interventions individuelles, on donne la priorité aux propriétaires, utilisateurs directs du logement et qui s'engagent à le louer à des personnes qui habitent Venise. Les quatre premiers programmes d'intervention prévoyaient une dépense de 9.830 millions (10,9% du total des financements) pour les interventions individuelles en dehors du secteur, au cours desquelles s'effectue la remise en état de environ 1000 logements. Dans les trois premiers

P.D.I, 45 interventions ont été programmées (une dizaine seulement a été réalisée); le quatrième P.D.I a programmé 250 interventions. pour les opérations sur des secteurs privés, il y a plus de difficultés à cause de l'absence complète de demande de contribution. L'Administration communale est entrée en possession d'un important patrimoine grâce à une politique d'achat exercée depuis longtemps; en fixant les prix d'achat, on a réussi à s'accorder à l'amiable sur des montants équivalents à ceux du marché; la Commune a acheté avec les fonds des lois 25/80 et 513/77 et ceux du Budget communal. Les interventions sur le patrimoine communal acquis temporairement ou définitivement représentent l'intervention la plus importante dans tout le centre historique. les voies de financement suivies sont celles des fonds prévus par les lois 25,513 et 457, des fonds communaux et de la loi spéciale. Les interventions ont été réalisées au moyen des plans de coordination prévus par la loi 173/73 qui, à l'intérieur de zones territoriales déterminées, établissent les destinations d'emploi des immeubles, délimitent les périmètres des secteurs, repèrent les zones d'intervention publique et stipulent les obligations des opérations. Le Plan de coordination se situe entre le P.R.G. et le Projet de secteur (sectorisation) comme un véritable projet de construction. La loi spéciale contient une série de dispositions qui tendent à la conservation des caractères de structure et de distribution du bâtiment; dans les plans de coordination sont définies au moyen d'obligations planimétriques et de perspective, les modalités techniques d'intervention à suivre dans la rédaction des projets de secteur et dans l'exécution des interventions d'assainissement conservatif.

Les programmes d'intervention prévus par la loi 173/73 établissent la priorité à observer dans la réalisation des Plans de Détail, les phases de la réalisation des interventions relatives aux infrastructures et aux services, les secteurs d'intervention publique et privée. Le secteur bâti est d'unité minimale d'intervention; le projet de secteur est de la compétence de l'Assessorato all'Urbanistica et de la Direction des Travaux Publics en contact avec la Direction de l'Environnement. Le cheminement bureaucratique du projet est le suivant: approbation de la commission de sauvegarde, délibération du Conseil Municipal, Concours en adjudication des travaux. L'adjudication se fait par publication privée. Les interventions ont été opérées sur le patrimoine privé en employant, si nécessaire, les «maisons-parking». On a voulu conserver et restaurer le réseau de distribution d'origine en l'étendant aux secteurs qui ont subi des modifications dans le passé et fournir des logements fonctionnellement équipés. Des modifications dans la distribution ont été introduites par l'insertion de la salle de bains; les techniques employées sont surtout de type traditionnel.

Pour un étude de cas sur la côte, Gênes est un bon exemple. C'est en effet une des 4 villes (les 3 autres sont Naples, Ancône et Venise) où la Commune est active et sensible au problème de sauvetage du centre historique et, au contraire des autres villes, Gênes peut être considérée comme représentative du cas général. En effet, la ville de Gênes est la seule à ne pas avoir de loi spéciale et à gérer ses propres interventions exclusivement sur la base de lois nationales et régionales. La ville en outre est particulièrement intéressante du point de vue historique monumental et du point de vue de l'environnement naturel et bâti. D'origine pré-romaine, puis colonie romaine, Gênes connaît un développement économique et architectural remarquable à partir du 14^e siècle. Jusqu'au début du 19^e, la ville grandit à l'intérieur de ses murs qui datent du 16^e, suivant un processus de stratification historique de la construction particulièrement complexe et intéressant. Les Plans de

Bambino (1856) marquent le début de l'expansion de la ville au 19^e siècle qui commence à s'étendre de façon démesurée. En 1938, se constitue le «Grand Gênes» qui englobe dans une seule commune la ville antique et les faubourgs extra muros qui sont désormais reliés à la ville par l'expansion des constructions. On a déjà parlé de Gênes dans cette relation, cependant il est opportun d'ajouter quelques autres données. De l'étude d'ensemble présentée par l'Administration locale, la superficie totale est de 113,4 hectares, la volumétrie s'élève à 9.894.003 mètres-cubes bâtis; le nombre total des édifices est de 2107 unités dont 1554 sont destinées au logement. En 1981, la population s'élève à 27.440 personnes; il y a 10733 logements occupés (84,32%) et 1196 non occupés (15,68%); l'indice de peuplement par logement est de 0,64 habitant par pièce. Le centre historique est très dégradé mais est l'un des plus étendus et intégrés d'Italie.

Son état de dégradation, selon des données récemment mises à jour, en 1983, comprend 63,5% des édifices. De 1917 à aujourd'hui, 13 édifices ont été évacués pour raison de sécurité publique; 248 édifices ont été l'objet de reconstruction et d'importantes réparations; 312 unités ont eu l'ordre de réparer leurs structures extérieures; 72 unités ont subi des consolidations partielles pour des raisons de sécurité publique. Les causes de la dégradation sont multiples: manque d'entretien (toitures-revêtements, avant-toits), humidité s'élevant à 18%, surcharges dues à d'excédents surélévations. En 1975, la situation de la propriété était la suivante: propriété unitaire ou dominante: 75% dont les privés représentent 25,6%; le reste appartient à la Commune, à l'Eglise, aux Domaines, au I.A.C.P. ou à d'autres organismes. A la suite de l'application de la loi de l'«Equo Canone», on retient que la propriété fractionnée a augmenté. Population; la diminution de la population dans le centre historique correspond aux moyennes citadines; on enregistre même des augmentations là où il y a des logements de petites dimensions. Dans le centre historique, le nombre des personnes âgées n'est pas élevé, les jeunes couples sont nombreux; la structure sociale reproduit les tendances d'évolution et de transformation de la ville dans son ensemble. Le centre historique est quadrillé par une série de relevés: relevés plano-altimétriques à l'échelle de 1/500 et de 1/1000; relevés aérophotométriques des toitures à l'échelle de 1/200; relevé à 1/100 des constructions des zones de réhabilitation; relevé topographique d'encadrement à l'échelle de 1/200. Dans la réhabilitation du centre historique, les modèles projetés prévoient: 1) la reconstitution des tissus détruits par les bombardements (reconstruction là où les événements sont énormes: Vico Mattoni Rossi: Vico Montagnola della Marina: espaces verts dans le cas de petites zones: Vico Indoratori; services universitaires, S. Donato; S. Silvestro); 2) réhabilitation à la fonction de logement des zones de constructions populaires très dégradées (les interventions publiques de Via del Colle et de Salita del Prione ont été effectuées davantage selon des critères de remplacement que selon des critères conservatifs et cela à cause du délabrement des édifices sur les quels il a fallu intervenir; les projets des zones de réhabilitation présentent des caractères suffisamment conservatifs ceux de Borgo Incrociati, du Carmine et de la Maddalena; tandis que celui du Molo présente des caractères de profonde altération du milieu et ceux de Porta Soprana et de Pré modifient profondément la typologie des constructions existantes avec des résultats actuels mais cela a impliqué des opérations irréversibles du point de vue d'une éventuelle réhabilitation des valeurs historiques des constructions. Ces deux derniers projets présentent des caractères de priorité dans la réalisation parce qu'ils intéressent des zones profondément dégradées. 3) reclassement des ensembles d'édifices et d'immeubles qui sont situés sur des zones de plus gran-

de fréquentation (conservation de l'individualité typographique des édifices de valeur en évitant des regroupements ou des fractionnements même de nature utilitaire, restauration avec financement public de cours; d'escalier, d'atrium qui ont un intérêt architectonique, garantie d'un usage conforme aux caractères de l'édifice et de ses diverses parties); 4) reclassement du cadre alentour, avec une attention particulière à l'éclairage public et restauration des éléments existant dignes d'intérêt). Les programmes de la Commune sont encore plus vastes dans la mesure où ils prévoient l'installation et l'intégration d'infrastructures technologiques (égouts, aqueduc, téléphone, électricité) et la restructuration de la viabilité. Les programmes de l'Administration publique semblent donc finalisés surtout à la «renaissance» du centre historique sans laquelle la conservation est impossible et ils emploient dans ce but des moyens très divers. Au contraire ils sont moins attentifs aux problèmes de la restauration, limitée aux édifices d'importance architectonique et non aux habitations ordinaires, alors que la correcte tutelle du milieu construit et de l'environnement nécessiterait que même prudence d'intervention soit étendue à toutes les constructions antiques.

Les lois qui se réfèrent aux centres historiques sont de deux types: celles qui ont un caractère de protection et celles à caractère urbanistique. Au premier groupe appartiennent deux lois concernant les monuments reconnus d'intérêt national. Elles prévoient des obligations de protection, des financements pour la restauration et la possibilité de déduire des impôts toutes dépenses pour la restauration. Ces lois sont appliquées par la *Sovrintendenza dei Beni architettonici e ambientali* qui dépend du Ministère des Biens culturels.

Au premier groupe appartient une troisième loi qui regarde les Biens de l'environnement et du milieu; les centres historiques protégés par cette loi sont peu nombreux; la loi est de compétence des Régions.

Le deuxième groupe de lois est constitué par les lois urbanistiques; ces lois prévoient les types d'intervention, les possibilités de financement public soit aux Communes soit aux privés, la concession gratuite (pas de frais d'urbanisation) pour les interventions de restauration, d'assainissement conservatif et de réhabilitation.

Chaque Commune détermine par le P.R.G. (*Piano regolatore generale*) les «zones de réhabilitation» à l'intérieur desquelles est possible d'opérer des subdivisions en sous-zones qui comprennent des surfaces pour lesquelles la délivrance de la concession est subordonnée au «Plan de réhabilitation» à la valeur de Plan de détail, qui doit prévoir les modalités de la réhabilitation des immeubles et la définition des unités minimales d'intervention. Différents types de travaux sont admis:

- 1) entretien ordinaire et entretien extraordinaire
- 2) restauration
- 3) réhabilitation et même transformation totale du bâtiment
- 4) réhabilitation urbanistique et même substitution totale des édifices d'un îlot par d'autres complètement différents.

Sur les surfaces à réhabiliter qui sont comprises dans les «zones de réhabilitation» mais qui sont exclues des Plans de Réhabilitation sont admises seulement les interventions d'entretien ordinaire et extraordinaire ou de restauration.

Les Plans de Réhabilitation peuvent être réalisés par les propriétaires seuls ou réunis en sociétés; par les Communes soit directement soit en se substituant aux propriétaires qui ne veulent ou ne peuvent pas exécuter les travaux. Dans ce dernier cas la Commune procède à l'occupation temporaire des logements, les propriétaires ou les locataires sont transférés dans des «maisons parking» communales; à la fin des travaux ils peuvent rentrer dans leurs habitations. Les propriétaires doivent restituer le 70% des dépenses soutenues avec un paiement sur 25 ans, sans intérêt à condition d'habiter les logements pendant 10—16 ans ou de les louer suivant le loyer convenu. Si les propriétaires n'acceptent pas cette convention, ils doivent rembourser les frais de réhabilitation en une seule fois, en cas de vente avant 15 ans les propriétaires doivent aussi rembourser les frais en une seule fois.

Les financements sont donnés de l'Etat aux Régions et des Régions aux Communes, la quote-part des financements destinés à la réhabilitation est restée moyennement basse et représente à peu près 10% de la disponibilité publique.

Les interventions faites dans les villes italiennes en majorité ont été faites par les Communes directement ou en se substituant aux propriétaires.

Les lois urbanistiques italiennes prévoient aussi la possibilité d'utiliser les financements pour les maisons populaires (G.E.S.C.A.L., I.A.C.P.) dans les centres historiques.

Dans l'explication des plans d'intervention, l'Administration publique semble intéressée surtout à la revitalisation des centres historiques et moins attentive aux problèmes de la restauration, limitée aux édifices d'importance architectonique, et non aux habitations ordinaires, alors que la correcte tutelle du milieu construit et de l'environnement nécessiterait que la même prudence d'intervention soit étendue à toutes les constructions antiques. Il faudrait, donc sensibiliser les Administrations publiques à ce sujet d'abord en ce qui concerne l'entretien ordinaire et extraordinaire car le choix des matériaux et des techniques est déterminante pour la conservation des valeurs architecturales et d'ambiance. Il faudrait aussi éviter les interventions de réhabilitation dans les centres historiques et même la transformation totale du bâtiment et la réhabilitation urbanistique et même la substitution totale des édifices d'un ou plusieurs îlots, même si le prix de réhabilitation augmente beaucoup. Troisièmement, il faudrait former des opérateurs spécialisés dans ce domaine à tous les niveaux, du rédacteur du projet à son réalisateur. Enfin, il faudrait apprendre aux gens, surtout aux jeunes qui seront les opérateurs de demain la valeur inestimable du patrimoine architectural mineur dans lequel se trouve la racine de la culture populaire des différentes régions.

RECONSTRUCTION ET REHABILITATION DES ETABLISSEMENTS HISTORIQUES AU MAROC

Nous tenons à remercier tous ceux qui nous ont aidé à l'élaboration de ce document qui loin d'être exhaustif est complet.

Il tend modestement à soulever certaines questions clefs dans les actions de réhabilitation du patrimoine culturel architectural et urbanistique, particulièrement du patrimoine marocain.

Le domaine d'étude est très vaste, et le rapport devant être succinct, il ne nous a pas été possible d'explicitier toute la problématique relative à la réhabilitation notamment pour ce qui relève de la participation de la population, et pour les montages financiers. Pour les mêmes raisons les suggestions sont d'ordre général mais elles peuvent être développées et hiérarchisées.

Nous espérons que le colloque prévu puisse permettre de débattre en profondeur de ces questions capitales.

Enfin, nous espérons avoir pu synthétiser les principales données disponibles actuellement et nous nous excusons d'avance des éventuelles omissions ou erreurs indépendantes de notre volonté

Toute suggestion ou remarque sera accueillie avec tous les égards mérités.

LES ETABLISSEMENTS HISTORIQUES AU MAROC : APERÇU GENERAL

Le Maroc, pays de grande tradition urbaine et dépositaire des acquis de la civilisation de l'occident musulman, contient trois types d'établissements historiques:

- 1) — Les centres historiques appelés «médi-na»: au nombre d'une trentaine, ils sont de plus ou moins grande importance. Fondés sur des vestiges antiques d'avant l'islamisation du pays ou fondés par les dynasties musulmanes, ces villes sont pratiquement toutes existantes et encore en vie, à l'exception de quelques unes dont Sijilmassa, la fameuse ville qui a pratiquement fondu dans le désert et dont on ne connaît encore pas la situation exacte.
- 2) — Les Kasbas et les Ksars qui sont des centres historiques fortifiés qui varient de la taille à celle d'une grande demeure. Parsemés dans la région saharienne, ils couvrent une superficie de 15.000 Km².
- 3) — Les centres historiques à caractère rural: Les montagnes du Nord, et celles d'Atlas, contiennent de nombreux villages de grande valeur architecturale et culturelle, même si les demeures ne sont pas très anciennes (environ 100 ans). Non encore recensés, ces centres ruraux sont dignes du plus grand intérêt.

Nous axerons notre rapport sur les centres urbains, et donnerons un bref aperçu sur les Ksars et Kasbas.

1) — Les centres historiques urbains ou médinas:

Les centres historiques urbains ont été fondés entre le 9^e et le 19^e siècle. Ils occupent une position stratégique dans leur site, et sont bâtis sur deux axes (ou réseaux): celui de l'eau, desservant les vergers, les demeures, les équipements, et les industries, et celui du commerce reliant l'espace extra-muros à la grande mosquée à travers des portes monumentales et des quartiers résidentiels. L'axe du commerce est surtout marqué par la présence de Foundouks (caravansérail) tout le long. Ces Foundouks servaient pour héberger les commerçants voyageurs qui y déposent leur marchandise, et y attèlent leur bêtes de somme.

Les constructions sont en pierre et/ou en brique cuite pleine montée à la chaux, ou en pisé. Le plus souvent ce sont des lits de pierre consolidés par un chaînage en rangées de briques. Les planchers sont formés de rondins de bois ou de solives sur lesquels sont placés des planches ou un lit de roseaux et portant une couche de 60 cm environ de terre battue. L'étanchéité est le plus souvent réalisée à la chaux. On trouve dans les régions du Nord des toits en tuiles rondes. Ils sont souvent en chaume dans les villages ruraux. Les décors sont exécutés en terre, en zellis (carreaux de terre cuite émaillée en couleurs), en plâtre, et en bois ciselé et peint.

Les remparts qui ceignent la majorité des centres historiques sont construits en pisé ou en pierre, la brique ou la pierre sont utilisées pour les borjs (tours) et les portes monumentales.

Les centres historiques sont constitués d'édification du prophète: Pas de nuisance ni pour soi ni pour autrui, et le verset du Coran (livre saint de l'Islam).

Ainsi les nuisances: bruits, mauvaises odeurs, fumées, vibrations etc... sont éloignées ou détournées des Haoumas (quartiers résidentiels), et les activités produisant ces nuisances sont placées dans les centres historiques en fonction des cours d'eau, des vents dominants, de l'éloignement des quartiers résidentiels, des besoins en surface etc...

Les grands centres historiques contiennent non seulement des linéaires soukiers et des places pour le commerce, mais disposent d'un grand centre soukier (commercial) juxtaposant la grande Mosquée qui elle-même se trouve entourée de medersas (collèges pour la résidence des étudiants), bibliothèque, M'sids (école coranique) etc... Et tout ceci constitue le noyau culturel et commercial du centre historique.

A de rares exceptions près, toutes les constructions dans les centres historiques marocains, sont de type introverti. Elles sont composées de pièces ou de «lieux d'ombre» disposés en vis-à-vis autour d'un patio central avec ou sans portique et peuvent contenir une fontaine centrale ou murale.

Les centres historiques au Maroc ou «Médina» sont pratiquement tous en vie et leur sauvegarde à travers les vicissitudes de la nature et des hommes est surtout due à la pérennité du système socio-culturel permettant la reproduction de l'espace de-

médina, avec ses organes socio-professionnels de production et de commerce, ses rapports sociaux, ses techniques de construction etc ...

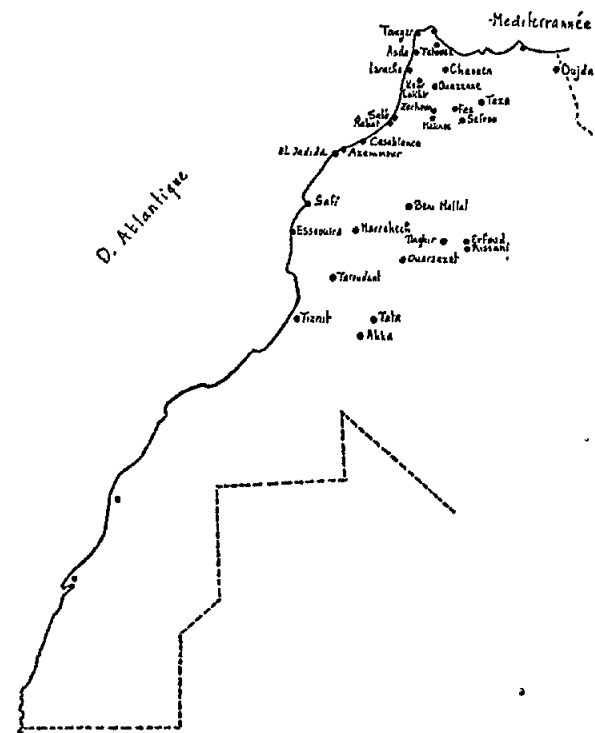
La superficie de ces centres historiques varie entre quelques hectares et près de 300 ha, notamment pour: Fès et Marrakech, de même, la population varie de quelque milliers à plus de 250.000 hbt (Fès et Marrakech). Quatre de ces centres historiques disposent d'un palais royal avec ses dépendances et son «agdal» (jardins du palais). Ces villes impériales sont Fès, Marrakech, Rabat, Meknes.

2) — Les Ksars et les Kasbahs:

Les Ksars et les Kasbahs, villages fortifiés du désert, forment un type particulier d'établissements historiques. Ces villages en terre banchée, sont en fait la continuité des villes célèbres telle Sijilmassa dans l'oriental marocain. Ce mode d'habitat couvre une superficie de près de 15.000 Km². Il consiste en des conglomérats de maisons à rez-de-chaussée, plus deux à trois niveaux. Ces maisons sont de superficie assez réduite. Le rez-de-chaussée est utilisé comme écurie, les étages pour l'habitation. Le mur d'enceinte est souvent formé des murs extérieurs des maisons. L'entrée du village est une porte monumentale qui donne sur un espace dégagé en face de la mosquée. Certains équipements tels les hammams, (bains de vapeur) peuvent être disposés près de l'espace dégagé. Toutes les constructions sont en pisé ou en briques de terre crue.

Les Ksars et les Kasbahs de population assez réduite, se regroupent souvent aux voisinages d'une palmeraie pour former une agglomération.

Seulement, pendant les cinquantes dernières années l'urbanisation au Maroc a connu de profonds bouleversements dus essentiellement:



Les principaux établissements historiques vivants du Maroc

Soufle: Ecole Nationale d'Architecture, Rabat

Les établissements historiques indiqués par des points sans être nommés sont de moindre importance. Tel est le cas de Laâyoune dans le Sahara marocain.

- 1) — *Au changement brusque des structures sociales* ayant des répercussions directes sur la gestion de l'espace aménagé. Ainsi, la gestion n'est plus que rarement de type communautaire. L'état a pris en charge un domaine plus vaste qu'auparavant et la population ou l'habitant a été de moins en moins impliqué dans l'entretien de son environnement et de son espace bâti en particulier.
- 2) — *Au bouleversement des assises économiques* provoquant des courants migratoires du Sud vers le Nord Intérieur, et vers la grande métropole côtière: Casablanca, et de la campagne vers les villes. Ceci se traduit par la surdensification des centres du Nord et l'abandon des centres urbains, «Ksour» et «Kasbah», des montagnes et du Sud.
- 3) — *A la prédominance d'un modèle d'urbanisme et d'architecture* en rupture totale du point de vue fonctionnel et technique avec le modèle traditionnel. Ainsi, les efforts consentis jusqu'à présent pour mettre en valeur l'architecture traditionnelle ont eu comme support le décor et l'artisanat tout particulièrement, et peut-être pas encore assez les volumes, l'urbanisme et l'environnement.

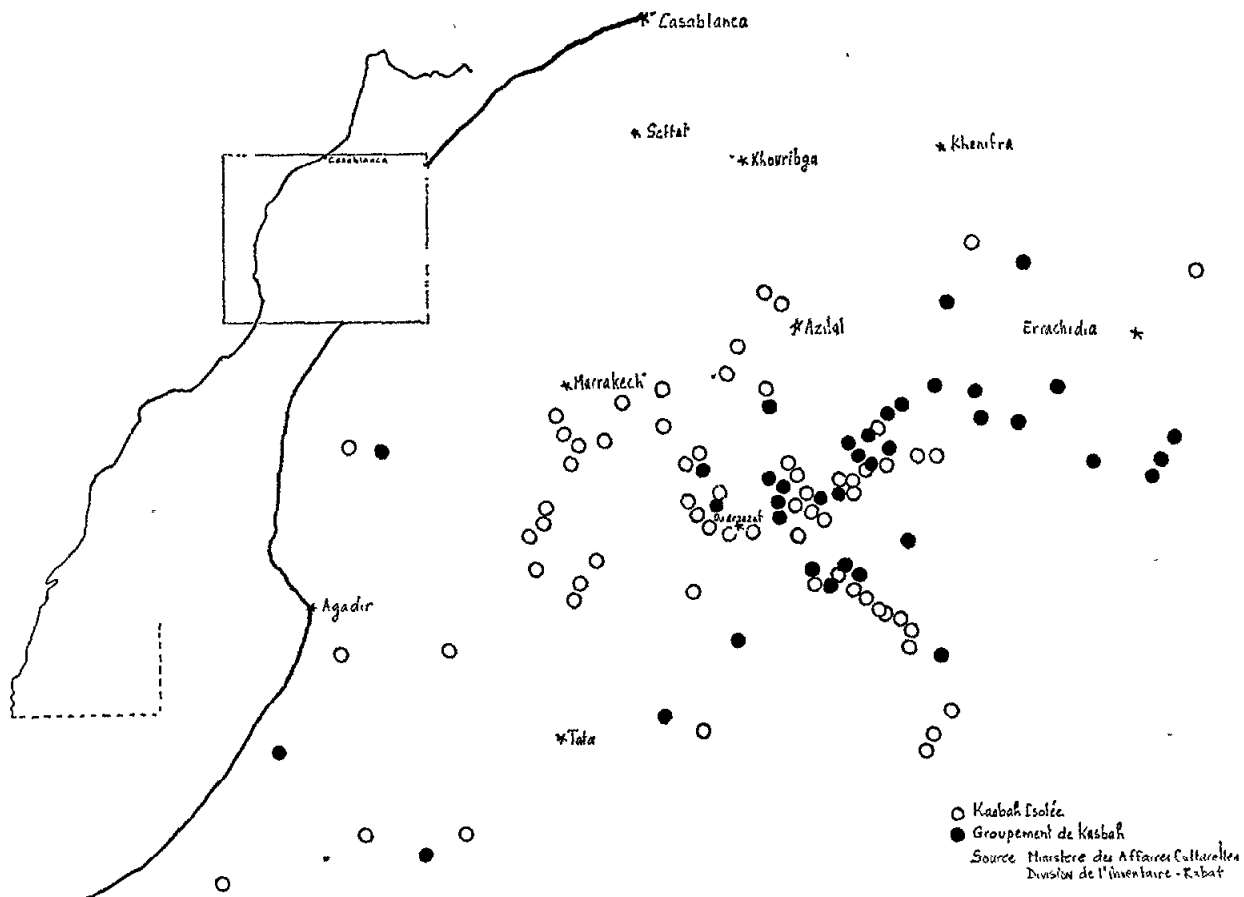
Ceci a fait que dans le cadre de l'évolution urbaine, les établissements historiques ne pouvaient plus répondre quantitativement, et socialement aux besoins relatifs à l'habitat et à l'aménagement dans les nouveaux termes dans lesquels ces besoins sont posés. Ils sont insérés dans un tissu urbain de différents types. Il y a les «villes nouvelles» construites selon l'influence du courant de «l'architecture moderne», des années 1910 jusqu'aux années cinquante. Ces villes nouvelles sont en liaison directe avec un ou plusieurs des axes commerciaux principaux du centre historique. Il y a ensuite ce qu'on appelait les «villes marocaines», construites ou fondées pendant le protectorat pour abriter les marocains. Enfin, il y a les différents lotissements privés ou étatiques des vingt-cinq dernières années, des années soixante, et soixante dix.

ETAT DE CONSERVATION DES ETABLISSEMENTS HISTORIQUES

Sous le poids des bouleversements cités plus haut les établissements historiques ont souffert des problèmes suivants:

- 1) — *La surdensification du tissu traditionnel* que ce soit au niveau de l'habitat où l'on atteint une densité de plus de 1 000 habitants/ha en moyenne ou au niveau des activités de commerce et de production qui hors des espaces qui leur sont réservés occupent les demeures historiques se trouvant le long des voies passantes changeant par là leur type et leur fonction. Deux types d'activités s'infiltrèrent même dans les impasses: ce sont les Bazaars qui s'installent dans les belles demeures et se basent sur les «guides» pour toucher leur clientèle formée essentiellement de touristes, et les petites unités de productions mécanisées (artisanales ou manufacturières) tels les étameurs, les tanneries, les ateliers de production de chaussures etc... qui s'installent dans les anciens ateliers d'artisans, dans des écuries ou dans des moulins à eau désaffectés.

Cette surdensification cause la dégradation du bâti historique par les transformations brutales qu'il subit pour s'adapter au nouvel usage auquel il est destiné, par l'inadaptation des nouvelles fonctions au bâti traditionnel, par les nuisances causées par les bruits et les vibrations des machines utilisées ou par les rejets de produits chimiques.



De surcroît cette surdensification du bâti historique par l'habitat et les activités, répartis de façon anarchique, provoque une perturbation importante et une surcharge du réseau de voirie non prévu pour satisfaire de tels flux dans un tel désordre.

- 2) — *Le manque d'entretien général* dû en partie au changement de population et aux mutations sociales. Ceci peut être constaté dans les demeures où le chaulage annuel des terrasses et des murs extérieurs est abandonné, les canalisations d'eau de pluie, et des eaux usées ne sont que partiellement entretenues. Les petites résections ou restaurations nécessaires des parties communes comme les murs extérieurs, les terrasses, les façades, les portiques, les cours et les entrées ne sont plus exécutées. Les fontaines historiques, la voirie, les hammams et autres équipements publics ne connaissent des réfections qu'épisodiquement.

Ce manque d'entretien provient du fait que la population d'origine qui a produit l'espace traditionnel l'a quitté en grande partie, que les structures sociales ou corporatives traditionnelles qui permettaient des actions de groupe pour l'entretien des centres historiques ont été en grande partie déstructurées, et que le grand organisme des Habous (biens de main morte), véritable institution d'œuvres sociales, n'a pas la possibilité de gérer de façon centralisée tous les biens en sa possession.

- 3) — *La paupérisation de la population des centres historiques* due au départ des populations nanties vers les nouveaux centres urbains

mieux équipés et «plus aérés». Cette paupérisation se manifeste par l'incapacité d'entretien des locaux occupés, par l'exploitation maximum de l'espace habité, et par la profusion des marchands ambulants et des petits métiers.

La grande majorité de la population des centres historiques est locataire et a souvent un revenu très faible qui ne lui permet pas d'investir dans l'entretien des locaux occupés.

- 4) — *L'insuffisance d'équipements sociaux* (hôpitaux, pharmacies, bains, latrines...) éducatifs (Lycées, universités, maisons de jeunes...) et administratifs (Les différents services techniques de l'agglomération sont dans les nouveaux centres urbains tels les P.T.T., la Banque du Maroc, les Délégations des Ministères, les Chambres de Commerce, et de l'Industrie, de l'Artisanat...).

Cette situation a eu comme origine d'une part le transfert des activités sociales, éducatives et administratives préexistantes vers les nouveaux centres urbains, tels certaines universités (dont la Quaraouiyine à Fès qui date de plus de 1 000 ans) la maison du Cadi (la maison du juge); d'autre part le changement de la structure administrative nécessite des établissements de type particulier (comme ceux cités plus haut), et qui eux ont été implantés dans les centres urbains nouveaux. Ainsi un déséquilibre a pu naître entre les différentes entités composant les agglomérations urbaines.

- 5) — *L'insuffisance d'équipements en infrastructures* (eau potable, assainissement, électricité, téléphone, chaussées etc...), privant les cen-

tres historiques des liaisons rapides avec les autres unités urbaines, et ayant des répercussions négatives sur le niveau sanitaire des centres historiques.

Les réseaux d'assainissement traditionnels, quoique parfaitement adaptés au tissu urbain des centres historiques, sont néanmoins insuffisants pour la population, et pour les activités qui se trouvent actuellement en Médina. De plus, l'eau potable des sources et des puits a non seulement diminué en débit à cause des quatres dernières années de sécheresse qu' a connu le Maroc, mais aussi, elle a été polluée par différentes sources de pollution industrielles et domestiques.

L'eau potable n'est pas encore généralisée à tous les ménages. Il en est de même pour l'électricité, et le téléphone.

- 6) — *L'insuffisance d'équipements en espace vert* due au lotissement et à la construction d'une grande partie des jardins et vergers intra et extra-muros; ce qui a eu des répercussions négatives autant sur l'approvisionnement de la ville en légumes et fruits, que sur l'équilibre même espace bâti/espace vert, et sur le paysage urbain de façon générale.
- 7) — *L'emploi dans les transformations du bâti de méthodes et de matériaux accélérant la dégradation* au lieu de l'arrêter. Il en est ainsi de l'emploi du ciment, du béton armé, de matériaux de revêtement de rues trop fragiles, du plastique ondulé pour la couverture des patios. La connaissance des matériaux traditionnels, la maîtrise de leur mise en oeuvre et du sens de leur utilisation n'ont pu être atteints pour les matériaux modernes: béton, acier, inox, verre etc...

LA SAUVEGARDE DES ETABLISSEMENTS HISTORIQUES AU MAROC

A eux seuls ils représentent environ 15% de la population urbaine du Maroc, (1982) et près de 30% de la population totale des Municipalités; le grand Casablanca exclu du fait de sa particularité à l'échelle nationale.

Les médinas sont donc à considérer sous le double aspect qualitatif et quantitatif. Ils représentent un patrimoine diversifié et particulièrement important socialement, culturellement et historiquement. Leur sauvegarde s'impose.

L'action qui a été menée jusqu'à présent pour la sauvegarde de ces établissements historiques est très variée.

Mises à part les études qui ont été dans certains cas d'une importance capitale pour pouvoir mener à bonne fin les différentes actions, on peut distinguer deux actions globales:

- La restauration des Ksars et Kasbas vallée du Draa dans le sud marocain; opération menée conjointement avec le Ministère de l'Intérieur, le Ministère de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire, le Programme Alimentaire Mondial, et le Ministère de la Culture.
- La Sauvegarde de la Médina de Fès; opération coordonnée par le Ministère de l'Intérieur, et menée conjointement avec le Ministère de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire et les autres départements ministériels en collaboration avec l'UNESCO. Cette opération fera l'objet de l'étude de cas dans ce rapport.

Les autres opérations peuvent être classées comme suit:

- Celles qui relèvent de départements ministériels à l'échelle nationale ou locale. Tel est le cas pour la restauration des monuments historiques relevant du Ministère des Affaires Cul-



Fès, Mhat

turelles, ou la restauration des mosquée, m'sids (écoles, coraniques), foundouks, (caravansérails) ou Hammams (bains turcs) relevant du Ministère des Habous (Wakfs) et des affaires islamiques.

- Celles qui relèvent des activités des municipalités (ou collectivités locales). Tel est le cas pour les réfections de voiries, les travaux d'assainissement, et les travaux d'entretien de certains équipements publics tels les jardins, les fontaines etc...
- Celles qui relèvent des activités d'associations culturelles et d'acteurs privés. Tel est le cas pour certaines réfections de façades et de campagnes de sensibilisation menées dans le cadre de festivals ou de manifestations culturelles, ou la restauration de bâtisses isolées pour l'habitation ou pour l'installation de siège d'organismes socio-culturels.

Faute de pouvoir énumérer l'ensemble des établissements historiques, nous ne donnerons des indications que sur quelques uns parmi les plus importants. En Annexe sont adjoints une carte représentant les médinas du Maroc et une carte représentant les principaux Ksars et Kasbas.

Nous décrirons donc sommairement les établissements suivants: Les médinas de Fès, Marrakech, Tanger, Salé, Rabat, Meknes, Essaouira, Tetouan, et Tiznit.

F E S:

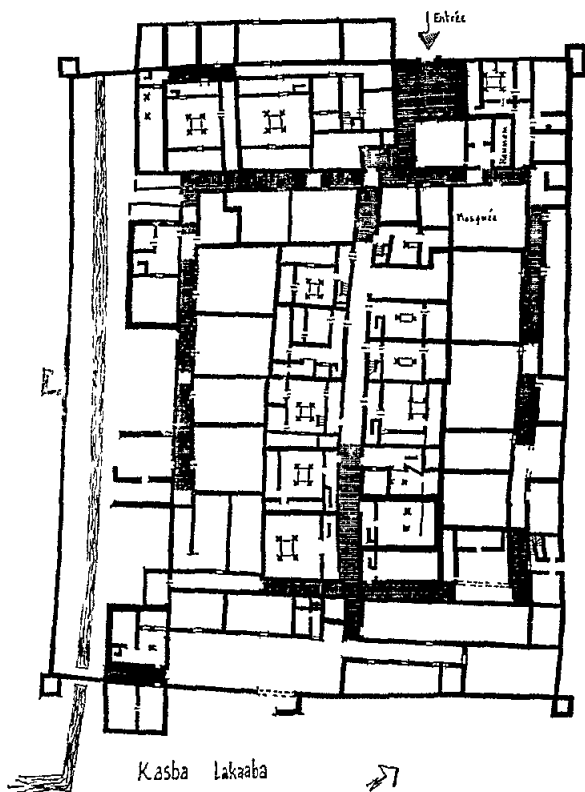
Fondée aux débuts du IX^e siècle. A. D. par la dynastie Idrisside a poursuivi son évolution sous les dynasties qui se sont succédés au Maroc pour atteindre actuellement 270.000 habts environ établis sur 300 ha y compris le Palais Royal avec ses jardins et dépendances, et un réseau soukier central.

- * L'état de conservation est satisfaisant sauf qu'elle a elle aussi commencé à se dégrader et à un rythme très accéléré. Sa valeur historique, architecturale et culturelle est exceptionnelle, ce qui lui a valu d'être inscrite sur la liste du patrimoine mondial. Elle est pour le législateur marocain tout entière classée monument historique.
- * Le projet de sa sauvegarde est mené sous la responsabilité conjointe du Maroc et de l'UNESCO. Le projet a eu comme objectif la sauvegarde globale des monuments et de la vie sociale qui s'exprime par la production, le commerce, l'organisation sociale, les fêtes etc ...
- * Les étapes achevées jusqu'à présent sont: Les études du schéma directeur de la Ville de Fès, réalisés conjointement par le Maroc l'UNESCO, le PNUD, et l'OTC. Les études du projet de sauvegarde réalisés par le Maroc. La réalisation de certains projets par le Maroc ou conjointement par le Maroc et l'UNESCO.

MARRAKECH:

- * Fondée à la fin du XI^e siècle par Youssef Ibn Tachafine, fondateur à la dynastie Almoravide elle abrite actuellement 250.000 hts sur 300 ha y compris un palais Royal avec son jardin, et ses dépendances et un réseau soukier central. L'Etat de conservation est satisfaisant mais l'accélération de la dégradation est un fait alarmant. Sa valeur exceptionnelle d'un autre style que celui de Fès mérite d'être sauvegardée dans le cadre d'une opération non seulement nationale mais internationale. Il n'existe pas de projet de sauvegarde proprement dit. Sa sauvegarde est réalisée à travers les programmes de différents départements ministériels.

Les études du schéma directeur d'urbanisme et de la médina, sont achevées. Mais, il n'a pas été établi de projet proprement dit de Réhabilitation.



TANGER:

Fondée dans la nuit des temps, remaniée par les romains à la fin du I^{er} siècle avant J.C. et en 707, elle passe sous l'autorité des troupes musulmanes de Moussa Ibn. Nouçair. Les portugais s'emparent de Tanger en 1437 pour deux siècles et à partir de 1662, Tanger passe sous l'autorité des anglais pour ensuite revenir sous l'autorité du Royaume du Maroc.

Donnant sur le détroit de Gibraltar, elle abrite actuellement 30.000 hts sur une superficie de 30 ha.

L'état du bâti est assez bien mais la médina dans son ensemble, et la Kasba tout particulièrement ont connu de nombreuses transformations. Il n'y a pas un programme particulier de sauvegarde, mais l'action de protection est menée dans le cadre des programmes étatiques.

Les études du schéma directeur d'urbanisme et de la médina sont réalisées mais un plan de réhabilitation proprement dit n'a pas encore été établi.

SALE:

Sur la Côte Atlantique au XI^e siècle A.D., Salé est une des grandes médina du Maroc avec une population de 74.000 hts, et une superficie de 90 ha. Elle a un port de plaisance, et un centre soukier important. Son état de conservation est satisfaisant néanmoins elle souffre des mêmes problèmes que pratiquement l'ensemble des médinas. Un certain nombre de percées y été réalisé dans le but de la désenclaver. Elles n'ont pas été trop brutales heureusement.

Actuellement les études du schéma directeur d'urbanisme sont achevées comprenant l'étude de la médina. Une étude particulière sur son environnement a été réalisée comportant une esquisse de programme de réhabilitation.

RABAT:

Ville jumelle de Salé puisque séparée par une rivière: l'oued Bou Regreg, et maintenant reliée par deux ponts, elle a été fondée en ... Avec une population de 40.000 hts, une superficie de 11 ha elle se situe parmi les médinas moyennes, mais c'est l'une des quatre villes impériales du Maroc.

Son état de conservation est moyen comportant des zones où la dégradation est très poussée.

Les études du schéma directeur d'urbanisme sont faites, mais il n'existe pas de plan spécifique pour sa sauvegarde.

MEKNES:

Fondée vers 950 A. D., elle abrite actuellement près de 90.000 hts, pour une superficie de 78 ha. C'est l'une des quatre villes impériales du Maroc.

Son état de conservation est moyen. Si les études du schéma directeur d'urbanisme sont achevées, la médina n'a pas encore bénéficié d'un plan de réhabilitation.

ESSAOUIRA:

Ville côtière donnant sur l'Atlantique et important port de pêche, Essaouira a été fondée en 1957 sur la base d'une trame régulière. Elle abrite actuellement 30 000 hts sur une superficie de 20 ha. Son état de conservation est moyen sauf pour certaines zones où la dégradation du bâti est avancée. Une étude spécifique sur la Médina d'Essaouira et son environnement a été élaborée, de même qu'une esquisse de plan de réhabilitation. Les études du schéma directeur d'urbanisme sont en cours.

TETOUAN:

fondée au XV^e siècle par les Andalous dans un site stratégique dominé par la Kashab, et les remparts. Actuellement, elle abrite 44.000 hts, et a une superficie de 50 ha.

Son état de conservation est bon. La dégradation de son bâti n'a pas été aussi grave que dans beaucoup d'autres médinas.

Une étude spécifique sur Tétouan et son environnement a été réalisée comportant une esquisse de programme de réhabilitation.

TIZNIT:

C'est une ville du désert, construite en terre banchée répondant aux impératifs de son environnement. Elle a été fondée vers le milieu du XIX^e siècle. Elle abrite une population de 15.000 hbt sur une superficie de 95 ha. Tiznit a fait l'objet d'une étude spécifique concernant son environnement et une esquisse de plan de réhabilitation a été élaborée.

Après cette brève énumération, il nous apparaît plus clair que les établissements historiques au Maroc sont de véritables centres urbains remplissant un rôle particulier dans l'agglomération dans laquelle ils se trouvent. A la lumière des documents consultés, on peut dire qu'ils sont pour la plupart, surtout ceux du Nord et sur la Côte, surdensifiés. En effet, on peut noter pour ces dernières une densité de 1.000 hts/ha en moyenne. Cette densité d'habitation est doublée comme il a été déjà mentionné d'une densité au niveau des activités. Les mutations de la population se manifestent par l'uniformisation relative du niveau matériel des habitants qui sont pratiquement tous de la couche moyenne ou pauvre avec un revenu moyen qui se situe aux 700 DH/mois, par le pourcentage des locataires qui, représentent environ 60% des ménages, sauf dans les établissements historiques du Sud où les propriétaires forment encore une majorité. Par ailleurs, on constate que sauf dans des cas particuliers, dans les 90% des ménages sont branchés aux réseaux d'électricité et d'égoûts, mais seulement 50 à 60% des ménages sont branchés au réseau d'eau potable moderne. Ceci est dû à l'existence de réseaux d'eau traditionnelle alimentée par des sources et des puits ou des rivières, mais pas pour la boisson. Ces réseaux traditionnels existent toujours, mais sont défaillants. Le ramassage des ordures ménagères se fait dans l'ensemble régulièrement, mais souvent par des techniques rudimentaires. Quant au bâti, dans les cas où les études en ont donné une indication il s'est avéré que près de 5% des bâtisses sont abandonnées ou en ruines, et 30% sont en mauvais état. La valeur historique et culturelle, quant à elle est incontestable pour toutes les constructions faisant partie de la trame urbaines traditionnelle.

S'il apparaît d'ors et déjà que la réhabilitation des établissements historiques au Maroc nécessite des actions globales: A l'échelle Nationale pour ce qui est de la réglementation, des documents juridiques, de la sensibilisation, et de la formation, et à l'échelle locale pour la réalisation d'actions concrètes relatives à l'intégration du tissu traditionnel au reste de l'agglomération, à la réhabilitation de l'habitat, à la restructuration de la base économique, à la restauration des monuments, et à l'animation culturelle, entre autres, l'analyse des différentes expériences a révélé des difficultés qu'il serait important de relever avant de proposer une stratégie globale de réhabilitation des établissements historiques.

Ces difficultés peuvent être groupées comme suit:

1) — L'introversion et l'inaccessibilité du tissu urbain traditionnel :

Ce tissu urbain, malgré qu'il ait répondu de façon quasiparfaite aux besoins d'une civilisation urbaine exceptionnelle, l'étroitesse de ses rues et l'introversion de ses constructions sont actuellement perçus socialement comme handicaps à une éventuelle réhabilitation qui nécessiterait l'exécution de percées, l'édification de l'habitation

plurifamiliale et la création d'espaces verts dans ce tissu urbain très compact. Par ailleurs, l'observation de percée et d'espaces libres, réalisés dans un certain nombre de cas, nous montre que le déséquilibre créé par ces percées au niveau de l'ensemble de l'unité urbaine, en ce qui concerne la répartition des activités, des flux de circulation et de transport, l'occupation du sol, et la qualité des transformations, et du bâti, semble aller à l'encontre de l'esprit de la conservation, surtout quant les percées ou la création des places ne sont pas maîtrisées.

L'introversion des maisons quant à elle, est surtout adaptée à l'habitat monofamilial, et ne permet que rarement la cohabitation de plusieurs ménages pour des raisons d'intimité.

2) — La complexité des statuts fonciers et des statuts d'occupation:

Le régime juridique de la propriété immobilière dans les établissements historiques au Maroc, reste dans son ensemble traditionnel.

Il puise ses principes de base dans la charia (la jurisprudence islamique) fondée sur le Coran et les traditions du prophète. Le régime de l'immatriculation foncière instauré en 1913, n'a touché que partiellement les établissements historiques.

Chaque bâtisse dans les établissements historiques possède un régime juridique particulier qui peut être démembré en plusieurs statuts d'occupation. Ainsi, l'on trouve pour ce qui est de l'habitat des maisons melk (propriété privative), ou melk en copropriété, ou melk indivis, ou encore Habous (Wakf: biens de main morte, inaliénables) comme on peut trouver des maisons dont une partie est Habous, et l'autre Melk.

Quant aux statuts d'occupation, on trouve les propriétaires, les locataires, les bénéficiaires des Habous, et les occupants à titre gratuit.

Cette complexité du régime juridique rend l'action de réhabilitation particulièrement délicate nécessitant un encadrement juridique, et foncier particuliers.

3) — Le nombre et la dimension des établissements historiques:

Le nombre élevé des établissements historiques au Maroc: plus d'une trentaine de centres historiques urbains, et des centaines de Kasbas, et de Ksours couvrant une superficie de plus de 15.000 Km²; la superficie de ces centres historiques qui peut atteindre des centaines d'hectares notamment pour Fès, et Marrakech, et le nombre élevé d'habitants et d'unités économiques de commerce, ou de production dans ces centres historiques, nous font considérer le problème sous le double aspect déjà évoqué: l'aspect quantitatif, le patrimoine bâti ancien représente un parc immobilier très important dont la réhabilitation considérée sous l'angle économique est une action d'habitat, qui permettrait d'améliorer considérablement la qualité du parc-logement urbain dans son ensemble; L'autre aspect est qualitatif, il exige l'amélioration de l'habitat dans les centres anciens en sauvegardant les caractéristiques culturelles de ces centres.

Une opération pilote menée dans ce sens est capitale, car elle permettrait de définir une politique d'intervention dans les établissements historiques, car leur dégradation engendrera dans le futur inévitablement des situations très graves où il sera plus difficile d'agir.

4) — La diversité des centres historiques:

Les trois types de centres historiques signalés au début du rapport, différents de par leur forme et leur condition humaine et environnementale nécessitent des interventions particulières à chacun d'eux.

Les objectifs, les montages financiers, les méthodes même d'exécution, sont différents d'un type à un autre, d'un ensemble à un autre.

En effet, alors que les médinas dans leur ensemble souffrent de la densification démographique, et économique, la plupart des Ksour, et des Kasba souffrent de la migration de leurs habitants vers les grands centres urbains.

Les constructions en pierre et brique pleine des médinas, nécessitent une connaissance technique et une pratique différentes de celles des Ksar, et Kasba construites en terre banchée.

Le rôle que joue chaque centre urbain historique par son dynamisme économique, et sa capacité d'accueil dans son agglomération, est différent de celui joué par la majorité des Ksar et Kasba très éparpillés, et ne formant que rarement des regroupements importants.

5) — *L'absence d'organisme à même de prendre en charge des opérations de réhabilitation:*

Il existe des organismes pour l'aménagement et la construction, pour l'amélioration de l'habitat insalubre, pour la promotion de l'habitat, et il n'existe aucun organisme (mise à part la Délégation de la Sauvegarde de la Ville de Fès), doté d'un statut approprié pour prendre en charge les opérations de réhabilitation. La création de tels organismes est absolument nécessaire. Mais, pour les opérations d'envergure tel le projet de sauvegarde de la ville de Fès, un organisme de coordination entre les différents départements ministériels régionaux est indispensable.

Celles ci sont les principales difficultés, et avant de proposer une stratégie de réhabilitation, nous présentons l'étude de cas: la Sauvegarde de la Ville de Fès, afin de nous apercevoir de plus près des difficultés rencontrées dans un programme de sauvegarde, et de réhabilitation précis.

ETUDE DE CAS:

LA SAUVEGARDE DE LA VILLE DE FES

Suite à la demande du Maroc, la conférence générale de l'UNESCO à Nairobi, a décidé le lancement d'une campagne internationale pour la Sauvegarde de Fès.

Depuis sa fondation aux débuts du IX^e 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-andalou que sont les médersas, et ont fondé Fès-Jdid, les Saâdines ont construit les deux forts Borj-Sud, et Borj-Nord, les Alaouites y ont construit des médersas.

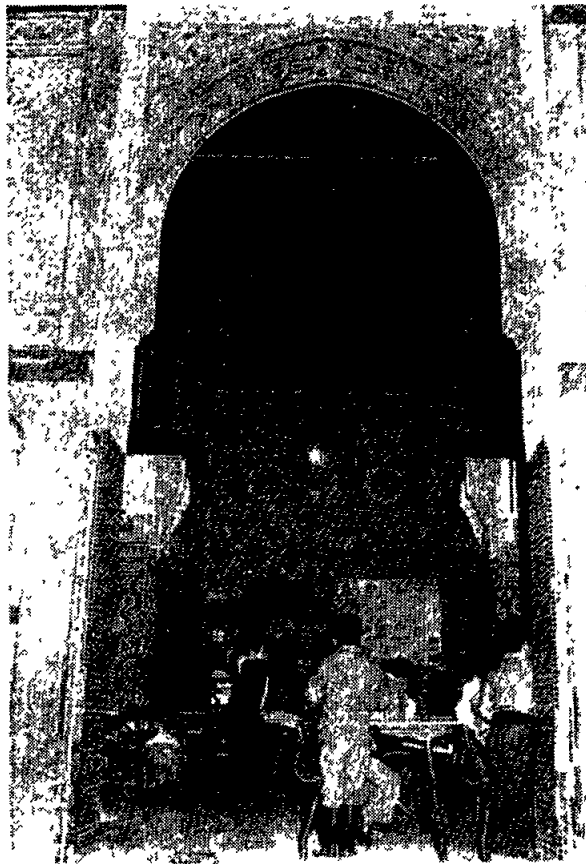
Et pratiquement, toutes ces dynasties sont intervenues dans la grande Mosquée une des premières universités du monde: la quaraouiyine.

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'oued-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.

Regroupant quelque 120. hts au début du XX^e siècle, elle en compte plus de 250.000 aujourd'hui. C'est là un de ses principaux problèmes. Les autres



Maison a Fès



Maison a Fès

problèmes que malheureusement cette ville a fini par connaître englobent tout ce qui a été cité précédemment, à savoir le manque d'entretien, la paupérisation de la population et l'insuffisance d'équipements sociaux, d'infrastructure, et d'espace vert. Fès doit être sauvée.

En 1975, une étude de l'ensemble de la médina et de l'agglomération de Fès a été lancée par le Ministre de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, avec la participation de l'UNESCO. C'est l'étude du schéma directeur d'urbanisme. Achevée en 1978, une cellule a été créée pour l'élaboration du projet de sauvegarde.

Sur la base des travaux de cette cellule, la campagne internationale a été lancée à Fès, le 9 Avril 1981, par Monsieur Amadou Makhtar M'BOW, le Directeur Général de l'UNESCO. Déjà, en 1980 Fès a été inscrite sur la liste du Patrimoine Mondial. En Juillet 1982, une Lettre Royale émanant de Sa Majesté Hassan II, Roi du Maroc, est venue affirmer l'engagement du Maroc sur la voie de la Sauvegarde de Fès.

Par la suite une administration particulière a été mise en place pour la sauvegarde de Fès et les projets à réaliser, ont pu être identifiés. Un dossier de 36 projets a pu être mis au point, et entériné le 4 Janvier 1983, lors de la célébration de la première Journée Nationale de la Sauvegarde de la Ville de Fès.

Ces projets englobent toutes les composantes spatiales et humaines de la Ville Historique.

Ainsi, l'on trouve des projets structurants tels, la dédensification, la réorganisation du réseau du commerce, la réhabilitation de l'habitat traditionnel, la reconstruction des centres de quartiers etc ..., et des projets d'accompagnement tels la bibliothèque Quaraouiyine, la musée de Fès, le centre de rencontres internationales etc ..., (voir liste en Annexe).

L'estimation du coût de la Sauvegarde de Fès est de 860 millions de dollars répartis entre les fonds de l'Etat et des collectivités locales, l'apport des bénéficiaires et les dons et subventions.

Un comité interministériel a été mis en place pour gérer le projet. La coordination a été confiée au Ministère de l'Intérieur, et une cellule de suivi a été créée au service central du Ministère de l'Intérieur, de même qu'un comité de coordination formé des principaux intervenants dans le projet a été mis en place à l'échelle locale.

Le plan de Sauvegarde de la Ville de Fès:

Comme mentionné plus haut, il a d'abord été procédé à l'établissement d'un schéma directeur d'urbanisme pour l'ensemble de l'agglomération dans le cadre duquel une étude approfondie de la médina a été réalisée. L'établissement du schéma directeur, et les études qui ont suivi ont permis de dégager les orientations principales de l'urbanisation, et de la sauvegarde, et de spatialiser ces orientations. Un projet préliminaire a été alors formulé et estimé. Ce projet est l'expression des conclusions des études qui ont montré que la médina de Fès avait une toute autre dimension que ce à quoi les projets de sauvegarde nous avaient jusqu'alors habitués. En effet, c'est le produit d'une civilisation qu'il s'agit de sauvegarder; une ville vivante où la dimension culturelle ne se limite pas aux monuments, mais trouve son expression dans la trame urbaine, l'aménagement du site, la production artisanale, l'art culinaire l'art musical, l'ameublement et jusqu'aux relations sociales, fêtes et «mousseurs» (fêtes publiques). C'est pour cette raison, que le plan de sauvegarde a été conçu sur la base de secteurs, de réseaux et de projets ponctuels. Le projet de dédensification se démarque de l'ensemble du fait que c'est un projet de création d'une unité urbaine avec toutes ses composantes, qu'il représente à lui seul plus de 50% du financement prévu pour la Sauvegarde de Fès.

L'identification des projets a pu être réalisée en commissions technique, juridique et financière. Ainsi, les principales difficultés ont pu être analysées.

La réalisation des projets de la Sauvegarde de Fès a ensuite emprunté trois directions:

- L'encadrement des initiatives privées.
- La coordination de l'action étatique et municipale.
- La recherche du financement.

Dans le cadre de ces trois directions différents problèmes ont été soulevés dont principalement:

- 1) — L'absence d'un statut juridique conférant à la gestion du projet la souplesse nécessaire pour faire face aux particularités des actions
- 2) — L'instabilité et le nombre réduit du personnel de l'organisme chargé de l'aspect technique de l'opération de sauvegarde.
- 3) — La difficulté de formation, et de recrutement de personnel spécialisé dans la réhabilitation du tissu islamique. Leur nombre réduit à l'échelle internationale, et les particularités de l'opération ne font qu'augmenter ses difficultés.

Néanmoins, malgré tout cela, un certain nombre de projets ont pu être réalisés ou mis en route. Ainsi

* 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 et le projet de l'oued a été réalisée, et le projet de réalisation d'une station de traitement des eaux usées est proposé dans le cadre de la coopération technique avec un pays ami.

* Dans le cadre du projet n° 6: Restauration des palais, et belles demeures, des familles ont récupéré des maisons de leur 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, deux 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 de 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 beines tasseuses 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 branchements sociaux 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 est en cours de réalisation. Les deux écoles prévues, ont été réalisées par l'Etat Marocain.

* Dans le cadre du projet n° 32: Une tranche de Jnanate — Side Boujida, a été réalisée par l'Etat Marocain.

* Dans le cadre du projet 35: Parc de l'Oued Fès: un artificiel a été réalisé par l'Etat Marocain.

Ce que l'on peut constater, c'est que l'Etat Marocain a déjà consenti un grand effort pour la Sauvegarde de Fès, mais, qu'il n'a pas encore été possible de drainer le financement privé national ou international pour contribuer à ce projet grandiose. Il en est de même pour le financement étatique étranger ou des grands organismes internationaux.

Le personnel affecté au projet de la Sauvegarde de Fès, est composé de marocains pour la quasi-totalité, mais en permanence, il y a un (1) ou deux (2) experts associés, et quant il est nécessaire des consultants sont affectés pour des contributions précises.

Jusqu'à présent, le plus grand effort de promotion a visé la sensibilisation au problème de sauvegarde, ce n'est que pendant l'année 84 qu'un sérieux effort ait été entrepris dans le sens de la collecte de fonds qui passera pour l'organisation d'une table ronde internationale pour le financement de la Sauvegarde de Fès.

ESQUISSE D'UNE STRATEGIE POUR LA REHABILITATION DES ETABLISSEMENTS AU MAROC

Notre proposition concerne les médinas en particulier.

Compte tenu de la nature de ces établissements historiques de leur spécificité, de leur dimension, et de leur diversité, il est nécessaire d'agir immédiatement au niveau:

- Des textes de loi et des réglementations: en confiant aux schémas directeurs d'urbanisme le statut d'opposition aux tiers, en mettant à jour les textes de protection du patrimoine culturel, en mettant en place un document juridique urbanistique instituant des zones de réhabilitation, en promulguant, à l'échelle locale des arrêtés municipaux au sujet d'actions précises comme la normalisation des rejets industriels, la réglementation des constructions en médina, la réglementation de l'installation d'activités commerciales et industrielles etc ...
 - Des structures administratives: par la création où elle n'existe pas d'une régie des eaux usées, et des eaux traditionnelles par la création d'un organisme chargé de la réhabilitation du patrimoine architectural et urbain, par la création au niveau de chaque, délégation du M.H.A.T, d'une cellule Médina.
 - De l'encadrement des actions du privé en le sensibilisant à travers des programmes de vulgarisation, et en formant suffisamment de techniciens spécialisés dans le tissu traditionnel islamique, et enfin en encourageant la création d'associations pour la sauvegarde du patrimoine.
 - De la coordination des actions étatiques par la création sous la responsabilité directe du gouverneur de comités à l'échelle provinciale, chargés de coordonner les actions des différents services au niveau de chaque médina. Le secrétariat de ce comité peut être attribué à la Délégation du Ministère de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire.
 - De la Sauvegarde du patrimoine appartenant au domaine privé de l'Etat, aux Habous, et aux Collectivités Locales.
- Indépendamment de ces mesures, il est indispensable:
- D'affiner encore plus la connaissance du patrimoine architectural et urbain (culturel) national
 - D'engager efficacement et avec le maximum de moyens la Sauvegarde de la Ville de Fès, pour que cette expérience puisse servir d'exemple aux autres actions.

- D'engager une opération de réhabilitation proprement dite à l'échelle d'un quartier. Il faut déclencher un processus auquel participe la population.
 - D'engager des actions concrètes dans toutes les médinas du Maroc.
 - De créer un organisme à l'échelle nationale chargé de la réhabilitation du patrimoine architectural et urbain.
- 1) — Projet de dédensification de la médina.
 - 2) — Projet de réhabilitation et de restauration de l'habitat traditionnel.
 - 3) — Projet de protection de l'Oued Fès.
 - 4) — Projet de restructuration des centres de quartiers.
 - 5) — Projet de restructuration et d'équipement des grandes centres.
 - 6) — Projet de restauration des palais et des demeures historiques.
 - 7) — Projet de l'intégration des services sociaux, éducatifs et administratifs dans la ville ancienne.
 - 8) — Projet d'organisation et de promotion du secteur cuir.
 - 9) — Projet d'organisation et de promotion du secteur cuivre.
 - 10) — Projet d'organisation et de promotion du secteur textile.
 - 11) — Projet de restauration et d'extension du réseau d'assainissement traditionnel.
 - 12) — Projet de transport, de circulation et de communication.
 - 13) — Projet de réfection et d'extension du réseau d'eau et d'électricité dans la ville ancienne.
 - 14) — Projet de création du Musée de Fès.
 - 15) — Projet de création de l'Institut de développement des villes Islamiques.
 - 16) — Projet de création de l'Institut des Etudes Islamiques.
 - 17) — Projet de création d'un siège pour l'administration de la Délégation à la Sauvegarde de la Ville de Fès.
 - 18) — Projet de création d'une école des arts et métiers traditionnels.
 - 19) — Projet de création de l'école des métiers de construction.
 - 20) — Projet de restauration, d'aménagement et d'équipement de la bibliothèque Quaraouiyne.
 - 21) — Projet de création d'un centre de rencontres internationales.
 - 22) — Projet de restauration des remparts et des bordjs.
 - 23) — Projet de création d'un hôpital de zone.
 - 24) — Projet d'équipement et de réorganisation des zones commerciales.
 - 25) — Projet de restructuration des groupes d'habitations modernes dans la ville ancienne.
 - 26) — Projet d'aménagement du plateau du bordj Sud.
 - 27) — Projet de restauration des moulins à eau.
 - 28) — Projet d'équipement des entrées de la ville ancienne.
 - 29) — Projet d'équipement de l'entrée R'Cif.
 - 30) — Projet de transfert du Douar El Moktaâ.
 - 31) — Projet de restauration de Sahrij Gnaoua et Sehb El Ouard.
 - 32) — Projet de restructuration des Jnanates et Sidi Boujida.
 - 33) — Projet d'aménagement des espaces verts intra-muros.
 - 34) — Projet de protection de l'environnement naturel.
 - 35) — Projet du parc de l'Oued Fès.
 - 36) — Projet du parc Wislann.

REPORT ON THE RECONSTRUCTION AND REHABILITATION OF HISTORICAL TOWNS IN SPAIN

1. URBAN SETTLEMENTS OF A HISTORIC-ARTISTIC AND ENVIRONMENTAL NATURE IN SPAIN — PROTECTIVE AND TOWN-PLANNING LEGISLATION

The Spanish Administration, conscious of the large amount and variety of urban nuclei of undoubted historical and artistic value in the country, has been actively engaged in the protection, preservation and rehabilitation of such centres, putting into practice the suitable legal instruments and providing all the economic support possible in each case, by means of the different organizations involved in the subject.

There have been, fundamentally, three legislations which have affected the preservation and improvement of urban nuclei: one of a protective nature of the National History and Art Heritage dependent at present on the Fine Arts Administration of the Ministry of Culture; another of town-planning nature, dependent on the State Office for »Territorial Action and Town-Planning«, and the other with a purely restorative approach, recently passed by the Ministry of Public Works and Town-Planning.

1.1. — *Protective legislation of the National History and Art Heritage. — Cataloguing of Monuments and Sites.*

The first formal Law engaged in the protection of historical settlements was published in Spain on August 9, 1926 through the Ministry of »Public Instruction and Fine Arts«. Although the spirit of this Law was the protection, preservation and growth of artistic wealth in general, a large part of it was devoted to buildings of a monumental nature and, in particular, to artistic towns and villages which had to be protected by means of a formal declaration. This declaration included a 1:500 scale delimitation map, with indication of the most important urban buildings and environments, and some obligatory instructions or provisions, applicable both to preserve the buildings of a historical or typical nature and also to construct new buildings within the delimited area. The fulfilment of this law was the responsibility of Local Commissions dependent on Fine Arts.

The Law, of May, 3, 1933 on the National History and Art Heritage, together with the By-law of April 16, 1936, which, with some modifications and additions is still in force, substituted the aforementioned 1926 law, but it added little in the way of protection of urban nuclei of historic or artistic nature, and was devoted fundamentally, with real estate, to the protection and restoration of isolated buildings and ensembles of a Monumental nature. However, with this Law, the creation of a Catalogue of Monuments and Ensembles initiated. This catalogue is still being added to and in it are enumerated all the Spanish cities which merit protection because of their particular artistic, typical or environmental characteristics. Taking into account the huge number of towns to be found in this catalogue, we are attaching a map with

the location of the most important ones situated on the Mediterranean coast, instead of making out a list which would be too long for the required extension of this report.

1.2. — *The preservation and appraisal of the Urban Heritage through the town-planning legislation.*

The great expansion experimented by many Spanish cities coinciding with industrial development called for the creation of town-planning legislation to regulate their growth. The ancient historical town centres, in principle liberated with the first Plans for Suburban Development, suffered little by little from the harrassing of speculation and demographic expansion in some cases, and from abandonment and degradation in others. It was soon necessary to regulate construction through by-laws which indicated the uses, typologies and volumes of construction permitted in each zone. When dealing with cities of a historical-artistic nature protected by declaration from Fine Arts and thus included in the aforementioned Monuments Catalogues, the town-planning by-laws often interfered with or were in opposition to the instructions indicated in the protection decree. This applied to the contrary when wanting to protect as a Monumental Ensemble an urban nucleus threatened by excessive expansion or binding and prevailing Municipal By-laws, with little respect for the character of the ancient layout, volumes and typologies.

Because of this, in May 1956, with the passing of the first law on »Ground Régime and Town-Planning the figure of the Special Plan of Protection appears. This Plan of inferior ranking to the General Plan (which ruled over the municipal area as a whole) was, thus, dependent on the determination of the said General Plans.

The preservation and appraisal of the National History and Art Heritage and natural beauty spots in relation to Special Planning, covered the following aspects in the said law:

- a) Natural and urban elements whose ensemble contributes to characterise the panorama
- b) squares, streets and buildings of interest
- c) gardens of a historic-artistic or botanical nature
- d) Highlighting of significant constructions
- e) Composition and detail of buildings located on the site which should be the object of special protective measures
- f) use and utility of ancient and modern constructions.

For these purposes, special norms could be pronounced for the preservation, restoration and improvement of urban buildings and elements, prior report — in the event of their being declared Monuments or Ensembles — from the Administration of Fine Arts.

However, these norms being dependent on the General Plan decisions, Special Plans could not

be enforced in those cities which did not have a type of superior ranking planning, and this limited considerably the number of zones to be protected. On the other hand, as a very probable discordancy existed between the Norms of the General Plans and those of the Special Plan (as in many cases the former was of a developing nature and the latter of a restrictive nature) the passing and negotiation of the Special Plans proved to be complex and laborious as it greatly affected the owners who had acquired through Municipal By-Laws prospects which they had to give up without any type of economic compensation. For this reason few Special Plans of Protection were actually passed and put into practice at that time.

The prevailing Law on «Ground Régime and Town-Planning» passed on June 23, 1975 as well as its corresponding regulations, contemplated the figure of the Special Plan as an instrument which expanded the protective decisions and instructions of the Guiding Territorial Plan of Coordination of the General Plan of the corresponding Municipality. These superior ranking plans were to be in tune with the prevailing legislation as regards protection of historic-artistic Monuments and Ensembles.

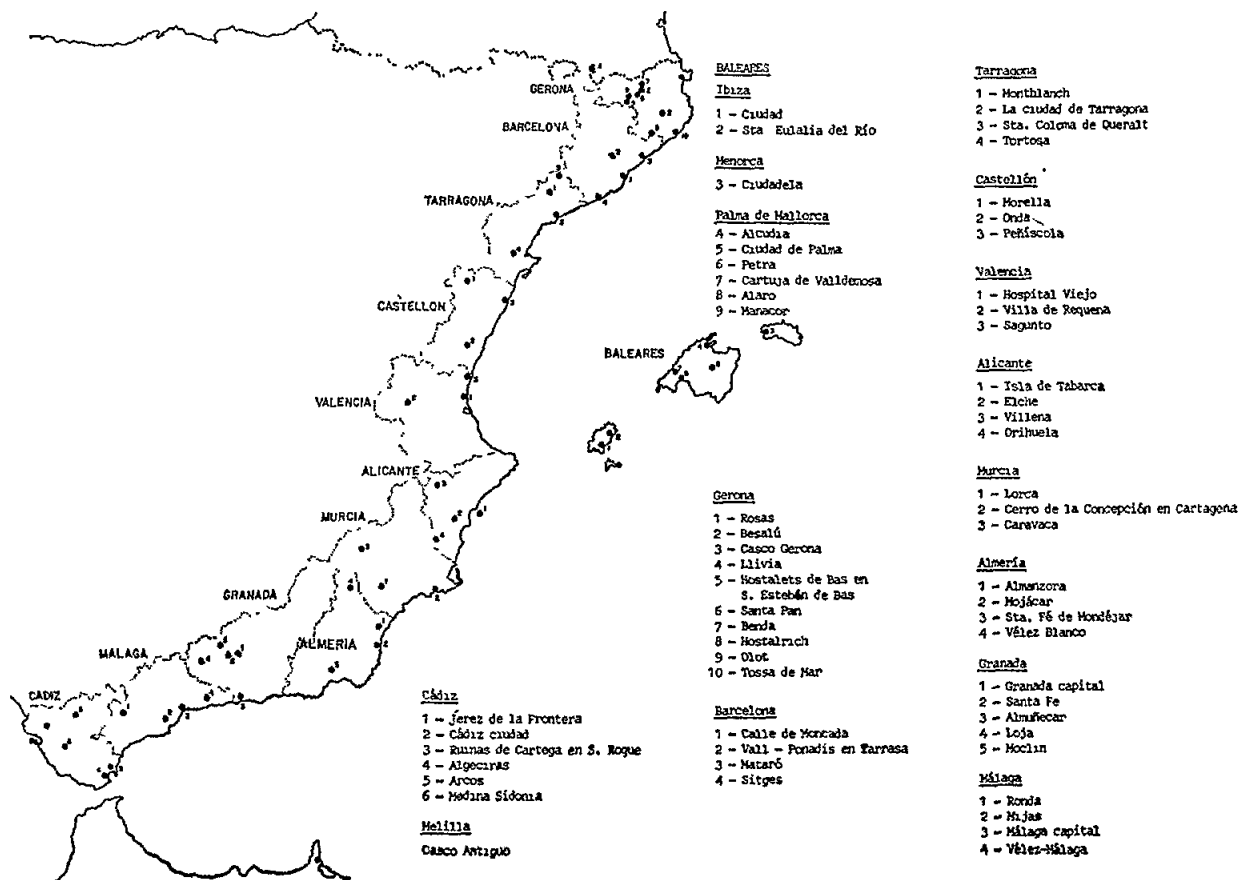
As a result of the passing of this new town-planning Law all the prevailing plans of provincial capitales and municipalities of more than 50,000 inhabitants were forced to adapt themselves to the same, even though adequate planning existed in all Spanish municipalities. Because of this, Central and Local Administration, through the State Office for Territorial Action and Town-Planning and County Councils, financed the Planning of nearly all the Spanish municipalities which were without town-

planning norms. In this way, together with the New General Plans or Subsidiary Norms, numerous Special Plans for Protection have recently been drawn up, both in those ensembles declared by Fine Arts as well as in others, which although they do not meet the requirements to be declared by Fine Arts of a historic-artistic nature, they have undoubtable merits of the environmental or traditional type to warrant their protection. However, some of these Special Plans have not yet been passed owing to, as with the Special Plans of the 1956 Law, problems of negotiation brought about by the selfsame Town Councils and by the owners of the properties who consider the protective norms to be excessively restrictive.

2. — THE PROTECTION OF ARCHITECTURAL HERITAGE THROUGH ITS REHABILITATION

2.1. — Integrated Rehabilitation Programmes

The afore-mentioned laws of an eminently protective and preservative nature, together with the poor economic support from the Administration which only financed precise restoration in Monumental buildings or small restorations of façades or urban furnishing in specific zones, contributed in part only, to preserve the life of the old town centres affected. These legislations did not enter into the socioeconomic problem of the city and its inhabitants, the cause in many cases, for the degradation and deterioration of the nucleus, neither did they offer financial support to the owners of the properties for the restoration and reconditioning



Mediterranean Coast of Spain

of buildings which they found themselves obliged to preserve, in this way curbing the possible action of private enterprise. Neither did they seek out economic channels through Central and Local Administration in order to obtain the indispensable endowments and services of the zone. They did not, therefore, contribute to the elevation of the quality of life of the resident population nor did they put forward a system of public and private action likely of achieving, in a rational and coherent manner, the total rehabilitation of the zone the indispensable starting point for the maintenance of its old character. Because of all this, many urban nuclei, in spite of being protected by Fine Arts or a Special Plan, have seen the gradual disappearance of their traditional character, slowly falling into decay and destruction.

In the last five years, the Ministry of Public Works and Town-Planning, aware of the problem, has tried to halt this destruction by means of various model operations carried out through the State Office for Architecture and Housing and State Office for Territorial Action and Town-Planning which have served as a practical base for the prevailing legislation regarding rehabilitation.

Both experiences, simultaneously initiated in 1980 brought out the problem of the rehabilitation been fundamental in reaching a uniform criteria of view, and the results obtained and the negotiation difficulties encountered in both cases have been fundamental in reaching a uniform criteria of action.

In this way, and with the help of other Organizations of Administration, concerned about the subject, (Fine Arts, the Environment, Institute for Public Promotion and Housing, Regional and Local Administrations) it has been possible to create the new legislation in force regarding rehabilitation, to which we shall refer later.

2.1.

1. — Basic Surveys prior to Integrated Rehabilitation

As already mentioned, at the beginning of 1980, the State Office for Architecture and Housing dependent on the Ministry of Public Works and Town-Planning, put into effect the preparation of a series of Rehabilitation Surveys in certain old town centres and rural nuclei throughout the country. The aim of these surveys was to obtain informative documentation, as complete as possible, which once analysed would serve as a base for a diagnosis of the problem which had been cause of the deterioration and degradation of the urban nucleus, and thus a series of alternative proposals for rehabilitation, of a varied nature, could be worked out, according to the specific characteristics of each town. With these Surveys a double target was aimed at: on the one hand, the possible benefit to the localities where the work was being carried out; and on the other hand, the obtaining of necessary material and experience for the creation of a course of action applicable to other old town centres with similar problems, and the drawing up of suitable legislation regarding rehabilitation.

The localities which were the object of these first surveys (31 in all) were, therefore, chosen in an attempt to cover the most varied casuistry within the existing urban typologies: old town centres of provincial capitals, average cities, primary economy nuclei. Other qualifying factors also influenced the choice: areas in danger of disappearing because of their centrality in the old town centre (The Mint in Seville) because of touristic phenomena (Old Town Centre in Altea) or pure abandonment (Bárcena Mayor or Catí) or for impending planning considered destructive (Zamora, Briviesca). At other times it was attempted to give support to valuable citizen action, as in the San Ma-

tías Quarter in Granada, or to recognise an exemplary line of concern, as is that followed by the Town Council of Vitoria. Or, it was simply to accept the challenge posed by the weight of an emise owing to, as with the Special Plans of the 1956 Católico, or an archeological one, as in Tarragona or Cadiz. In short, the idea was to cover a wide range of situations giving way for the utilisation of proposals.

The most important characteristics of the 31 zones surveyed were the following:

La Calatrava Quarter in Palma de Mallorca (Mediterranean town)

Surface area of action zone: 7 Hectares

Population: 1,583 inhabitants

Characteristics: Situated on the east side of the walled enclosure, originally an arabic suburb and later a Jewish quarter.

The typology of housing derives from the tanning craft of its former inhabitants (19th Century) for which many houses appear deteriorated through abandonment of the primitive use of dwelling-industry.

The zone is lacking in infrastructure and facilities, with a regressive, alderly, low economic standard population, 65% inactive, which contrast strongly with the economic boom in the rest of the city owing to the tourist trade.

Sector of the Convent of Los Angeles, in Barcelona (Mediterranean town)

Surface area of zone: 5 Hs.

Population: 2,491 inhabitants No. houses: 75

Characteristics: Situated in the sector of the suburb of the old town centre, it is of medieval origin. Included as Monuments are the Charity House and the Convent of Los Angeles, and the remainder with housing buildings with a low standard of habitability and a great lack of services. The population consists of elderly people or immigrants, greatly overcrowded.

Briveisca Old Town Centre (Burgos)

Surface area of action zone: 14, 68 Hs.

Population: 2,540 inhabitants

Characteristics: Situated in Old Castile, it reached the height of its importance in the 16th Century as a commercial city. Practically all its monuments belong to this era. It experienced new development in the 19th Century and the majority of the housing dates from this time. It is presently the services centre of the region and its development as such threatens the historic urban environment owing to new construction carried out without any respect for the typology of the area. Simultaneously, old buildings are being abandoned with a view to demolition. Many of these buildings are inhabited by elderly people of low economic means.

Pópulo Quarter (Cádiz)

Surface area of action zone: 4,5 Hs

Population: 1,655 inhabitants 484 houses

Characteristics: Situated on the remains of an ancient Roman theatre, it has a large number of medieval monuments and others from later eras, and construction is dense. The area declined in importance in the 19th Century and at present its population is in the very low income bracket, living in greatly deteriorated housing, some of which are being abandoned because of threats of collapse. Its level of endowments and services is good.

Township of Catí (Castellón)

Surface area of action zone: 103 sq. km.

Population: 1,032 inhabitants

Characteristics: Situated near the Mediterranean in

Alto Maestrazgo, the population has settled in a small valley forming an urban nucleus and various scattered farms devoted to agriculture and stock-breeding. It was a very wealthy area in the Middle Ages but during this century the population has decreased by 70% because of the lack of resources. The urban nucleus is linear along a communication route where the most important buildings are situated. The division of plots is uniform, and plots are narrow and elongated, of medieval origin. Many houses are derelict or they have been substituted by modern constructions completely out of line with the rest of the Ensemble. The population is elderly and its growth is regressive.

Betanzos Historic Old Centre (Coruña)

Surface area: 3,5 Hs

Population: 680 inhabitants

Characteristics: Situated on an estuary on the Cantabria, the city is of Roman origin. After later being demolished by the Arabs, it was repopulated in the 13th Century and at present it is at the height of its commercial and industrial development. The typology of the housing with glazed balconies is most interesting and there are a large number of palatial stone houses but their degree of preservation is deficient owing to the low economic standard of the inhabitants of the Historic Old Town Centre. The endowments are few.

San Martin Quarter in Cuenca

Surface area of zone: 4 Hs

Population: 533 inhabitants

Characteristics: Cuenca is located in a privileged situation on the edge of a limestone escarpment between the gorges of the Júcar and Huécar rivers. The zone under survey consists of a cornice of buildings of very characteristic typology, hanging over the vertical slope of the Huécar gorge, and of a group of houses of rural typology, at the foot of this cornice. The scenic ensemble is of great value in spite of the absence of monumental buildings.

The area is in degradation and the buildings decaying and abandoned. Owing to its special characteristic of «hanging houses», its restoration is very costly.

San Matias Quarter in Granada

Surface area of zone: 5,15 Hs.

Population: 494 inhabitants 159 houses.

Characteristics: An ancient Jewish quarter, it is an area adjacent to the Alhambra but isolated from the city. Some monuments and palatial buildings on its principal arteries exist side by side with small buildings in bad condition but of great urban attraction. The population is elderly and of a low economic and cultural standard and there is a certain amount of prostitution which has helped to give the district a bad name.

Cudillero Fishing Village (Asturias)

Surface area of zone: 20 Hs

Population: 2,411 inhabitants

Characteristics: A fishing village on the Cantabrian coast it is isolated by solid physical barriers from the rest of the Municipality. The buildings, built in a series of steps owing to the steep slope, completely occupy all the urban space ruling out possibilities of expansion. They are one-family houses of several floors and small ground plan, in gradual deterioration and with a low degree of habitability which results in 50% occupancy. It also has problems of lack of facilities and of difficult traffic conditions.

Combarro Old Town Centre in Poyo (Pontevedra)

Surface area of action zone: 2,5 Hs

Population: 623 inhabitants

Characteristics: An old fishing village of medieval origin, it is situated on a Gallician estuary and has much architectural value because of its houses of stone and wood and because of the large number of raised granaries (horreos) some of great typological value. The houses, small in size, lack the minimum facilities and are in an advanced state of decay with problems of salubrity and dampness. The urban services are deficient and the population is of a low economic level. There is a greater number of women than men.

Ciudad Rodrigo Old Town Centre (Salamanca)

Surface area of action zone: 9,5 Hs

Population: 1,132 inhabitants 945 houses

Characteristics: An ancient walled town of agricultural and livestock economy, it was the commercial and administrative centre of the region and a bastion of defence against Portugal. Its architectural heritage is of great value and there is an abundance of palaces and civil and religious monuments. The urban layout is medieval and in an acceptable state of preservation. The population is elderly but has a high income level. It has serious problems of facilities and vehicle traffic.

Santa Cruz de la Palma historic centre (Tenerife)

Surface area of zone: 9,8 Hs

Population: 2,782 inhabitants

Characteristics: Situated on the island of San Miguel de la Palma, it is located in an area of steep land sloping to the sea so that its layout is formed of long routes parallel to the coastline with a large difference in height between each. The architecture, consisting of one-family houses with typical Canary Island courtyards, has great environmental value but it is disappearing owing to speculation caused by unsuitable town-planning. The traffic problems are severe.

La Villa Quarter in Requena (Valencia)

Surface area of zone: 6 Hs

Population: 1,252 inhabitants

Characteristics: The La Villa Quarter is the city's first settlement and is of Moslem layout. With the Christian conquest and the city's economic boom, the quarter declined in importance with the occupation of the surrounding plains. The construction consists basically of housing of minimum constructive quality which together with the low income level of its population has produced an overall bad state of preservation. The elderly population suffers from the heavy emmigration of its productive layers.

Los Almudines Quarter in Alcañiz (Teruel)

Surface area of zone: 4 Hs.

Population: 960 inhabitants

Characteristics: This district developed in the 15th Century over an octagonal network defining small, almost square, blocks of 30 metres a side on average limited by narrow streets, the only free public space being that determined by these streets and by a small expansion or square called the Plaza de los Almudines. The state of preservation is still quite good but the minimum requirements for habitability are not met with in the majority of cases. Some 16th Century palace-houses and another from the 18th Century are still preserved.

The population is elderly and has a low income per capita.

San Martín Quarter in León

Surface area of the zone: 6.04 Hs.

Population: 2,026 inhabitants

Characteristics: A quarter situated outside the ancient city's walls, it originated in the 13th Century. It is furrowed by a close-woven road network and it is also densely constructed with buildings of a residential nature around two large squares. It has much commercial activity and low quality hotels. The over-crowded population is elderly and of a low economic standard. Many houses are empty and vacant sites, which are not later constructed, are appearing gradually because of ruin or demolition.

La Trinidad and El Perchel Quarters in Malaga

Surface area of zone: 27.74 Hs.

Population: 10,200 inhabitants

Characteristics: These are part of the Historic Centre of Malaga and their origin was as a suburb of a Moslem city. They are, therefore, grouped between the ancient Arab town centre and the present urban extension. La Trinidad is of regular layout owing to plot division by the Trinity monks. In El Perchel, on the contrary, the layout is Arabic and its origin, the »perchel« or place where fish is dried, the primitive industry of the area.

Threatened by town-planning which proposes its destruction, the inhabitants wish to preserve the present environment and continue living in the area. The houses are very small and are not up to sanitary standard. They are also very damaged and the economic level of the population is very low. For this reason their recovery will be very difficult.

Caravaca de la Cruz Old Town Centre (Murcia)

Surface area of the zone: 10.5 Hs.

Population: 15,68 inhabitants 583 houses

Characteristics: The area studied includes the 16th and 17th Century precincts, one of three nuclei into which the city is divided. The population, of very low cultural standard and economic capacity, are overcrowded in damaged housing which alternates with a large amount of commercial and administrative services. The urban facilities are wanting. The construction typology is very varied and the value of the architectural heritage is very high.

Main Street, Jaranta y Eslava in Pamplona (Navarra)

Surface area of zone: 1.31 Hs.

Population: 697 inhabitants

Characteristics: The area consists of one block which forms part of the Surgo de S. Cerenin, the primitive nucleus of the city of Pamplona. The housing typology is primitive, the houses deep with little façade and height. This was substituted in the last century by similar housing but of great height which gives a high density of construction. Its rehabilitation is difficult because of the scarcity of openings to the façade. Inside the block there are two free spaces which intend to be recovered.

Walled Enclosure in Cuellar (Segovia)

Surface area of zone: 103 Hs.

Population: 747 inhabitants

Characteristics: The image of Cuellar, and, in particular, that of the enclosure we are dealing with, is characterised by the presence of its multiple churches which constitute a singular group within the Castilian Mudejar and whose towers, in general, are in reality turrets of the city's ramparts. The dwellings, on the whole, are humble, of moderate architectural relevance and are only in a few cases notable. The 19th

Century transformations have achieved a characteristic and very coherent urban image. 20th Century urban development has given rise to growth outside the walled enclosure and consequently reduction in the vitality of the interior nuclei.

The area is in progressive decay: the population is elderly, the buildings are in a derelict state, areas are in ruins and commerce is de-vitalised. The general level of endowments is satisfactory.

Cornago Urban Nucleus (La Rioja)

Surface area of zone: 10.7 hs.

Population: 949 inhabitants

Characteristics: Cornago is a medieval settlement of a rural nature which is built against a hill in the Sierra Norte of the Iberian Range. It has seen few important changes since the 15th Century to our day owing to its marginal situation in relation to the communication routes. The buildings are in an intermediate state of decay and respond to rural typology of agricultural and livestock economy. The construction is of average quality masonry and wood.

The level of services is not very good taking into account that the majority of streets are unpaved and some houses do not have running water or drains.

The population tends to be elderly although acting on economic mechanisms this tendency could be reduced although not suppressed.

Barcena Mayor in Los Tojos (Cantabria)

Surface area of action zone: 90 sq. km.

Population: 82 inhabitants

Characteristics: A medieval settlement of craft and stockbreeding origin with a very interesting but greatly deteriorated (through collapse or dereliction) indigenous architecture. It is almost unpopulated owing to emigration which has always been very high due to the harsh climate and poor economy. The scanty population consists of elderly people whose level of income is extremely low.

Mint House in Seville

Surface area of action zone: 1.44 hs.

Population: 249 inhabitants

Characteristics: Situated within the walls of the Alcazar, it was originally the Mint in 1868. At present, it forms a macro-block closed on three sides, in which the old Corral de Herreras and the Mint House are situated. 60% of the buildings are deserted and the scarce population, firmly established in the area, is of low income level. The housing, in bad condition, in many cases is lacking in indispensable services.

Old Town Centre of the walled zone of Tarragona

Surface area of action zone: 4 hs.

Population: 1,046 inhabitants

Characteristics: Archeological remains of the primitive Roman city are superimposed with layouts and buildings of the medieval town centre and the modern city. Its architectural heritage is formed by palatial buildings of great value, one-family rural houses of craftsmen and farmers and collective housing of more modern origin, with rich and varied typology. The population density is very high and there is a high degree of delinquency and prostitution existing side by side with the elderly indigenous population of low income.

Vitoria First expansion 1202

Surface area: 8.145 Hs

No. inhabitants: 5,052

No. houses: 1793

Characteristics: An old town centre with a high number of monumental buildings and housing of Gothic typology, small in size and a bad state of preservation. The road system and free spaces are very deteriorated and the infrastructure is in poor condition. The population is elderly and of low income level and many houses are deserted.

Old Town Centre of Chinchilla de Montearagón (Albacete)

Surface area of zone surveyed: 6.55 hs
No. inhabitants: 611
No. houses: 226

Characteristics: A town of great monumental wealth, it has a medieval layout with a proportion of housing in bad condition (50%). The endowments are insufficient and 40% of the streets are unpaved. 33% of the houses are deserted. The population is of low economic standard in regression.

Altea Old Town Centre (Alicante) (Mediterranean town)

Surface area of zone surveyed: 16 hs
Population: 1942 inhabitants

Characteristics: It is an agricultural-fishing town of concentric layout following the contour lines of a hill

The terraced positioning of the houses of rural typology and in relatively good condition give a pleasant appearance to the ensemble which is threatened with disappearance because of tourism as the native population is being substituted by a floating population.

Plaza Alta Quarter in Badajoz

Surface area of zone surveyed: 10 hs
Population: 4,000 inhabitants

Characteristics: A walled maritime village of medieval origin, it is situated at the end of a Roman road. Its principal source of income is fishing and associated industries. It has a large number of Monuments, a medieval urban layout and residential architecture of local typology. The housing is 30% uninhabited owing to its high degree of decay. This means that the original population is gradually being substituted by one of lower income, basically gypsies which causes the loss of the social character of the zone. The cultural standard is very low.

Zamora Historic Town Centre

Surface area of action zone: 10.6 hs
Population: 1,273 inhabitants 312 houses

Characteristics: An urban network of medieval origin, it is enclosed by ramparts and contains a large number of churches, convents and palaces, alternating with housing with double gallery courtyards and two stories. Some of these have been extended recently by one or two stories. The state of preservation of the buildings is low. Many modern housing blocks are being constructed which break the harmony of the urban scenery. This problem derives from inadequate town-planning.

Sos del Rey Católico Urban Nucleus (Zaragoza)

Surface area of zone: 216 sq. km. (the entire Municipality)
Inhabitants: 1,150

Characteristics: The ancient capital of the region, situated on a hill, it originated as a defence point against the Arab invasion of the Peninsula and had always been important strategically which favoured its development in medieval times. In the 16th Century this importance declined and its gradual deterioration and abandonment started. At present its important

architectural heritage is mainly in a state of ruin, above all in the higher areas of the city which are less accessible and poorly endowed because of the topography. Some prompt restoration action by the Central Spanish Administration has achieved the maintenance of the exterior image of the old town centre but the houses remain deserted as the rural population has moved to new buildings which have risen at the foot of the promontory.

Aguilar del Campoo Old Town Centre (Palencia)

Surface area of zone: 12 Hs.
Population: 2,047 inhabitants

Characteristics: The old town centre of Aguilar de Campoo is laid out parallel to the Pisuerga river, along a route which links the East and West doors of Reinosa and Molino de Malla, which were the extremities of the primitive walled enclosure which was crossed by the so-called Third Pilgrim's Road to Santiago. The Plaza de España characterises the urban image set, as a natural extension, in the central part of the itinerary.

The plots are of elongated proportions and the façade is on their narrowest side. The construction is of a monumental nature in some cases and is characterised by the lavishness of the arcade which is seen at its best in the Plaza de España. Glazed galleries are also characteristic, above all facing south.

The state of preservation of the buildings is average. The population is elderly because of the emmigration of the productive sectors to areas of new construction within the same city. The urban facilities are acceptable although some infrastructures show the effects of the passing of time and are deteriorated.

These 31 Basic Surveys were carried out in the following four phases:

- Phase A, of Methodology and Programming in which the team established a general methodology and a detailed programme of execution with indication of temporary time limits. This phase once approved by the State Office for Architecture served to supervise the work carried out during the successive stages of execution.
- Phase B, of Information and Documentation in which detailed knowledge of the present reality of the area was obtained through the treatment of available information elaborated on the level of physical and socioeconomic aspects.
- Phase C in which, from the information already obtained, a general and sectorial analysis of the structure and dynamics of the area was carried out. A diagnosis of the situation was supplied, including detectable tendencies and rehabilitation with justification of priorities.
- Phase D, in which the suitable solutions for building, functional, environmental and socioeconomic rehabilitation were presented through alternative proposals which could be carried out in the possible annual Programmes of «Model Operations».

As is logical, the rehabilitation proposals presented in these Surveys were completely different for each case, so that the life of intervention possibilities obtained with this work was really very complete. The proposals of each Survey involved the action of different organizations of the Central and Local Administrations and for this reason in order to facilitate their negotiation through annual programmes, a Royal Decree 2555/1982 of the Ministry of Public Works and Town-Planning was created by which measures were arbitrated for the Integrated Rehabilitation of Architectural Heritage in Urban Centres, rural nuclei and Historic-Artistic Ensembles. This decree attempted to put in

order the actions of Public Administration and encourage those of private enterprise by declaring zones surveyed as Areas of Integrated Rehabilitation. Prior to this declaration, the Law established the need to carry out a basic survey similar to the 31 surveys described earlier, for the purpose of obtaining a series of concise proposals applicable to each city. Once the said survey was passed and the Areas »declared«, the formation took place of an organ denominated Area Investigation Commission, composed of representatives from the Town Council, Ministry of Public Works and Town-Planning, Ministry of Culture, Autonomous Government and other state or local organizations involved in the solving of the problems posed by the proposals of the rehabilitation survey.

With this, public actions were structured. With regards to private ones, the Decree indicated a series of possibilities for financing and economic aid which were soon proven to be insufficient or difficult to put to function.

Following, therefore, that established in the Decree, some of the nuclei, whose Basic Surveys had been carried out by the State Office of Architecture, and which had recently been passed, were immediately declared Areas of Integrated Rehabilitation. These areas were those of the Pópulo Quarter (Cadiz), S. Matias Quarter (Granada), Mint House (Seville), S. Martin Quarter (Cuenca), Pamplona, Altea, Caravaca de la Cruz, Ciudad Rodrigo, Cuéllar, Alcañiz, Aguilar de Campoo, Cornago and Cuñillero, and some time later in June 1983, those of La Granja de S. Ildefonso (Segovia), Sos del Rey Católico and Malaga. However the investigations for rehabilitation were in many cases complex and with poor results.

In some of these places it was not possible to form the Investigation Commission because of difficulties in decision making and commitments by its members. In others, the commission started work, and even prepared an annual programme and set up an investigation office but with little practical effects due in part to the lack of agreement and commitment on behalf of the Central and Local Administrations and difficulties in obtaining financing through banks by private individuals.

21. — *The State Office for Town-Planning's Model Operations of joint action in urban areas and rural nuclei*

Simultaneously to the work described above by the State Office for Architecture, the State Office for Town-Planning, a specialist in town-planning in Spain, conscious that the deterioration of our cities could be largely due to inadequate town-planning, decided to confront these problems by proposing the synthesis of different types of problems posed in a limited number of cases, as in Architecture's parallel programme, which would thus serve as an example for nearly all our cities.

In this way, the idea of carrying out Model Operations of Joint Action arose in urban and rural areas. These operations attempted, therefore, to:

- Preserve the urban and architectural heritage
- Improve and preserve the quality of urban life
- Make life in the historic centres real and operative and
- Achieve a harmonic urban design to guarantee these objectives.

In order that these exemplary actions fulfilled their purpose and were not simply reduced to theoretical study, it was considered essential that these operations be based, from the start, on the collaboration and coordination of the different organizations and people involved in urban development.

In this way, the model operations were, above all, joint action operations for the purpose of

achieving greater efficiency in each sectorial action, greater profitability in the use of resources and coherent coordination of the common results. These intentions were contained in a model Agreement subscribed by seven organizations from the Central Administration which in March 1979 expressed the following aims:

1. To set up in practice the rehabilitation of a number of relevant cases which could be generalised.
2. To coordinate the actions of the Central Administration within itself and with the Municipal Administration.
3. To propose the legal and administrative norms necessary to make rehabilitation possible, and
4. To design a generalised programme at State level in reference to the necessary action and norms.

This programme was favourably received and supported by the Interministerial Commission for Territorial Ordinance, and new organizations requested to be included or promised probable participation.

However, the selection of cases had yet to be decided, for which attempts were made to achieve a certain variety, not only of themes but also of scale and geographical diversity, the common denominator being their urban and cultural interest. After careful consideration the following were decided on: a popular quarter such as Trinidad-Perchel in Malaga; a cultural quarter such as the historic old town centre of Salamanca; a capital of a large region such as Plasencia, or a small one such as Aguilar de Campoo; a remarkable historic city such as La Granja; and a rural region such as that of Sanabria. Bearing in mind its experimental nature, the initiative has been taken and there are already four operations functioning (Malaga, Aguilar de Campoo, San Ildefonso-La Granja and Salamanca) and the remainder are under preparation.

This type of action very much affects the activities of the participating organizations for which they run the risk of being diluted in the programming of these organisations as a whole. On the other hand, they imply prospects of improvement in the usual intervention conditions for which it has been necessary to modify the strategy of each action for the sake of the opportunity of the moment.

The results obtained up until now by this programme of Model Operations can be said to be quite satisfactory with regards to the investigations of the operations in Malaga, Aguilar de Campoo, San Ildefonso-La Granja and Salamanca and they have served to ratify the great difficulty of carrying out urban investigation. This work, once analysed in depth through the development of concise actions, will permit the programming of Administration enterprises with regard to the support from organs of urban investigation, concise modification and adaptation to the prevailing legislation for the solution of unforeseen problems and revision of support policies for town-planning activity.

22. — *Prevailing Legislation concerning rehabilitation*

The recent enforcement of regional autonomy in the country, which decentralises the organizing bodies concerned with architecture, town-planning and, thus, rehabilitation, made the execution of the model programmes even more difficult. These programmes had been initiated by the State Offices for Architecture and Town-Planning.

On the other hand, both were incomplete. For the Areas of Integrated Rehabilitation of the State Office for Architecture more emphasis had been given to solving problems from the point of view of help to owners, and the matter of adaptation of the planning of the proposals put forward in the

rehabilitation surveys had fallen into second place. The latter is the fundamental starting base in order to achieve the operation's legal effectiveness. The Model Operations of Joint Action in Town-Planning had departed from an agreement between various organizations from the Central Administration which had facilitated the investigations but the autonomic process and numerous unforeseen drawbacks of a municipal and individual nature have delayed the results, as no legal support exists for aid to private individuals. Because of all this, in July 1983, new legislation was drawn up, with collaboration and experience furnished by the two afore-mentioned State Offices and the financial support from the Institute for Public Promotion of Housing (IPPV), an autonomous organization dependent on the Ministry of Public Works and Town-Planning, in charge of programming, financing and subsidising new housing of a social nature throughout the country.

In this Decree, whose aim is the protection and financing of housing action and its services (included or not in Areas of Integrated Rehabilitation), the use is established, in rehabilitation activities, of resources applicable to such ends which at present exist within the threeyear housing programme.

Also contemplated is the general promotion of rehabilitation activity and of the creation of employment in the Construction sector, the creation of protected rehabilitation regimes which, as a consequence of environmental improvement, would do away with the risk of expulsion of popular classes resident in urban centres as well as the help supplied by growing importance in the role played by the Municipality in on-the-spot investigations in these matters. This would be in accordance with the provisions which each Autonomous Community establish to regulate specific conditions of the rehabilitation actions.

This Decree establishes an assistance system based on the subsidising of interest for the financing of credits and on personal subsidies according to the income of the occupants. Apart from regulating conditions furnishing subsidies for private rehabilitation, rehabilitation of a régime similar to that of council housing (Government soft-loan housing) with limited price or rent is also considered, and also incorporated in rehabilitation is the financial formula at present in use for direct public promotion. The assistance can even cover the acquisition of furniture for the purposes of rehabilitation. Although a flexible framework of conditions is allowed for the material intervention in properties, regulation of minimum conditions of suitability of buildings is necessary to avoid, as far as possible, unsuitable, superfluous or counter-productive investment.

Finally, certain problems of a practical nature are resolved — those problems originated by the Royal Decree 2555/1982 of September 24, on areas of integrated rehabilitation — by delimiting more precisely their scope of application, simplifying their investigation, assimilating them into the general régime of financial protection regarding housing and complementary services and orchestrating their coordination with complementary investment coming from other sectors.

This Decree has been added to by the Ministerial Order of November 30, 1983 which establishes a new action system for the Areas of Integrated Rehabilitation, introducing as a new requirement the necessary conformity with the town-planning legislation of the zone where the Area is located. The zone should have prevailing Town-Planning whose resolutions should be in tone with the rehabilitation proposals of the sector. Additionally, the Ministerial Order regulates the contents of the Rehabilitation Surveys, the way in which to delimit the Areas, and the aesthetic and environmental conditions these should possess, as well as

the requirements necessary to request the Declaration on behalf of the Town Councils and the administrative procedures for the obtaining of this declaration. It also regulates the composition and work of the Investigation Commission, as well as the following-up of actions and investigation support.

As can be seen, this new legislation covers all the problems posed by previous attempts. The positive results will soon be seen when the different autonomous governments assume full powers and their rehabilitation programmes can be put into operation.

3. — EXAMPLE OF REHABILITATION INVESTIGATION IN AN URBAN NUCLEUS OF A MEDITERRANEAN CITY

Apart from the State projects enumerated earlier, and others similar carried out later, which cover large surface areas of urban or rural nuclei, with the creation of legislative support necessary for action, the Central or Local Administration, and indeed private organizations, have recently carried out many concise rehabilitation surveys on the Mediterranean coast (Surveys of edge of the Ramparts of Palma de Mallorca, and of the Cornice of the Port of Mahon, rehabilitation programmes of municipal theatres, rehabilitation of Recent Residential Heritage, etc.). But as an example which summarises these ideas, we shall mention the case of the Trinidad-Perchel Quarters in Malaga where the action of the State Office for Town-Planning's Joint Action Programme has been combined with a Basic Rehabilitation Survey and a declaration as Area of Integrated Rehabilitation.

MODEL OPERATION OF JOINT ACTION IN LA TRINIDAD-EL PERCHEL (MALAGA) GEOGRAPHICAL BACKGROUND AND HISTORICAL EVOLUTION OF THE URBAN AREA, THE SUBJECTS OF THIS OPERATION

The area of La Trinidad-El Perchel, on the left bank of the river Guadalmedina, consists of two



La Trinidad — El Perchel

clearly marked districts within the urban structure of the city, because of its thick network inserted in the widest and most spacious extension and expansion produced at the end of the 19th Century and beginning of the 20th.

The present delimitation of the La Trinidad quarter coincides in great proportion to its historic perimeter, while El Perchel is divided by the extension of La Alameda, so that the zone presently under survey is only its Northern half. Historic El Perchel extended southwards to the El Bueto quarter, founded on land claimed from the sea.

In mid-20th century the surroundings of both quarters were still large market gardens and farmlands which, following the heavy migration from the country to the city, have become almost completely built-up with housing blocks of eight stories or more so that the La Trinidad and El Perchel quarter have become an »urban pocket« within the city, with buildings of its own typology, housing a popular and »second class« population of lower purchasing power than that of the surrounding population.

Planning Decisions

The Malaga General Plan for Planning passed in 1971 propitiated, through the modification of the road network and urban exploitation, the deterioration and disappearance of the urban network and the building typologies with consequent evacuation of the population.

The El Perchel quarter, and part of La Trinidad, was rated as Sector of Preferential Remodelation and Planning being defined as outside ordinance. The rest of La Trinidad quarter was defined as »Extension« with its corresponding Ordinances. The area, with regards to planning, was thus legally divided into two parts without apparent justification.

However the transformations operated have been concise, as new construction is dependent on the elaboration of a Special Plan, in one case and on the layout of new alignments, in the other.

In 1975, in the face of claims by the residents of La Trinidad-Perchel, the Town Council agreed to draw up a Special Plan for Remodelation to include El Perchel and the complete La Trinidad quarter, integrating in one planning unit two urban areas which constitute part of the historic layout of the city.

The Special Plan

Preparation on the Trinidad-El Perchel Special Plan began in 1978 in accordance with the new town-planning legislation, as a simultaneous modification of the General Planning Plan whose chief objective was the establishment of legal framework to curb the deterioration from which the zone was suffering. At the same time, it set up the maintenance of the resident population, studying the mechanisms and possibilities with a view to improving the living conditions of the area's inhabitants and »upranking« the importance of the area within the city.

Surface Area and Population Information

The surface area and population density of both quarters are the following:

Quarter	Surface area in hectares	Population in inhabitants	Density Inh/Hs
Trinidad	15,4	5,980	382
Perchel	12,3	4,300	350

In both quarters an urban renovation procedure has been initiated in such a way that, in La Trinidad only 64.5% of the population reside in traditional houses of 1 or 2 floors.

In El Perchel the situation is even worse as the initial character of the quarter has been considerably reduced, and because only 59.1% of the population live in housing considered traditional.

Negotiation and Development of the Model Operation

In order to carry out this work a specific Agreement subscribed by the corresponding organizations was considered necessary. The initiation of the works was subject to a provisional calendar.

Although the bases have been established, the start-up has been difficult and problematic. Different matters have influenced the development of the action: on one hand, the omission of the works to be carried out within the corresponding organization's budget; on the other hand, the necessity that all investment should be preceded, as is usual Administration practice, by examination to determine the suitability and direction which should be given to the action.

Apart from that, the preparation and passing of the Special Plan suffered a delay which prevented the legalisation of expropriation action, making the execution of »bridge-housing« impossible. Besides, this operation became diluted in the complex Town Council Administration of considerable scope, as is that of Malaga, which impeded a rapid initiation of the works and necessary procedures.

In April 1980 an investigation office was set up with the exclusive aim of preparing and promoting all types of action, directed towards a correct form of actuation by each organization. This office, for the purpose of being able to coordinate all works to be carried out, was located in the Ministry of Public Works and Town-Planning offices in Malaga and acted as secretary to a Permanent Commission constituted by representatives from Ministerial Delegations, the Residents Association, the Andalusia Council and the Malaga Town Council, for »in situ« application of the Agreement's terms. Later, this investigation office has become a Municipal Board linked specifically to the quarter. This organization is in charge of making the added values generated by the operation profitable, as it will be the future owner of the public patrimony produced.

An important obstacle which the operation has had to clear is that of finding alternative solutions to those proposed by the self-same Special Plan, which set up the expropriation, by way of example, of a central block; but the putting into effect of this expropriation has been excessively slow, to extremes which could lead to disillusionment and incredibility in the operation, so that the decision has therefore been made to tackle concise action on plots and available buildings.

The Rehabilitation Operation also aims at bringing with it a social and economic rehabilitation for both quarters through the incorporation of the population in construction works, either through the formation of cooperatives or through the hiring of the unemployed population by the companies assigned to the works. Training courses have been carried out in the quarter itself and there is also a precedent in self-investigation which is the construction of a building in Jaboneros Street, promoted by the La Trinidad Quarter Residents Association with official funds, which constitutes a living example of what the rest of the rehabilitation could be like in both quarters.

In 1983 the zone was declared an Area of Integrated Rehabilitation but the Investigation Commission was not formed as the Model Operations Office was still in operation. At the present time, the responsibilities for the Area have been transferred to the Andalusia Autonomous Community.

RECONSTRUCTION ET REHABILITATION DES ETABLISSEMENTS HISTORIQUES EN TUNISIE

INTRODUCTION

L'intervention en milieu urbain historique autrement que par la restauration ou la rénovation est une approche nouvelle, dont les assises idéologiques sont en voie d'être mises en place.

La notion de sauvegarde développée par la Charte de Venise (1964), émanation d'intellectuels européens, dévoués à la cause du patrimoine monumental, s'attachait, par la force des choses, exclusivement à l'aspect architectural et monumental, abordé hors de tout contexte socio-économique ou politique. Ces vues idéalistes, confrontées à la réalité, se sont avérées inopérantes devant la masse et la diversité des problèmes posés par le traitement des centres historiques, action qui touche à des domaines multiples et imbriqués les uns aux autres. La Déclaration de Nairobi est venue en 1976 poser le problème dans sa dimension réelle.

Entre ces deux dates, vers les années 70, a commencé, en Tunisie, une réflexion approfondie sur le sort des centres historiques du type « médina ». Ces idées ont vu le jour au sein du groupe pluridisciplinaire de l'Association de Sauvegarde de Tunis (ASM)¹ dont les propositions devaient vite dépasser le cadre des monuments historiques et déboucher sur des interventions intégrées, touchant également les conditions de l'habitat, les équipements, les activités. Ces propositions tenaient pour acquise la situation nouvelle créée par les changements de population. Aussi préconisaient-elles la réhabilitation de l'habitat et une mise aux normes des équipements en rapport avec les niveaux socio-économiques et les densités actuelles².

Mais, à l'action, il s'est avéré que l'ASM ne possédait pas alors les moyens de sa démarche et ce pour plusieurs raisons dont essentiellement l'attitude des responsables politiques qui, confrontés à la crise du logement, n'ont envisagé comme solution à cette crise, que la production de logements neufs, se préoccupant à peine de la réhabilitation des quartiers anciens. Si bien qu'aucun mécanisme ni institution n'ont été envisagés dans ce sens.

Il faut attendre les années 80 pour voir ces options entrer en ligne de compte dans la politique officielle en matière d'habitat.

C'est dans ce contexte spécifique de la Médina de Tunis, et à travers cette expérience d'une quinzaine d'années de réflexion et d'action, que nous essaierons d'analyser l'évolution de la politique de réhabilitation/reconstruction en Tunisie, qui tend à partir de ce cas, à se généraliser au plan national.

Nous ne disposons pas d'exemple d'intervention en dehors de Tunis, aussi notre présentation des autres médinas méditerranéennes se limitera à la définition des critères de notre choix et à la liste retenue en fonction de ce choix.

¹ L'Association de Sauvegarde de la Médina ou ASM, créée en 1968, dotée d'un bureau d'études d'urbanisme et d'architecture, qui a pour mission d'œuvrer pour la sauvegarde de la Médina en tant que patrimoine, parc immobilier, centre, économique et culture.

² Voir rapport de synthèse Sauvegarde et mise en valeur de la Médina de Tunis et annexes: Publication Projet Tunis-Carthage UNESCO Fév. 1974.

La deuxième partie de ce rapport sera consacrée à la politique nationale en matière de réhabilitation/reconstruction.

Nous réservons la troisième partie aux projets et à la doctrine qui se dégage de ces expériences, pour conclure sur l'opportunité d'une étude de cas qui nous permettra, dans une prochaine phase, d'ouvrir un débat sur des bases concrètes et d'approfondir la connaissance dans le domaine de la réhabilitation des centres historiques.

1. LES MEDINAS: UN PATRIMOINE URBANISTIQUE UNIQUE

En l'absence de tout inventaire officiel, exhaustif ou même partiel, des villes historiques de Tunisie, nous proposons une liste de villes ayant des quartiers historiques importants par leurs dimensions et par l'intérêt urbanistique qu'ils présentent. Ces quartiers plus ou moins homogènes recouvrent le plus souvent l'ancienne ville intra-muros ou médina par opposition aux quartiers extra-muros qui sont de deux sortes:

- la ville « coloniale » considérée à juste titre comme quartier historique, mais qui ne sera pas l'objet de notre propos dans ce rapport,
- les quartiers d'extension récente qui sont soit les quartiers résidentiels de moyen ou de haut standing soit les quartiers spontanés périphériques.

Les médinas en Tunisie constituent donc un patrimoine urbanistique unique dont l'analyse a dégagé une organisation spécifique.

1.1. — L'organisation urbaine de la médina: projection sur le sol d'une organisation sociale spécifique;

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 localisés les citadins ainsi que les 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 premiers, 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.

— les voies d'accès aux noyaux résidentiels, souvent en impasses, sont destinées 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 de commerce.

Située sur les hauteurs, dominant la médina, la kasbah ou citadelle complète ce système. Elle forme une entité autonome, protégée par une enceinte propre. Elle avait une fonction essentiellement défensive: une garnison y montait la garde en permanence; dans les capitales, elle abritait également la résidence du souverain.

La vie dans la médina est régie par un système de «filtres» successifs conduisant du public au privé. Le premier cas étant la porte de la ville, perçant l'enceinte, par laquelle le visiteur s'introduit dans un espace viaire, le parcours, 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 cœur 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.

L'habitation est elle-même introvertie; elle hiérarchise ses espaces du semi-public au très privé. De l'impasse on ne pénètre au cœur de la maison que par une entrée en chicane pour filtrer les arrivants et isoler l'intérieur de la vue et du bruit de l'extérieur. Sur le patio à ciel ouvert donnent les pièces d'habitation des sous-groupes internes de la famille élargie.

A travers l'analyse des différents espaces, dont l'agencement forme le modèle urbanistique de la Médina, apparaît un modèle d'occupation du sol qui se caractérise par une ségrégation fonctionnelle et structurelle. Cette séparation des fonctions est accentuée par la séparation morphologique entre le réseau viaire linéaire porteur d'équipements publics et le système noyaux/impasses. Entre les deux espaces, il y a à la fois juxtaposition et séparation, liaison et exclusion.

Cette organisation cohérente, que ce soit au niveau de la maison ou au niveau de la ville fonctionne selon une logique différente de celle de la ville européenne, elle n'utilise pas le «zonage» spatial des fonctions ni la différenciation des voies par le gabarit.

1.2. — Inventaire des Médinas méditerranéennes de Tunisie

C'est justement cette organisation urbanistique spécifique, encore lisible sur le sol qui a été le principal critère selon lequel nous avons établi la liste ci-après des médinas et centres urbanistiques similaires, localisés sur le littoral méditerranéen. Nous citons du Nord au Sud: Bizerte, El Alia, Ghar El Melh, Sidi-Bou-Said, Tunis, Soliman, Wabeul, Hammamet, Sousse, Monastir, Mahdia, Sfax, Gabès et Houmet-Souk à Jerba.

— Berardi Essai de morphologie de la Médina de Tunis ASM 1968

— J. Binous et E. Eckert. Medina de Tunis: la morphologie urbaine (ASM-1972)

2. LA POLITIQUE DE REHABILITATION/RECONSTRUCTION EN TUNISIE

2.1. — Définition

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 la 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 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.

La terminologie réhabilitation/reconstruction employée dans les termes de référence de ce rapport peut être assimilée à la réhabilitation/rénovation.

2.2. — La réhabilitation composante de la politique de l'habitat

Deux faits sont à noter concernant la politique de réhabilitation/reconstruction en Tunisie.

2.2.1. la réhabilitation n'a été introduite officiellement comme composante importante de la politique de l'habitat que tardivement et seulement à l'occasion du V^e 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 mettre en place, est restée au niveau des options.

Il faut attendre le VI^e 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 réhabilitation à long terme définissant les priorités et doté de sources de financement régulières afin de traiter l'habitat ancien et les quartiers spontanés»

2.2.2. 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.

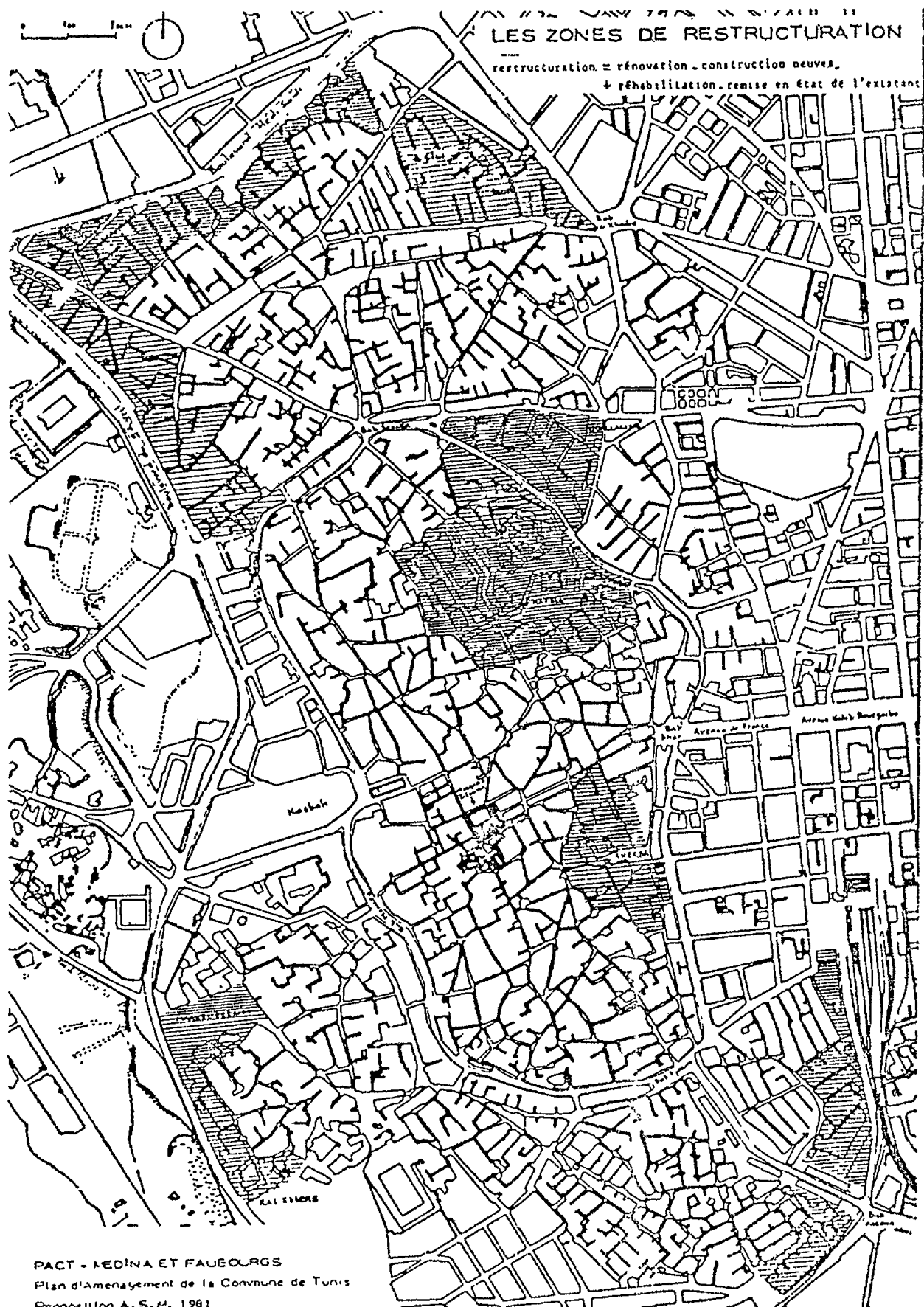
Or les spécialistes des villes historiques du tiers monde ont prouvé, après une analyse de ces centres historiques, que ceux-ci ne diffèrent pas des

¹ Projets Tunis—Carthage UNESCO -PUND TUN 71/532.

² 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 (j'ai eu l'honneur de faire partie de cette commission).



quartiers dits spontanés sur le plan de la structure socio-économique et sur le plan de l'état de vétusté et de sous-équipement.³

2.3. — Les objectifs de la réhabilitation:

Cette parenté entre les deux types de quartiers a appelé une similitude dans l'intervention préconisée pour les deux formations urbaines. Cette dualité se trouve exprimée dans les objectifs et principes énoncés dans le document officiel mentionné ci-dessus; ces objectifs sont:

- 2.3.1. la conservation du patrimoine
— entretien du patrimoine immobilier important réalisé par l'état jusqu'à nos jours et conservation du patrimoine historique.
- 2.3.2. »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.
- 2.3.3. le maintien sur place, dans la mesure du possible, de la population du quartier à réhabiliter

2.4 Le cadre juridique et institutionnel

2.4.1. 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 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, aussi 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.

2.4.2. Les instruments institutionnels mis en place

Pour faire face à ses 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 D.R.D.: Direction de la Réhabilitation et de la Rénovation auprès du Ministère de l'Equipe-

ment 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 de 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 du Périmètre d'intervention foncière (PIF) -I- approuvé 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 vertu du droit préemption.

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'aménagement, 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 mémoire pour les projets futurs.

3. LES PROJETS »INTEGRES«

S'inscrivant dans ce cadre national une stratégie applicable aux centres historiques 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.

Les projets de réhabilitation/rénovation cités en exemple seront donc choisis dans ce site où les projets ont, dans certains cas, atteint le stade de l'exécution.

3.1. Présentation du site de la Médina de Tunis

La Médina de Tunis classée par l'UNESCO sur la liste du Patrimoine Mondial, constitue un témoignage précieux sur l'organisation urbanistique d'une cité islamique, couvrant 270 hectares, elle comporte un noyau central flanqué de deux faubourgs et ne compte pas moins de 700 monuments¹ dont 139 palais et demeures et 370 monuments réservés au culte.

Au XIX^e siècle, une ville coloniale va naître sur le terrain plat qui sépare la Médina du lac. Il en résulte une dégénérescence des fonctions économiques »traditionnelles« par la concurrence des produits manufacturés et par le passage du commerce extérieur entre les mains de la colonie étrangère.

La bourgeoisie citadine et l'aristocratie politique et militaire, privées à la fois des ressources de l'Etat et des revenus du commerce voient leur richesse s'amoindrir considérablement.

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'Etat, les collectivités régionales, 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.

¹ J. BINOÛS: Etude quantitative et qualitative des monuments historiques de la Médina de Tunis (AMS 1972).

³ La Médina de Tunis faubourg ou gourville: Hédi Eckert Publication AMS 1970

Entre les deux guerres commence un mouvement d'exode des «beldis» (tunisais de couches) vers les nouveaux quartiers et la banlieue résidentielle, dû à la valorisation du modèle urbanistique et architectural européen et aussi à l'éclatement de la famille élargie qui cède la place à la famille restreinte d'où un souci d'autonomie que les demeures patriarcales ne permettent pas.

A partir des années 30, la Médina connaît un afflux de ruraux prolétariés qui remplacent progressivement les beldis. En 1968, les 2/3 des chefs des ménages de la Médina sont nés en dehors de Tunis et le 1/4 des logements était occupé par 4 à 12 ménages chacun avec une moyenne de 4 personnes par pièce. Cette densité extrême (140 000 habitants au total et 520 habitants/ha en moyenne) a entraîné une dégradation du bâti.

En dernière analyse la dégradation de la Médina se caractérise par un enchevêtrement de causes et d'effets qui ne se limitent en aucun cas au bâti mais touchent aux domaines culturel, social, économique, foncier et juridique que se soit dans le secteur du logement, celui du commerce ou de l'emploi. D'où l'évidence qui s'est peu à peu imposée d'intégrer tous ces aspects dans un projet global appelé projet «intégré» ou projets de restructuration.

3.2. «Projets intégrés» Définition

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 y avoir recours aux démolitions que lorsque les immeubles, dépourvus d'intérêt architectural ou historique, sont trop délabrés pour être réhabilités.

3.4. 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'enquêtes comportant plusieurs volets:

- * une enquête technique sur l'état du bâti et le niveau des équipements sanitaires et sur, les spécificités architecturales.

- * une enquête socio-économique sur les ménages occupants (propriétaires ou localitaires). 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 fait ressortir les propriétaires souvent nombreux et absents par suite du statut de la propriété indivise qui est encore très courant dans la Médina. Se 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 (Périmètre d'intervention Foncière) définissant la zone à restructurer et d'autre part par un PAD (Plan d'Aménagement de Détail) 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 (voiries et réseaux divers) 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:

3.5. *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, ARRU), promoteurs publics (SNIT, SPROLS) promoteurs privés, propriétaires privés, locataires, intermédiaires financiers (CNEL, FNAH, Banques).³

3.6. *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 la puissance publique) et récupérables auprès des bénéficiaires, évaluer la part de crédit nécessaire, 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.

4. EXEMPLES DE PROJETS «INTEGRES»

4.1. Le projet Hafsia

Lieu: Médina de Tunis

Surface: 13,5 ha

Population: 730 ménages 4088 personnes

4.1.1. Le site

La Hafsia appelée traditionnellement la Hara abritait la communauté juive de Tunis depuis le X^e siècle. Dès l'installation du protectorat un mouvement d'exode a touché la population riche du quartier d'où une paupérisation qui n'a fait que précipiter la dégradation du bâti.

Depuis 1933 l'administration municipale décrète la zone insalubre et propose sa démolition. Le programme de reconstruction du quartier proposé alors ne tient pas compte du tissu traditionnel environnant et vise plutôt l'intégration de cette

³ 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: Fond National d'Amélioration de l'Habitat.

partie de la basse médina à la ville européenne. La trame vaine projetée est orthogonale, entravant ainsi l'homogénéité et la continuité du tissu urbain traditionnel. On note également l'introduction du bâti vertical, concrétisé par la construction de trois immeubles de recasement, à quatre étages, associant à l'habitat des commerces au niveau du rez de chaussées en flagrante contradiction avec le principe de la ségrégation fonctionnelle de l'urbanisme musulman.

4.1.2. *La première expérience de reconstruction/réhabilitation*

En 1973, l'AMS a mené à terme une tranche de rénovation dans ce quartier en définissant un programme d'aménagement ayant pour objectif l'intégration du quartier aux trois niveaux suivants

1 — Niveau urbanistique par le respect de l'organisation urbaine et de la morphologie de la Médina; par le raccordement du réseau viaire projeté au réseau existant pour sauvegarder la continuité des parcours et le fonctionnement de la Médina; par l'implantation des équipements d'un niveau urbain ainsi que les équipements de quartier.

2 — Niveau architectural par la promotion de la typologie de l'habitat à patio

3 — Niveau socio-économique, le projet fixe comme objectif de permettre le relogement des populations sur place, ce qui implique la nécessité d'un programme d'habitat social accessible aux populations à revenu moyen.

D'autre part, l'ASM intègre cette opération de reconstruction dans une aire plus large et recommande le traitement des îlots contigus à ce noyau rénové par la réhabilitation du bâti existant, la démolition des logements insalubres et la reconstruction des espaces libres.

Finalement l'opération s'est soldée par la construction de 100 logements et la reconstruction d'un souk (90 boutiques) qui a permis de rétablir la continuité de l'un des parcours soukiers les plus importants de la Médina.

Elle s'est faite dans le respect du modèle urbanistique et architectural traditionnel: séparation des espaces public et privé, intégration dans la trame ancienne, habitat horizontal introverti à patio et terrasse. Mais socialement l'opération a été un échec: le coût des logements réalisés exclut la population à faible revenu. L'idée d'un habitat social à l'intérieur de l'enceinte historique n'a pas été admise. Quant au programme de réhabilitation ne pouvant être réalisé faute de structures institutionnelles et financières adéquates, il est resté lettre morte.

4.1.3. *La Hafsia 2^{ème} tranche: un projet «intégré»*

4.1.3. *La Hafsia 2^{ème} tranche: un projet «intégré»*

Ce projet a été conçu comme un élément de liaison pour l'ensemble du quartier, comblant les espaces vides et assurant une continuité urbaine entre la première tranche présentée ci-dessus et le tissu ancien. Les objectifs de ce projet au niveau urbanistique et architectural ne diffèrent pas du projet de la première tranche mais au niveau du programme il intègre plusieurs facteurs:

- la reconstruction des terrains nus
- l'amélioration de l'habitat
- la programmation des équipements nécessaires au quartier.
- l'entretien et la réfection des infrastructures.
- la restauration des espaces économiques.
- la restauration et la réaffectation des monuments historiques.

— La rénovation se présente sous deux formes:

Une opération de rénovation globale et des opérations de rénovation ponctuelle sur les terrains nus interstitiels à l'intérieur des zones de réhabilitation. Pour cette rénovation ponctuelle, le parcellaire ancien a été conservé et de ce fait, chaque maison

sera un cas particulier, tandis que pour le projet global de rénovation, un nouveau parcellaire a été conçu. Ce remembrement a permis de réduire la taille des parcelles pour adapter les logements aux besoins de la population visée.

La réhabilitation des constructions existantes touche 6500m²/plancher. Elle vise la dédensification des logements jusqu'à obtention d'une surface habitable de 40 m² par famille (moyenne actuelle de la zone); la remise en état des superstructures et équipements des logements ayant pour objet la mise à la disposition de chaque ménage d'un point d'eau, d'un WC et d'une cuisine. La réhabilitation prévoit également le relogement dans la zone des familles en surplus dans le cadre d'un quota de logements économiques.

Compte tenu de ces objectifs le programme comprend:

- la rénovation globale: 33500 m²/plancher
- la rénovation interstitielle: 21500 m²/plancher
- la réhabilitation: 6500 m²/plancher
- les équipements suivants
 - un centre PMI (Protection Maternelle et Infantile 1500 m²)
 - un hammam 550 m²
 - des commerces 1500 m²
 - des bureaux 300 m²
 - 3 hôtels pour tourisme moyen motivé par la fonction commerciale des souks.
 - 470 places de parkings: les parkings destinés aux résidents sont rejetés à l'entrée du quartier Les aires de rupture de charge flanquent le marché
- La restauration et la réaffectation de deux monuments historiques (une medresa et un palais).
- La refection ou la rénovation des infrastructures et VRD est prévue pour l'ensemble du PIF soit: 13,5 ha.

Ce programme établi, après les enquêtes nécessaires, a été plusieurs fois retouché avant d'atteindre l'équilibre souhaité entre les différentes composantes. Notons qu'un premier avant projet sommaire d'architecture a été entièrement repris, car au moment de l'établissement des estimations de coûts, on a constaté que les logements n'étaient pas accessibles à la majorité de la population visée.

Pour remédier à cela le nombre de logements sociaux a été augmenté en réduisant les parcelles (de 80 à 110 m²), en décomposant les logements à RDC et étage en deux et, en réservant toutes les reconstructions des parcelles interstitielles à ce type de logements (au total 80 sur 400 logements neufs). De même qu'a été introduit un bloc de 27 logements locatifs à loyer réduit.

4.1.3.2. *Montage institutionnel et financier*

Pour mener ce projet, l'ASM s'est vu confier les études en vertu d'une convention avec l'ARRU qui est, comme nous l'avons mentionné, l'opération unique dans ces projets «intégrés».

Le principe général du montage financier a été élaboré selon une péréquation selon laquelle les nouveaux venus dans le quartier (dans les logements neufs prévus et notamment le quota de logements de standing moyen 320 logements sur 400) disposant de revenus élevés, prendront en charge une partie de la réhabilitation du bâti existant. Par ailleurs une imputation modulée des frais favorise l'habitat social et la réhabilitation. Cette démarche permet de concilier à la fois les principes d'une opération sociale avec la conservation d'un tissu ancien.

Une plus-value dégagée sur la rénovation alimentaire un compte spécial (le Fond de la Réhabilitation instauré à cet effet) qui recevra d'autres contributions dont notamment, pour le cas précis, un crédit de la Banque Mondiale (BIRD).

Le coût du projet

Assainissement foncier	1.500.000 DT. ¹
Voirie et réseaux divers	1.300.000 DT.
Réhabilitation (600 logements)	2.500.000 DT.
Rénovation (400 logements, 150 commerces)	7 000 000 DT.
Equipements	1.000.000 DT.
	13.300.000 DT.

4.1.3.3. Etapes importantes et avancement du projet

- les enquêtes préliminaires (technique, socio-économique, foncière) sont achevées en juin 1982.
- un premier avant-projet sommaire d'architecture fut approuvé le 7. 12. 1982.
- le décret du PIF (Périmètre d'Intervention Foncière de la zone (13 ha 5) date du 23. 4. 1983.
- à la suite de l'accord de la Banque Mondiale de contribuer au financement du projet par un prêt au gouvernement tunisien, une option pour un habitat à caractère social plus prononcé a été adoptée d'où: une deuxième version de l'avant-projet sommaire adoptée en juin 1983.
- avant-projet détaillé a la suite a été définitivement adopté par le Conseil Municipal à sa session de Juin 1983.
- le dossier de permis de bâtir pour l'ensemble de la rénovation globale et interstitielle comprenant le plan au 1/100 a été déposé en juillet 1983.
- obtention du permis de bâtir en novembre 1984.
- plans d'exécution pour une partie de la rénovation dans le cadre d'un projet dit pilote comprenant 40 logements et 22 commerces Ces plans de traitement d'architecture sont au 1/20
- l'appel d'offre a été lancé et l'ouverture des plis a eu lieu le 08 janvier 1985. Les travaux seront entamés incessamment.
- dossier d'exécution des VRD (voirie et réseaux divers) pour l'ensemble de la zone et pièces écrites terminées en juillet 84.
- début des démolitions pour les besoins des travaux de VRD Août 84
- démarrage des travaux de VRD Novembre 1984.

4.2. Projet Bab Souika-Halfaouine

4.2.1. Le site

Il s'agit du traitement d'un des quartiers les plus vivants et les plus animés de Tunis qui est par ailleurs très riche en monuments historiques. Aux problèmes communs à tous les quartiers de la ville historique, s'ajoute un problème spécifique à Bab Souika-Halfaouine; il réside dans un conflit aigu entre deux flux de circulation, l'un piéton et l'autre véhiculaire.

La place Bab Souika est en affet le seul point de passage Nord-Sud des piétons, elle est également le seul passage automobile Est-Ouest, reliant le centre ville aux quartiers administratifs et résidentiels situés à l'Ouest, au delà de la Médina. Les chiffres¹ ci-dessous, donnent une idée de l'ampleur du problème.

Trafic automobile :	26500 véhicules/jour
Trafic piétonnier :	8000 piétons/heure
Trafic autobus :	220 bus/heure de pointe

Ne pouvant supprimer la circulation automobile de transit découlant de la configuration spatiale de la Médina, des proposition d'élargissement

de la place et des voies qui y débouchent avaient été faites.

Ces propositions préconisaient donc de larges démolitions dans le tissu historique, démolitions auxquelles l'ASM s'est opposée en présentant un contre projet, qui résoud le problème sans pour autant déstructurer le quartier, bien au contraire il élargit le périmètre d'intervention et intègre le réaménagement et la réhabilitation du quartier dans son ensemble.

4.2.2. Objectifs du projet

- Améliorer la qualité de vie dans ce quartier, doter et le des équipements socio-collectifs qui lui font défaut.
- Refaire ou améliorer les infrastructures de base et l'assainissement.
- Réhabiliter le bâti existant en maintenant au maximum la population sur place.
- Résoudre le conflit de la circulation piétons/véhicules
- Préserver la personnalité architecturale du quartier.
- Restaurer les monuments historiques et réaffecter ceux qui sont mal utilisés.

4.2.3. Le programme proposé

La programmation du projet a été établie après une «radiographie» complète du quartier faite par des enquêtes sur le terrain; ce qui permis de connaître l'état du bâti, les conditions socio-économiques des habitants, le niveau des équipements, le patrimoine monumental.

Actions proposées

L'option d'enterrer la circulation automobile et de réserver le niveau actuel aux piétons a été retenue. Elle améliore le trafic automobile de Tunis ville et permet d'aménager une vaste place piétonne pour la promenade et pour un marché temporaire.

Ce projet ne propose pas de remplacer l'espace urbain existant et les bâtiments qui le définissent par d'autres espaces et bâtiments mais de transformer l'existant en l'adaptant et en l'améliorant. Ce choix délibérément pris, marque la volonté de ne pas traumatiser le site et ses habitants, en faisant table rase de l'existant; il préconise la sélection attentive des éléments qui constituent le patrimoine et leur utilisation en tant que repères visuels et symboliques de la mémoire collective.

Le souterrain se décompose en deux tunnels séparés ayant chacun deux voies à sens unique.

La desserte automobile de surface, pour le secours et l'approvisionnement des commerces, est assurée par une voie de 3 mètres le long des trémies d'accès. Sur le sol libéré du trafic automobile, et après quelques démolitions nécessitées par l'implantation des trémies et du tunnel sera aménagée une vaste esplanade rectangulaire de 30 m sur 80 m qui constituera le pôle, structurant le quartier.

Elle sera encadrée au Sud par la façade des bâtiments existants qui subiront des embellissements, des surélévations afin d'homogénéiser la hauteur de l'ensemble à R + 2. Au Nord, un immeuble nouveau construit sur l'emplacement de l'îlot du Foie démolit, aura le même gabarit que les bâtiments conservés de la façade opposée. Le programme comporte 4000 m² de planchers neufs dont 1000 m² de bureaux et 3000 m² de commerces. Ce qui compense largement les surfaces démolies et permet le recasement de l'ensemble des commerçants délogés (3000 m²).

Les équipements: la «radiographie» du quartier a permis de déceler les insuffisances en matière d'équipements socio-collectifs, la programmation de 20 équipements dont 11 à installer dans des bâtiments nouveaux et 9 à installer dans des bâti-

¹ DT = Dinar Tunisien 1000 DT. valant entre 70 et 80\$ US
² Bureau «Transites» étude de la circulation pour le compte de la Municipalité.

ments existants à réaffecter, conformément au souci d'utiliser les monuments historiques et de les réinsérer dans la vie active.

4.2.4. Financement des opérations

S'agissant d'une zone entièrement bâtie, toute construction neuve ne pourra se faire qu'après expropriation et indemnisation d'une construction existante, sans récupération possible des coûts d'indemnisation et de démolition.

Par ailleurs le traitement du problème de la circulation, par la réalisation d'un tunnel, nécessite des investissements importants et non récupérables. Il en est de même pour la réalisation des équipements socio-collectifs programmés. Seuls les prêts octroyés, dans le cas de restructuration (réfection, surélévation), aux propriétaires privés sont récupérables; le reste est entièrement à la charge de l'Etat. Le coût global du projet est de 20.000 DT repartis sur trois années budgétaires.

4.2.5. Etapes et avancement des travaux

En passant en revue les étapes suivies par l'étude du projet Bab Souika/halfaouine, nous laissons deviner la méthode d'approche qui, en dernière analyse, est la même quelque soient les problèmes spécifiques à résoudre.

Ce dossier bénéficie de l'attention particulière du gouvernement d'où un rythme particulièrement accéléré, imposé aux équipes qui participent aux études sous la présidence directe du Ministre de l'Equipement.

Après la radiographie du quartier et le plan d'aménagement de détail, les quatre volets du projet sont menés parallèlement.

— Les travaux du tunnel: les plans d'exécution et le dossier d'appel d'offre terminés, une entreprise a été retenue et les travaux ont démarré en octobre 1984.

— La rénovation de l'îlot du Foie: après l'avant-projet sommaire une première tranche a été menée jusqu'aux plans d'exécution. La première pierre en a été posée au mois de mars 1984, la fin des travaux est prévue pour mars 1985.

— Les équipements: deux sur les 20 programmés (un marché et une école primaire) sont en cours de réalisation. Les 18 projets ont été répartis sur plusieurs architectes de la place avec cependant un cahier des charges qui permet de garantir l'homogénéité des projets.

— la réhabilitation: concerne notamment la restructuration des façades le long des voies conduisant à la Place et comporte des embellissements (revêtements, boiseries, ferronnerie), et des reconstructions ou surélévations ponctuelles. Cette étude est en cours sur un premier trançon (la rue Hal-laouine).

4.3. Projet de restructuration de la Kherba

4.3.1. Le site

Ce quartier se situe sur la frange Est de la Médina centrale, au contact de la ville européenne. Il présente une brèche de 9000 m² résultant d'un bombardement lors de la deuxième guerre mondiale. Un P.I.F (Périmètre d'Intervention Foncière) de 6,3 ha a été décrété, englobant les 9000 m² de terrains nus et les îlots qui les entourent.

La population de cette zone est de 2780 personnes qui correspondent à 545 ménages. L'étude de ce quartier a été abordée selon la même méthode d'approche que les projets déjà présentés, elle vise les mêmes objectifs généraux à savoir la revalorisation du tissu ancien par la rénovation, la réhabilitation, la restauration des monuments historiques et l'implantation d'équipements. Cependant dans la définition des options d'aménagement et du pro-

gramme, il a été tenu compte des spécificités géographiques et historiques du quartier.

4.3.2. Les options d'Aménagement

— renforcer le rôle de charnière entre l'espace historique et la ville «européenne» en axe piétonnier important assurant la liaison entre les deux.

— retrouver l'équilibre des fonctions habitat, commerce, bureau, contrairement à la situation actuelle qui présente un secteur commercial hypertrophié.

— limiter la pénétration de la voiture dans le quartier et résoudre le problème du parking (actuellement prépondérant dans la zone à cause des terrains nus) en créant un parking semi-enterré.

4.3.3. Le programme proposé

La rénovation	19092 m ² /plancher
La réhabilitation	46735 m ² /plancher
La restauration (deux monuments)	3952 m ² /plancher
La rénovation comprend	
Logements	11822 m ² / 125 logements
Commerces et services	2564 m ² 53 unités
Artisanat	425 m ² 15 unités
Bureaux	1089 m ²
Equipements publics ¹	1050 m ²
Deux salles de spectacle	662 m ²
Un hammam	237 m ²
Une pension	525 m ²

4.3.4. Etapes et avancement des travaux

— les enquêtes préliminaires (techniques, socio-économiques et foncières) terminées en septembre 1981.

— les études d'aménagement aboutissant à un Plan d'Aménagement de Détail adopté par le Conseil Municipal lors de sa session de Mars 1984.

— les études d'architecture ont été préparées et: un levé topographique de la zone
un avant-projet sommaire
un avant-projet détaillé au 1/200
les projets de sept parcelles interstitielles au 1/100 en vue de l'obtention d'un permis de bâtir
l'étape actuelle consiste en la recherche de financement et de promoteurs; pour faciliter cette recherche une maquette au 1/200 du projet a été réalisée de même qu'une plaquette marketing.

— Les plans de VRD (voirie et réseaux divers).

4.4. PROJET DE RESTRUCTURATION DE MAAKEL EZ-ZAIM

4.4.1. Le site

Situé à la périphérie du faubourg Sud de la Médina ce quartier présente sur sa frange Ouest une zone particulièrement déstructurée par suite de démolitions pratiquées vers les années 60 et aboutissant à la suppression des remparts et d'îlots d'habitations. Le PIF couvre 16 hectares (décret du 11. 07. 1984) et la population totalise 3407 personnes répartie sur 666 ménages.

4.4.2. Les options d'aménagement

En plus des options générales et communes à toute zone de restructuration il y a lieu pour ce quartier de restructurer les terrains déshérités correspondant à l'emprise de l'ancien rempart et d'y implanter des équipements administratifs en continuité avec la zone administrative située le long du boulevard périphérique.

— traiter les bâtiments encadrant la place résultant de la démolition des îlots résidentiels (aujourd'hui espace vert).

¹ Jardin d'enfants, un syndicat d'initiative, un dépôt municipal

4.4.3. Le programme proposé

Réhabilitation	25 000 m ² /plancher
Rénovation	42 260 m ² /plancher
Restauration	400 m ² lmonument
VRD	20 000 m ²
La rénovation comprend	
Logements	22 000 m ² /plancher dont 19 000 m ² économiques.
Bureaux et commerces	16 000 m ²
Foyer universitaire	1 200 m ²
Bureau de poste	450 m ²
Club d'enfants	410 m ²
Hammam	650 m ²
Hôtel	800 m ²
Dispensaire	400 m ²
Le coût global s'élève à	13.000 D.T.

4.4.4. Etapes et avancement des travaux

- Enquêtes
- Plan d'Aménagement de Détail adopté par le Conseil Municipal à la session de Décembre 1984.
- Etude d'architecture
- Avant-projet sommaire au 1/200
- Matérialisation de ce projet par une maquette; une plaquette marketing aidera à prospecter les financements

CONCLUSION

Les Projets présentés constituent, chacun à sa façon, une réponse aux problèmes posés la dégradation physique de la Médina et par sa structure socio-économique; c'est aussi une réponse aux problèmes spécifiques inhérents à la zone considérée.

5. PROPOSITIONS POUR UNE ETUDE DE CAS

Compte tenu de ce qui vient d'être exposé, deux possibilités s'offrent à nous pour une étude de cas.

— la Médina de Tunis dans son ensemble comme étude de cas: cette approche nous permettra, par une étude comparative assez poussée des quatre projets présentés, de montrer comment pour un même cadre juridique et institutionnel les opérations peuvent être totalement différentes. Cette

différence est due aux spécificités historique, topographique, architecturale et socio-économique de chaque micro-zone. Or ce sont ces facteurs qui dictent le programme et déterminent le montage financier. — Se plaçant à un niveau d'analyse encore plus fin, nous pouvons prendre comme étude de cas, l'étude de l'un des projets présentés et notamment l'un des deux qui sont au stade de l'exécution c'est-à-dire soit le projet Bab Souika soit le projet Hafsia.

Le premier, tout en tenant compte des exigences culturelles et sociales, trouve la solution technique du problème de la circulation. Le deuxième met en place une méthodologie ainsi que des mécanismes institutionnels et financiers, en particulier le Fonds de Réhabilitation, qui vont être testés pour la première fois dans ce périmètre. C'est également pour la première fois que la Banque Mondiale accepte de contribuer au financement d'une opération de réhabilitation d'un tissu historique.

Après une première analyse, c'est le projet de la Hafsia qui semble présenter un intérêt plus grand 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 jeux 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 juridique institutionnel et financier 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.

Nous pouvons relever en conclusion le rôle positif de la Tunisie en matière de restructuration urbaine et notamment celle des médinas; elle a contribué certainement à l'enrichissement de la réflexion doctrinale mais surtout a essayé de passer à l'action en décrétant la zone de restructuration comme une zone définie juridiquement à l'intérieur du règlement d'urbanisme de la Medina de Tunis et en s'attaquant au traitement de 70 hectares, répartis sur les quatre projets.

REHABILITATION AND RECONSTRUCTION OF HISTORIC SETTLEMENTS IN THE MEDITERRANEAN AREAS OF YUGOSLAVIA

I ARCHITECTURAL HERITAGE IN YUGOSLAVIA AND ITS VALUES

Due to a specific historic development of Yugoslav territories the character of this architectural and artistic heritage is heterogeneous. With regard to the basic cultural and artistic features, the following specific zones can be discerned in Yugoslavia:

- Mediterranean zone, along the entire Eastern Adriatic Coast, with its belonging hinterland (Dalmatia and Istria in Croatia; coastal parts of Slovenia and Montenegro).
- Central European zone in the northern parts of the country.
- Zone under a prevailing Byzantine influence reflected in the mediaeval architecture (Southern Serbia, Macedonia, Kosovo).
- Zone under a prevailing islamic influence (Bosnia and Herzegovina, Kosovo, Montenegro and Macedonia).

(a) Significance of the Eastern Adriatic Area

The Mediterranean zone can boast of the largest concentration of architectural values and monuments representing all historic and stylistic periods. These are:

(i) Numerous prehistoric fortifications along the coast, in its immediate hinterland and on Adriatic islands preserved in the remains of stone piles (»gradina«) or tombs.

(ii) Greek towns (Issa, Tragurion, Pharos, etc.) founded in the 4th century B.C., during the First Greek Colonization.

(iii) Towns of varying legal status (colonies, municipia, oppida, and smaller settlements) established during the long-lasting Roman administration (until the end of the 5th c. A.D.).

(iv) Mediaeval towns and settlements and their lavish architectural and artistic values; as well as isolated structures outside town walls possessing typical characteristics of the pre-romanesque, romanesque and gothic styles (built between the 7th and 15th c. A.D.). Urban and architectural values of these towns were particularly accentuated between the 12th and 14th century, which was the period of the Autonomous Communes.

(v) Town fortifications and individual renaissance and baroque buildings constructed during the long Venetian rule (from the 15th until the end of the 18th century). The very period witnessed the flourishing of culture and art in the free town of Dubrovnik.

(vi) The 19th century, a period of brief French administration followed by the long Austrian rule, when the economic, demographic and cultural advancement and the beginnings of industry bestowed mostly larger towns.

(vii) The 20th century brought about the development of particularly larger towns related to intensive economic activity which was in some places followed by new architectural achievements. The bomb raids in the World War II destroyed

several Adriatic towns (Zadar, for example) and many small settlements. The renewal started immediately after the war. The recent development of some coastal areas generates considerable ecological problems.

(b) Categories of Architectural Heritage

There are three basic categories of architectural heritage in Yugoslavia:

Category I: Cultural properties of national and international significance. They represent the characteristic examples of a particular historic period but are restricted in geographic coverage due to their typical and unique appearance and form. The major values recognized and enlisted as world's property fall into this category. These are in the Adriatic area of Yugoslavia:

- historic core of Dubrovnik;
- historic core of Split with the Diocletian's Palace;
- the Boka Kotorska Bay with old Kotor as the area of natural and cultural heritage. Old Kotor is at the same time enlisted in the inventory of world's imperilled heritage (consequences of the 1979 earthquake).

Many Dalmatian towns, such as Trogir, Korčula, Hvar, Ston and several Istrian little towns have been considered for inclusion in the inventory of the world's cultural properties.

Category II: Cultural properties significant in the context of a national and particularly cultural level they belong to.

Category III: All other cultural properties which are, owing to a totality of their values, of sub-regional or local significance.

(b) Types of Historic Towns and Settlements

In view of their current role in the contemporary life, historic towns and settlements in the Yugoslav Adriatic area can be classified into several characteristic groups:

(i) *Historic cores* of larger coastal towns. Situated in the centre of the towns which are rapidly outgrowing their earlier territorial boundaries they continue to maintain and attract the major administrative, commercial and cultural activities and functions being encompassed by residential and in some places industrial zones. Recent developments and structures, particularly those erected in the post-war period in many cases visually degraded the town scape of the historic cores which have been so much dependent on the specific topography of the place (a bay in the case of Split; a peninsula in the cases of Zadar and Dubrovnik; hill slopes in the cases of Šibenik and Pula).

(ii) *Small-size urban agglomerations.* They are quite numerous usually clustered around important nuclei and, contrary to the first group not as yet notably encroached by new developments so that they still dominate the town and the surrounding landscape. The location of these urban entities depends on topographic specifics of a harbour



town (Hvar, Kotor); of a peninsula (Korčula, Budva, Rab, Poreč, Rovinj, Piran, Koper and many others); of a river canyon (Omš); and of a plateau in the continental hinterland of the coastal strip (Motovun). New structures encompassing the towns of that particular group are mostly hotels and catering facilities.

(iii) *Rural and semi-urban settlements* which outnumber the other types of historic settlements, today has only an environmental value. Some of them, such as St. Stefan on the Montenegro Littoral or Primošten and Tribunj (near Šibenik) possess an exceptionally high visual value. This type of settlements has particularly developed in the heads of the coves on Adriatic islands. New developments which are increasingly eating into the surrounding landscape belong either to hotels and catering facilities or privately-owned summer houses many of which have been illegally erected (without a building permit). Belonging to this group of historic settlements are several hundreds of environmentally significant little towns in the Eastern Adriatic area.

(iv) Standing apart from the rest, is the group of »dead« old towns which are archaeological sites now, scattered over the area in the vicinity of larger or smaller »living« towns. The outstanding example of the group is the ancient Salona, the onetime metropolis of the Roman Province of Dalmatia, located within Solin, a settlement which is today a part of the urban area of Split. The site is of world's significance, but nonetheless confronted with numerous grave problems of conservation, ecology, traffic, etc.

Close to Bar, a Montenegrin harbour town, there are well preserved ruins of ancient Bar (Antivari). Less well preserved are the remains of ancient Issa, situated in the cove of the town of

Vis, the first Greek colony in the Eastern Adriatic.

Belonging to the group are also Nesactium near Pula (Istria), Doclea in Montenegro, Naron near Metković and the remains of many other important Roman towns. Their continuity of development was at one time back in history interrupted and they never recovered since.

II PROBLEMS OF HISTORIC SETTLEMENTS

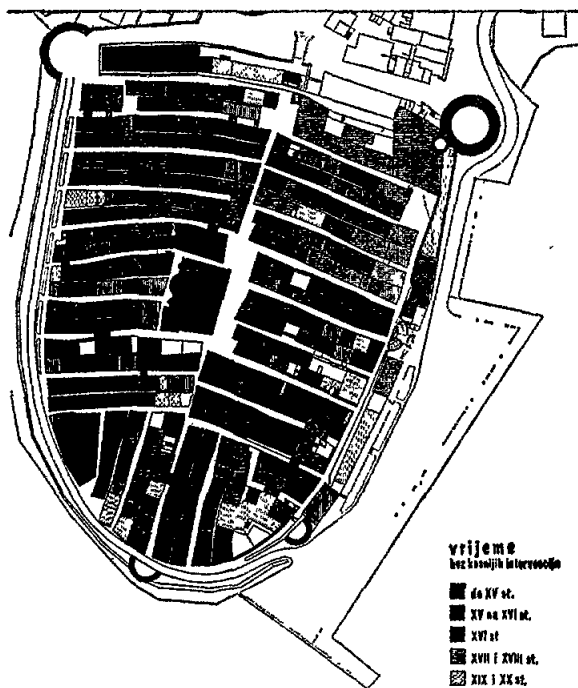
Problems faced by historic settlements of the Adriatic area of Yugoslavia are numerous and manifold.

For the reasons of age and dilapidation, the buildings and entities of cultural and artistic value are going to ruin. Particularly exposed to decay are those which have been rendered organized care and protection.

The most affected to the unfavourable situation are residential buildings which have very poor sanitation and generally bad housing hygiene. Frequently coupled with this, is obsolete or inadequate infrastructure which is in the majority of cases far from the requirements of the contemporary standard of living.

All this is interrelated with the social degradation of residents in the historic settlements or cores of big towns which is due to the change of the social structure from the earlier wellbalanced social »mix« to the purer population strata. Namely, in the course of the historic process (which is not pertaining solely to Adriatic towns) old town walls were pulled down, new towns outgrew the historic boundaries, and the wealthier residents moved from the historic cores being replaced by poorer newcomers who were unable to maintain a decent housing standards.

In parallel with social degradation there goes the process of economic degradation which is the result of the historic cores being abandoned by economic potentials and activities. The impoverished cores of historic towns become the low-rent areas regardless of the fact that they can boast of an extraordinary favourable and attractive location which is, as a rule, in the centre of a town or a settlement.



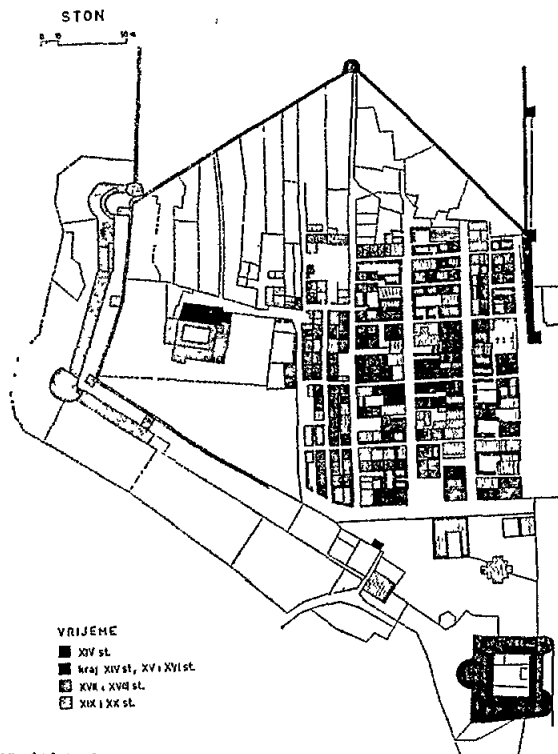
Korčula

Consequently, the business areas of historic towns become inappropriately used. However, in some old centres one can still feel the pulsating heart of a shop or a craftsman's store, but many historic zones are paralyzed by misplaced functions (such as warehouses for example) which occupy the space instead of some other more useful and profitable uses.

Non the less heavy are the problems of movement in historic towns in general and vehicular traffic in particular, which outgrew the physical capacity of historic cores. The vehicles have no place to park and residents have at places to spend much time and energy to penetrate the saturated narrow streets if they want to reach a shop or a market since in many »living« old towns and settlements the bulk of commercial facilities are concentrated in the very core while at the same time the entire neighbourhoods gape void of day-activities serving only as huge dormitories.

New developments also add to the degradation of old towns and settlements when ill-located (in the vicinity or in the wider area of the historic town) or ill-concieved. The recent structures and nieghbourhoods sometimes appear in the very historic core ruining its well-balanced entity and harmony (in the core of Koper, for example) by innappropriate scale, volumes, shape and material. In the majority of cases what visually »pollute« the historic settlements are new ill-concieved housing or haphazard (illegal) private residences erected outside the cores. This can be sometimes said for industries as well which, in addition to a visual degradation, pollute the whole area by the emission of smoke and dust. The examples of so attacked valuable entities are the ancient Salona and the Vranjic peninsula — both situated in the industrial basin of Solin; the industries around Bakar, etc.

Many Adriatic towns and settlements were back in history but also recently devastated by



Veliki Ston

earthquakes. Dubrovnik was struck back in 1667, and today still feels the consequences of the 1979 earthquake which was disastrous for Montenegro when many beautiful historic buildings and entities along the coastal strip were heavily damaged (Kotor, Budva, etc.) and some completely destroyed.

III PROTECTION AND REHABILITATION OF HISTORIC SETTLEMENTS

1. Conservation Doctrine

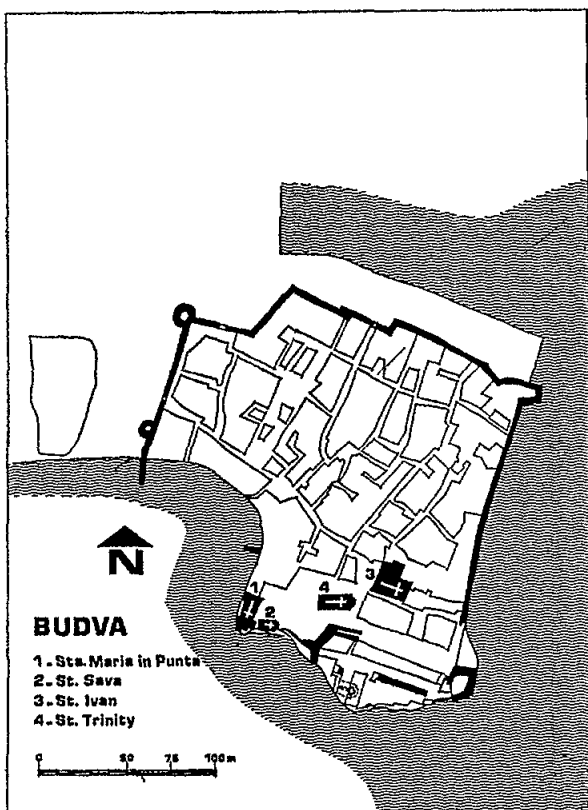
There is a long tradition of protection and rehabilitation of historic towns in the Adriatic area of Yugoslavia, which bears a sequence of various protection of Roman monuments only; the romanticist reconstructions of the 19th century; a scientific approach in the »biological« phase; to the contemporary concepts of the »active« protection of architectural heritage.

The notion of »active protection« covers in Yugoslavia a comprehensive approach to the architectural heritage, meaning that the entire heritage is protected and not only some singled out properties. The notion of »a monument« of culture which now becomes »a cultural property« or »architectural heritage« when immovable historic values are concerned, extends from an individual monument to comprise a settlement, town or an area. Also, the cosideration and solution of problems in historic entities reach out from the protection or reconstruction of mere historic values to other many more complex issues pertaining to social and economic aspects of life in historic environments, and to the protection of human environment in all its complexity of meaning.

2. Organization of the Protection and Rehabilitation of Architectural Heritage

The protection of architectural heritage and urban planning is regulated in each Socialist Republic by Law on the Protection of Cultural Properties; and by Law on Physical Planning.

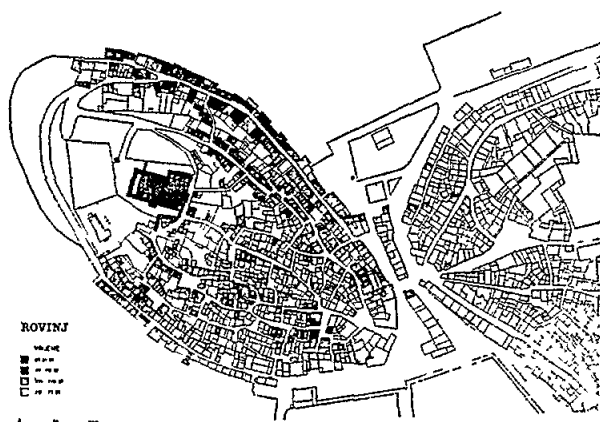
(a) *Institutes for the Protection of Cultural Properties* are responsible for all the activities of



protection (ranging from inventories and registers of architectural heritage, to inspection and supervision of buildings and entities under protection). In the process of rehabilitation they are usually in charge of the preparation of historic and protection documents, and they participate in preparing programmes for the improvement of historic entities as well as in their implementation.

The organized activity of protection and rehabilitation of historic towns in the Eastern Adriatic includes numerous republic, regional, town and commune institutes.

Since the largest portion of the Yugoslav Adriatic coast falls within the territory of Croatia, Republic Institute for the Protection of Cultural Properties of the Socialist Republic of Croatia (seated in Zagreb) is entrusted with responsibility for the largest part of the Adriatic coast. The analogous role in Slovenia is held by Institute for the Protection of Cultural and National Properties of Slovenia (seated in Ljubljana) which is also responsible for architectural and natural heritage. For the Adriatic part for Montenegro, the responsibility lies in the hands of the Republic Institute for the Protection of Cultural Monuments of Montenegro (situated in Cetinje).



Rovinj

The architectural and cultural heritage in Croatia and Slovenia is dealt with by a network of regional institutes responsible for the areas where there are no specialized commune or town institutes. In the Croatian Adriatic area there are Regional Institute for the Protection of Monuments of Dalmatia with its office in Split and Regional Institute for the Protection of Monuments in Rijeka which covers the area of the Northern Croatian coast and Istria. For the Slovenian coastal area the responsibility is held by Institute for the Protection of Cultural Properties in Piran.

Since 1961 and owing to the decentralization of protection services, there are in Croatia numerous town and commune institutes as the principal institutions for the protection of cultural properties in their respective territories. They are, as a rule, situated in the largest towns with the richest architectural heritage, such as Split, Dubrovnik (where the institute covers approximately the territory of the onetime Ragusan Republic), Šibenik and Zadar (for the area of three North-Dalmatian communes). The Centre for Cultural Heritage in the town of Hvar is competent for the entire island area.

The Montenegro Littoral falls within the immediate responsibility of the Town Institute for the Protection of Monuments in Kotor.

(b) *Town Planning Institutes* in Yugoslavia are responsible for physical and urban plans, including those pertaining to the areas of historic significance and, in some cases, urban and architectural schemes of protection and rehabilitation for the valuable entities and individual monuments. The town planning institutes are thus included in all stages of a planning process, from the initial stage of basic documents and maps to the preparation of the very plans. They act either as Governmental bodies (at the level of communes and republics) or as independent economic organizations.

One of such institutes which is particularly involved in the rehabilitation and revitalization of historic settlements is the Town Planning Institute of Dalmatia in Split. Responding to the increased need for a comprehensive and integrated approach to the lavish architectural heritage of Dalmatia, the Institute in Split established in 1955 a specialized Department of Architectural Heritage which has been operating since in the historic environments covering the entire process (investigation, analysis, plans and actual carrying out of rehabilitation and reconstruction projects).

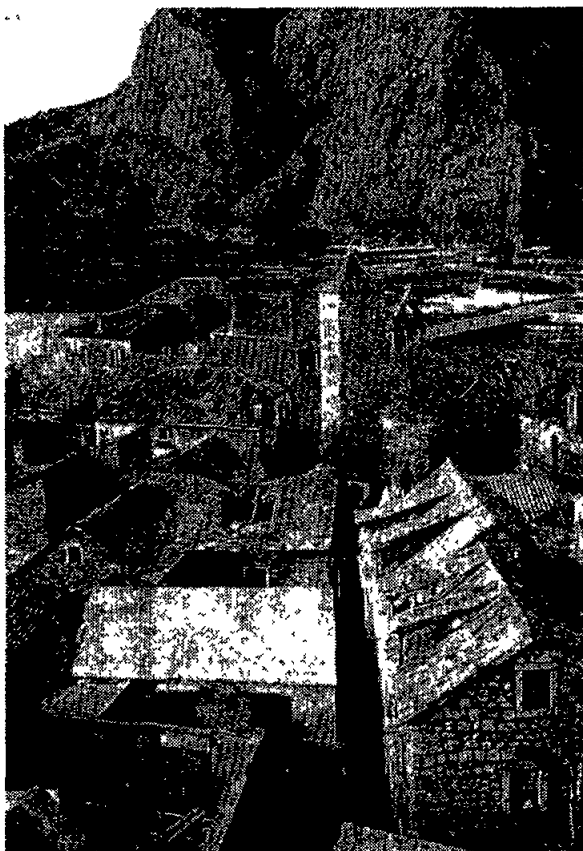
In addition to town planning and conservation institutes in Yugoslavia the problems of rehabilit-



Primošten

ation of historic towns and settlements has become over the last 20-odd years the growing concern of organizations which originally started as municipal (town) institutes responsible only for new housing, whereas today, involved in the renewal and rehabilitation of historic zones in their towns. In the Adriatic area, specially active in this respect are Institute for the Development of Split, Renewal Institute in Dubrovnik, and the »Obnova« contractors in Kotor.

In several out of 6 Yugoslav republics and 2 provinces (those to which sections of the Adriatic coast belong) decisions on the protection of historic towns as well as decisions on urban planning and development have been transferred to the municipal level of decision-making. There is a tendency of the remaining republics as well to adopt the practice. The ultimate and encouraging effect of the change is that the municipalities (as the authorities which make decisions relative to the protection and rehabilitation of cultural properties on the basis of prior expertise given by the protection and/or town-planning organizations) are taking over the responsibility for the fate and future of architectural heritage in the historic towns and settlements.



Omiš

(c) Financing of the Protection and Rehabilitation Activity

Similar to all social, cultural, commercial and other activities in Yugoslavia, the protection and rehabilitation of architectural heritage has been financed from various sources which are mostly secured through various so called »self-managing communities of interest«.

Activities of the Institutes for the protection of cultural properties are financed by various non-profit organizations and Community of Interests in the Field of Culture on the level of republics, whereas the activity of physical and urban planning and designing is financed from the budget of the communes, municipalities, neighbourhood units, Community of Interests in Housing and Public Utilities, and of other users of the physical environment.

In addition to the Community of Interests in Housing and Public Utilities and many other public investors, there are many private ones who would reconstruct and improve buildings and premises in the historic centres for their own uses and thereby take part in the rehabilitation of architectural heritage employing their own money

In special situations when, for example, excessive resources have to be procured for the reconstruction of towns and settlements destroyed by earthquakes (as was recently the case with the Montenegro Littoral and Dubrovnik) solidarity of the entire country helps.

However, it can be said as a general statement that the requirements and need of the reconstruction and rehabilitation of historic towns have not been satisfactorily met by hitherto financing policies and practices.

(d) Physical Planning and Improvement of Adriatic Towns

Protection, rehabilitation and improvement of historic settlements in Yugoslavia carried out through urban plans and projects.

(i) *In long-term physical (development) plans* historic areas are only the part of an integrated action carried out in the physical environment. The plans of the widest scope among them are:

Macro-regional plans for larger geographic areas, among which mention should be made of 3 documents made for the Adriatic area. The first in chronological order was the South Adriatic Plan prepared jointly by Yugoslav Government and UNDP in 1967 for the section of the coast covering the area between the southernmost coastal frontier of Yugoslavia and Split. The plan which pointed out the major problems of architectural heritage and provided the guidelines for resolving them, covered several thoroughly studied physical sub-entities (such as the island of Hvar, for example) going into greater detail in dealing with the island's historical heritage. The South Adriatic Project was followed by the Upper Adriatic Project covering the area between Split and the northern Adriatic frontier. That project, similar to the preceding one, produced the guidelines for the protection of architectural heritage in general, as well as several detailed plans for particular physical sub-entities.

The third large of the macro-regional character (also jointly supported by Yugoslav Government and UNDP) was the Adriatic III Project which commenced in 1972 and dealt with the problems of environmental protection. The Project included a number of reports and case-studies on ecological issues such as air pollution, water, soil



Budva, after the 1979 earthquake

nature, physical planning, tourism and historic heritage. Institutions with the largest experience in the field approached from a variety of angles different aspects of degradation of architectural heritage and recommended the ways of relieving the situation.

Macro-regional in character were also the republic physical plans, several of which cover the Adriatic area. First in chronology among them was the Physical Plan of Croatia covering the time-span up to the year 2000 which was accomplished in 1974. Therein, a separate chapter was dedicated to the protection of historic environments with special emphasis being placed on the conflicts of »the new« and »the old«.

The Physical Plan of Slovenia, made in 1983, covered the Slovenian littoral and, among others, dealt with the architectural heritage.

The »youngest« in the line of republic physical plans is the one prepared in 1983 for the territory of Montenegro supported by UNDP. It rendered a great deal of care to the protection of immovable architectural properties, wherein the aspects of degradation categories of protection, and recommendations for the protection of architectural heritage in the planning processes were thoroughly covered.

Plans prepared for the Communities of the Municipalities are also of a macroregional character. One of the largest Communities in Yugoslavia (in territory and in number of municipalities it includes) and the richest in architectural and cultural heritage is the Community of Dalmatian Municipalities. The 1982 Plan offered an outline study of the architectural heritage in the territory and its state; an overview of the monuments stock and its characteristics; and principles and measures of protection.

The concern for the architectural heritage in *Regional physical plans* prepared for the Adriatic areas can boast of somewhat longer tradition. One of the first plans of that type was accomplished in the 1958–1964 period for the Central Dalmatian area of the former Split District. Its significance lies in the fact that it contains an exemplary study of architectural heritage: the history and guidelines of protection. The study served as a useful basis for the investigation of architectural heritage within the frame of the 1970 Regional Plan of Split which was the follow-up of the aforementioned South Adriatic Project.

The historical heritage is also thoroughly dealt with in the Inter-Commune Plan of Koper, Piran and Izola, which has the character of a regional plan.

Physical plans of communes are the youngest in the generation of planning documents in Yugoslavia. They were defined by the 1973 Physical Planning Law and they include the issues of architectural heritage as their compulsory component. The majority of communes in the Adriatic area entrusted the Town Planning Institute of Dalmatia with the preparation of their physical plans. Among those the Institute accomplished was also the Physical Plan of the Commune of Split. Its particular value in view of architectural heritage lies in the evaluation of architectural and cultural properties of its large belonging hinterland for the first time. Similar to this one, only with the appearance of these particular plans many other Adriatic Communes obtained the proper evaluation of their outstanding historic and environmental artefacts located outside the coastal towns.

Master plans which are prepared for urban areas have the longest planning tradition in Yugoslavia. All major Adriatic towns have their master plans which pay considerable attention to cultural properties. The approach to architectural heritage in the master plans usually includes listing

(inventory) and evaluation of historic and environmental entities, as well as individual buildings; identification of the degradation problems; and guidelines for their solution. The example of such a level of elaboration is the Master Plan of Split which comprises the fact-finding and concept phases (Book I and II) dedicated to the three neighbouring coastal towns (Trogir, Split, Omiš). The architecture heritage presented in these two phases has consequently the same geographic coverage. However, in its planning proposal phase (Book III) the revitalization of historical entities is dealt with separately for each town, so that Split has got its own detailed plan which came out under the name of »Split Peninsular Project«. It gives an overview of the physical development of the entire area throughout the history, as well as of its individual historic entities and buildings.

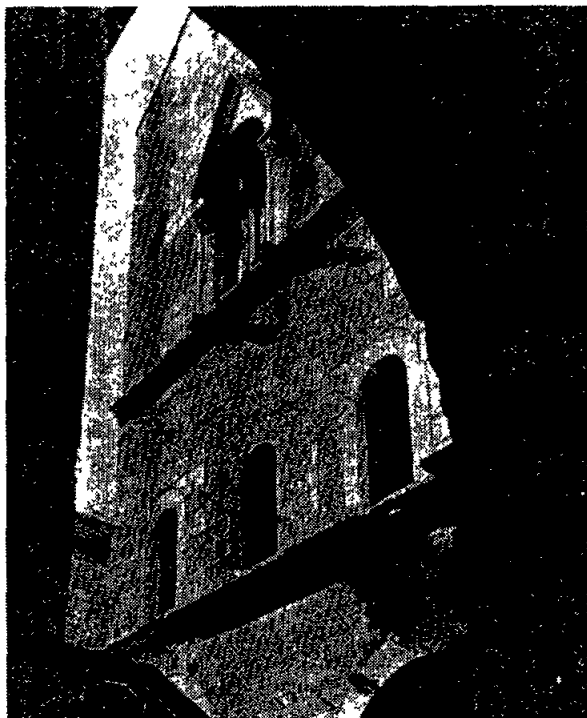
(ii) *In the short-range and middle-range detailed plans* architectural heritage is dealt with in much greater detail, if only for the fact that in such plans the entire analyzed area has an outstanding historic meaning which requires the problems to be approached in a comprehensive way.

Detailed revitalization plans are grounded on the in-depth analysis of the existing state which has been started in many Adriatic towns but never accomplished. The first and the groundwork phase of the plan is the preparation of an architectural survey for the entire historic core/centre/area. The first Yugoslav town to get a ground-level survey of the entire town as well as the survey of major buildings of architectural value was Trogir back in 1960. A detailed architectural survey was then prepared for Dubrovnik and for many smaller historic settlements in Dalmatia, Northern Croatian littoral and Istria. But definitely the largest effort of the kind was done in the historic core of Split where an architectural survey in scale 1:200 was made of all levels and façades (with all relevant spot-heights). Also, a large number of individual buildings was surveyed in scale 1:50.

In many coastal towns the survey was followed by the existing state analysis covering the aspects of cultural values and chronology of architectural heritage, state of preservation, evaluation, original and present functions, technical features (height of buildings, façade, roofing, openings, etc), socio-demographic characteristics, traffic, visual specifics, and other properties relevant to the rehabilitation of an urban entity. For a number of Adriatic towns, detailed studies of their physical development were made, revealing the causes of architectural degradation.



Zadar, after 1944 air raids



A restored mediaeval palace in Split

As to Split the preparation of an integrated plan of the historic core to cover all aspects of rehabilitation, including the cost-benefit study is about to commence. The integrated plan has been completed by the of 1984.

Following the methodology developed for the historic core of Split, the Town Planning Institute of Dalmatia accomplished in 1971 the Detail Plan of Old Primošten, a picturesque and environmentally valuable traditional village on a peninsula which largely benefited from a remarkable development of tourism but is now facing the danger of losing its visual values by uncontrolled building. The Detailed Plan which covered the wider area of Primošten and located the new tourist development in the areas outside the old village was the groundwork which enabled the preparation of the revitalization programme for Primošten peninsula. The idea was to make it attractive to tourists by converting the »inactive« spaces (such as former stables) into supplementary catering facilities, and by encouraging the residents to update and use their homes for the accommodation of visitors.

In want of a completed detail plan, many coastal towns set to prepare subject plans for individual town areas which needed urgent intervention. One of them was dedicated to the area between the Peristyle of the Diocletian's Palace and the waterfront being the prerequisite for the revitalization of a crucial communication line within the historic centre.



A restored palace, housing PAP/RAC, Split

(e) *Implementation of Plans*

Planning activity in the majority of historic towns mostly relates to the restoration and reconstruction of historic buildings or to in-fills in the historic tissue.

The renewal ventures covering a historic town as a whole are, however, fewer. In this, Zadar may serve as interesting example. The town was almost completely destroyed in the 1944 bomb-raids, but the most significant historic and architectural buildings fortunately escaped the fate. Following the announced competition for the renewal of the historic core of Zadar the proposal favouring »an environmental reconstruction« was eventually accepted. In addition to the evaluation of all preserved buildings, it envisaged the renewal of the entire Zadar peninsula while respecting the concept of an orthogonal urban pattern and its original structure. The actual interventions and infills departed from individual architectural designs, some of them being unfortunately in obvious disagreement with the surrounding historical ambient.

Reconstruction and rehabilitation interventions of a larger scale were taken in the historic core of Split as well.

Speaking generally about the hitherto carried out interventions in the historic coastal towns of Yugoslavia, various methods of protection and rehabilitation have been applied. These are:

- Conservation and consolidation (Dubrovnik, and many other coastal towns). One of the most successful examples of the conservation practice is the Euphrasis Basilica at Poreč.
- Adaptation and revitalization of buildings and architectural entities by the introduction of new, contemporary uses (Split, and numerous other towns).
- Re-composition (anastylosis) of original architectural elements on archaeological sites

or in »living« towns (the Grisogono-Cipci Palace on the Peristyle in Split).

- reconstruction based on facsimiles of buildings demolished in the II World War (Town Hall in Šibenik, Augustus Temple in Pula, etc.).
- Environmental reconstruction (the historic core of Zadar, a building facing the Peristyle in Split, etc.).
- In-fills in the historic tissue (new buildings in Rijeka and many other coastal towns).

III CONCLUSIONS

Yugoslav Government has given full support to the co-operative approach in the rehabilitation and reconstruction of Mediterranean towns hoping this PAP project which has recently been launched will help and encourage numerous particularly small-size settlements along the Mediterranean coasts to revitalize their historic cores and preserve their values. Open to and interested in the experiences of other Mediterranean countries, Yugoslavia offers its own knowledge and experience in rehabilitation and reconstruction to the others

Accepting the workplan of the project which envisages several case studies to be carried out with a view to producing a comprehensive overview of the existing state of art, this report is proposing *the historic core of Split* to be included in the list of Mediterranean towns among which several will be selected as case studies, because it is representative of a methodological procedure which ranges from the architectural survey and analysis to the preparation of the integrated plan.

Note: Drawings are reproduced from the publications of: ICCROM (p. 76, 77), M. Prelog (p. 76), M. Planić-Lončarić (p. 77), B. Tadić (78). Photos are by: Z. Buljević (p. 78, 79, 81), Zavod za zaštitu spomenika, Zadar (p. 80)

REHABILITATION AND RECONSTRUCTION OF HISTORIC SETTLEMENTS IN THE MEDITERRANEAN

(SYNTHESIS OF NATIONAL REPORTS)

Note: This report has been prepared on the basis of the national reports which reached the PAP/RAC by the beginning of May 1985. It is to serve as the basis for discussion at the Seminar on Rehabilitation and Reconstruction of Historic Settlements (Split, 22–24 May 1985). The text of the report has been supplemented and therefore slightly differs from the version presented at the Working Meeting of Experts held in March 1985.

INTRODUCTION

In 1983 the Centre for Regional Activities, among its other activities in the framework of the UNEP's Mediterranean Action Plan, started co-ordinating the project entitled 'Rehabilitation and Reconstruction of Historic Settlements'.

Since 1975 when the Barcelona Convention was signed it has been evident that the protection of human environment in the Mediterranean cannot be restricted to the natural environment only but that it should also include human settlements and, especially, those that bear some cultural heritage. This is why the problem of rehabilitation and reconstruction has found its place among other projects dealing with the preservation of human environment which all fall within objectives of the Convention. The idea is to exchange experience and knowledge on historic towns and settlements having in mind that all Mediterranean countries are in possession of great historic wealth. Another important fact is of relevance here, namely, that the architectural and urban heritage of the Mediterranean countries is burdened with numerous problems. Having all this in mind the following major objectives have been set:

1. to get close insight into the activities of Mediterranean countries in the rehabilitation and reconstruction of historic settlements;
2. bringing into closer contact institutions and experts in various countries engaged in solving these problems;
3. exchange of experience on the principles as well as the doctrine, organization, methodology and results of the rehabilitation of historic settlements;
4. proposal of specific actions and directives as to the improvement and speeding up of the process of rehabilitation of historic environments; and
5. in this respect, help particularly developing countries by appropriate recommendations.

Ten Mediterranean countries have responded to the proposed action. They are: Cyprus, France, Greece, Italy, Israel, Malta, Morocco, Spain, Tunisia and Yugoslavia. In addition to these countries it is expected that other countries, Contracting Parties to the Barcelona Convention, will take

part in the seminar on the subject. They are: Algeria, Egypt, Libya, Malta, Syria and Turkey.

One of the first steps taken within the framework of the project was to prepare national reports by all countries engaged in the action, in order to:

- (a) get an insight into the condition of historic towns (especially those of middle size, including the historic cores of bigger towns);
- (a) get a survey of plans and projects made;
- (c) get a survey of the organization and financing of interventions in historic settlements;
- (d) get a survey of actions taken so far and the respective experiences;
- (e) make suggestions for the preparation of case studies that are to be completed in subsequent phase of the project.

The aim of this synthesis is to show briefly what has been done so far in this action. That is why first part deals with the completed national reports, the second part presents a trial towards a comparative presentation of the similarities of problems and experiences of Mediterranean countries in the field; whereas the third part puts forward a suggestion for the further course of action.

I SURVEY OF NATIONAL REPORTS

In 1984 all member-countries of the Mediterranean Action Plan were invited to make, in accordance with instructions given on this occasion, their national reports on the conditions, problems, and reconstruction of historic towns and settlements. By the end of April 1985 nine participating countries presented their reports: Cyprus, Greece, France, Italy, Israel, Morocco, Spain, Tunisia and Yugoslavia.

Basic data from those reports could be summed up as follows:

Cyprus

Urban conservation in Cyprus. Rehabilitation and Reconstruction of Historic Settlements. Nicosia, August, 1984

Author: Miss Agni Petridou, Architect Municipality, Nicosia

In her thorough and solidly documented (equipped) report the author has given a complex view (survey) of the architectural heritage of her country. First, she gives a review of:

- a) urban entities high of architectural value,
- b) rural settlements of high ambient value environmental value),
- c) individual buildings.

From this review one can see that Cyprus abounds in towns and settlements of high cultural-artistic ambient values.

The second paragraph deals with individual town entities, of which a basic graphic documentation has been given (plans, photographs); they

are Nicosia, Limassol, Larnaca, Paphos, Kyrenia, Famagusta.

The third paragraph speaks of the organization and financing of plans and projects based on the present Law as well as envisaged in the light of newly proposed laws which, among other things, will try to attract private investments into historic sites.

The fourth paragraph deals with the problems arising from the realization of the plans as well as those which are administrative-political, legislative, technical or financial in nature.

The last paragraph gives a detailed presentation of Nicosia and it can be considered a proposal for a »case-study« being an interesting example of urban agglomeration where the influences of European and Oriental cultures intersect.

That part of the Report deals with:

- the urban development, documented with elaborate plans,
- the problems of planning and reconstruction in connection with specific development of the area (demographic growth, etc),
- the new action of preservation and reconstruction of architectural heritage giving its objectives and procedure (inventory making), purpose and basic policy towards historic sites.

France

Etablissements historiques du littoral français de la Méditerranée, 1984

Author: Mr Daniel Drocourt, Architect Directeur de l'Atelier du Patrimoine, Marseille.

In his two already printed volumes the author gives an elaborate and systematic presentation of historic towns in the French Mediterranean area.

The first volume deals with the general data for three provinces: Provence — Alpes — Côte d'Azur, Corse and Languedoc, Roussillon which together make the northwestern edge of the Mediterranean. Corsica also belongs to the French Mediterranean area. In that area there are 319 towns from about 2,000 to 20,000 inhabitants. Special attention has been given to the two main ports of the area: Marseille and Toulon. A historic part of Marseille has also been given special attention.

The second volume, is an inventory of the main littoral towns in France that belong to the following provinces: Alpes Maritimes, Var, the Rhone Estuary, Herault, Aude and Corsica. That survey gives an alphabetic enumeration of historic towns within each province and is accompanied by basic documentation (town plan) together with a register of most important structures and buildings which makes this survey look rather like a territory inventory. The register does not comprise coastal towns only but also those lying in the hinterland of various Mediterranean areas.

Detailed data are provided for *Panier*, a city quarter in Marseilles. The report gives a detailed demographic situation in that quarter and the results of the OPAH action (Operations Programmes d'Amélioration de l'Habitat) taken by the French National Commission for social development of housing quarters. Among seven towns included in the action there is also Le Panier Quarter: experiences gained in this action seem to be interesting even in a wider framework of the problems of historic settlements.

Greece

Rehabilitation and Reconstruction of Historic Settlements in Greece.

Author: Prof. Alkiviadis Prepis, Member of the Greek Section of ICOMOS, Athens.

In a systemized report, the author presents all essential characteristics of historic towns and their current role, separately embarking upon:

- 1 *Character of Greek historic settlements* which can be divided into:
 - Historic cores of larger coastal towns;
 - Smaller agglomerations with dominating historic nucleus,
 - »Living« and »dead« rural or semi-rural settlements;
 - Areas encompassing archeological zones;
 - Archaeological sites.

Among them, 2 major types can be discerned: mainland and insular type of settlements, determined by geography and climate. Therein, the specific historic evolution of Greece before and after the Turkish conquests can be noted.

2. *Problems pertaining to the present position of the historic settlements:*

- (a) settlements wherein degradation taken place in activities, employment, population; and
- (b) developing settlements (mostly due to tourism) with effected ecological balance and social structure;

These problems are reflected on various other ones, such as:

- demographic problems (drain of population and emigration),
- economic problems (unemployment and abandoning of traditional primary activities for the sake of better earnings in tourism);
- communal problems in towns (inadequate utilities and infrastructure; inappropriate restoration or »modernstyle« new developments; illegal development; visual pollution, etc);
- cultural problems (degradation of cultural and environmental resources, abandoning of cultural properties)
- social problems (difficulties in maintenance of traditional houses and their selling to the foreigners, adverse effects of the one-season tourism or industrial activities.

3. *Integrated programme for tourist resorts and settlements* are made:

- (a) through tourism development programmes;
- (b) by loans of Greek Tourism Organization (EOT) granted to the owners of traditional buildings for conversion into hotels.

4. *The EOT's Programme* has been hitherto implemented in the settlements of Vathia, Oia, and Mesta.

5. *Problems pertaining to rehabilitation* are mostly due to unsatisfactory organization in carrying out the Tourism Programme, and to the very life in historic settlements (higher costs of living, social differentiation which reflect on the cultural heritage).

It is expected that soon other investors (co-operative associations of building owners, tourism enterprises, mixed companies, state budget, European and Mediterranean programmes will become the part of the Tourism Programme.

In conclusion, the author proposed Vathia (Mani — Peloponnesus) as a case study, since it is one of the best examples of a historic settlements which is stagnating but which has experienced no major changes.

Italy

Rapport sur l'Italie

Author: Prof. assistant Donatella Morozzo,
Facoltà di architettura, Università di Genova

The author gives a detailed and elaborate review of the basic problems and experiences in the historic towns of her country. The report comprises:

1. A register of all coastal towns in alphabetical order together with the number of inhabitants, and in some cases the size of the area of the historic core proper.

2. A review of law-regulations among which two are outstanding: on the preservation of monuments and on urban planning. This chapter also discusses the problems of financing.

3. The paragraph on the state of preservation enumerates the causes of degradation of historic towns. They are: progressive leaving of old settlements, age (old age), lack of sanitary facilities, social degradation of certain areas in larger towns (ghettoes). The author points out some towns in this respect and speaks of notable deterioration in Ancona which is made stronger due to the fact that it lies in an earthquake area. A high degree of degradation can be seen in Bari and Genoa (63% of houses). In Gela, Marsala and Molfetta 60% of the houses are uninhabited and a similar situation prevails in Naples, Palermo, Taranto and partly in Venice.

4. As to plans and projects, the author presents the so far results of planning in Ancona, Barletta, Bari, Catania, Gela, Genoa, Livorno, Marsala, Molfetta, Napoli, Palermo, Pesaro, Rimini, Savona, Taranto, Trieste and Venice. For some of the plans the author has also given figures referring to the cost of renewal.

5. At the end of the report the author suggests Genoa to be a »case-study«. It is one of the four larger Mediterranean towns in Italy whose town authorities are very active and possess a feeling towards the problems of the town historic core. The town is very interesting from the aspect of historic architecture and natural surroundings and there also exists a vast documentation.

The rehabilitation of the historic core of Genoa comprises:

- reconstruction of town tissue destroyed in World War II bombing,
- rehabilitation of housing functions in specific neglected zones,
- reconstruction of infrastructure and other planned actions.

Israel

Rehabilitation and Reconstruction of Historic Coastal Settlements in Israel

Author: Mr. Ron Etzon, Environmental Architect, Israel Environmental Protection Service, 1984

The Report speaks of:

1. The general characteristics of the littoral of Israel which suggest that historic towns are numerous and important as they are witnesses of continuative life right from pre-historic cultures, through Persian, Hellenistic, Roman, Byzantine, early-Arab period to the time of the Crusades and Turkish period.

Historic settlements have been grouped into three basic categories:

- a) Archeological areas
- b) National parks
- c) Living urban centers

The Report discusses the third category only.

2. Administrative-legal aspects are based on the State law on planning and construction which

defines the building system into three levels: national, regional, and local.

3. The reconstruction and relocation of towns in Israel which is a specifically difficult problem in view of the fact that the inhabitants should be removed from the settlements to be reconstructed.

4. The Report draws special attention to two towns which could be dealt with as »case-studies«, i.e. the old part of Yaffo and old Akko which is just being planned for reconstruction with some of its parts already reconstructed

Morocco

»Reconstruction et réhabilitation des établissements historiques — Esquisse d'une stratégie de sauvegarde et de réhabilitation du patrimoine culturel des établissements historiques«.

Author: M. Abdellatif El Hajjami, Ministère de l'Habitat et de l'Aménagement du territoire, Fès.

In a detailed survey the author explains the basic categories of historic settlements typical of Morocco:

1. Centres of historic towns called »medina« (about 30 specially valuable ones have been preserved). Founded on the remains of ancient settlements or after the conquest of islamism, they came into existence within a large span of time (between 9th and 19th century) and they differ in size. Four of them (Fes, Marrakesh, Rabat, Meknes) contain beautiful king's palaces.

2. Kasba and Ksars are unique historic settlements which have in the last 50 years undergone considerable transformations:

- changes in social structure;
- changes in economic conditions;
- changes due to some ill-conceived physical solutions which are incompatible with traditional models.

3. Traditional rural settlements (about 100 years old) situated in the northern highlands of the country.

Embarking on the first two categories of settlements, the author goes into detail explaining the state of historic settlements and points at the major problems such as:

- (a) saturation of traditional urban tissue by certain commercial and handicraft activities which ruthlessly transform the appearance of historic buildings;
- (b) inadequate maintenance of cultural properties due to the changed social structure;
- (c) impoverishment of people inhabiting historic centres,
- (d) insufficient public facilities (hospitals, baths, schools, universities, youth hostels, etc.);
- (e) inadequate communal facilities (water, electricity, communication lines etc.);
- (f) neglected and misused green areas;
- (g) introduction of new building materials which encroach the character of historic ambiances.

Briefly listing activities relative to rehabilitation and reconstruction (those, for example, in the kasbas in the south of the country and the medina of Fes), the author deals separately with the most important medinas of Fes, Marrakesh, Tanger, Sale, Rabat, Meknes, Essaouira, Tetouan and Tiznit, pointing at some difficulties in implementing rehabilitation and reconstruction policy, such as:

- incompatibility of the historic tissue with some contemporary uses and needs;
- complexities of ownership and utilization of historic buildings;
- qualitative and quantitative aspects of the rehabilitation and reconstruction of historic settlements in typology;

- lack of an appropriate organization which would be responsible for carrying out rehabilitation works.

In proposing a *case study* the author has chosen Fes and the Plan for its protection (a list of relevant projects has been enclosed in the annex to the report).

At the end of the report, the author gives a concise proposal for the strategy of rehabilitation relative to historic settlements in Morocco in general and to medinas in particular, and suggests the following immediate activities to be taken:

- improvement of legislation;
- improvement of responsible administrative structure;
- better staffing structure (education of specialists particularly in specific Islamic architecture);
- better co-ordination of rehabilitation programmes within the Ministry of Housing and Physical Planning;
- protection of historic and cultural heritage through local communities.

Apart from the above said, the need for the following steps has been emphasized:

- promote the knowledge and awareness regarding architectural heritage;
- intensify the on-going activities in Fes;
- carry out rehabilitation activities on the level of urban neighbourhoods and therein secure citizens participation;
- organize concrete action in all medinas of Morocco;
- create a national-level organization for the rehabilitation of architectural heritage.

Spain

Report on the Reconstruction and Rehabilitation of Historical Towns in Spain

Author: Mrs. Gloria Alcazar, Architect, Madrid

In the three chapters of her report author has given an elaborate and more detailed survey of Spanish Mediterranean towns. Chapter 1 presents the situation (state) of Spanish historical towns seen from the aspect of:

a) legal regulations concerning conservation (based on the Laws from 1926 and 1936) on the basis of which a basic register of monuments and wholes has been made,

b) city planning regulations and practice falling within the activity of the State Town and Physical Planning Institute. The financing of all Spanish historical towns reconstruction is regulated by the Town-planning Law.

2. The last five years saw the beginning of a broad action of not only preservation but also rehabilitation of historical towns based on integral revitalization programmes organized by the Ministry of Public Works and Town Planning.

This action comprises the compilation of documentation for a series of towns (as many as 31) chosen to represent various urban types such as: historical cores of the capitals of various provinces, average towns or important economic wholes and areas endangered by various factors (depopulation, tourism, etc.). The report contains the names of all those towns of which some are on the Mediterranean coast. Basic data on the area, number of inhabitants, basic characteristics of urban-architectural types and public services situation can be found in that register.

Four phases can be seen in the making of the basic documentation for 31 Spanish towns:

- setting the methodology of work and program,
- gathering of basic information and documentation,
- detailed analysis of the structure and development dynamics,

- making proposition for construction, functional and socio-economic rehabilitation.

This was done in order to:

- protect urban and architectural heritage,
- improve and protect the quality of urban life,
- create conditions for real and active (creative) life in historic areas,
- create (make up) harmonious town plans that will guarantee the above mentioned goals.

All these actions have found their place in the new 1983 Law regulations.

3. A separate chapter has been dedicated to exemplification of such an action in a Mediterranean town. That is Trinidad-Perchel Quarter in Malaga which is one of the areas within the framework of the State Planning Institute and it has also been entered in the register of towns to be rehabilitated. This can be, therefore, considered the author's suggestion for a possible «case-study».

Tunisia

»Reconstruction et réhabilitation des établissements historiques — L'expérience tunisienne en matière de reconstruction des centres historiques«.

Author: Mme Jamila Binous, Coordinatrice des Etudes à l'Association de Sauvegarde de la Médina de Tunis

In the introduction of her report, Mme Binous departs from the contemporary doctrine of the active protection of architectural heritage citing two fundamental documents: Charter of Venice (1964) which cover the architectural and monuments aspect, and Nairobi Declaration (1976) which extends the issues of protection to socio-economic and political approaches to architectural heritage.

Protection of historic heritage in Tunisia have gained much when in 1970 a multidisciplinary group of experts joined in the Association for the Protection of the Medina of Tunis.

1. The report thus embarks upon the medina of Tunis which is a unique example of urban heritage, with a specific urban organization of strictly divided public from private areas. On the basis of such an urban organization the inventory has been prepared of all Tunisian Mediterranean medinas (listed in geographical order from north towards south) and other similar settlements, including: Bizerte, El Alia, Ghar El Melh, Sidi Bou Said, Tunis Soliman, Nabuel, Hammamet, Sousse, Monastir, Mahdia, Sfax, Gabes and Houmet Souk.

2. *Policy of rehabilitation in Tunisia.* The report deals with the basic notions, such as restoration and revitalization, while explaining in detail the term «rehabilitation» as the essential part of the housing policy which was introduced in Tunisia through the 5-year development plan for the 1977—1981 period. The aim of the policy has been not only to protect the architectural heritage but also to improve living conditions in old settlements.

3. *The objectives of rehabilitation are:*

- protection of architectural heritage;
- «integration» into urban life of old town areas by up-grading the living conditions in them;
- incentives for retaining the population in the neighbourhoods covered by rehabilitation (ways of discouraging them to leave their traditional abode).

Related to this is the *legislative and organizational system* which is grounded on two State organizations which are responsible for the implementation of rehabilitation activity. These are: Direction de la Réhabilitation et de la Renovation

(D.R.D.) within Ministry of Equipment and Housing; and Agence de Réhabilitation et de Renovation Urbain (ARRU) established after the 1981 Law.

4. »Integrated« projects of rehabilitation have been most effective in the medina of Tunis. These comprehensive efforts are aimed at stopping and controlling the process of degradation.

5. Examples of integrated projects are those made for the neighbourhood units of Hafsia, Bab Souka — Halfaouine, Kherba, and Maakel Ez-Zaim.

At the end, the author proposes the medina of Tunis as a whole, or one of the integrated rehabilitation projects (either Bab Souka or Hafsia) for a case study.

Yugoslavia

Rehabilitation and Reconstruction of Historic Towns in the Mediterranean Areas of Yugoslavia
Author: Dr Tomislav Marasović, Professor at the Universities of Split and Zagreb, Director of the Postgraduate Studies of Architectural Heritage in Split

The first paragraph is an evaluation of architectural heritage in Yugoslavia which is characterized by four zones of different cultural-artistic influences. The East-Adriatic zone is of special importance because of its long history of urban and architectural development which has left over many valuable entities and individual buildings.

The values of architectural heritage in Yugoslavia are grouped into three categories: 1. Those of broader national and international importance (here come the historic wholes which are entered into UNESCO Register of World Heritage), 2. of national and (narrower) lesser cultural importance, 3. all other cultural assets.

Considering the actual role of historical milieu in present day life, the author classifies architectural heritage into several groups:

- a) cores of larger coastal towns as centres of large agglomerations,
- b) smaller town agglomerations whose cores are still dominant in the surrounding landscape,
- c) rural and semi-urban settlements,
- d) dead old towns (archeological zones)

A special chapter deals with the problems of historic towns, the most outstanding being: deterioration of cultural values because of age and delapidation, difficult housing conditions connected with social and economic degradation, inadequate use of business premises and the problem of the rent, traffic problems both vehicular and pedestrian, new inappropriate constructions within or immediately without historical zones including industrial structures that degrade whole surrounding from the ecological point of view.

The third chapter deals with the protection and reconstruction of historical towns stating that:

1. the doctrinary basis is the so called active conservation,
2. it is organized through close cooperation of professional services and social-political associations,
3. programmes are financed through self-management communities of interest,
4. physical planning and reconstruction are realized through development plans (macro-regional, regional communal and general) and detailed plans which define historical cores in greater detail. The problem of realization is specially emphasized together with various methods used in protection and reconstruction.

In conclusion the author points out the support of Yugoslav authorities to the whole action. He also suggests that the historical core of Split should be dealt with as a »case-study«.

II SOME CONCLUSIONS FROM NATIONAL REPORTS

Some conclusions can be drawn from national reports which enable some comparison between the state (conditions) of historical settlements in the Mediterranean countries.

1. First, one can see a great interest for this project with all Mediterranean countries. As many as ten countries have joined the Project and nine have sent their reports so far. Efforts should be made in order to obtain all the reports to be able to make a complete picture of historic settlements, their basic problems and the possibilities of solving the most important problems of their life and preservation of architectural heritage. Special efforts should be put into getting reports from all Arab countries which also abound in valuable cultural heritage based mainly on Islamic art and culture that present specific problems of preservation and up to date evaluation. If those reports are not obtained we shall have an incomplete picture of urban and architectural heritage of the Mediterranean as a whole and its evaluation will be impossible.

2. The typology of Mediterranean towns is very diverse and renders various possibilities of study of various categories as to its size, economic condition in present-day life, historic cultural values and diversity of architectural heritage.

a) there is a great number of larger towns or other historical zones whose historic cores are of notable importance. Those towns usually have great economic potential and show intensive demographic development and growth in size but they are not accompanied by adequate restoration and sufficient care for historical zones.

Smaller towns are much more numerous but they are at the outskirts of all economic flows. Tourism seems to be of the greatest importance there but its development is not parallel with their cultural assets.

Specially numerous are quite small settlements that are mostly of ambient value. They usually stagnate with the exception of tourist areas or suburban zones of larger towns. The latter are, unfortunately, seized by construction for industrial purposes that devalue their original ambient values.

b) The cultural and artistic value of Mediterranean towns is, generally speaking, very significant; their typology (topographic, morphological, etc) is extremely diverse. The coasts of all Mediterranean countries abound in towns and settlements as well as in architectural objects out of towns that belong to different architectural and urban types. Their origin dates from various periods of pre-historical and the great Mediterranean civilizations of Antiquity, medieval towns of the West-European or Byzantine cultural circle, Islamic Northern Africa, numerous towns of the new era originated as fortifications or due to the development of trade, right down to the new settlements whose construction is linked with the development of maritime trade, industry and tourism. In many of these towns all those historical layers are co-existent giving special value to Mediterranean wholes but creating, at the same time, great problems of preservation and evaluation.

3. The problems of Mediterranean historical towns are mostly alike in all countries. They are:

a) deterioration of cultural values especially those that have not been preserved so far or that

are not very important. There is a much greater percentage of unprotected ones.

b) economic degradation which is characteristic of historic zones of larger towns or of smaller settlements as wholes.

c) social degradation primarily refers to old cores which have lost social balance either due to abandoned »living« functions or overcrowded activities;

d) the results of the above development can be especially seen in the last few centuries through general neglect of historical zones, architectural and public utilities deterioration, hard housing and hygienic conditions and worn out infrastructure.

e) the functions of historical zones are not adequate to their importance: old cores and other zones of historic value have, in many cases, remained without their vital functions.

f) disorganized traffic, especially vehicular, deforms the historical and ambient values of old zones and becomes physical menace to them.

g) industrial construction in the surroundings of historical settlements means their visual degradation and is a cause of hard ecological problems in wider historical environment.

h) construction for purposes of tourism also means degradation of historical-ambient values of old settlements unless it is in accordance with the best interest of cultural heritage. Some Mediterranean countries also bring forth specific problems among which special attention should be given to preventive protection of cultural values in earthquake zones.

4. The Doctrine

All Mediterranean countries that take part in this Project have decided to take up the so called active preservation of architectural heritage by making their national reports. It is an up-to-date doctrine in the town planning and preservation theory and practice of the present time. Active preservation means the evaluation of all cultural layers in the development of a settlement or object including the so called minor architecture. It also means the solution of all the problems in a historical town and above all protection through socio-economic, physical and town planning which are done through adequate methods from conservation and technical consolidation to restoration and smaller or bigger reconstructions if in interest of cultural assets in order to bring them in accord with the demands of modern life.

5. Organizational and Legal Aspects

of preservation and restoration of historical settlements are very diverse in Mediterranean countries (although some similarities can also be seen) because of their various political systems, social developments, cultural traditions and others. Although Mediterranean countries dispose of different laws on the protection of cultural assets and physical planning which make their respective institutions and their work also different, some common feature can, nevertheless, be seen in the work of:

- the institutes for the protection of monuments,
- the role of the institutes for physical planning,

— the role played by the local, regional and central authorities.

All the specific features are so numerous that they cannot be presented in such a short review. They can be discussed at experts' meetings or at even broader levels.

6. Evaluation of Distinguished Architectural Wholes

In the Mediterranean coastal area one can see a number of distinguished urban wholes and individual buildings that are registered in the list of the World Cultural and Natural Heritage. Mediterranean countries should continually make efforts to widen the register of cultural wholes and give them priority in solving the problems of preservation, restoration and rehabilitation.

Some of the wholes of the Mediterranean are of such importance that the problem of restoration and rehabilitation has incited a number of international actions of preservation. Venice can be taken as a case of a unique lagoon town of the greatest cultural-artistic and ambient values.

The Project on the Preservation and Rehabilitation of Mediterranean historical towns might also propose that adequate attention could be given to some town of importance of the southern Mediterranean coasts (one of the prominent Arab medinas, for instance) whereby it would have a wider international action of preservation and rehabilitation.

7. Other Problems

Quite a number of problems have not been dealt with in the national reports which does not mean they do not deserve proper attention. Here come the ever present problem of education, then the problem of the completion of work in progress, the question of the role of international institutions providing help to individual countries and some others which ought to be discussed anyway.

SUGGESTIONS FOR FURTHER COURSE OF ACTION

The national reports secured a good basis for the follow up of the action which, should all the member-countries agree, could proceed as follows:

1. A seminar in Split (May 1985) where:
 - (a) national reports would be comparatively discussed;
 - (b) experiences on the problems of Mediterranean historic towns would be exchanged;
 - (c) a list of case studies would be made;
 - (d) the further course of action would be discussed and agreed upon.
2. The completion of case studies throughout 1985 and 1986.
3. A seminar to discuss the case studies produced and suggestions on the preparations for the final report in 1986.
4. The final reports (recommendations to Mediterranean countries considering their policy of rehabilitation and reconstruction of historic towns.
5. Further permanent co-operation on the problems of Mediterranean historic settlements.

REHABILITATION ET RECONSTRUCTION DES ETABLISSEMENTS HISTORIQUES DANS LA REGION MEDITERRANEENNE (SYNTHESE DES RAPPORTS NATIONAUX)

Note: Ce rapport est préparé sur la base des rapports nationaux que le PAP/CAR a reçus jusqu'au début de mai 1985.

Il servira de base aux discussions lors du séminaire sur la réhabilitation et reconstruction des établissements historiques (Split, 22—24 mai 1985). Le texte du rapport a été complété et cette version diffère partiellement de celle qui a été présentée à la réunion de travail d'experts, tenue en mars 1985.

INTRODUCTION

Le Centre d'activités régionales pour le Plan d'actions prioritaires, agissant dans le cadre du Plan d'actions pour la Méditerranée du PNUE a, entre autres, initié, dès 1983, une coordination sur le Projet intitulé «Réhabilitation et reconstruction des établissements historiques».

Tout au début, lors de la signature, en 1975, de la Convention de Barcelone, il paraissait évident que la protection de l'environnement humain en Méditerranée ne pouvait uniquement se limiter au milieu naturel mais devait aussi inclure les établissements humains, et tout particulièrement ceux qui possédaient un patrimoine culturel. C'est pourquoi l'action s'est orientée, parallèlement aux autres projets sur la protection de l'environnement humain découlant des objectifs de la Convention, vers l'étude des problèmes concernant la réhabilitation et la reconstruction des établissements historiques, ceci afin que soient échangées les connaissances acquises dans les villes et établissements historiques, considérant que tous les pays méditerranéens possèdent, dans ce domaine, une très grande richesse, mais aussi que leur patrimoine architectural et urbanistique présente de nombreux problèmes. Pour cette raison, les besoins suivants se sont, en premier lieu, imposés comme objectifs essentiels:

1. Acquérir un aperçu général quant aux activités des pays méditerranéens dans le domaine de la sauvegarde et de la réhabilitation des établissements historiques.
2. Développer des contacts entre les institutions et experts qui, dans différents pays de la Méditerranée, s'occupent de régler ces problèmes.
3. Etablir des échanges d'expériences relatives à la méthodologie, aux principes, doctrines, organisations et résultats liés à la réhabilitation des établissements historiques.
4. Proposer différentes recommandations et suggestions aux gouvernements des pays méditerranéens en vue d'améliorer et d'accélérer les processus de réhabilitation du milieu historique.
5. Aider dans cette direction les pays en voie de développement.

Les dix pays méditerranéens suivants ont répondu favorablement à l'action qui leur a été proposée: Chypre, Espagne, France, Grèce, Italie, Israël, Malte, Maroc, Tunisie et Yougoslavie.

De même, on s'attend à ce que certains autres pays signataires de la Convention de Barcelone prennent part au travail du séminaire, à savoir: Algérie, Egypte, Libye, Syrie et Turquie.

La première démarche entreprise dans le cadre de ce Projet est l'élaboration des rapports nationaux de tous les pays méditerranéens intéressés en vue d'obtenir:

- a) un aperçu global de la situation des villes historiques (principalement de celles de grande et moyenne, ainsi que les noyaux historiques de villes plus grandes),
- b) une liste des plans et projets élaborés,
- c) une revue de l'organisation et du financement des travaux dans les établissements historiques,
- d) un aperçu des réalisations déjà exécutées et des expériences acquises dans l'exécution,
- e) un inventaire des propositions pour l'élaboration d'études caractéristiques (études de cas) qui s'exécuteraient dans la phase ultérieure de ce projet.

La tâche du présent compte rendu est d'exposer succinctement ce qui a été réalisé jusqu'aujourd'hui dans le cadre de cette action. La première partie donne un aperçu des rapports nationaux reçus jusqu'à présent; dans la seconde on a essayé de discerner, comparativement, les points communs relatifs aux problèmes et expériences dans les pays méditerranéens. La troisième partie offre des propositions pour le cours ultérieur de l'action.

APERÇU DES RAPPORTS NATIONAUX

Au mois de mars 1984, tous les Points focaux dans les pays méditerranéens membres du Plan d'actions pour la Méditerranée ont été invités à faire élaborer — dans le cadre des instructions qui leur ont été formulées à cette occasion par des experts reconnus — des rapports nationaux sur la situation, les problèmes et l'état d'aménagements des villes et établissements historiques. Sur les 10 pays participant à cette action, jusqu'à la fin de 1984, 9 pays ont fait parvenir leur rapport (Chypre, Espagne, France, Grèce, Israël, Italie, Maroc, Tunisie et Yougoslavie).

Les données essentielles relatives à ces rapports peuvent être résumées comme suit:

CHYPRE

Urban conservation in Cyprus, Rehabilitation and Reconstruction of Historic Settlements (Nicosia, August, 1984)

Auteurs: Miss Agni Petridou, architecte
Municipality, Nicosia

Dans un rapport détaillé et richement documenté, l'auteur a traité, à de nombreux égards, le patrimoine architectural et urbain de son pays. Elle a d'abord donné un compte rendu sur:

- a) les ensembles urbains de grande valeur architecturale

- b) les établissements ruraux de grande valeur d'ambiance
- c) les monuments et bâtiments, un par un.

Il en ressort que Chypre est un pays riche en villes et établissements humains possédant des valeurs culturelles, artistiques et d'ambiance.

Dans le deuxième chapitre sont présentés individuellement les ensembles urbains, accompagnés d'une documentation graphique (plans et photographies), et ceci pour les villes de: Nicosie, Limassol, Larnace, Paphos, Kyrenia et Famaguste.

Le troisième chapitre est consacré à l'analyse de l'organisation et du financement des plans et projets, tant sur la base des lois existantes que dans le contexte des nouvelles prescriptions proposées, qui indiqueraient, entre autres, le désir d'attirer des capitaux vers l'investissement dans des ensembles historiques.

Les problèmes liés à la réalisation des plans, qui sont de nature administrative, politique, juridique, financière et technique, sont étudiés dans le quatrième chapitre. On préconise une unification de l'activité de sauvegarde dans le pays.

Le dernier chapitre traite en détail de la ville de Nicosie, et nous pouvons considérer cela comme une proposition pour l'exécution d'un étude de cas en tant qu'exemple intéressant d'agglomération urbaine où se mêlent les influences de culture européenne et orientale. Dans cette partie du rapport sont présentés:

- un aperçu du développement urbanistique complété par des plans très clairs
- les problèmes relatifs à la planification et l'aménagement liés, entre autres, aux particularités du développement spatial (augmentation démographique de la population, etc...)
- la nouvelle action de sauvegarde et d'aménagement du patrimoine architectural et urbanistique, dans laquelle parallèlement aux objectifs sont également décrits: la démarche (l'établissement de l'inventaire), la destination et la base de la politique envers le milieu historique.

ESPAGNE

Report on the reconstruction and rehabilitation of historical towns in Spain

Auteur: Mme Gloria Alcazar, architecte, Madrid

L'auteur a très clairement, et plus que cela était demandé, traité des villes méditerranéennes de son pays, à travers trois principaux chapitres:

1. La situation générale des villes historiques espagnoles du point de vue:
 - a) des prescriptions juridiques de conservation, basées sur les lois de 1926 et 1936 qui ont servi pour l'élaboration de la liste de base des monuments et ensembles;
 - b) des prescriptions et de la pratique urbanistique dans le cadre des activités du Bureau d'Etat pour la planification spatiale et l'urbanisme; la planification de toutes les villes espagnoles a été financée par les «Plans spéciaux».
2. Une vaste action qui, durant les cinq dernières années, a débuté non seulement par la sauvegarde mais aussi par la réhabilitation des villes historiques, sur la base des programmes intégrés de revitalisation, organisés par le Ministère des travaux publics et de l'urbanisme.

Comme résultat de cette action, d'importants travaux ont été entrepris sur la documentation de plusieurs villes (au total 31) choisies de façon à fournir différents exemples de typologie urbaine: moyennes ou importantes, ensembles économiques, régions menacées par différents facteurs (dépopulation, tourisme, etc...). Dans le rapport figurent toutes ces villes dont un certain nombre se trouvent sur le littoral

méditerranéen. Pour toutes les villes de cette liste, sont énumérées les principales données sur la surface, le nombre d'habitants, les caractéristiques primordiales de la typologie urbaine et architecturale, et sur la situation socio-communale.

La documentation de base pour 31 villes d'Espagne a été établie en quatre phases:

- formation de la méthodologie de travail et des programmes
- acquisition des informations fondamentales et de la documentation
- analyses détaillées de la structure et de la dynamique du développement
- élaboration des propositions pour une réhabilitation fonctionnelle, socio-économique et de construction. L'intention était de:
 - a) sauvegarder le patrimoine urbain et architectural,
 - b) améliorer et conserver la qualité de la vie urbaine,
 - c) créer les conditions favorables à une vie réelle et active dans les régions historiques,
 - d) réaliser des projets urbanistiques harmonieux qui assureraient les objectifs susmentionnés.

Ces actions ont été sanctionnées par les nouvelles prescriptions légales de 1983.

3. Tout un chapitre est consacré à l'exemple fourni par une telle entreprise pour une ville méditerranéenne. Il s'agit du quartier *Trinidad-Perchel* de *Malaga* comme l'une des zones englobées dans l'action du Bureau d'Etat pour la planification, qui fait aussi partie de la liste des villes choisies pour le programme de réhabilitation. Cet exemple peut être considéré comme une proposition pouvant faire l'objet d'une éventuelle exécution de «case-study». (étude de cas).

FRANCE

Etablissements historiques du littoral français de la Méditerranée, 1984

Auteur: M. Daniel Drocourt, architecte, Directeur de l'Atelier du Patrimoine de la ville de Marseille, Marseille

En deux fascicules imprimés est présentée une très ample étude, bien systématisée, sur les villes historiques du littoral français de la Méditerranée.

Dans le premier fascicule sont énumérées les données générales concernant trois régions méditerranéennes françaises: Provence — Alpes — Côte d'Azur, Corse et Languedoc-Roussillon qui toutes trois forment la bordure nord-ouest de la Méditerranée, la Corse faisant aussi partie de la région méditerranéenne française.

Cette région comprend 319 villes, comptant de 2000 à 20 000 habitants. Une attention toute particulière est prêtée, dans cette étude, à deux principaux ports de la contrée: Marseille et Toulon. Dans ce cadre est spécialement traité un quartier historique de Marseille.

Le deuxième fascicule contient un aperçu-inventaire des principales villes côtières étudiées dans le cadre des départements: Alpes Maritimes, Var, Bouches-du-Rhône, Hérault, Aude et Corse. Dans cet aperçu, pour chaque département, les villes historiques sont énumérées par ordre alphabétique, accompagnées de leur documentation graphique de base (plan de la ville) et avec la liste des plus importants ensembles et édifices, de sorte que toute cette étude a un caractère d'inventaire spatial. Dans cette liste figurent, outre les villes côtières, celles se trouvant dans l'arrière-pays des différents départements méditerranéens.

Des données détaillées sont exposées pour le quartier du Panier à Marseille. La situation démographique dans ce quartier est très clairement décrite dans cette étude, ainsi que les résultats de l'action OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) entreprise par la Commission nationale française pour le développement social des quartiers d'habitation. En plus de sept villes, ladite action s'est aussi appliquée au quartier dénommé Le Panier et les expériences acquises dans ce domaine paraissent être intéressantes dans le cadre d'une plus vaste étude des problèmes relatifs aux établissements historiques.

GRÈCE

Rehabilitation and Reconstruction of Historic Settlements in Greece

Auteur: M. Alkiviadis Prepis, Athènes

Dans un rapport bien systématisé, l'auteur présente les caractéristiques principales des villes historiques et leur position dans la vie d'aujourd'hui.

1. *Les établissements historiques en Grèce* peuvent être groupés comme suit:

- noyaux historiques des villes de grandeur moyenne
- agglomérations mineures avec le noyau historique dominant;
- établissements ruraux et semi-ruraux «vivants» et «morts»;
- zones entourant les sites archéologiques;
- sites archéologiques.

Parmi eux, on peut distinguer deux types principaux: les établissements du type continental et ceux qui sont situés sur des îles, déterminés par des caractéristiques géographiques et de climat. On y relève les traits spécifiques du développement historique de la Grèce d'avant l'invasion turque.

2. *Les problèmes liés à la position des établissements historiques dans la vie d'aujourd'hui* qui peuvent être répartis en deux groupes:

- les établissements qui connaissent une dégradation en ce qui concerne les activités, les possibilités d'emploi, la population;
- les établissements en développement (dû en premier lieu au tourisme) avec un équilibre écologique et une structure sociale perturbée.

Les problèmes rencontrés dans ces établissements sont les suivants:

- problèmes démographiques (accroissement de la population et émigration);
- problèmes économiques (chômage et abandon des activités traditionnelles à l'orientation vers le tourisme et l'industrie);
- urbains et communaux (infrastructure inadéquate, abandon des établissements, rénovation inadéquate, style «moderne» de construction, construction illégale, pollution visuelle, etc.);
- problèmes culturels (dégradation des ressources culturelles et touristiques);
- problèmes sociaux (manque d'entretien et vente des immeubles historiques à des étrangers, conséquences négatives des activités touristiques ou industrielles).

3. *Les programmes intégrés pour les établissements historiques* ont été élaborés:

- à travers les programmes de développement touristique;
- grâce aux crédits alloués par l'Organisation touristique de Grèce (EOT) aux propriétaires des immeubles traditionnels pour les transformer en hôtels.

4. *Le Programme de l'EOT* est appliqué jusqu'à présent aux établissements suivants: Vathia, Oia, Mesta.

5. *Les problèmes rencontrés lors de la réhabilitation* concernent surtout la mauvaise organisation des programmes touristiques, les conditions de vie dans les établissements historiques (augmentation des coûts de la vie, différenciation sociale) et le patrimoine culturel (usage impropre des immeubles ayant une valeur historique).

On s'attend à ce que d'autres investisseurs (coopératives des propriétaires, entreprises touristiques, compagnies mixtes, état programmes européens et méditerranéens) prennent part à la phase ultérieure de ce programme.

6. Dans la conclusion, Vathia (Mani-Péloponnèse), établissement historique qui n'a pas subi de transformations, est proposé pour être étudié comme étude de cas.

ISRAËL

Rehabilitation and reconstruction of historic coastal settlements in Israël

Auteur: M. Ron Etzion, architecte paysagiste, Israël Environmental Protection Service, 1984

L'étude contient un compte rendu sur:

1. Les caractéristiques générales de la région côtière d'Israël, d'après lesquelles on conclut que les villes historiques sont nombreuses et importantes car elles possèdent des témoignages d'une vie continue depuis la période préhistorique, passant par les époques perse, hellénistique, romaine, byzantine, arabe ancien, jusqu'au temps des Croisés et des Turcs.

Les établissements historiques sont répartis en trois catégories fondamentales:

- a) régions archéologiques
- b) parcs nationaux
- c) centres urbains vivants

Seule cette troisième catégorie est présentée dans l'étude.

2. Les aspects administratifs et juridiques qui reposent sur les lois du pays, relatifs à la planification et la construction d'après lesquelles se définit le système spatial à trois niveaux: national, régional et local.

3. La rénovation et le relogement qui, en Israël, représentent un problème particulièrement complexe étant donné la nécessité de faire évacuer la population des établissements devant être rénovés.

4. Deux villes pouvant être étudiées en tant que étude de cas et ceci: la vieille partie de Yafa et l'ancien Akko, qui est justement en phase de planification avec des parties déjà rénovées.

ITALIE

Rapport sur l'Italie

Auteur: Prof. ass. Donatella Morozzo, Facoltà di architettura, Università di Genova

Dans une ample étude, l'auteur expose très clairement les problèmes fondamentaux et les expériences concernant les villes historiques méditerranéennes de son pays. Le rapport comprend:

1. Une liste de toutes les villes côtières (par ordre alphabétique) avec le nombre d'habitants, la surface de l'ensemble de l'établissement et (dans certain cas) celle du noyau historique.

2. Un aperçu des prescriptions juridiques, parmi lesquelles se distinguent deux lois essentielles: sur la sauvegarde des monuments et sur la planification urbanistique. Ce chapitre traite aussi des questions relatives au financement.

3. Un chapitre sur l'état de la sauvegarde contient l'énumération des causes de dégradation des villes historiques, telles que: abandon progressif des établissements anciens, vétusté, manque de conditions hygiéniques, dégradation sociale de certaines parties dans les grandes villes (ghettos). L'auteur signale parmi les villes énumérées dans ce contexte, l'abandon existant à Ancône, renforcé par le fait qu'il s'agit là d'une région sismique importante, la dégradation est également visible à Bari et Gênes (63% des immeubles). A Gela, Marsala et Molfeta 60% des constructions sont inhabitées, et la situation est semblable à Naples, Palerme, Tarante et, en partie, à Venise.
4. Une revue des plans et projets où figurent les résultats de la planification pour Ancône, Barletta, Bari, Catane, Gela, Gênes, Livourne, Tarante et Venise. Certaines villes sont décrites avec les données financières relatives aux frais de rénovation.
5. Une proposition, à la fin du rapport, pour que Gênes soit étudiée comme une étude de cas. C'est l'une des quatre grandes villes méditerranéenne italiennes où les autorités communales sont actives et sensibles aux problèmes du centre historique. Cette ville est très intéressante du point de vue de l'architecture historique et de l'environnement naturel, et possède également une très riche documentation. La réhabilitation du noyau historique de Gênes concerne:
 - la rénovation du tissu urbain, détruit durant les bombardements de la Seconde Guerre mondiale;
 - la réhabilitation des fonctions d'habitation dans chacune des zones désertées;
 - L'aménagement de l'infrastructure et autres plans d'action.
2. le manque d'entretien des centres historiques dû aux mutations sociales
3. la paupérisation de la population des centres historiques
4. l'insuffisance d'équipements sociaux (hospitaux, lycées, universités, maisons de jeunes...)
5. l'insuffisance d'équipements en infrastructures (eau potable, électricité...)
6. l'insuffisance d'équipements en espace vert
7. l'emploi de méthodes et matériaux nouveaux qui accélèrent la dégradation de l'ambiance historique.

Dans le troisième chapitre, l'auteur mentionne les travaux relatifs à la sauvegarde des établissements historiques (les Kasbas dans le sud marocain; la sauvegarde de la ville de Fès), décrit les médinas suivantes: Fès, Marakech, Tanger, Salé, Rabat, Meknes, Essaouira Tetouan, Oiznit et relève les difficultés rencontrées dans le programme de leur réhabilitation. Ces difficultés peuvent être groupées comme suit:

1. l'incompatibilité du tissu urbain traditionnel avec les besoins d'une civilisation contemporaine
2. la complexité des status fonciers et des status d'occupation
3. l'aspect qualitatif et quantitatif de la sauvegarde des établissements historiques
4. la diversité des centres historiques
5. l'absence d'un organisme chargé des opérations de réhabilitation.

Le quatrième chapitre est consacré à l'étude de cas: la Sauvegarde de la ville de Fès (la liste des projets figure en annexe).

Dans le dernier chapitre, l'auteur présente l'esquisse d'une stratégie de sauvegarde et de réhabilitation des établissements historiques marocains, en particulier des médinas. Il propose des actions au niveau:

- a) des textes de loi des réglementations
 - b) des structures administratives
 - c) de la formation professionnelle (surtout des techniciens spécialisés en matière de tissu traditionnel islamique)
 - d) de la coordination des activités relatives à la réhabilitation par la création des comités au niveau des provinces — le secrétariat de ce comité pourrait être attribué au Ministère de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire
 - e) de la sauvegarde du patrimoine entrant dans les compétences des collectivités locales.
- Indépendamment de ces mesures, il est indispensable:
- a) d'affiner encore plus la connaissance du patrimoine architectural et urbain national
 - b) d'engager avec le maximum de moyens la sauvegarde de la ville de Fès
 - c) d'engager une opération de réhabilitation à l'échelle d'un quartier laquelle participerait la population locale
 - d) d'engager des actions contrètes dans toutes les médinas du Maroc
 - e) de créer un organisme à l'échelle nationale chargé de la réhabilitation du patrimoine architectural et urbain.

MAROC

Reconstruction et réhabilitation des établissements historiques Esquisse d'une stratégie de sauvegarde et de réhabilitation du patrimoine culturel des établissements historiques.

Auteur: M. Abdellatif El Hajjami

Dans un rapport détaillé, l'auteur traite 3 types d'établissements historiques caractéristiques pour le Maroc:

1. Les centres historiques appelés »médi-na«: au nombre d'une trentaine, ils sont de plus ou moins grande importance. Ils ont été fondés entre le IXe et le XIXe siècles sur des vestiges antiques d'avant l'islamisation du pays ou par les dynasties musulmanes. Quatre de ces centres disposent d'un palais royal: Fès, Marakech, Rabat, Meknes.
2. Les Kasbas et les Ksars, centres historiques fortifiés qui ont subi de profondes transformations dues essentiellement:
 - au changement brusque des structures sociales
 - au bouleversement des assises économiques
 - à la prédominance d'un modèle d'urbanisme et d'architecture en rupture totale du point de vue fonctionnel et technique avec le modèle traditionnel.
3. Les centres historiques à caractère rural situés dans les zones montagneuses au nord du pays.

Dans le deuxième chapitre, l'auteur traite de l'état de la conservation des établissements historiques. Il indique les problèmes suivants:

1. la surdensification du tissu traditionnel due aux activités de commerce et de production qui causent la dégradation du bâti historique par des transformations brutales

TUNISIE

Reconstruction et réhabilitation des établissements historiques

Expérience tunisienne en matière de reconstruction des centres historiques.

Auteur: Mme Jamila Binous, Coordinatrice des études à l'Association de Sauvegarde de la Médina de Tunis

Dans l'introduction de son rapport, Mme Binous cite deux documents fondamentaux concernant

la sauvegarde du patrimoine architectural: la Charte de Venise (1964) portant sur l'aspect architectural et monumental du patrimoine, hors de tout contexte socio-économique et la Déclaration de Nairobi venue en 1976 poser le problème dans sa dimension réelle.

Vers les années 70 commence en Tunisie une réflexion approfondie sur le sort des centres historiques du type «médi-na». Ces idées ont vu, le jour au sein du groupe pluridisciplinaire de l'Association de Sauvegarde de Tunis (ASM).

1. Les médinas — patrimoine unique

Les médinas en Tunisie constituent un patrimoine urbanistique unique dont l'analyse a dégagé une organisation spécifique.

L'organisation urbaine de la médina repose sur le principe de la séparation très nette de l'espace public et l'espace privé. Sur la base de cette organisation urbanistique spécifique est établie une liste des médinas et centres urbanistiques similaires, localisés sur le littoral méditerranéen (du Nord au Sud: Bizerte, El Alia, Ghar El Melh, Sidi Bou Said, Tunis, Soliman, Nabuel, Hammamet, Sousse, Monastir, Mahdia, Sfax, Gabes et Houmet Souk à Jerba).

2. Politique de réhabilitation/reconstruction en Tunisie

L'auteur cite les notions fondamentales utilisées pour désigner les différents types d'intervention sur le tissu historique: restauration, réhabilitation et rénovation. La notion de réhabilitation est expliquée en détail en tant que composante de la politique de l'habitat, introduite officiellement en Tunisie par le Plan quinquennal de développement (1977—1981).

Cette politique n'est pas née d'un souci de conservation du patrimoine historique mais répond à la préoccupation de l'Etat d'améliorer les conditions de vie dans les établissements historiques:

Les objectifs de la réhabilitation sont les suivants:

- conservation du patrimoine
- «intégration» à la ville des quartiers d'habitats anciens en améliorant les conditions d'hygiène et de santé
- maintien sur place, dans la mesure du possible de la population du quartier à réhabiliter.

Dans le but de définir et d'appliquer une politique de réhabilitation, l'Etat a créé deux organismes destinés à assurer la maîtrise des projets:

- Direction de la réhabilitation et de la Rénovation auprès du Ministère de l'équipement et de l'Habitat (D. R. D.)
- Agence de Réhabilitation et de Rénovation urbaine créée par la loi de 1981 (ARRU).

3. Les projets intégrés de réhabilitation ont trouvé un champ d'application idéal à la Médina de Tunis: Hafsia, Bab Souika — Halfaouine, Hherba, Maakel Ez-Zaim.

5. Proposition pour une étude de cas

- Deux possibilités s'offrent pour l'étude de cas:
- la médina de Tunis dans son ensemble
 - l'un des projets «intégrés», notamment l'un des deux qui sont déjà au stade de l'exécution (soit le projet Bab-Souika soit le projet Hafsia).

YUGOSLAVIE

Rénovation et réhabilitation des villes historiques dans les régions méditerranéennes de Yougoslavie
Auteur: Dr Tomislav Marasović, professeur à l'Université de Split et à l'Université de

Zagreb, Responsable des études post-universitaires sur le patrimoine architectural et urbain.

Dans le premier chapitre sont traitées les valeurs du patrimoine architectural et urbain de Yougoslavie qui sont caractérisées par quatre zones de différentes influences culturelles et artistiques. La zone de la région de l'*Adriatique orientale* est particulièrement importante car elle témoigne d'un très long développement urbain et architectural qui a laissé des ensembles et des constructions individuelles de valeur.

En Yougoslavie les valeurs du patrimoine architectural et urbain sont classées en trois catégories principales: 1) de grande importance internationale et nationale (en font partie les ensembles figurant dans le registre du patrimoine mondial de l'UNESCO), 2) d'importance nationale et culturelle restreinte, 3) tous les autres biens culturels.

Tenant compte du rôle actuel du milieu historique dans la vie d'aujourd'hui, le patrimoine architectural et urbain est divisé en plusieurs groupes:

- a) noyaux des plus grandes villes côtières dans les centres d'agglomérations importantes;
- b) plus petites agglomérations urbaines dont le noyau domine dans le paysage environnant
- c) villes mortes anciennes (zones archéologiques)

Dans un chapitre spécial sont étudiés les problèmes des villes historiques, parmi lesquels se distinguent: dépérissement des valeurs culturelles pour cause de vétusté et d'usure; mauvaises conditions d'habitation liées à la dégradation sociale et économique: utilisation non-adéquate des locaux commerciaux et problèmes de rente; questions relatives à la circulation (piétonne et des véhicules); nouvelles constructions non adaptées, à l'intérieur ou dans le voisinage immédiat des zones historiques, y compris l'industrie qui dégrade écologiquement les environs.

Le troisième chapitre est consacré à la sauvegarde et la rénovation des villes historiques; y sont brièvement présentés:

1. la base doctrinaire, nommée «sauvegarde active»,
2. l'organisation, et le rôle des services spécialisés et des communautés socio-politiques s'y rapportant,
3. le financement par la voie des communautés d'intérêts autogérées et autres sources,
4. la planification spatiale et l'aménagement, qui sont traités dans le cadre des plans de développement (macrorégionaux, régionaux, communaux et généraux) et des plans d'exécution dans lesquels sont signalés les problèmes de réalisation, ainsi que l'application de différentes méthodes dans le domaine de la sauvegarde et de l'aménagement.

Le soutien de la Yougoslavie à toute cette action, est mis en évidence dans la conclusion, et le noyau historique de Split est proposé pour être étudié comme étude de cas.

CERTAINES CONCLUSIONS RESSORTANT DES RAPPORTS NATIONAUX

L'examen des rapports nationaux, conduit à certaines conclusions qui permettent de faire une comparaison quant à la situation des établissements historiques dans les pays du bassin méditerranéen.

1. On peut constater, avant tout, que ce projet a suscité un très grand intérêt dans les pays méditerranéens. Dix pays s'y sont montrés favorables et, jusqu'à présent, 9 rapports nationaux

ont été présentés. Tous nos efforts doivent s'orienter vers l'obtention des rapports non encore parvenus, ce qui devrait nous permettre de compléter nos connaissances sur les établissements historiques, leurs problèmes fondamentaux et la possibilité de résoudre les principales questions relatives à leur vie, à la protection du patrimoine architectural et urbanistique. Il faut surtout essayer d'avoir les rapports provenant des pays arabes qui possèdent un très riche patrimoine culturel, surtout fondé sur l'art et la culture islamiques et qui présentent certains problèmes spécifiques liés à la sauvegarde, l'aménagement et la valorisation moderne de ces ensembles dans la vie contemporaine. Sans quoi, l'image du patrimoine architectural et urbanistique de la Méditerranée dans son ensemble et quant à la possibilité de lui attribuer sa valeur véritable serait incomplète.

2. La typologie des villes méditerranéennes est variée et permet d'analyser des catégories très différentes par rapport à leur grandeur, leur situation économique dans la vie contemporaine, leur valeur artistique et historique et la stratification du patrimoine architectural et urbain. A cet égard il faut particulièrement souligner que:

- a) sur le littoral méditerranéen se trouvent un grand nombre de villes importantes représentant un noyau ou une zone historique exceptionnels. Ce sont des villes au potentiel économique considérable, et d'un développement industriel, démographique et spatial rapide qui, en général, n'est pas accompagné d'un aménagement approprié, ni d'un traitement convenable des zones historiques. Bien plus nombreuses sont les plus petites villes; elles se trouvent généralement à l'écart des grands courants économiques contemporains. La force économique majeure dans cette catégorie est le tourisme, mais son développement ne s'harmonise pas toujours avec les besoins des valeurs culturelles.

Sont particulièrement nombreuses les petites agglomérations, ayant surtout une valeur d'ambiance, alors que leur développement reste stagnant à l'exception des régions touchées par la construction touristique, ou dans de zones suburbaines situées à proximité de grandes villes où elles sont englobées dans un ensemble industriel qui, malheureusement, diminue la valeur de ses authentiques richesses d'ambiance.

- b) la valeur culturelle et historique des villes méditerranéennes est, en général, très importante et sa typologie (topographique, morphologique, etc...) est exceptionnellement riche. Sur le littoral de la Méditerranée, et dans tous les pays, existent des villes et établissements humains, de même que des édifices et ensembles situés en dehors des agglomérations appartenant à différents types architectoniques et urbanistiques, érigés à différentes époques; depuis la préhistoire et les grandes civilisations méditerranéennes de l'Antiquité, en passant par les villes médiévales de type culturel occidental ou byzantin, par celles de l'Afrique septentrionale islamique, jusqu'aux nombreuses villes d'époque moderne fondées lors du développement du commerce ou des fortifications, sans oublier les récents établissements humains liés à l'épanouissement du trafic maritime, du commerce, de l'industrie ou du tourisme. Dans beaucoup de ces villes coexistent toutes ces couches historiques, ce qui donne aux anciens ensembles méditerranéens une valeur particulière, mais pose aussi

des problèmes complexes de sauvegarde et de valorisation.

3. Les problèmes des villes historiques méditerranéennes sont, dans la plupart des cas, communs à tous les pays. Ce sont les suivants:

- a) dépérissement des valeurs culturelles, particulièrement de celles qui ne se rapportent pas à des édifices et ensembles célèbres ou déjà sauvegardés, et qui sont, proportionnellement, beaucoup moins nombreux que ceux qui ne sont pas protégés;
- b) dégradation économique caractéristique pour les zones historiques des grandes villes ou pour les petits établissements dans leur ensemble.
- c) dégradation sociale concernant principalement les noyaux anciens qui ont perdu une composition sociale équilibrée due soit à l'abandon des fonctions «vivantes» soit à la surabondance d'activités.
- d) comme résultat d'un tel développement, apparaît un abandon général des zones historiques jusqu'à une détérioration dans la construction et les activités communales, une inquiétante situation hygiénique et de graves conditions d'habitation, jusqu'à une infrastructure usée.
- e) les fonctions des zones historiques ne s'appliquent pas à leur signification: les noyaux anciens et autres zones à valeur historique sont, dans beaucoup de cas, restés sans fonctions vitales;
- f) un trafic non-réglementé, surtout pour les véhicules, enlaidit les ensembles à valeur historique ou l'ambiance des zones anciennes et les menace physiquement
- g) la construction industrielle proche des établissements historiques dégrade visuellement les valeurs culturelles et crée de graves problèmes écologiques dans un vaste milieu historique
- h) l'exploitation touristique, si elle ne s'harmonise pas avec les intérêts du patrimoine culturel, dégrade, également le caractère historique et d'ambiance des établissements anciens.

Certains pays méditerranéens soulèvent des problèmes spécifiques parmi lesquels il faut mentionner la protection préventive des valeurs historiques dans les zones sismiques.

4. La doctrine

Tous les pays participant à ce projet ont, dans l'élaboration de leurs rapports nationaux, opté pour la «sauvegarde active» du patrimoine architectural et urbain, qui est une doctrine moderne en théorie et en pratique actuelles de la conservation urbanistique. La sauvegarde active sous-entend la valorisation de toutes les couches culturelles dans le développement d'un établissement humain ou d'un édifice, y compris la soi-disant «architecture mineure», la solution de tous les problèmes dans une ville historique, ce qui, avant tout, signifie l'exécution de la sauvegarde grâce à un système de planification socio-économique particulièrement spatiale et urbanistique — s'ajoutant aux méthodes adaptées depuis la conservation et la consolidation technique, en passant par la restauration, jusqu'aux plus ou moins importantes reconstructions exigées dans l'intérêt des biens culturels et leur harmonisation avec les besoins de la vie contemporaine.

5. Les aspects juridiques et d'organisation de la sauvegarde et de l'aménagement des établissements historiques se différencient beaucoup d'un pays à l'autre dans le bassin méditerranéen (quoique même là, on puisse trouver des ressemblances), car il s'agit d'Etats dont le système politique, le développement social, les traditions culturel-

les etc ..., sont différents. Bien que les lois sur la sauvegarde des biens culturels se différencient dans les pays méditerranéens, même celles concernant l'aménagement spatial — et donc aussi l'organisation et l'action des institutions dont la tâche est de sauvegarder et développer les villes et régions historiques, il est tout de même possible de distinguer certaines caractéristiques communes, et ceci à travers:

- les travaux des instituts pour la sauvegarde des monuments
- le rôle des institutions pour la planification spatiale et l'aménagement
- le rôle des autorités locales, régionales et centrales.

Les particularités sont nombreuses et il n'est même pas possible de les énumérer toutes dans un aussi bref compte-rendu; elles peuvent être l'objet de discussions spéciales entre les experts, ou au cours de réunions plus importantes.

6 *Valorisation des ensembles particulièrement remarquables*

Dans la région méditerranéenne il y a toute une série d'ensembles urbains et d'édifices individuels de valeur qui figurent dans le Registre du patrimoine culturel et naturel mondial. Les pays méditerranéens doivent continuer à élargir la liste de leurs ensembles et monuments devant figurer dans ce registre, et donner, à de telles ensembles, la priorité dans le domaine de la sauvegarde, de l'aménagement et de la réhabilitation. Certains ensembles urbains de la région méditerranéenne sont tellement significatifs que le problème de leur sauvegarde et réhabilitation a déjà incité à plusieurs actions internationales de sauvegarde; c'est le cas de Venise, qui est un exemple unique de ville lagunaire de la plus haute valeur culturelle, artistique et d'ambiance.

Peut-être serait-il possible de faire ressortir du projet de réhabilitation des villes historiques de la Méditerranée une proposition tendant à ce qu'une attention spéciale soit apportée à l'une des villes célèbres du littoral méridional de la Méditerranée

(une des medinas arabes remarquables, par exemple), qui mériterait une vaste action internationale de sauvegarde et de réhabilitation.

7. *Autres problèmes*

Une série de problèmes n'a pas été traitée dans les rapports nationaux, ce qui ne signifie pas qu'il faille les négliger. En font partie le problème toujours actuel de l'éducation et de l'enseignement, la question de la réalisation des travaux, le rôle des institutions internationales dans leur aide à certains pays et d'autres sujets, dont il faudrait, en tout cas, discuter.

PROPOSITION POUR LA SUITE DE L'ACTION

Les rapports nationaux réunis constituent la base d'une continuité d'action, qui pourrait, si les pays participants se mettaient d'accord, se poursuivre selon les phases et échéances suivantes:

1. séminaire à Split (mai 1985) où
 - a) seraient comparativement examinés les rapports nationaux
 - b) s'échangeraient des expériences relatives aux problèmes des villes historiques méditerranéennes
 - c) serait établie la liste pour l'exécution des études de cas,
 - d) serait adopté le programme de l'action ultérieure.
2. Achèvement des études de cas dans la période 1985—1986.
3. Séminaire sur l'analyse des études de cas et sur les préparatifs concernant le rapport final, prévu en 1986.
4. Rapport final, c'est-à-dire recommandations aux pays méditerranéens quant à la politique de réhabilitation et reconstruction des villes historiques.
5. Coopération future relative à la problématique des établissements historiques méditerranéens.

ADDITIONAL PAPERS
PRESENTED AT THE
SEMINAR

COMMUNICATIONS
ADDITIONNELLES
PRESENTEE AU SEMINAIRE

REHABILITATION DE LA CASBAH D'ALGER DANS LE CADRE DU SEMINAIRE: INTERVENTION D'URBANISME DANS LES CENTRES VILLES

Le projet de revalorisation de la Casbah d'Alger émane de deux objectifs nationaux de l'Algérie. La volonté de préserver et de réhabiliter le patrimoine culturel de la nation et d'améliorer rapidement les conditions d'habitat des citoyens.

Avec ses 1700 maisons, dont 1200 d'époque turque, la Casbah constitue un patrimoine historique, culturel et urbain inestimable, abritant une population d'environ 60 000 habitants, qui malgré sa dégradation physique, représente, face à la crise du logement, une réserve d'habitat de grande importance économique et sociale.

Mais la Casbah est surtout le témoin et le cadre physique d'une culture et d'une manière de vivre. Elle est le symbole d'une société qui a su résister pendant plus de 130 ans aux pressions du colonialisme, sauvegardant sa propre personnalité, ses mœurs et son indépendance.

Par sa situation géographique sur la pente d'une colline qui surplombe la Baie d'Alger, la vieille ville jouit de conditions climatiques, esthétiques et panoramiques exceptionnelles.

La Casbah est enfin le noyau historique de la capitale de la nation. A ce titre au delà du rôle de quartier d'habitat, qu'elle continuera à assumer, elle a la profonde vocation de devenir un quartier de culture en continuité avec sa tradition historique.

Partie intégrante de la ville d'Alger contemporaine, une métropole en pleine expansion, avec une population dépassant les deux millions d'habitants, sa réhabilitation ne peut être considérée sans qu'on la situe au sein de l'agglomération et constitue donc une entreprise complexe nécessitant des actions concertées et une approche d'aménagement global.

LA CASBAH AU SEIN DE LA METROPOLE D'ALGER

A propos du rôle actuel de la Casbah et de sa vocation future, il est à rappeler que le sort d'une section urbaine est grandement déterminé par la localisation de celle-ci au sein de l'agglomération.

Un premier facteur à l'échelle de l'agglomération qui a déjà influencé le sort de la casbah dans le passé, et qui probablement continuera à l'influencer dans le futur, réside dans le développement de la ville et de son centre vers le Sud et l'Est.

Historiquement, la ville se confondait avec la Casbah et son centre se trouvait dans la Basse Casbah.

Ultérieurement, à partir de la période coloniale, sous l'effet de divers facteurs d'ordre topographique et socio-politique, la ville s'est développée principalement vers le Sud-Est, confinant la Casbah dans une position, relativement excentrique.

En relation avec cette tendance, le centre s'est également prolongé sous forme d'un centre moderne dans le même sens en drainant une part des activités de la Casbah. On peut dire qu'actuellement le centre de ce système linéaire d'activités se trouve place Audin. Il s'agit d'une mutation de presque deux kilomètres.

Le développement d'un centre moderne au Sud-Est de l'agglomération future comme le préconisait le POG, pourrait accélérer le déclin de la Casbah, voire de tout le centre existant dont le rôle tendrait à se limiter à polariser des activités et des populations de plus en plus marginales.

Un développement spatial plus équilibré, aussi bien vers l'Ouest que le Sud-Est, d'après les nouvelles orientations pourrait grandement enrayer les tendances de marginalisation de la Casbah.

En revanche, la récupération d'une position plus centrale, la soumettrait à de grandes pressions de développement avec les dangers que celles-ci impliquent. Cela risquerait de se traduire par des tendances de densification du bâti et par une rénovation accélérée. Plus particulièrement les flux de trafic reliant le Sud-Est, à l'Ouest de la métropole qui actuellement passent par la Casbah, seraient intensifiés, en aggravant les problèmes qu'ils créent déjà dans la Basse Casbah.

Si l'on veut que la Basse Casbah maintienne et développe ses activités de centre, ou que, en d'autres termes, la continuité de l'axe structurant de la ville soit renforcé, le plan d'aménagement de la Basse Casbah devra établir un milieu spatial propice à cet égard. Ceci implique la densification du bâti, l'implantation de bâtiments, pouvant abriter le commerce et les services et le renforcement des axes piétonniers vers le Nord-Ouest. Ceci implique aussi la maximisation de l'accessibilité motorisée sans la mettre en contradiction avec l'aménagement d'un ensemble historique à sauvegarder. De même le sort de la liaison Sud-Est, Nord-Ouest a des implications fondamentales aussi bien sur l'ensemble urbain que sur la Casbah.

La réhabilitation de la Citadelle qui par son importance historique, esthétique et symbolique présente une importance au niveau métropolitain et national, forme une partie intégrante de la Casbah et sa réhabilitation est considérée également de ce point de vue.

Les décisions portant sur l'aménagement de la Casbah sont subordonnées à des objectifs de deux niveaux. L'inter-relation entre la Casbah et l'agglomération forme l'un de ces niveaux, tandis que le second réside dans les objectifs concernant directement la structure interne de la Casbah elle-même.

PRINCIPE DE LA SAUVEGARDE

La Casbah d'Alger est un ensemble historique, non classé au titre des monuments historiques mais déclaré par le POG (Plan d'Orientation d'Alger) «Site Historique à Sauvegarder».

Par la sauvegarde, on entend l'identification, la protection, la conservation, la restauration, la réhabilitation, l'entretien et la révalorisation de l'ensemble historique et de son environnement.

Chaque ensemble historique ou traditionnel et son environnement devraient être considérés dans leur globalité comme un tout cohérent dont

l'équilibre et le caractère spécifique dépendent de la synthèse des éléments qui le composent et qui comprennent les activités humaines ainsi que les bâtiments, la structure spatiale et les zones d'environnement (principes de sauvegarde UNESCO NAIROBI 1975).

Le plan d'aménagement préliminaire de la Casbas a été approuvé en 1981.

LIMITES DES ZONES DE SAUVEGARDE

La zone de sauvegarde proprement dite correspond au territoire de l'ancienne ville défini par le périmètre de ses anciens remparts avec ses fossés, la mer et son port, l'amirauté.

Ce territoire est délimité:

- à l'Ouest par la Citadelle
 - au Sud par le Boulevard OURIDA MEDDAD
 - au Nord par le Boulevard HAHAD ABDERRAZAK
 - à l'Est par la côte, l'amirauté incluse.
- Il a une surface de 40 ha.

La zone de protection des abords directs de l'ancienne ville, dictée par la topographie, est destinée à protéger la silhouette de celle-ci. Elle doit être soumise à un certain nombre de servitudes (volumétrie, implantation ...) devant éviter toutes agressions nouvelles et atténuer les anciennes.

La zone de protection des grands couloirs optiques:

Aucun bâtiment avec verticales trop importantes, ne devrait être implanté près ou dans ces couloirs optiques.

COMPOSANTE ET ORGANISATION DE LA MEDINA AVANT 1830

A partir du XVI^e siècle, ALGER est, avant tout une ville fortifiée. Ceinte de Murs, flanqués de bastions pour l'artillerie, les deux points forts de sa défense reposent sur la Citadelle qui couronne la ville et le port. Les remparts sont doublés de fossés, protégés par un mur de contrescarpe. Six portes assurent les relations entre elles, la Citadelle, le port et le reste du Pays.

L'organisation de la ville ancienne montre des zones plus proprement résidentielles et une zone groupant les principales activités.

Cette zone des principales activités est localisée dans la basse ville (implantation sûrement facilitée par la topographie) et s'organise le long de deux grandes branches.

- Rue Bab-Azzoun (redoublée de ce qui deviendra la Rue de Chartres) et, semble-t-il plus secondairement la Rue Bab-El-Oued.
- Rue de la Marine et son prolongement la jetée Kheir-Ed-Din et les quais de l'Amirauté.

C'est par Bab-Azzoun que rentrent toutes les denrées et matières premières fournies par l'intérieur du Pays, et par Bab-El Djizira que rentrent tous les produits importés. Le point de convergence de ces deux voies entraîne une nette concentration des activités.

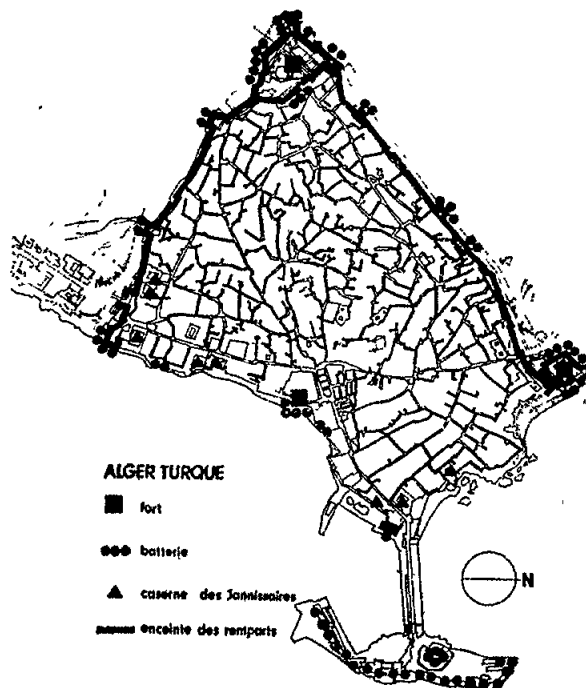
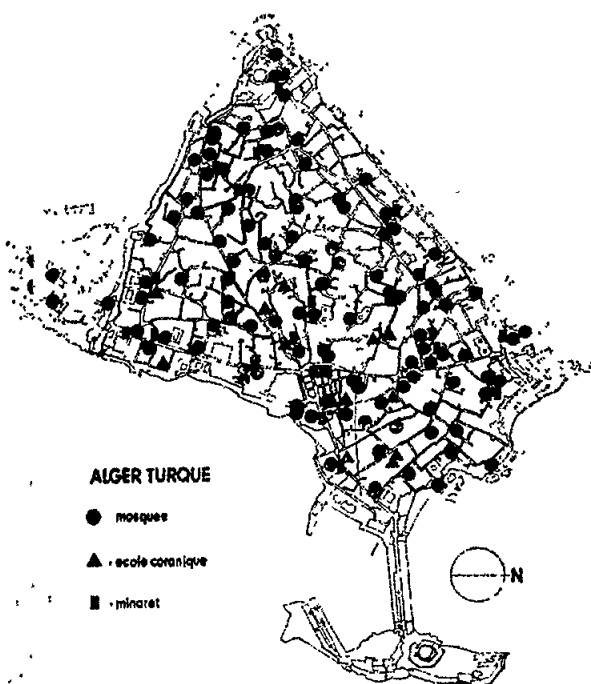
Ces activités s'organisent en Souks: suite de boutiques ou d'ateliers regroupés par métiers. Elles se présentent comme autant d'alvéoles ménagées en rez de chaussée de maisons ou autres édifices et sans communication avec eux. Le Souk à ALGER ne semble pas avoir connu une expression architecturale aussi marquée que dans la plupart des villes Musulmanes. Leur répartition indique une hiérarchisation de ces activités centrée sur le Palais de la Jénina et tenant compte entre autres des nuisances laissées aux faubourgs.

Autres expressions plus particulières de l'activité commerciale: fondouks, rahba et badestan: structures beaucoup plus lourdes, elles s'organisent autour d'une place enclose de murs où de cellules pouvant servir aussi à l'entrepôt et à l'hébergement.

L'industrie vestimentaire apparaît comme prédominante, certains noms de métiers n'ont pas été traduits, car ils correspondent à la fabrication de pièces très particulières du vêtement, qui n'ont pas d'équivalent en français »Temmaq«, »Chbrela« et »Bishmaq« sont des types particuliers de chaussures, le »Kebab« est un manteau à capuchon.

Sur cette même partie du plateau littoral, on constate l'implantation exclusive des grands équipements étatiques tels que casernes, prisons ou bagnes et manufactures.

Il est à noter, en outre, que cette zone n'est pas seulement le centre de la vie active, mais aussi,



celui de la vie culturo-religieuse: la répartition des Zaouias en demi-cercle autour de l'ancienne résidence des Deys (La Iénina) et la présence des deux principales mosquées de la ville, malékite et hanafite, en sont l'expression.

Dans les zones plus proprement résidentielles, nous ne trouvons plus que des équipements de quartiers: fours, moulins, hammam, fontaines, mosquées.

De tous ces équipements, les plus nombreux et les mieux répartis à travers le tissu, sont les mosquées (en général, simple petite salle de prière où ne peut se faire la «Khotba» du Vendredi, les fontaines, puis les fours.

Plus étendues sont les zones desservies par les hammam et moulins. La distribution en est moins homogène, notamment pour les hammam, plus assujettis à la topographie (alimentation et écoulement).

A noter quelques associations: mosquée — Hammam, mosquée (Moulin) — Four.

LE CHOC COLONIAL

A partir de 1830, la mainmise sur la Ville, d'un pouvoir colonial à la culture et aux intérêts différents marque l'arrêt de l'évolution propre de la Ville Musulmane.

Les modifications et transformations qu'elle va subir, seront autant de ruptures brutales et ce, jusqu'au début du 20^e siècle, lorsque les investissements se porteront presque exclusivement vers les nouvelles extensions.

Pour la partie de la Ville Basse fortement structurée par les deux axes commerciaux Bab-Azzoun, Bab-El-Oued et la Rue de la Marine, dont le point de convergence marqua le cœur de la vie économique, politique et religieuse; l'appropriation se traduisit par l'élargissement des deux grands axes et la création d'une grande place d'arme, qui devint le Centre de la Vie Politique et Sociale de la nouvelle colonie, au moins jusqu'au début du siècle. Le déplacement du centre de la ville coloniale vers l'Est, entraîna la désaffectation de cette zone, dont l'aboutissement sera la destruction du quartier de la Marine vers 1940.

Dès 1833, les arrêtés d'expropriation pour cause d'utilité publique pour le réaligement des Rues de la Marine, Bab-Ozzoun et Bab-El-Oued atténués en 1846, aspect définitif de la place des Martyrs.

La Rue et la Place Amar El-Kama (de Chartres) sont achevées depuis 1840, ainsi que la Rue de la Marine.

En 1871, la Rue Bab-Azzoun à son dernier tronçon sur la rive est en démolition, le retard est dû à la construction du Boulevard Ché-Guevara (de l'Impératrice).

La Rue Bab-El-Oued semble être terminée en 1862, la Rue Bouzrina est réalisée entre 1851 et 1869.

Le Boulevard Ourida MEDAD (Gambetta) est réalisé de 1869 à 1880.

Le Boulevard HAHAD Abderrezak — en 1885 n'est qu'en partie réalisé.

Les Rues AMAR Ali — ARBADJI Abderrahmane (Randon, du centre en 1861 la première partie est achevée jusqu'à la synagogue, la place est créée. Elle sera continuée de 1885 à 1892.

Le Boulevard de la Victoire est achevé en 1871, le quartier de la Marine est rasé à partir de 1940. Ces opérations aboutiront à la disparition complète du tissu ancien à partir de la rive Est des Rues Bab-Azzoun et Bab-El-Oued. Excepté le Bastion 23, quelques monuments: Dar El Hanra, la mosquée de la Pêcherie, la grande mosquée et l'Amirauté.

Sans compter la série de projets qui prévoyaient un découpage plus important de la Casbah.

LES DIFFICULTES ET LES ACTIONS A ENTREPRENDRE AU NIVEAU DE LA STRUCTURE INTERNE DE LA CASBAH:

LA DEMOGRAPHIE

Pour le périmètre qui nous intéresse, la population est estimée à plus de 60 000 habitants pour l'année 1977.

Ce qui nous donne une densité moyenne de 2 200 hab/ha. Cependant dans la haute Casbah qui est essentiellement résidentielle, la densité moyenne dépasse 3 000 hab/ha.

Un des premiers objectifs est donc la dédensification de la Casbah, sa population doit être réduite de la moitié.

LA SITUATION ECONOMIQUE

La basse Casbah abrite le vieux centre qui est en continuité de l'axe des activités du centre de la ville. Il se situe dans une zone clairement délimitée par la mer, la Rue Ahmed BOUZRINA, l'amorce de la Rue AMAR Ali et la place des Martyrs. Les grands vides du quartier de la marine empêchent la prolongation du vieux centre vers le Nord et de même contribuent à la marginalisation de cette zone.

La plupart des activités de ce vieux centre ont un champ d'action qui dépasse les limites de la Casbah et englobe la métropole entière, voire le pays.

C'est le cas des activités de stockage et de vente en gros qui vont jusqu'à utiliser les étages des immeubles de logement.

On constate également le développement d'une multitude de nouvelles activités de petite production de petit commerce, de service et d'autre activités de nature plus ou moins marginale ou inconventionnelle, qui gagne l'ensemble des zones d'activités de la Casbah.

En d'autres termes, le vieux centre est en déclin dans ses fonctions fondamentales de gestion et de décision, en revanche, il polarise les activités périphériques du centre moderne et celles orientées vers une population plus pauvre. La nécessité d'enrayer le déclin que connaît la base économique de la Casbah, et qui se traduit par divers problèmes de dégradation, impose des choix entre les activités à encourager ou à déplacer.

Ces choix découleront et de l'évaluation des activités existantes, et de l'objectif qui est de soutenir les fonctions correspondant aux potentialités et contraintes d'un milieu historique habité et actif.

LA DEGRADATION DU BATI

On compte environ 500 cas de bâtisses où une intervention importante est nécessaire pour les conserver.

Le système structurel est une macrostructure, les maisons sont imbriquées les unes dans les autres et se confortent l'une l'autre.

Un îlot forme un ensemble stable et cohérent. De plus, au-dessus d'une Rue, les façades se rejoignent, des arcs, des volumes sont construits et assurent une cohésion des îlots entre eux. De ce fait, toute démolition accidentelle ou imposée, si des précautions ne sont pas prises, se traduit tôt ou tard par des effondrements qui, de proche en proche, s'étendent en «château de cartes».

Cette dégradation prend une allure continue dans le temps et l'espace. Le développement progressif des poussées au vide le long du contour des bâtiments dégagés ou démolis, aboutit au minage observé dans l'ensemble du périmètre.

L'introduction des maisons d'époque coloniale dans les îlots anciens a provoqué aussi un déséqui-

libre. Hautes de parfois 5 à 6 niveaux, elles changent complètement le microclimat des maisons voisines; l'ensoleillement, la ventilation se font plus difficilement ce qui accroît l'humidification de ces maisons.

La structure du bâtiment est un système de murs porteurs en briques et mortier de terre, un plancher en terre soutenu par une structure en bois et une galerie soutenue par des colonnes en tuf délimitant le West-Dar.

La surpopulation entraîne des surcharges importantes par les surélévations qu'elle amène. Le déclenchement des poussées ou flambement du vide sur les parois verticales, peut être dû aux faux aplombs très courants et aux déformations des planchers et des encorbellements. Les sollicitations supplémentaires telles que séisme, trafic routier intense, vibrations de machines-outils de la petite production, accélèrent la ruine des bâtiments.

Outre ces causes principales de dégradation, on peut citer l'abus de l'eau et des détergents, le manque d'entretien de ces maisons notamment les canalisations d'eau, puits et citernes, la non réfection des terrasses dépourvues d'étanchéité, les rénovations inadéquates utilisant des matériaux comme le ciment, les peintures à l'huile empêchant les murs de respirer ou le fer qui rouille et provoque des fissures dans les murs, la vétusté des égouts et fuites qui affaiblissent les sols et fondations.

LE PATRIMOINE EXISTANT

S'il est vrai qu'elle a subi et subit encore de fortes agressions externes, l'identité de la vieille ville est bien reconnaissable.

De sa silhouette, de son portrait, toujours si important pour les villes maritimes, elle a gardé les grandes masses.

Elle s'inscrit toujours entre ses deux grands pôles la Citadelle et l'Amirauté, qui quoique coupés de leur contexte urbain en restent les points forts.

Elle a perdu 90% de ses remparts, mais les boulevards qui se sont installés dessus, n'ont pas effacé sa silhouette.

Des 94 MERDJED, 18 ZOUAOUI, ET 14 DJEMAA, ZOUAOUI 7 MESDJED et 6 MOSQUEES existent toujours.

L'eau des fontaines a disparu, le HAMMAM continue à jouer son rôle ainsi que le four.

Les seuls équipements qui ont réellement disparu sont le moulin et sous sa forme ancienne le fondouk disparu dès la conquête par l'élargissement des Rues Bab-Azoun — Bab-El-Oued et de la Marine.

60% de la voirie est ancienne par son implantation, son profil général et ses prospectes

Les Rues hiérarchisées selon «Le principe d'Arbre», perdent leur fonction d'échange, au fur et à mesure de leur pénétration des zones d'habitat, pour ne servir que de desserte à des séries de cellules fermées, la maison, et dont l'expression ultime est l'impasse, et enfin la «Skiffa», espaces semi-privés.

Le profil de la Rue et de ses marchés était auparavant adapté au pas de l'âne, les seuls moyens de transport utilisés autrefois et encore aujourd'hui étant l'âne ou le mulet. Au cours de l'époque coloniale, les profils ont été souvent corrigés, les marches longues et inclinées ont été remplacées par des marches droites et étroites reliant des paliers.

Des petits pavés cubiques ont remplacé les anciennes dalles.

L'arrêté de 1832, qui interdit les éléments faisant saillies (bancs, auvents) entraîna leur disparition et la banalisation des prospectes de la Rue.

Les façades aveugles ou presque à l'origine, sont revêtues d'un enduit à la chaux, l'accent est mis

sur la porte d'entrée à la maison, seul reflet au niveau de la Rue, du niveau de richesse de celle-ci. La porte en bois plein, agrémentée de clous en cuivre et heurtoirs, parfois surmontée d'un auvent est encadrée par un élément en pierre sculpté en tuf et quelque fois en marbre pour les maisons plus riches.

Beaucoup de maisons anciennes existant encore possèdent tous les éléments d'origine (de l'ordre de 900) y compris les maisons victimes de réalignement à l'époque coloniale entraînant la modification de la façade, uniquement.

La maison ancienne s'organise toujours autour d'un espace central, tourné vers le ciel, mais fermé sur la Rue. L'accès n'est jamais direct, un système de filtre s'interpose entre la Rue et les cellules d'habitation: la Skijja. On entre toujours dans la maison par son point le plus bas.

Les pièces d'habitation s'éloignent le plus possible de la Rue. Côte Rue, sont placées les pièces de service et les circulations. Dans les maisons au programme plus important, c'est la DOUERA qui s'interpose entre elle, et la Rue

La maison repose, en général, sur un socle qui a son organisation propre dictée par la séparation des fonctions, écuries ou boutiques ouvrant directement sur la Rue, sans communication avec la maison, citerne, puits, Bit-es-saoun, Maghren, caves, desservies à partir du West-Ed-Dar. Ces pièces sont en général, voûtées.

L'irrégularité des parcelles est rattrapée au niveau du West-Ed-Dar, qui tend toujours à donner l'illusion d'un plan quadrangulaire, en jouant sur le non parallélisme des murs, les largeurs et profondeurs des arcades.

«Le West-Ed-Dar» cœur de la maison, est le centre unique ou convergent les relations entre tous les espaces de la maison. C'est par lui qu'elle prend air et lumière. Il est le centre des activités domestiques et le noeud de distribution. Il peut être à portiques.

Les pièces n'ont pas d'inter-relation entre elles, elles ont une entrée unique desservie à partir de la galerie.

Actuellement, l'intervention sur le site consiste en la rénovation ou implantation d'équipements (marché, bibliothèques, crèches) et une opération de sauvegarde d'urgence de 58 bâtisses éparpillées à travers le tissu, groupées par 2 à 3 bâtisses mitoyennes ou isolées, dans des zones où la dégradation est avancée.

La méthode consiste à restaurer une zone à partir d'1 à 3 bâtisses dans un premier temps et gagner les points faibles de l'îlot en faisant tâche d'un îlot prioritaire.

Nous aboutirons alors à l'îlot d'intervention. Cette méthode vise à pallier aux difficultés qui sont apparues lors du lancement de l'opération d'un îlot prioritaire.

D'autre part les contraintes d'ordre juridique ne sont pas levées car 90% des bâtisses de la Casbah sont des biens privés.

Les bâtisses que nous choisissons sont dans un état avancé de dégradation et nécessitent des travaux importants qui ne peuvent pas être pris en charge par des propriétaires souvent absents de la maison.

Les propriétaires, pour la plupart ont quitté leur maison au lendemain de l'indépendance et perçoivent des loyers très modiques ne permettant pas l'entretien de la bâtisse.

Pour notre intervention, les propriétaires sont expropriés.

Cependant cette mesure laisse à la charge entière de l'état la réhabilitation de la bâtisse, la gestion et l'entretien de ce patrimoine.

En fait, l'ensemble du site ne peut être restauré si l'intervention de l'état ne provoque pas un effet d'entraînement qui devrait être incité par la mise en place de dispositions particulières associant les propriétaires et la population.

REHABILITATION AND RECONSTRUCTION OF SEVERAL HISTORIC MONUMENTS IN SYRIA

The Syrian land is rich with archaeological remains (caves, tells, ruins) and especially with historical monuments which can be seen at every step.

The historical monuments include mosques, churches, temples, theatres, citadels, palaces, baths, residential houses, caravansarais (khans), monasteries and madrassas. Of course, the mosques and churches are in daily use so that they are in good repair. Several of them were erected over ancient temples, while in other cases the temples were rebuilt, renovated and reused as sanctuaries. It is unfortunately true that the main features of the temples disappeared but there are still enough fragments to make the reconstruction possible.

In several cities there are theatres which are in excellent condition where festivals are organized. The most important one in Syria is the fortress-theatre of Bosra. From the outside it looks as a fortress similar to many others in the Hauran region. Around it, large square towers built of huge basalt blocks project from blind ramparts. A deep ditch surrounding the towers is bridged over by a six-arch structure. There is an iron gate, a series of vaulted rooms, winding passages, rampart passages and various kinds of defensive structures giving the impression of a military castle, but disclosing nothing of a splendid ancient theatre inside it.

The two equally fine structures are so well incorporated that they form a unique complex neither dominating the other.

The citadel around the theatre is so well built that the fifteen thousand spectators go in and out without difficulty during the international Bosra Festival when the best ballet, theatre and folklore companies give their performances every summer. So far, the theatre has been restored and the fortresses rehabilitated, but not as military quarters. In the central tower there is now the Museum of Arts exhibiting traditional crafts of the Hauran region. The rural and nomadic life of the past days is vividly depicted in original items, furniture and costumes. In the largest tower a cafeteria has been installed. The Department of Antiquities at Bosra has its offices in one of the towers. The islet of Arwad possesses a well preserved Ay-Youbid citadel which lost its original military function and is now housing the Folklore Museum.

Beside the Folklore Museum there is a standing exhibition of sea fauna species (fishes, turtles, shells, etc.).

The famous citadel at Aleppo is specially attractive for visitors. Its beautiful royal palace was built in the 13th century, famous for its fine stalactite and honey-comb entrance porch inlaid with white marble. The throne room has been restored in delicate taste serving as a hall for the modern arts exhibition, lectures, meetings and other similar uses.

On the left side of the Euphrates stands Qalaat Djaaber (the Djoabr citadel). It is not far from the Euphrates dam. From the top of the dam one

can see the pink fortress reflected in the blue waters of the lake. The Department of Antiquities restored many parts of it, especially the basement which is converted into a regional museum containing the findings from the lake area. The citadel which has been cleared, strengthened, restored and protected from the lake humidity is to serve as a tourist centre.

In addition to these partly converted citadels there are many others, such as Qalaat Al-Hosn, Qalaat Salah El-Din, Qalaat Abou Gbeis, Qalaat Nagem, etc. which have not yet been rehabilitated. A lot of dispute is now going on about their possible utilization.

The question now vividly discussed is whether it is possible to rehabilitate these fortresses without any risk. Perhaps, we should convert certain parts of the citadels into youth hostels. Also, a small nice restaurant for tourists would have to be organized in each fortress. In the case of Qalaat Al-Hosn it is possible to use its great hall as a regional culture centre. Qalaat Abou Gbeis is situated in a beautiful environment and thus is perfectly suited for a hotel. In its environs, there is a water spring and the hills covered with forests.

Another important category of historical monuments are the Syrian palaces. The most famous one is the Azem Palace in Damascus. It was designed in 1749 for Ass'ad Pasha Al-Azem, Governor of Damascus. Its layout has the form of old Babylonian or oriental houses with two courtyards, numerous halls, rooms, chambers and a bath. In the courtyards there are cascading fountains in basins of finest marble, surrounded by roses, jasmine and cypresses.

Since 1952, this wonderful palace is the National Museum of Arts and Syrian traditional crafts whose collection includes almost ten thousand exhibits. Visitors can admire both the exhibition and the beautiful interior decoration and façades typical of a luxurious oriental palace. Some interior alterations and several new roofs which were taken from destroyed houses in Damascus are so subtly inserted that they are hardly visible.

The rich and powerful Al-Azem family had one palace in Damascus and the other at Hama. The Damascus palace is now the Historical Town Museum, while the Hama palace is the Regional Museum.

A half century ago, it was habitual to have public baths in every big city in Syria. Now, every family has its own bath, so there remained only few people who need to go to the public ones, resulting in their closing down. The problem is how we can save and use them.

The best preserved Hamman Nur el-Din (12th century), for example, is now a bath with a sauna, which caused us to change only a small inner part. Another example offers Hammam al-Lababidy at Aleppo (13 century) which is now a museum for bath articles.

The most problematic category of historical monuments are the houses which are made of clay and wood, or of mud bricks. Reconstruction

using mud is very expensive because clay is not easily found.

That is the reasons why inhabitants prefer to live in modern dwellings. The abandoned traditional houses are left to gradual decline unless they are used as depots for merchandise.

It is well known that the mud-brick houses are unstable and that for many generations they have remained the same without any fundamental changes. Quite a few of them have been renewed and reconstructed successfully. Several old houses located centrally are today hosting various cultural associations. However, the surrounding houses should be renewed and reconstructed in the same manner even if non-traditional building materials have to be used, so that we make sure that the centre of an ancient city as Damascus is maintains its local historical appearance.

The Ay-Youbid and Mamluk sultans have erected many madrassas (schools) in Damascus. One of them, the Adeliyeh madrassa, is now the seat of the Arab Language Academy; El-Daheriyeh is the central library of Damascus; and El-Jeqmaquiyeh is the the Museum of Old Arabic Inscriptions. Only the Rashediyyeh madrassa in Damascus has not lost its original function. In addition to these schools, there is Al-Takiyyeh Al-Suleimaniyyeh (15th century) which is now a bazaar. This offers

an example of indeed a successful adaptation of a historic building for modern uses.

The caravansarais are one of the cultural peculiarities of ancient Syria because they were built along the main roads outside the cities. They gradually lost their functions many of them being incorporated in the villages. Several of them serve today as bus and car depots of the Ministry of Communications. Those that are located in the city periphery can be converted into depots too. However, the caravansarai at Apamea became the Apamea Museum exhibiting mosaic pieces and fragments, sculptures, pottery, etc.

The majority of caravansarais inside the principal cities have not lost their function. The famous Asa'ad Pasha Khan is to be revitalized and converted into a hotel with shops and cafeterias. The caravansarai at Al-Ma'arra bearing the same name will be soon adapted to house a regional museum.

Among numerous sacral buildings in Syria, only the cathedral at Tartous (11th century) is converted into a museum of a modern design displaying a selection of items found locally or on numerous sites along the Syrian coast.

Qasr el-Banat is a site within the old city walls of Raqqa. The excavations started in 1977 and the work is still in progress. Once reconstructed it is expected to be used as a historical museum of the city of Raqqa.

ON URBAN SITES AND THEIR PRESERVATION IN TURKEY

Experts of Restoration and urban conservation do generally use the same jargon and abide by the same or similar principles. And in most countries there are similar laws for the protection of monuments and sites. Theoretically every country has adopted a policy of conservation and established organizations and have laws and regulations for its implementation. But in practice we do not observe the same attitudes. Documents such as the Venice Chart and urban conservation which are based on the premisses of Western culture may be adopted by non-western experts but cannot be implemented as easily as in the West. In this paper I intend to show this discrepancy and present aspects of urban conservation in Turkey. The legal and administrative framework, the Turkish urban scene and some examples of intervention will summarily be discussed.

I. THE LEGAL AND ADMINISTRATIVE FRAMEWORK

In the Turkish Constitution the article 63 states that »The State shall ensure the conservation of the historical, cultural and natural assets and wealth and shall take supporting and promoting measures towards this end. Any limitations to be imposed on such assets and wealth which are privately owned, and the compensation and exemptions to be accorded to the owners of such, as a result of these limitations, shall be regulated by law.«

Two more articles further support legal action, albeit indirectly, for conservation of the environment stating that »Everyone has the right to live in a healthy, balanced environment«, and according to Art. 46, expropriation, in cases where public interest requires, is applicable, provided that compensation is paid in advance. Whether a balanced environment it also historically balanced needs interpretation. But the second article about expropriation is underlined by the law concerning cultural and natural property according to which any private property listed as historical monuments can be acquired for public use.

All legal actions on the conservation of urban sites are regulated by the *Law Concerning Cultural and Natural Wealth* of 1983 which replaced the older and stricter one of 1973. Here I quote very shortly relevant clauses in order to describe present legal framework.

Cultural Wealth includes buildings from historical periods (Art. 1) but the law makes a distinction between buildings *constructed before and after 1900*. Those built after 1900 can only be preserved if they would be accepted by the Ministry of culture and Tourism as important for historical or artistic reasons.

Site is described as »those areas which preserve the social, economic and architectural characteristics of their periods, such as cities or part of

cities, places of great historical events and areas with topographic, scenic and natural beauties.«

Protected Zone is defined as a zone around a historical monument which contribute to its preservation.

The following are clauses dealing with the protection of a historical site:

Architectural and monumental survey is the responsibility of the Ministry of Culture and Tourism Listing and classification is made by the Superior Council of Monuments (SCM). Listed buildings should be registered on Land Register.

Regional Councils decide on protected zones around a monument but not on urban and natural sites. This latter is the apanage of SCM.

Art. 17 of the law deals essentially with sites and conservation plans. If an area is declared as a »Historical Site« the normal plan of development for this areas becomes invalid. In that case SCM should prepare, in three months, temporary regulations for the zone concerned. In two years municipalities should prepare a conservation plan for these zones. The ratification of the conservation plan by SCM renders null the temporary regulations set by the council.

As far as the financial aspects of conservation, the law provides to the private owners two compensations: Listed monuments of first and second categories are exempt of taxes (Art. 22). And each year the State makes provision of a fund to contribute to the restorations of listed private buildings. But this amount is generally insignificant on the national level.

The Turkish law concerning the conservation of urban sites is similar to Western examples except that the decisions of SCM seems more autocratic. In case of contestation one can apply to the Council of State.

The most important single act of legislation on conservation was the »Bosphorus Act« according to which all the immediate shores of the Bosphorus in Istanbul was declared protected zone with special regulations, procedure and organization. Actually the Bosphorus was already declared as protected zone in 1974. The new act of 1983 aimed at the protection and development of natural, historical and cultural characteristics of the area for public use and to control the population and building density. This is a law which stops every kind of building activity except the touristic ones. But in so doing, it encourages illegal building activity, and clearly demonstrates that a complete *friezing of such a large area is impossible*. Nevertheless it is a rather unique instance of such scope over an extensive area. I present a summaries of its main clauses:

The two sides of the Bosphorus straits are divided into four zones of different status: 1. The seashore 2. The Zone of forefront (meaning the area that can be seen from the sea level); 3. The posterior Zone. This was a rather hazy area which

was introduced by planners to open the possibility of building on the hills beyond the first zone.

4 The zone of immediate neighborhood to the third zone. This is an area which might influence the Bosphorus ambiance, not visually, but functionally.

The main restrictions are the following:

No changes in the existing plan to increase the density;

All seashore to be open to the public where possible;

No industry;

All land-use decisions to be registered in the title-register;

No change in the building plots;

No permission for temporary buildings;

Areas with forest characteristics to be expropriated by the government;

A Directorate of Bosphorus was founded to enforce this law. (Recently however it was attached to the Municipality.)

The law gives the possibility of immediate demolition of any building contrary to its regulations.

In this legal framework the old SCM (which was replaced by a new one of more administrative nature) had selected more than eight hundreds sites, urban, archaeological and natural including entire cities such as Safranbolu. Safranbolu being a unique city which kept its traditional structure intact, the whole city was declared historical site. Its conservation Plan was eventually prepared by the author of this paper and was ratified. But what happens if a city has a conservation plan is a different matter, and I will dwell on it at the end of this paper.

II. THE NATURE OF HISTORICAL URBAN HERITAGE AND DILEMMAS OF CONSERVATION

Due to the extremely rapid growth of urban population and lack of legislation as well as cultural respect for the past the historical cores of larger cities were destroyed after fifties. Cities such as Istanbul, Ankara, Izmir and many other cities practically lost their historic urban texture, despite the fact that in the seventies many areas were declared as protected zone.

Traditional Turkish cities have certain characteristics which is common to pre-industrial cities and also share certain aspects with Islamic cities. Except the capital Istanbul and cosmopolitan port Izmir there were towns of 10 000 to 20 000 people. In a way they were garden cities with an agricultural and artisanal economy. Large family houses of two stories in gardens or around large courtyards, streets for pedestrians and pack animals. In most areas wood was the essential building material. By reasons familiar to everyone, industrialization, collapse of large family, vehicular traffic, lack of modern comfort and difficulty of maintenance, numerically and physically provable reasons led to the total collapse of the old structure. But to make our interpretation on this destructive development more satisfactory we should add one more reason: the image of modern city and modern architecture in the mind of politicians, intellectuals, planners and architects all those reformers. The old system had to pass away with all its symbols. The cities have to be cut to pieces, orthogonalized and rebuilt with modern architecture. This was a universal phenomenon and, possibly we cannot blame the early destroyers.

But our problem is with today. It is accepted by a large group of professionals that of the qualities of the old city texture and houses, the low-rise, the garden, the pedestrian precinct are all assets

of a healthier modern environment. Yet the image of a mechanized city, dense, high-rise, full of cars is haunting our politicians and administrators and planners. A flat in the city and a car is still the cherished image of the new urban population of rural background. They constitute eighty percent of the population of most ancient cities. Unless this image in the mind of common people would be replaced by a different one, a model in which historical would have a recognizable dimension, there is little hope for the conservation of the urban heritage. Evidently the present situation is most favorable for speculators, one of the major destructive forces.

To this rather well-known panorama I would like to add another reason historically more relevant which completely changes the nature of conservation in Turkey and many other non-western countries: This is the time lapse between western industrialization and theirs. In fact what Hausmann did in Paris, politicians and mayors of the so-called Third World want to do nowadays. This may sound grotesque, but I assure you that it is what happening. This is partially understandable. What the industrialized countries protect as historical urban structure is essentially, the nineteenth century fabric, perhaps with a few remains from earlier centuries. But the European nineteenth century city was already a product of the Industrial Age. What we try to protect in Turkey as our historical urban fabric is a product of pre-industrial age. We don't have boulevards in our nineteenth century cities. This is a highly significant difference between what we want to preserve and what most of the Europeans preserve. In connection with this one should point out to another difference in social and cultural behavior of citizens. In Istanbul we have some quarters of late nineteenth century which have the same quality of architecture as any European example. Even in their cases the desire to demolish is as strong as in the other, more traditional buildings. Because the new city dweller feel no affinity with such an architecture. It does not correspond to a familiar history or formal memory, which he can refer to.

These historical and socio-cultural divergences between societies impose upon us the necessity to devise new methodologies of intervention, or perhaps, more than any other, to create policies of convincing, public relation and education. One may object to these arguments by saying that industrialized countries preserve towns which also have pre-industrial structure. One should remember that the whole problem of conservation is a problem of cultural attitude. Once the public accepts the conservation as part of modern life and modern cultural attitudes the conservation policy may work. A case in point is tourism. Tourism is accepted by the Public a modern activity, they tend to accept its premisses. And politicians are ready to preserve some section of an old urban texture if they see it as a touristic asset. In fact, in the mind of layman and politician alike history is nothing but a touristic asset. The idea of so-called cultural-tourism encouraged this attitude. In Turkey the best conservation project in the conservation of Antalya Harbor where the remains of the old harbor quarter has been restored and renewed for a leisure area and marina. So far this is the only dimension of conservation which has some convincing force.

To complete this short discussion I would like to present some cases of urban conservation, some only as projects, and only one as executed

(This will be followed by a slide projection of the above mentioned projects of Safranbolu, a street in Istanbul Gaziantep in Southern Turkey and Antalya Harbor.)

WORKING MEETING
OF EXPERTS

REUNION DE TRAVAIL
D'EXPERTS

SPLIT, 18—19. III 1985.

NOTES

OF THE WORKING MEETING OF EXPERTS ON THE PRIORITY ACTION ENTITLED »REHABILITATION AND RECONSTRUCTION OF HISTORIC SETTLEMENTS« HELD IN THE PREMISES OF PAP/RAC, SPLIT, ON 18—19 MARCH 1985

1. Following the words of welcome by Director of PAP/RAC and by the representative of the Municipality of Split the participants accepted the proposed agenda.
2. List of participants and Agenda are given in Annex I and Annex II respectively. The meeting was chaired by Mr. T. Marasović, PAP/RAC co-ordinator of this priority action.
3. Mr. T. Marasović explained to the participants the reasons for Mediterranean Coastal States to have decided to enturst the Priority Actions Programme with the initiation of a co-operative activity in this priority field. Emphasized were the lavishness of architectural heritage and multitude of historic buildings and sites in the Mediterranean region but also the existence of many problems relative to the state of Mediterranean historic settlements.

The following were stated as the major objectives of the project:

- identification of the problems faced by Mediterranean countries in the rehabilitation and reconstruction of historic settlements;
 - establishment of a network of experts and institutions dealing in various countries with the rehabilitation and reconstruction issues;
 - exchange of experience on the principles, doctrine, organization, methodology and results of the rehabilitation of historic settlements;
 - carrying out selected in-depth studies in the field,
 - organization of a seminar on the rehabilitation problems and practices;
 - organization of training activities in the field,
 - formulation of suggestions and recommendations to help the countries of the region in implementing rehabilitation and reconstruction programmes
4. In commenting the completed national reports the authors, among others, highlighted the following major points:

4.1 Cyprus

- Regarding rehabilitation doctrine in Cyprus, the integrated conservation approach has been adopted, meaning that historic entities have been approached to as »living areas« with all components of a contemporary life in them.
- Although in the present situation the Government is still unable to give full priority to rehabilitation issues mention should be made that a rather high percentage of finances allocated to historic entities goes to up-grading their infrastructure.
- Due to economic difficulties it was not possible to secure necessary finances for the whole, of a historic area to be covered by rehabilitation. Therefore, certain incentives (such as loans, transfer of rights ,etc.) have been introduced to stimulate and steer rehabilitation to single buildings of value.

- Population drain from historic cores has particularly since the end of the World War II been one of the major causes of their degradation.
- In addition to the responsibilities at the Government level (Antiquities Department, and Planning Department), the need for a higher involvement of local authorities in the process of decision-making relative to rehabilitation and its implementation has been increasingly felt.
- As the legislation is based on an old legal act enforced back in 1935 (Antiquities Law) a new Planning Law is being prepared.
- Difficulties have been felt in building up the staffing structure in the field since there is no relevant education in the country.
- Among the important on-going planning activities Master Plan of Nicosia which is being implemented as a UNDP project wherein the expert teams of Cypriot Greeks and Cypriot Turks equally take part, pays considerable attention to urban conservation.

4.2 Israel

- It has been emphasized that in dealing with rehabilitation issues a comprehensive, interdisciplinary approach should be applied. There fore, the need is felt for extending rehabilitation considerations to cover socio-demographic and environmental issues, possibly through Environment Impact Assessment.
- Rehabilitation and reconstruction projects of historic, living urban centres have been implemented by development companies equally shareholded by the Government and the local authorities, but a major portion of the necessary funds is provided by the Government.
- So far, rehabilitation of historic centres in Israel has been possible in places in which the economic benefit could be justified. Consequently, in practice the necessary financial resources are drawn from interested users such as tourism, trade and other business activities, as well as from future residents of the restored buildings. This is to differentiate from preservation activities related to a site, structure or monument which are preserved for their historic national, social or cultural value with relatively little recourses, regardless of their economic benefit.
- Prior to the rehabilitation of an historic area, efforts are made to move the residents into new neighbourhoods erected in close proximity. The practice is supported by various measures.
- Restoration of individual buildings is strictly regulated by planning principles (volume, scale, material, style, details, etc.).

4.3 France

- »Restructuration« as a nation (meaning the integration of existing buildings and uses into the programme of new development) had been introduced in early 70 s; and six years later Fonds d'aménagement urbain (F.A.U.) was

established to enable rehabilitation interventions. It is being fed from the funds of several Ministries.

- Owing to the decentralization process, the role of Provinces (Département), regions and municipalities has become much more significant in the protection of architectural heritage. However, the monuments of specific category have remained within the responsibility of Central Administration.
- The new approach to conservation largely contributed to checking the practice of inconsiderate demolition of residential zones in the areas envisaged for restructuration. Demolished are being now only buildings without value and only when such an intervention is necessary to emphasize important buildings or structures.
- Priorities in rehabilitation are determined at the level of Provincial authorities.
- In all cases of changed ownership in historic zones the relative Municipality is entitled to primary acquisition.
- Due to large number of authorized bodies, there are problems in co-ordination and operativity at the level of local authorities.
- Need has been felt for exploring the possibilities of speeding up the actions of rehabilitation and improvement of operativity in the entire conservation system (Central Administration — Province — Municipality).
- Marseille is a good example of a well organized and publicly supported rehabilitation and reconstruction activity, particularly Panier, one of its quarters. Using since 1976 the resources from the Urban Improvement Fund (Fonds d'aménagement Urbain) rehabilitation interventions are being carried out under the supervision of the Municipality of Marseille.
- Specific place in the rehabilitation of Marseille has had Atelier du Patrimoine de la Ville de Marseille, which is a Municipality service directly subordinated to Town Mayor, to Mayor's Office, and to Secretary General of the Municipality.
- Atelier du Patrimoine maintains the consultative role in the domain of cultural and historic heritage.
- Marseille generally and Atelier du Patrimoine particularly also play a significant role in the co-operation with some other Mediterranean historic towns which act as informal groups in the field of architectural heritage. Suggestions have been made for PAP/RAC to explore the possible ways of co-operation with these Mediterranean towns.

4.4 Italy

- There are two types of legislation relative to rehabilitation and reconstruction in Italy: one concerning conservation; and the other concerning urban planning. Among the legal acts of the first type, mention should be particularly made of two: one dealing with the monuments of national value which are the responsibility of Ministry of Cultural Properties (Ministerio dei Beni Culturali); and the other regulating the protection of environmental values (competence of the Regions). Laws relative to urban planning determine types of intervention, methods of financing and various incentives for restoration, conservation and rehabilitation.
- Zones of rehabilitation are defined by Master Plans prepared at the level of Communes, and Detailed Plans of Rehabilitation respect the provisions of the Master Plans.
- Buildings which fall in the rehabilitation zone but are not covered by Detailed Plans are entitled only to un-keep and restoration.

- Rehabilitation interventions envisaged by Detailed Plans are carried out (a) by the owners themselves; (b) by the owners through an association they belong to; (c) by the Commune directly; or by the Commune instead of the owners who do not wish or cannot afford (which is most frequently the case) to intervene. For the latter, there is a developed system of various incentives and conditions.
- Out of the total resources necessary for the activities of rehabilitation public funds secure 10 per cent. The amount is at the primary level allocated by the State to the Regions, and then by the Regions to the Communes.
- For the buildings of public interest which are located within historic cores the urban planning laws envisage the possibilities for using the support of public funds.
- Since in practice considerable attention is paid to individual buildings of high architectural value and much less to other part of a historic entity, efforts should be made that such a practice is changed.
- Also, frequent demolitions or inconsiderate transformations of less valuable parts of an urban tissue should be prevented, despite of the fact that their inclusion in rehabilitation programmes would largely increase the costs.
- There is a growing need in Italy for up-grading the knowledge and training of all professions and skills involved in the process of rehabilitation.
- Also, emphasis has been placed on the need for promoting the awareness regarding the priceless value of supposedly «less» important architectural entities, for it is in these hitherto insufficiently appreciated entities where national cultures are rooted.
- Italian practice in rehabilitation was illustrated at the meeting on the example of Genova which is only one among Italian towns significant rehabilitation and reconstruction interventions in the historic core are in process.

4.5. Morocco

- The general approach to rehabilitation and reconstruction departs from the conviction that the value of the historic and cultural heritage is not contained only in buildings and architectural entities of value, but as much in their heritage. That is why efforts are being made in maintaining traditional social relationships, festivities, costumes, furniture, music, cuisine, etc.
- Morocco's lavish historic and cultural heritage can be divided into historic centres — «medina»; settlements called «kasba» and «ksar»; historic fortified settlements; and historic settlements of rural character situated in the highlands of the country.
- Degradation of historic settlements has a specific character in Morocco. Almost without exception, changes in population structure do not is the population — culture — heritage balance disturbed. The causes of degradation however lie in overpopulation and overexploitation being frequently accompanied by economic impoverishment.
- Under these conditions, the major objectives of rehabilitation are checking the overexploitation of historic cores, up-grading of dwelling conditions, and strengthening the economic potentials while preserving the identity of the place.
- A multitude of historic settlements and their being scattered all over the country, make intervening on a wide plane rather difficult.
- Among on-going rehabilitation programmes, one of the most significant is the rehabilitation and reconstruction programme for the medina of Fès.

4.6 Yugoslavia

- Among four zones of different cultural influences in the country, only the Adriatic zone was commented in detail because it belongs in its entirety to the Mediterranean coastal area.
 - As to the value of architectural heritage, there are 3 basic categories (although some parts of the country ground their classification on 6 categories).
 - Another categorization adopted in Yugoslavia is the one according to the place of historic settlements in the contemporary life. In this respect, there are 4 categories: (a) historic cores of larger cities; (b) smaller urban settlements; (c) rural settlements; and (d) archeological sites.
 - Problems of the majority of historic cores in the country are deterioration of cultural values, poor dwelling conditions, social and economic degradation, traffic, etc.
 - The experience of Yugoslavia in rehabilitation could be summarized by highlighting: (a) doctrine based on the »active approach«, that is, integrated conservation; (b) organizational structure wherein, in addition to professional agencies, socio-political communities play a significant role; (c) system of financing based on the support from various sources; and (d) recent efforts in dealing with conservation through the process of physical planning (from Republic and macroregional levels down to the level of detailed plans for various historic cores or their parts).
 - Methods of rehabilitation may differ covering the wide range of interventions, such as preservation of the existing; frequently practiced change of uses (adaptation and revitalization); restoration and reconstruction (buildings destroyed by bomb raids, or by natural catastrophes); and in-fills (introduction of new buildings in a historic fabric).
- 4.7 Since the meeting was not attended by the invited Tunisian and Spanish authors of national reports, a brief comment on their paper was given by co-ordinator of this priority action.
5. Further to the problems relative to individual participating countries, the following among them may be considered as common for the majority of Mediterranean countries:
- deterioration of historical and cultural values especially those that have not been preserved so far or that have not been regarded as very important;
 - degradation of historic settlements and cores caused by economic factors;
 - social and demographic degradation primarily referring to old cores which have lost their social balance;
 - the effects of the above problems are reflected on a general neglect of historic zones, architectural deterioration, substandard public utilities, poor housing and hygienic conditions, worn out infrastructure, etc.;
 - lack of vital functions, overexploitation and unbalanced activities within historic settlements, etc.;
 - inadequate traffic, especially vehicular, causes general degradation;
 - inadequate land-use (ill-conceived industries and other activities *extra* and *intra muros*) frequently causes environmental degradation;
 - tourism activities where not harmonized with the cultural heritage frequently cause degradation of historic settlements;
 - lack of awareness relative to cultural values in historic settlements (on the part of citizens, authorities, developers, planners, etc.) leads to inappropriate procedures in rehabilitation causing major degradation problems;
 - lack of legal and/or economic, administrative, and technical instruments required for the implementation of effective and integrated conservation;
 - architectural and urban design, clumsy modification and unsuitable renovations resulting from the lack of adequate scientific preparation are often incompatible with the characteristic urban fabric of old settlements;
 - lack of relevant exchange of information and experience within the countries and between them;
 - lack of education and training in the field that is felt at all levels.
6. On the basis of national reports and discussion at the meeting PAP/RAC proposed a programme for carrying out the case studies, departing from: (a) the need for securing substantial consistency; (b) equitable geographic representation of the countries; (c) use of the case studies in the follow up including training; and (d) the need for their harmonization with other on-going PAP and MAP activities.
7. The proposed programme of case studies, discussed and adopted by the meeting, is given in Annex III.
8. Further to discussion on the objectives, substance, structure and expected outputs of the Seminar to be convened in Split on 22—24 May 1985, the participants agreed upon its draft orientative agenda which is given in Annex IV.
9. Having considered the completed national reports, the synthesis report and having exchanged the views in the meeting, the participants adopted the conclusions and recommendations which are given in Annex V.
10. Mr. D. Drocourt familiarized the meeting with the activities of the Group of Mediterranean cities co-operating on architectural and urban heritage and proposed that possibilities be sought for harmonizing the activities of the Group with those of PAP. PAP/RAC then invited the Group to formulate a proposal for co-operation.
11. PAP/RAC expressed its satisfaction with completed national reports and particularly with the contribution of the participating experts to the meeting deliberations.
12. The participating experts asked PAP/RAC to continue and strengthen the efforts aimed at the promotion of rehabilitation and reconstruction of Mediterranean historic settlements.
13. The meeting was closed at 22.00 on March 19th, 1985.

CONCLUSIONS AND RECOMMENDATIONS

Experts participating in the working meeting on rehabilitation and reconstruction of Mediterranean historic settlements:

express satisfaction with the hitherto carried out project and its initial results;

state that completed national reports on the subject and their draft synthesis present a reliable basis for the formulation of follow-up activities and the organization of the seminar which is to be convened in Split, on 22—24 May this year;

suggest necessary steps to be taken to secure on time the completion of the remaining national reports from the countries participating in the project;

feel that the workplan of the forthcoming seminar given in its tentative agenda is a satisfactory basis for its organization;

emphasize the need for exploring the possibilities for developing a common regional (Mediterranean) documentation basis relative to

historic settlements and architectural heritage in general;
point out that outputs of all other parallel actions of PAP and of other on-going or initiated international, multilateral and bilateral programmes (in particular UNESCO, ICCROM, ICOMOS. Group of Mediterranean cities co-operating on architectural and urban heritage) should be sought to be harmonized;
recommend that within the rehabilitation process traditional skills and crafts should be revived;
stress the importance of education and training at all levels;
suggest that each Mediterranean country explore own possibilities of improving the organization of work in the field and the relative legal frame, both being the necessary tools of an appropriate protection and rehabilitation of historic settlements;
recommend that possibilities should be explored for the financial resources generated in the historic cores to be returned to them for their conservation and reconstruction. In addition to other available sources, and in the case where

there is no such possibility, it is necessary to find other ways of financing.
stress the need for securing social, economic, environmental and cultural rehabilitation of historic settlements through socio-economic and urban planning to ensure proper maintenance;
point at the fact that the solution of the problems pertaining to the rehabilitation of architectural and cultural heritage in all participating Mediterranean countries should be based on an active, integrated, multidisciplinary approach;
underline that in the situation where the population makes a balance with the architectural heritage it is necessary to maintain such equilibrium;
state that documentation relative to rehabilitation should, in addition to technical aspects include the relationship between social, cultural and physical aspects of the historic settlements; considering specific problems, *emphasize* that historic settlements in the area of seismic risk have to be approached in priority, as well as those exposed to other risks resulting from natural disasters

NOTES

SUR LA REUNION DE TRAVAIL DES EXPERTS CONCERNANT L'ACTION PRIORITAIRE INTITULEE »REHABILITATION ET RECONSTRUCTION DES ETABLISSEMENTS HISTORIQUES«, TENUE DANS LES LOCAUX DU PAP/CAR, SPLIT, LES 18 ET 19 MARS 1985

1. Après les souhaits de bienvenue exprimés par le Directeur du PAP/CAR et par le Représentant de la Municipalité de Split, les participants ont accepté l'Ordre du jour proposé.
2. La liste des participants et l'ordre du jour sont présentés dans l'Annexe I et l'Annexe II respectivement. La réunion a été présidée par M. T. Marasović, coordinateur du PAP/CAR pour cette action prioritaire.
3. Monsieur T. Marasović a expliqué aux participants les raisons pour lesquelles les Etats riverains de la Méditerranée avaient décidé à confier au Programme d'actions prioritaires l'initiative de l'activité de coopérations dans ce domaine prioritaire. Y ont été mises en relief l'abondance du patrimoine architectural et la multitude des monuments et sites historiques dans la région de la Méditerranée, mais aussi l'existence d'un grand nombre de problèmes relatifs à l'état des établissements historiques méditerranéens.

Parmi les objectifs majeurs du projet ont été cités les suivants:

- identification des problèmes rencontrés par les pays méditerranéens en réhabilitation et reconstruction des établissements historiques,
- construction d'un réseau d'experts et institutions s'occupant dans différents pays des questions et problèmes de réhabilitation et reconstruction,
- échange d'expériences sur les principes, la doctrine, l'organisation, la méthodologie et les résultats se rapportant à la réhabilitation des établissements historiques,
- exécution des études de cas (»case studies«) choisies,
- organisation d'un séminaire sur la pratique de réhabilitation,
- organisation des activités d'entraînement,
- formulation des suggestions et recommandations dans le but d'aider les pays de la Région

dans la réalisation des activités relatives à la réhabilitation et la reconstruction.

4. En commentant les rapports nationaux, les experts ont mis l'accent sur les points majeurs suivants:

4.1 Chypre

- En considérant la doctrine de réhabilitation à Chypre, on a adopté une approche intégrée de sauvegarde, c'est-à-dire que les entités historiques ont été traitées en tant que centres urbains vivants (»living areas«), avec tous les composants de la vie contemporaine.
- Bien que le Gouvernement, dans la situation actuelle, ne soit pas en mesure de donner la priorité aux questions de réhabilitation, il est à mentionner qu'un pourcentage considérable des finances allouées aux entités historiques appartient à l'amélioration de leur infrastructure.
- Dû à des difficultés économiques, il n'a pas été possible d'assurer les finances indispensables pour la totalité de l'ensemble historique à réhabiliter. Cependant, certaines tentatives (prêts, transfert de droits etc...) ont été introduites en vue de stimuler et orienter la réhabilitation des immeubles de valeur.
- Le reflux de la population des noyaux historiques, surtout à partir de la fin de la Deuxième guerre mondiale, a été une des causes majeures de leur dégradation.
- A part les responsabilités au niveau du Gouvernement (Département des Antiquités et Département pour l'Habitat et la Planification), la nécessité d'un engagement plus vif des Autorités locales dans le processus de prise de décisions relatives à la réhabilitation et sa mise en oeuvre, a été ressentie d'une manière croissante.
- Vu que la législation est basée sur un acte juridique entré en vigueur en 1935 (La Loi Antiquités), une nouvelle Loi sur l'Aménagement Urbain est en train d'être formulée.

- Des difficultés ont été rencontrées dans l'intensification des structures de cadres en pratique, un système convenable d'enseignement n'étant pas existant dans le pays.
- Parmi les activités avancées d'importance, le Schéma directeur de Nicosie dont la mise en oeuvre en tant que projet du PNUD est en cours — les équipes d'experts de Grecs cypristes et de Turcs cypristes y prenant également part — prête une attention particulière à la sauvegarde urbaine.

4.2 Israël

- Il a été souligné que lors du traitement des problèmes de réhabilitation une vaste approche interdisciplinaire devrait être appliquée. Cependant, on ressent la nécessité de porter les considérations de réhabilitation au domaine des questions et problèmes socio-démographiques et environnementaux, peut-être à travers l'évaluation de l'impact sur l'environnement (Environment Impact Assessment).
- Les projets de réhabilitation et reconstruction ont été effectués par les Compagnies de développement, également possédées par le Gouvernement et par les Autorités locales, la majeure partie des fonds étant cependant assurée par le Gouvernement.
- Jusqu'au moment actuel, la réhabilitation des centres historiques en Israël est possible dans les régions où elle s'avère comme justifiable au point de vue des profits économiques. Il est pratiqué en conséquence que les moyens financiers indispensables sont tirés d'utilisateurs intéressés (le tourisme, le commerce et autres activités), de même que de résidents futurs dans les immeubles restaurés. Cela est à différencier des activités de sauvegarde quant au site, à la structure et aux monuments qui sont sauvegardés pour des raisons de valeur nationale, sociale et culturelle grâce à des ressources relativement restreintes, sans égard à leur bénéfice économique.
- Avant la réhabilitation d'un centre historique on fait des efforts à reloger les résidents dans de nouveaux immeubles construits à proximité immédiate. Cette pratique est soutenue par différentes mesures de sensibilisation.
- La restauration des immeubles individuels est strictement régie par les principes de planification (volume, échelle, matériaux, style, détails etc...)

4.3 France

(En commentant son rapport et son addenda soumis à la réunion l'auteur a mis l'accent sur le suivant:)

- La notion de «restructuration», qui permet d'intégrer les éléments dans le programme de nouvelles constructions, a été introduite vers 1970. Six ans plus tard, le Fonds d'Aménagement Urbain (FAU) est institué avec les moyens interministériels pour aider à des actions mixtes de réhabilitation.
- Dans le cadre du processus de décentralisation le rôle des départements, régions et villes est devenu beaucoup plus important en matière de protection et sauvegarde du patrimoine architectural, à l'exception des monuments exceptionnels qui restent dans la compétence du Centre directionnel (de l'Administration).
- Une nouvelle approche à la sauvegarde a interrompu la pratique d'une destruction inconsidérée des quartiers résidentiels dans les zones prévues pour la restructuration. On ne détruit que les constructions sans valeur et seulement dans le cas où cela est indispensable pour mettre l'accent sur les fonctions essentielles.
- Les priorités dans la restructuration sont définies au niveau des Autorités provinciales.

- Dans tous les cas de changement de propriétaire dans les zones historiques la Municipalité exerce son droit de préemption.
- Au niveau des Autorités locales se posent les problèmes de coordination et d'opération du fait d'un grand nombre d'organismes compétents.
- A été exprimée l'opinion sur la nécessité d'examiner les possibilités d'accélérer les activités de réhabilitation et d'amélioration de l'efficacité du système entier de protection et sauvegarde (relation Centre directionnel — Département — Municipalité).
- Comme exemple d'une réhabilitation et reconstruction bien organisée et publiquement soutenue a été citée la ville de Marseille et de quartier du Panier en particulier. Bénéficiant en 1976 de la première aide attribuée par le Fonds d'Aménagement Urbain, l'opération de réhabilitation est conduite sous surveillance de la Municipalité de Marseille.
- Un rôle spécifique dans le processus de réhabilitation de Marseille a eu l'Atelier du Patrimoine de la ville de Marseille, représentant un service municipal qui dépend directement du Maire, de son Cabinet et du Secrétariat général de la Ville.
- L'Atelier maintient de rôle de conseil dans le domaine du patrimoine culturel et historique d'une façon élargie.
- Marseille en général, et l'Atelier en particulier, jouent un rôle important dans la coopération avec les autres villes méditerranéennes, agissant comme un groupe non-formel dans le domaine du patrimoine architectural. C'est pourquoi il a été proposé au PAR/CAR d'examiner les possibilités d'une coopération éventuelle avec ces villes méditerranéennes.

4.4 Italie

- Il existe en Italie deux types de législation relatifs à la réhabilitation et reconstruction: l'un concernant la sauvegarde, et l'autre concernant la planification urbaine. Parmi les actes juridiques du premier type, il faut mentionner en particulier les deux suivants: le premier s'occupant des monuments ayant une valeur nationale et qui sont la responsabilité du Ministère de biens culturels (Ministerio dei Beni Culturali), et l'autre réglant la sauvegarde des valeurs d'ambiance (la compétence des Régions). Les lois relatives à la planification urbaine déterminent les types d'interventions, méthodes de financement et différentes mesures de sensibilisation pour la restauration, sauvegarde et réhabilitation.
- Les zones de réhabilitation sont définies par les schémas directeurs préparés au niveau des communes, et les plans détaillés de réhabilitation respectent les provisions des schémas directeurs.
- Des édifices qui se trouvent dans la zone de réhabilitation mais ne sont pas englobés dans les plans détaillés ont seulement le droit d'être entretenus et restaurés.
- Les interventions de réhabilitation envisagées dans des plans détaillés sont effectuées (a) par les propriétaires eux-mêmes, (b) par les propriétaires à travers une association à laquelle ils appartiennent, (c) par la Commune directement, ou par la Commune au lieu des propriétaires qui ne désirent pas ou ne sont pas en mesure (ce qui est le cas le plus fréquent) d'intervenir. Pour ces derniers, il existe un système développé de différentes mesures de sensibilisation, et des conditions aussi.
- En dehors des ressources nécessaires pour les activités de réhabilitation, les fonds publics assurent 10 pour cent. Le montant est au premier niveau alloué par le Gouvernement à des Ré-

gions, et ensuite par les Régions à des Communes.

- Pour les immeubles ayant un intérêt public et qui sont situés à l'intérieur des noyaux historiques, les lois sur la planification urbaine envisagent les possibilités pour utiliser le soutien des fonds publics.
- Puisque, en pratique, une grande attention est prêtée aux immeubles individuels d'une grande valeur architecturale et moins à d'autres parties de l'entité historique, il faut faire des efforts pour changer cette pratique.
- De même, de fréquentes démolitions et transformations démesurées des parties moins valables du tissu urbain devraient être prévues, nonobstant le fait que leur inclusion dans les programmes de réhabilitation augmenterait considérablement les coûts.
- On ressent en Italie une nécessité croissante d'élargir les connaissances et l'entraînement de tous les professionnels et expériences engagés dans le processus de réhabilitation.
- De même, l'accent a été mis sur la nécessité de promouvoir la conscience à l'égard de la valeur inestimable des entités architecturales, soi-disant «moins» importantes, car c'est dans ces entités, jusqu'à présent insuffisamment appréciées, que sont vraiment enracinées les cultures nationales.
- La pratique italienne de réhabilitation a été illustrée à la réunion selon l'exemple de Gênes, qui n'est qu'une des villes italiennes où les interventions importantes de réhabilitation et reconstruction dans le noyau historique sont actuellement en cours.

4.5 Maroc

- Une approche générale à la réhabilitation et reconstruction part d'une conviction que la valeur du patrimoine historique et culturel ne s'étend pas seulement sur des immeubles et entités architecturales de valeur, mais aussi sur leur population et leur culture, toutes deux étant les créatrices du patrimoine. C'est pourquoi on fait des efforts pour maintenir des rapports sociaux traditionnels, les fêtes, l'habillement, l'ameublement, la musique, la cuisine etc...
- L'abondance du patrimoine architectural et culturel du Maroc peut être divisée en centres historiques — «medina», établissements appelés «kasba» et «ksar», établissements historiques fortifiés et établissements historiques à caractère urbain situés dans les régions montagneuses du pays.
- La dégradation des établissements historiques au Maroc a un caractère spécifique. Presque sans exception, il n'y pas de changements dans la structure de population; l'équilibre non plus. Les causes de la dégradation se trouvent cependant dans la surpopulation et surexploitation qui sont fréquemment accompagnées d'une paupérisation économique.
- Dans ces conditions, les objectifs majeurs de réhabilitation sont: contrôle de la surexploitation des noyaux historiques, amélioration des conditions d'habitation, et renforcement du potentiel économique, tout en préservant l'identité du site.
- La multitude d'établissements historiques, leur dispersion sur le pays entier rendent les interventions sur un plan plus vaste encore plus difficiles.
- Parmi les programmes de réhabilitation, l'un des plus significatifs est celui de réhabilitation et reconstruction pour la medina de Fès.

4.6 Yougoslavie

- Parmi quatre zones de différentes influences culturelles dans le pays, seulement la zone

adriatique a été commentée en détail, du fait qu'elle appartient, dans sa totalité, à la zone côtière méditerranéenne.

- En ce qui concerne la valeur du patrimoine architectural, il y a 3 catégories principales (bien que certaines parties du pays basent leur classification sur 6 catégories).
 - Une autre catégorisation adoptée en Yougoslave est celle effectuée en tenant compte du rôle actuel des établissements historiques dans la vie d'aujourd'hui. Sous cet aspect, le patrimoine architectural et urbain est divisé en quatre catégories: a) noyaux historiques des plus grandes villes, b) plus petites agglomérations urbaines, c) établissements ruraux, et d) sites archéologiques.
 - Les problèmes de la majorité des noyaux historiques dans le pays sont: détérioration des valeurs culturelles, mauvaises conditions d'habitation, dégradation sociale et économique, trafic etc...
 - L'expérience yougoslave en réhabilitation peut être résumée comme suit: (a) la doctrine basée sur une «approche active», c'est-à-dire sur une sauvegarde intégrée, (b) la structure d'organisation où, les agences professionnelles mises à part, les communautés socio-politiques jouent un rôle significatif, (c) le système de financement basé sur le soutien de différentes sources, et (d) les efforts récents fait dans le traitement des problèmes de sauvegarde à travers le processus de la planification spatiale (à partir du niveau de la République et des niveaux micro-régionaux, jusqu'au niveau des plans d'exécution détaillés pour différents noyaux historiques ou leurs parties composantes).
 - Les méthodes de réhabilitation peuvent varier considérablement, englobant toute une série d'interventions, par exemple: conservation de l'existant, changement d'affectation fréquemment pratiqué (adaptation et revitalisation), restauration et reconstruction (bâtiments détruits par le bombardement, ou des catastrophes naturelles), et l'introduction de nouvelles constructions dans le tissu historique.
- 4.7 Vu que les auteurs des rapports nationaux tunisiens et espagnols n'étaient pas présents à la réunion, le coordinateur de cette action prioritaire a fait un bref commentaire sur leurs mémoires.
5. Outre les problèmes dans les pays participants individuels, les suivants au milieu d'eux peuvent être considérés comme des problèmes communs pour la majorité des pays méditerranéens, à savoir:
- dégradation des valeurs historiques et culturelles, surtout celles qui n'ont pas été sauvegardées jusqu'à présent ou n'ont pas été jugées comme très importantes;
 - dégradation des établissements et noyaux historiques causée par les facteurs économiques;
 - dégradation sociale et démographique imputée principalement à de vieux noyaux qui ont perdu leur équilibre social;
 - les effets des problèmes précités traduisent une négligence générale des zones historiques, une dégradation architecturale, des services publics vétustés, mauvaises conditions hygiéniques et celles de l'habitat, infrastructures délabrées, etc...;
 - manque de fonctions vitales, surexploitation et des activités déséquilibrées à l'intérieur des établissements historiques etc...;
 - un trafic inadéquat, surtout pour les véhicules, est la cause d'une dégradation générale;
 - usage du sol inadéquat (les industries mal conçues et les autres activités *extra* et *intra* muros) causant fréquemment une dégradation environnementale;

- activité touristique, si elle ne s'harmonise pas avec le patrimoine culturel cause fréquemment la dégradation des établissements historiques;
 - manque de conscience relative à des valeurs culturelles dans les établissements historiques (de la part des citoyens, des autorités, des entreprises de construction, des planificateurs, etc...) conduit à des procédures inadaptées de réhabilitation, en causant de grands problèmes de dégradation;
 - manque d'instruments légaux et/ou économiques, administratifs et techniques indispensables pour la mise en oeuvre d'une sauvegarde efficace et intégrée;
 - projets d'architecture et d'aménagement urbain, modifications maladroites et rénovations inconvenantes sont le résultat du manque de préparatifs scientifiques adéquats et sont souvent incompatibles avec le caractère spécifique du tissu urbain des vieux établissements.
 - manque d'un échange pertinent de renseignements et d'expériences dans les pays concernés et parmi eux;
 - manque d'enseignement et d'entraînement en pratique qui est senti à tous les niveaux
6. Se basant sur les rapports nationaux et discussions menées à la réunion, le PAP/CAR a proposé un programme pour la mise en oeuvre des études de cas, en commençant par: (a) le besoin d'assurer un esprit de suite essentiel, (b) une présentation géographique équitable des pays, (c) l'utilisation des études de cas lors des activités ultérieures, y inclus l'entraînement, et (d) le besoin de leur mise en harmonie avec les autres actions du PAP et PAM
 7. Le programme proposé des études de cas, discuté et adopté à la réunion, est présenté en Annexe III.
 8. Suite à la discussion sur les objectifs, la substance, la structure et les résultats du Séminaire prévu pour être à Split du 22 au 24 mai 1985, les participants se sont mis d'accord sur l'ordre du jour provisoire figurant en Annexe IV.
 9. Après avoir examiné les rapports nationaux terminés, la synthèse des rapports et après l'échange de vues lors de la réunion, les participants ont adopté les conclusions et recommandations qui sont présentées en Annexe V.
 10. Monsieur Drocourt a familiarisé les participants avec les activités du Groupe des cités méditerranéennes coopérant au patrimoine architectural et urbain et proposé de chercher à trouver des possibilités de mettre en harmonie les activités du Groupe, de formuler une proposition pour coopération.
 11. Le PAP/CAR a exprimé son contentement avec la contribution des experts participant aux délibérations pendant la réunion.
 12. Les experts participants ont demandé au PAP/CAR à continuer à faire tous ses efforts visant à la promotion de la réhabilitation et reconstruction des établissements historiques méditerranéens.
 13. La réunion s'est terminée à 22 heures, le 19 mars 1985.

CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

Les experts participant à la réunion de travail sur la réhabilitation et reconstruction des établissements historiques de la Méditerranée:

expriment leur contentement quant au projet effectué jusqu'à présent et à ses résultats initiaux,

constatent que les rapports nationaux finis et leur synthèse ébauchée sont une base sûre pour la formulation des activités ultérieures et l'organisation du séminaire qui se tiendra à Split du 22 au 24 mai 1985,

suggèrent les démarches nécessaires qui seront prises afin d'assurer à temps l'achèvement des rapports nationaux restants des pays participant au projet,

considèrent que le plan de travail du prochain séminaire figurant dans l'ordre du jour provisoire représente une base satisfaisante pour son organisation,

soulignent le besoin d'examiner les possibilités pour développer la documentation de base de tous les pays méditerranéens relative aux établissements historiques et au patrimoine architectural en général,

soulignent que les résultats de toutes les autres actions parallèles du PAP et des autres programmes internationaux, multilatéraux et bilatéraux (en particulier UNESCO, ICCROM, Groupe des villes méditerranéennes coopérant sur le patrimoine architectural et urbain) devraient être mis en harmonie,

recommandent que, dans le cadre du processus de réhabilitation, les activités d'artisanat traditionnelles devraient être revitalisées,

mettent l'accent sur l'importance du programme éducatif à tous les niveaux d'enseignement,

suggèrent que chaque pays méditerranéen explore ses propres possibilités d'améliorer le programme d'organisation du travail et de la législation-cadre s'y rapportant, cela étant un instrument indispensable d'une protection convenable et la réhabilitation appropriée des établissements historiques,

recommandent d'examiner les possibilités de restitution des moyens financiers engendrés dans les noyaux historiques et destinés à leur sauvegarde et reconstruction. A part les autres sources disponibles, et quand une telle possibilité n'existe pas, il est nécessaire de trouver d'autres moyens de financement.

mettent en relief le besoin d'assurer la réhabilitation sociale, économique, environnementale et culturelle des établissements historiques et leur entretien permanent à travers la planification urbaine et socio-économique,

soulignent le fait que les problèmes relatifs à la réhabilitation du patrimoine architectural et culturel dans tous les pays méditerranéens participants devraient être résolus d'une manière active, intégrée et multidisciplinaire,

accentuent que, dans la situation où la population est en équilibre avec le patrimoine architectural, il s'avère comme nécessaire de maintenir un tel équilibre,

constatent que, outre les aspects techniques, la documentation relative à la réhabilitation devrait inclure la parenté entre les aspects sociaux, culturels et physiques des établissements historiques.

considérant les problèmes spécifiques, *soulignent* que les établissements historiques dans les zones exposées aux risques sismiques exigent un traitement prioritaire, de même que celles exposées à d'autres risques causés par des désastres naturels.

SEMINAR

SEMINAIRE

SPLIT, 22—24. V 1985.

Agenda

Wednesday, 22nd May

Mercredi, le 22 mai

Registration of the participants
Opening of the seminar.
Rules of procedure.
Election of Officers.
Adoption of Agenda.
Introduction to Mediterranean
historic settlements and their
position in the contemporary life.
Tour de table: (a) comments by
authors of national reports.
Tour de table: (b) survey of
experiences and results of
rehabilitation in other
Mediterranean

Thursday, 23rd May

Jeudi, le 23 mai

Discussion on common and specific
problems (emphasis on causes of
degradation of cultural values;
socio-demographic and economic
problems; organizational and
financial aspects; doctrine;
documentation; planning and
methodologies applied; education;
historic settlements in earthquake
zones; etc.).
Summarized presentation of the
proposals for case studies.
Comments and discussion on
proposed case studies.

Friday, 24th May

Vendredi, le 24 mai

Perspectives of rehabilitation and
reconstruction of Mediterranean
historic towns (introduction and
discussion).
Proposals for recommendations to
Governments and professionals.
Adoption of proposals and
recommendations of the seminar.

Ordre du jour

Enregistrement des participants
Ouverture du séminaire
Déroulement des travaux
Election du Bureau
Adoption de l'ordre du jour
Communication introductive sur
les établissements historiques de la
Méditerranée et leur position dans
la vie d'aujourd'hui
Tour de table: (a) commentaires
par les auteurs des rapports natio-
naux
Tour de table: (a) commentaires
par les auteurs des rapports natio-
naux (suite);
(b) compte-rendu des résultats et
expériences relatifs à la réhabilita-
tion dans les autres pays riverains
de la Méditerranée

Discussion sur les problèmes com-
muns et spécifiques avec l'accent
sur les causes de la dégradation des
valeurs culturelles; problèmes so-
cio-démographiques et économi-
ques; aspects financiers et d'organi-
sation; doctrine; documentation;
planification et méthodologies ap-
pliquées; éducation; établissements
historiques dans les zones
sismiques; etc.
Sommaire des propositions
concernant les études de cas
Commentaires et discussion sur les
études de cas proposées

Perspectives de réhabilitation et
reconstruction des villes
historiques de la Méditerranée
(introduction et discussion)
Propositions pour la coopération et
recommandations destinées aux
Gouvernements et professionnels
Adoption du rapport du séminaire

HISTORIC SETTLEMENTS IN THE MEDITERRANEAN AND THEIR CURRENT ROLE

In formulating the framework of the project which is, together with other 9 priority actions, being carried out by the Priority Actions Programme of the Mediterranean Action Plan under the name of »Rehabilitation and Reconstruction of Historic Settlements in the Mediterranean«, accepted as the basic issue was the need for understanding the current position of Mediterranean historic towns, and for arriving — through an exchange of experience — at a new knowledge about the possibilities of their greater appreciation; conservation of their cultural historic and environmental values; up-grading their living conditions, and their more harmonized social, economic, cultural and physical development.

Along these lines and intentions, the initial outputs of this project have met our expectations. Almost all Mediterranean countries have shown and confirmed their interest in the project, and 10 countries produced their national reports on the state, problems, types of Mediterranean towns and settlements, on the organization of the conservation service, and on the hitherto experiences in restoration and rehabilitation activities.

These reports, together with the existing knowledge, have enabled us to present to this seminar some introductory observations on the subject we are all dealing with, to be understood only as the common outset basis for an in-depth consideration of common and specific problems and experiences, as envisaged by the Agenda of the seminar.

Talking about the value of Mediterranean historic settlements, we have to refer in the first place to their cultural and historic significance. The Mediterranean basin is the cradle of many cultures and civilizations. In some of them, there are remains or traces of ancient civilizations — before the first millennium B. C., and Etruscan somewhat later, while many have their beginnings rooted in the break of the first millennium B. C. when the ancient Greece opened to the world the new passages in culture, art and technical achievements that bloomed in the archaic, classical and particularly hellenistic period when Greek achievements in architecture (which is of particular interest for use here), crossed the original frontiers and laid the foundations for the development of urbanism and architecture along all the coasts of the Mediterranean Sea, mostly owing to the advanced trade and shipping.

Some of the Greek experiences were taken over by Roman builders, and practiced particularly in the first centuries A. D., when the entire Mediterranean experienced substantial transformations by urbanization which was linked with important technical achievements (division of agricultural land and the vicinity of cities, construction of roads harbours, etc.).

Starting with the 4th ct. A. D., the affirmation of christianity brings about a structural reorganization to Mediterranean towns by the construction of ecclesiastical centres, basilical and, later, monasteries outside town walls. In the Eastern

Mediterranean, these towns continue to exist within the Byzantine Empire which will last all through the Middle Ages. The Western Empire, however, ceases to exist as early as in 5th century leaving its territories to the new peoples to establish their own states. That is when in the Mediterranean specific mediaeval towns come into existence, some of which will retain, although in a reduced form, the tradition of Roman towns, whereas the others which are greater in number, will cluster around feudal burghs existing as new settlements on the top of the hills and close by the rivers, or as independent agglomerations.

Many of them, to mention only Dubrovnik and Korčula in Dalmatia, are excellent examples of a remarkable planning sense and feeling for the lay-out and for the rational land-use on limited areas.

Simultaneously, the Arab culture, spreading from the 7th ct. on from Syria all up to Spain, determines the further courses of Mediterranean urban development with the establishment of islamic towns and settlements. Islamic medinas will become the cores of urban entities, and the kasbas, the nuclei of fortified settlements. Many of the medinas (like, for example, the medina of Fès, Tunis, and Sfax) are among the best achievements of urban planning in history.

The northern Mediterranean coast will experience at the beginning of the New Era further development of its towns owing to their commercial attraction for sea and land traffic. New wars and intensified animosities mostly due to the conquest of the Balkans and some other parts of Europe by Othoman Turks, as well as to the resulting conflicts between Turks and Venetians at sea and on land, will add to the appearance of towns the reinforced elements of defence, most frequently in the form of polygonal earthfilled fortification (also called »terreplain«), which are the basic characteristics of European towns in 16th to 18th ct.

The development of economy, particularly of industry and of new shipping technologies (the steamships which replaced sailing boats), gives powerful impulses to some Mediterranean harbours in 19th and 20th ct. Coupled with it, are the abrupt development and social changes taking place in the majority of towns, and their rapid spreading, whereas the small settlements, particularly those in the proximity of larger centres, stagnate. Many of them will after the II World War, seek their chance for development in industries and tourism. In some of them, the progress brings degradation of historic, aesthetic and ambiental values, and in the others, it negatively reflects on traditional ecological balance and social structure.

The long centuries of continuous life in the Mediterranean thus yielded abundant cultural and aesthetic values which can be classified in various ways. Some Mediterranean countries, following the agreements of the European Council (the Symposium in Barcelona and Palma de Mallorca in 1965) classify their architectural heritage into 3 major categories:

First category: Cultural properties of wide national and international importance, which present the characteristic examples of a certain cultural and historic period, as typical witnesses of the achievements of past civilizations. They explain the key-phenomena from among these are historic entities which are listed in the register of the World's Cultural Heritage. It may be worth mentioning that the list, initiated by UNESCO on the basis of the 1972 International Convention, now comprises a large number of entities and monuments from Mediterranean countries: 6 from Algeria, one from Cyprus, 5 from Egypt, 16 from France, 4 from Italy, 4 from Yugoslavia. Many among them are a true expression of Mediterranean cultures.

The second category comprises the properties of national significance, with characteristic traits of a particular period of time within a closer cultural circle they belong to.

The third category covers all other significant properties which are, in the totality of their values, of regional or local significance.

The development of Mediterranean historic towns, which can somewhere be traced throughout millenia, and somewhere else only throughout centuries, has not been the same all over the Mediterranean. Political position, wars and raids, natural catastrophes, quicker or slower economic growth or stagnation, blended to cause a clearly diversified present position of historic settlements along the Mediterranean coasts, which may fall into several groups:

The first group comprises historic cores or neighbourhoods of larger cities with a quicker pace

of development due to a favorable political or economic position. These are the towns such as Alexandria, Istambul, Athens, Naples, Genoa, Venice, Marseille, Barcelona, Tunis, but also the nuclei of numerous middle-size towns such as the historic core of Split where we are now. In all these towns the historic cores have retained the role of administrative, religious and commercial centres, but many of them have, however, lost their visually domineering position due to the extension of the town, although they are in terms of topography still very prominent (located in the midst of the harbour, or on an elevation, or on the slopes of the hill).

Small historic towns and settlements could fall into the second group. Similarly to the cores of bigger towns, they can boast of lavish urban, architectural, aesthetic and environmental values, but in the recent centuries have been by-passed by major economic flows. This, on the other hand helped them maintain a visual primacy of their historic nuclei. Such little towns are numerous in the Mediterranean. They belong to various topographic types of settlements — either situated in the head of a harbour, on a peninsula, on an island, on an elevation, or in the mouth of a river (let me here mention only some Dalmatia towns such as Trogir, Hvar or Korčula, some old settlements of the Istrian peninsula, etc.), but to all of them their historic nuclei are still the visual accent on the entire agglomeration.

The third group comprises the still smaller settlements, or to put it in other words, numerous historic villages scattered all over the Mediter-



Venice (Italy)

anean mostly situated on the slopes of the hills in the backcloth of the immediate coastal hinterland, or on the islands. Generally speaking, they do not excell in any remarkable architecture of a particular stylist character, but their value lies in the beauty of the environment, in topography (cove, promontory, hill, islet) and in a harmoniously composed traditional grouping of houses which are frequently dominated by a single architectural landmark (church or castle).

The fourth group are »dead« old settlements, ancient or mediaeval, which had once been outstanding administrative, religious, cultural or commercial centres, and which exist today only as archaeological sites since their life-line had been broken sometime in the past. Many of these can be found along the Mediterranean coasts or in their hinterland. Some, like Timgad in Algeria, Leptis Magna in Libya, Balbek in Lebanon, Milet, Priene, Pergamon or Efes in Turkey, Delf in Greece, Herculaneum and Pompeii in Italy, are excellent examples of historic urbanism.

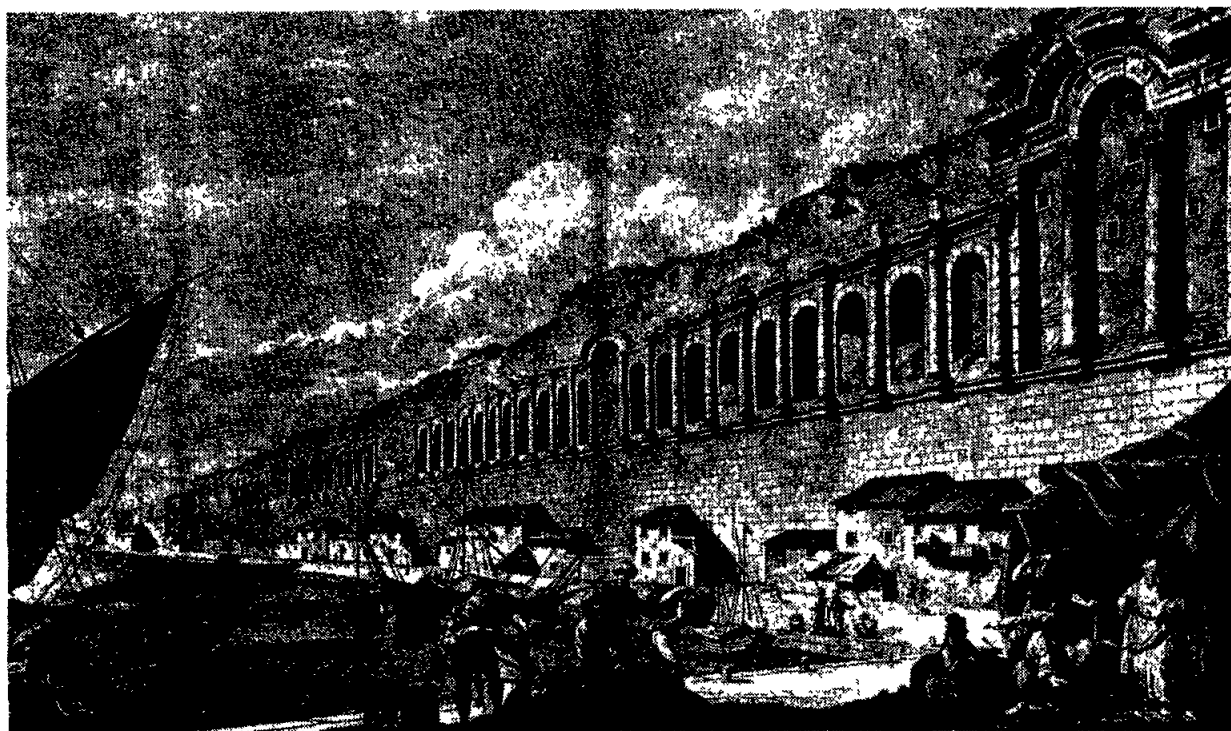
Added to this category should be numerous as yet undiscovered settlements in the mainland which has recently beginning to emerge to light owing to the application of the new methods of archaeological prospecting, such as aerial photography, electromagnetic probes, etc. (for example, Metapont in the southern Italy). Mention should be also made of submerged towns which have become increasingly accessible thanks to the advanced methods and techniques of the submarine archaeology.

Although differing in urban genesis, morphology, typology, state of preservation of their authentic historic values, and most of all in their current role in the social and economic development of their respective countries, yet all historic towns and settlements situated along the Mediterranean coasts and their hinterland face a range of common problems.

One of the problems common to historic entities, including those in the Mediterranean, is a

deterioration of their architectural and environmental values caused by various factors related either to the very historic buildings, that is, to their position or structure (climate, terrain, materials) or by external factors (physical, chemical, biological) of permanent or temporary influence (earthquakes and other natural catastrophes), or as much by accidental or deliberate human acts (wars, destructions, mechanical vibrations etc.), and, as of recently, increasing ecological degradations of historic environments. The latter includes »visual pollution« of historic environments mostly due to illegal developments at the outskirts of old towns, but sometimes due to architectural designs incompatible with historic ambiances. Furthermore, ill-conceived urban plans and projects which take little account of the scale and character of historic towns may bring about even more ruthless degradation.

The other group of problems is related to the population of historic towns which manifest themselves in the majority of cases in the historic cores. Historic settlements are, thus, usually inhabited by the poorer strata, being in extremes either overpopulated or demographically reduced to a small percentage of their earlier inhabitants (that in the cases when the settlement losts existential economic conditions). In both cases, residential buildings, flats, and offices delapidate, while the living conditions in historic cores are unsatisfactory mostly due to ruinous and poorly equipped buildings, poor sanitation and hygiene. Considered as undesirable with regard to historic environments — although that is less frequent — is the disturbed social balance on behalf of only well-off population who moved not long ago into old settlements which had been originally populated by a different social structure, transforming them in conformity to their own needs and standard of living (this is also called »gentrification«).



View of the Empire's Palace as it stood towards the 17th century

The Diocletian's Palace in Split (an 18th century drawing)



The medina of Sfax (Tunisia)

The worst problem many historic settlements and their cores are struck with, however, stems from the drain of economic activities that are leaving the cores, or from inadequate evaluation of their economic value. The result has been, that many historic centres and old town quarters are left without own economic power of maintenance and revitalization, without those functions which generate a continuous economic life. There are, however, the reverse activities (for example, some medinas in Morocco or historic centres of some European towns) becomes a heavy load on demography, space, traffic, etc. Closely related to this problem is the inadequate distribution of functions and changed uses of buildings in old urban quarters, which somewhere resulted in the degradation of their architectural, aesthetic and environmental values.

Another serious problem the historic settlements and their tissue suffer from is the road traffic in their narrow streets and ancient squares. Public transport is difficult to organize, service vehicles can hardly find access to supply the shops, while parking lots are few or non-existent so that parked cars saturate not only the carriage-ways but pedestrian streets as well.

Similar to the others, Mediterranean towns have not been spared the common problems of air, sea, and land pollution generated mostly by industries located in their vicinity, or of exhaust gases from cars, which all — separately and combined — harm in various ways the historic buildings. The sources of pollution which affect the Mediterranean historic towns most are industries and their waste waters, untreated sewage, oil tanks and refineries, and some others.

Among the causes of deterioration which are in some Mediterranean countries more accentuated than in others, mention should be made of tourism which — if well steered and organized — can be substantially (both in a direct and an indirect way) beneficial for historic settlements. However, if haphazardous and misinterpreted, may in its own way only add to degradation of historic towns.

The old Mediterranean settlements have been facing these problems, or a part of them for a long time trying to preserve their historic and architectural values. The ways they have approached the preservation lead us to the doctrine of the protection and promotion of cultural properties. This is an important issue which may largely benefit from a wide and open exchange of views among the representatives of Mediterranean countries.

Deliberate or random efforts in the protection of cultural properties can be traced in the Mediterranean back in the Ancient times, throughout the Middle Ages and Renaissance when a considerable interest was noted in studying old buildings. Yet, the organized protection of historic buildings — however based on a partial evaluation of only ancient art and culture invoked by sensational discoveries and investigations of ancient towns right in the Mediterranean basin, unfortunately, sometimes at the expense of the later dated historic levels (Pompeii, Herculaneum, the towns of the Minor Asia) — started with the classicism, in the middle of 18th ct.

When at the beginning of 19th ct. romanticism replaced the classicist awareness and viewpoint, in all fields of culture, including also the attitude towards cultural heritage, the interest for the protect-



Dubrovnik (Yugoslavia)

ion of cultural properties extended to include mediaeval buildings as well (cathedrals, castles). It was not unfrequently followed by large-scale restoration activities in most cases without any substantial scientific basis. Radically restored were being not only individual buildings but also the entire towns and settlements. One of the first interventions of that type is related to Carcassonne (in France) and to the efforts of the most outstanding representative of the romanticist restoration approach, a French architect, E. Viollet-le-Duc.

The end of 19th ct. brings about another turn in the conservation doctrine. In consistency with positivist way of thinking, the romanticist attitudes give way to a new theory of values in art which, in principle, indiscriminately accepts all historic periods. Evaluated is not only the original period of a building, but its entire, so to say »biological« evolution. This new awareness finds its expression in 1931 in the provisions of the international Charter of Athens wherein the major contribution comes from the representatives of Mediterranean countries — an Italian, G. Giovannoni, and a French, P. Leon.

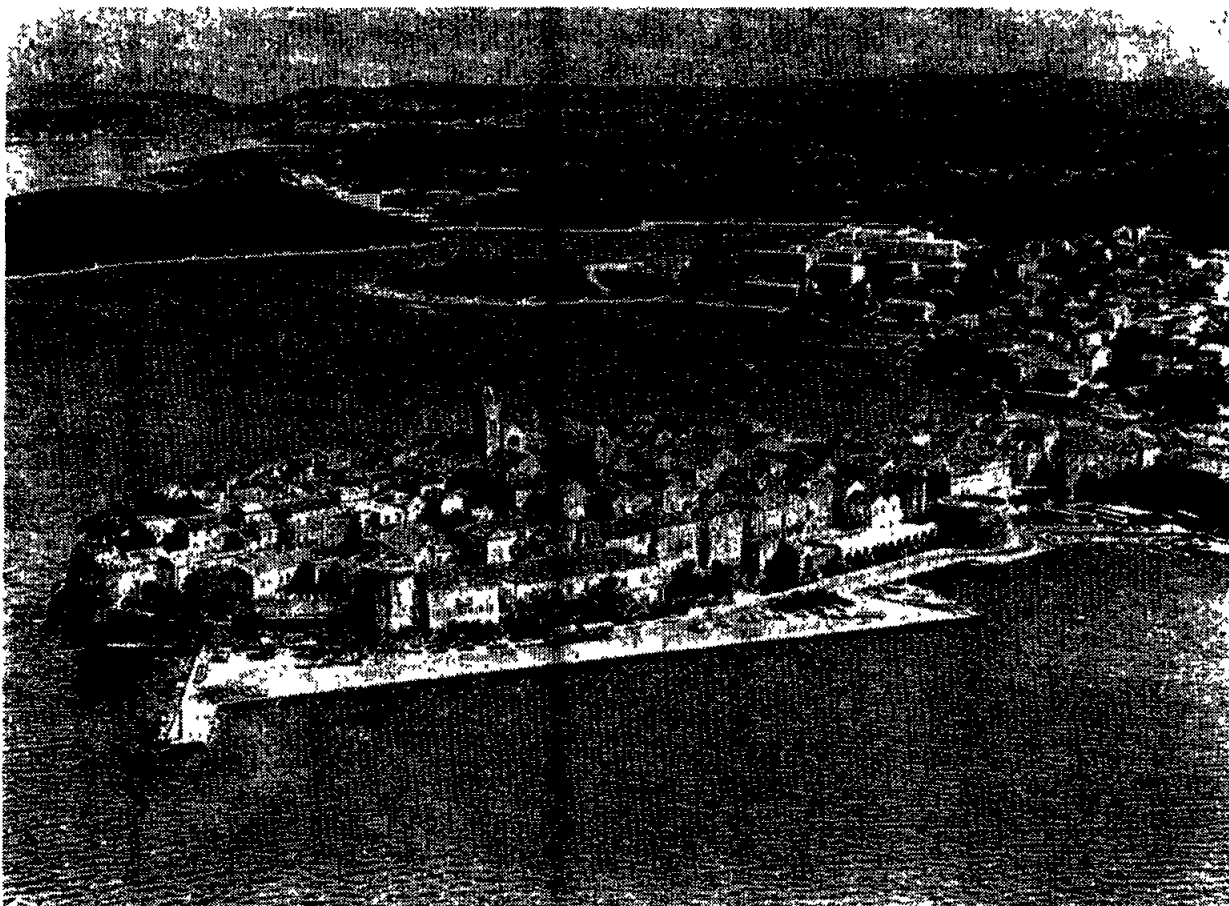
After terrible destructions of the II World War, a new doctrine of the active conservation of architectural heritage fights its affirmation. The need for the reconstruction of monuments destroyed in the war again called for restoration intervention in some cases, but, of course, for the intervention based on scientific principles and exhaustive documentation. The interest of specialists broadened and embarked upon historic settlements, urban entities and wider historic areas. The need for involving urban and physical planning in the protection of architectural heritage became obvious. Furthermore, the earlier accent

on exclusively conservations point of view shifted to much broader social, demographic, economic, health, communal and other issues which not less than the naked, physical existence of historic buildings, make a historic entity.

The conservationist aspects of the new principles (which, however, do not much differ from the Charter of Athens) are reflected in a new international charter adopted in Venice in 1964, whereas the broader aspects of the protection and maintenance of historic settlements found their full confirmation in other important international documents, among which special mention should be made of Recommendations on the Protection of Historic Areas and their Contemporary Role, adopted in 1976 in Nairobi, at the UNESCO's General Assembly. It fully reflects a contemporary doctrine of the active and integrated approach to architectural heritage.

One of the characteristics of the post-war decades is the intensified international co-operation largely supported by various international organizations, primarily UNESCO with its specialized agencies, then by International Council for Monuments and Sites (ICOMOS) with its national committees, and by International Centre for the Study of Conservation and Restoration of Cultural Properties in Rome (ICCROM). The project of PAP on Rehabilitation and Reconstruction of Mediterranean Historic Settlements actively includes the issues of the protection of architectural heritage into a wider environmental action.

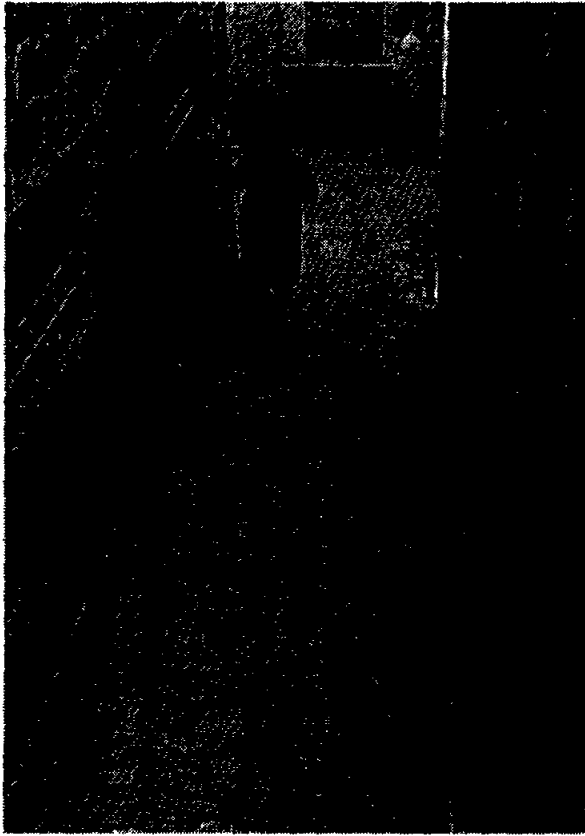
The contemporary approach to architectural heritage is based on a certain procedure which is, more or less, practiced in all Mediterranean countries which follow the concept of the active protection of historic environments. Within this proce-



Korčula (Yugoslavia)



Primošten (Yugoslavia)



A street in old Trogir (Yugoslavia)

ture, 2 basic aspects in dealing with the architectural heritage may be discerned: the first, refers to the inventarization, registration and legislation, and the other, covers the preparation of necessary documentation, planning- desing and implementation.

The first aspect makes the basis for the organization of architectural and cultural conservation in every country, and is essential for the promotion of awareness relative to the cultural heritage in general and to historic settlements in particular. Therein falls the preparation of national inventories, the procedure similar in many Mediterranean countries, particularly in those which are respecting the recommendations of the European Council given at the Symposium held in Barcelona and Palma de Mallorca in 1965, about a uniform manner of listing cultural properties. The lists are the basis for categorization, and in some countries for the protection regime and for the legislative procedure of registration.

The other aspect comprises the immediate action of investigation and improvement of historic settlements and individual buildings. Therein, the starting basis makes the identification of the present state together with the architectural survey which is of particular importance. Developing some special methods such as the photogrametric survey as well as the direct one many Mediterranean towns obtained the architectural surveys of their historic cores and individual buildings in detail. This type of recording should be further developed both in terms of quantity (that is, increasing the number of surveyed towns, settlements and buildings), and in terms of quality (improving the conventional as well as other methods, technical elaboration and presentation, etc.).

A thought could be given to the possible coordination and presentation of technical document-

ation on historic Mediterranean settlements by means of preparing a Mediterranean book of maps after a unique model. In this respect, this very PAP priority action might be a great opportunity.

In addition to the survey and other technical documentation, the investigation of present state includes the preparation of economic, geographic, sociological and other studies which on the one hand enable the investigation of the original state and later development of historic entities and individual buildings, and on the other make possible the research into the causes of their degradation.

The so obtained knowledge secures the basis for the scientific evaluation of a historic environment which is supposed to be followed by a social verification, that is, by the readiness of the Government (on the local, regional or central level) to reach the final decision on the protection and promotion of the architectural heritage, and to take the responsibility for its fate.

The major traits of the today's active approach to the architectural heritage is the inclusion of all the problems and issues at play in a historic environment into the plans and projects of rehabilitation. As physical planning is, or should be, the part of a comprehensive system of social and economic planning, the protection and rehabilitation of cultural heritage is also the part of the system. The rehabilitation of Mediterranean towns is, thus, increasingly being carried out through planning documents such as:

- (a) long-term development plans on macro-regional, regional, commune or urban level,



Budva (Yugoslavia) after the 1979 earthquake



A deteriorated apartment in Split before restoration

which provide the guidelines for conservation in the long run;

- (b) short- and middle-term detail plans which provide solutions for immediate interventions in a historic zone.

Therefore, as the follow up of the action, it would be useful to have an exchange of experience in social, economic and physical planning of Mediterranean towns of historic significance.

Another important field for co-operation, where the specialists coming from Mediterranean countries can exchange experience and knowledge in various concepts, methods and techniques, is the architectural designing in the protection, restoration, reconstruction or development in Mediterranean historic areas.

The final important step in the conservation process, which also calls for the exchange of experience with a view to finding the least costly and the best solutions, is the actual materialization of an architectural design and the quality of workmanship. In this, inspection should be mentioned as the major prerequisite of a permanent and good maintenance of architectural and cultural values in Mediterranean towns and settlements.

All that has been mentioned now are the subjects which call for a gross involvement of Mediterranean towns, of their institutions and specialists. This project we are jointly taking part in, is a good opportunity for stimulating this involvement. Some of the mentioned subjects will hopefully be considered and discussed in detail by this seminar, but it does not mean that some other subjects which have not been mentioned in this introductory for some historic towns of the region, will not have the chance to be pointed out and dealt with. On the contrary, they are expected to be presented here.

In addition to discussing the common problems and ways which have been sought in their solution, interesting will be to hear about specific problems and experiences stemming from the national reports of the participating countries.

It is to be expected that a detailed insight into characteristic types of Mediterranean settlements, their problems, organization, financing, and methodologies applied in rehabilitation, will be provided by the envisaged case studies which have been so proposed as to cover a wide-range of Mediterranean specifics and diversities, and yield a complete picture of various experiences and achievements. Themes of the case studies will be discussed and, I am convinced, appropriately formulated at this seminar, so that they make a substantial entity, usable for the exchange of experiences and for the training of specialists in the subsequent stages of this action.

Once the case studies have been completed, their outputs and results will be reviewed at another seminar next year. It has to be hoped that they will serve — together with the earlier prepared material — as guidelines, useful to all Mediterranean countries and towns in their future efforts, as well as the relevant recommendations to the Governments.

In such a final document, however, our co-operation should not terminate. We feel it should stimulate a permanent co-operation among Mediterranean countries in the protection and rehabilitation of their architectural heritage, which could be effectuated through a number of aspects. Let me mention only a few:

- (a) continuous exchange of experience on various specific topics within the process of the research and improvement of historic areas (methodology, organization, financing, planning, etc.);

- (b) joint co-ordinated actions (for example, a book of maps of Mediterranean historic towns);

- (c) education on various levels (including post-graduate studies); and

- (d) formulation and organization of larger joint projects of protection and rehabilitation in individual historic areas.

So, the possibilities, of co-operation are indeed large, and this project is an excellent opportunity for making them work. Let us not miss it.

PERSPECTIVES DE SAUVEGARDE ET DE RÉHABILITATION DES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS HISTORIQUES DANS LE BASSIN MÉDITERRANÉEN

Introduction

Sur les bords de la Méditerranée, plus intensivement que partout ailleurs, des civilisations ont fleuri; là, aujourd'hui, des religions s'y rencontrent, des races et nations s'y côtoient. C'est pourquoi, au niveau planétaire, le patrimoine en monuments des pays méditerranéens est d'une richesse, d'un contenu exceptionnels. Malgré des caractéristiques communes, il est évident que des différences existent entre les pays, entre le littoral oriental et l'occidental, entre le nord et le sud. Au sein même de certains pays apparaissent des particularités régionales, et même différents niveaux de développement. La bonne conservation du patrimoine en monuments le long des côtes méditerranéennes est aussi le résultat d'un retard historique relatif, résultant de l'ouverture de voies maritimes vers le Nouveau Monde et le déplacement des épicentres économiques et politiques vers les régions intérieures et septentrionales de l'Europe. C'est précisément ce retard qui, d'une certaine façon, a conservé quelques centres historiques dont plusieurs remontent à l'origine même de la civilisation urbaine.

Valorisation des établissements humains historiques

La grande concentration de monuments de valeur mondiale, et tout particulièrement d'établissements historiques, provient du rôle exceptionnel qu'a joué la Méditerranée dans l'histoire.

La superposition des couches et l'ancienneté sont les particularités du patrimoine en monuments du bassin méditerranéen. Nombreux sont les établissements humains dont la vie ininterrompue durant plusieurs millénaires nous permet d'y distinguer une succession de civilisations. Par endroits (par ex. à Chypre), encore aujourd'hui, dans les mêmes établissements humains vivent simultanément différentes nations avec leurs propres monuments, ce qui leur donne un coloris spécial.

Ces monuments sont situés dans des cadres géographiques et naturels possédant des valeurs idéales, avec un climat doux, et une mer bleue et relativement calme, ce qui accroît leur attrait dans le sens touristique, particulièrement pour les visiteurs venant des pays nordiques. L'intérêt, en général, pour les ensembles riches en monuments augmente, vraisemblablement, en proportion avec l'insatisfaction que causent à l'homme moderne l'impersonnalité et les hyperdimensions des nouveaux habitats.

Les milieux historiques attirent non seulement les touristes pour des séjours temporaires, mais deviennent propices à une habitation fixe. Avec l'amélioration des conditions de vie beaucoup d'habitants de telles agglomérations s'y installeraient; en ce sens, des résultats significatifs ont déjà été atteints, (par ex. en Italie). Les ensembles riches en monuments représentent naturellement de grandes valeurs économiques, surtout en ce qui concerne le tourisme, le commerce et les autres ac-

tivités pouvant s'y déployer. Ils ne sont donc nullement une gêne au développement mais, au contraire, un bien qu'il faut traiter en tant que très précieuse ressource spatiale polyvalente.

Les milieux historiques possèdent aussi, bien entendu, des valeurs écologiques; ils forment, en réalité la partie de l'environnement humain la plus riche en valeur et en contenu, avec des dimensions esthétiques et symboliques, une identité spatiale et culturelle évidente. Ces valeurs ont une signification existentielle pour les habitants de tels établissements et des régions qui y gravitent; en même temps, leur qualité attire les touristes de plus en plus nombreux.

Problèmes relatifs à la réhabilitation des établissements humains historiques

Les pays méditerranéens sont situés au bord d'un aquatorium essentiellement fermé, et de plus en plus pollué. C'est, d'ailleurs, en Méditerranée, qu'au début du siècle dernier, furent remarquées les premières formes de détérioration de la vie dans la mer, d'où danger pour la santé de l'homme. Par différentes voies, particulièrement par les cours d'eau, des milliers de tonnes de matières nocives sont déversées en Méditerranée, ce qui met en question l'avenir de la vie dans la mer et sur ses bords. Malgré les différents degrés de pollution notés sur certains littoraux ou régions locales moins vastes, par exemple dans certaines baies, la mer Méditerranée est menacée dans son ensemble par le même danger. Un développement incontrôlé dégrade aussi les centres historiques. De nombreux sites sont étouffés par la construction industrielle et locative. La pollution industrielle menace les monuments les plus célèbres tels que ceux de l'Acropole d'Athènes. Les installations portuaires et industrielles étreignent Venise et sa lagune. La construction incontrôlée de logements et d'aménagements industriels détériore la zone archéologique la plus importante du littoral oriental de l'Adriatique — les ruines de Salone, ancienne métropole de la province romaine de Dalmatie. Les gratte-ciel et la construction inadéquate ont détruit l'ensemble des formes urbaines de nombreux centres historiques. La construction individuelle et touristique a étouffé la ville de Dubrovnik, qui, récemment encore, possédait un cadre naturel avec surfaces vertes et libres. On ne comprend pas toujours et on ne prend pas en considération le fait que les ensembles riches en monuments doivent avoir leur fond — cadre naturel et visuel — qu'il faut conserver les contours et les formes de l'ensemble. La sauvegarde ne peut se limiter à l'espace situé à l'intérieur des enceintes de la ville. Dans les centres historiques, entre les pâtés de petites maisons coupés de ruelles étroites, dans les vétustes demeures sans installations hygiéniques convenables, les conditions de vie sont pénibles. La circulation est difficile dans les rues encombrées par une concentration et une distribution inadéquate de fonctions. La vie au sein des centres historiques présente, bien

sûr, une problématique particulière écologico-communale.

En général, ni les valeurs complexes ni les problèmes relatifs à la réhabilitation des ensembles riches en monuments ne sont suffisamment perçus. Ils ne sont remarqués de façon adéquate ni par les habitants eux-mêmes de tels établissements humains ni par les structures des gestions respectives, depuis les institutions communales jusqu'à celles de niveau régional ou d'Etat. Dans la conscience sociale, en général, ni les problèmes relatifs à l'écologie ni ceux concernant l'urbanisme et la conservation n'ont pris la place qu'ils méritaient. Soulignons, malgré tout, que dans le bassin méditerranéen, pris dans son ensemble, on constate un progrès dans la diffusion de la conscience sur la nécessité de sauvegarder les établissements historiques en tant que partie intégrante de l'environnement humain. On note des réussites dans ce domaine au niveau de la réglementation légale, de l'éducation et même au niveau de certaines actions concrètes. Globalement, pourtant, la situation est loin d'être satisfaisante.

Les centres historiques sont des organismes complexes. Leur fonctionnement total dépend de plusieurs niveaux: écologique, architectonique urbanistique, économique, social, politique... Les problèmes relatifs à la réhabilitation des centres historiques ne peuvent être considérés hors des plans sociaux et économiques généraux de régions particulières et même d'Etats, dans leur ensemble. Les centres historiques ne sont nullement des espaces isolés; leur progrès ou leur régression, naturellement, sont conditionnés par un très large éventail de facteurs qui ressortent des limites communales ou régionales particulières et dépendent de la distribution dynamique des fonctions à l'intérieur des réseaux d'établissements humains. Tous les rapports nationaux mentionnent des perturbations sociologiques, soit en raison de l'abandon des noyaux historiques par leur ancienne population (par ex. en Yougoslavie) soit en raison de l'autre extrême, le surpeuplement (par ex. au Maroc). Le premier groupe d'établissements est touché par le problème d'une perte de fonctions, le second est menacé, au contraire, par une trop grande concentration d'activités. Mais, dans les établissements historiques on constate globalement une perturbation en profondeur quant à la structure fonctionnelle et sociologique.

Dans la plupart des cas, bien que les ensembles historiques soient exploités par le commerce et le tourisme, les mécanismes, ou du moins les mécanismes adéquats (dans la majorité des pays) ne sont toujours pas créés pour assurer les moyens nécessaires à leur sauvegarde et réhabilitation.

On y agit, à vrai dire, le plus souvent suivant des principes d'intérêt à court terme et particuliers. Outre les moyens qui peuvent être recueillis dans les centres historiques mêmes, par une politique communale appropriée, il est, bien sûr, nécessaire d'assurer d'autres sources, par une politique d'Etat correspondante et en premier lieu par une politique d'impôts; nous avons des exemples où d'importants résultats ont été obtenus (en Italie, par ex.).

LIGNE DE CONDUITE EN VUE DE RÉSOUDRE LES PROBLÈMES SUSMENTIONNÉS

On a, implicitement, indiqué par l'énumération des problèmes, les solutions possibles. A tous les degrés, depuis le niveau communal et régional jusqu'au niveau de l'Etat, il faut s'efforcer de développer dans les deux sens, la conscience de la nécessité de sauvegarder et réhabiliter les centres historiques en tant que partie de l'environnement humain le plus riche en contenu et le plus précieux du point de vue culturel. Dans la diffusion de la conscience écologique générale, il faut dépasser la simple approche biologique, physique et

chimique. L'environnement humain est un phénomène à la fois naturel et culturel. Dans les efforts en vue de diffuser la conscience écologique il faut se servir de toutes les voies, de tous les médias, depuis l'éducation scolaire jusqu'à la presse écrite et parlée, et la télévision.

Le rapport rationnel envers le patrimoine culturel et l'espace en général suppose, en premier lieu, l'établissement d'un inventaire des biens et, ensuite, d'une documentation.

Etant donné que la sauvegarde des centres historiques est un problème complexe, une politique appropriée, et largement conçue, depuis le niveau gouvernemental jusqu'aux organismes communaux, est nécessaire. Dans ce sens, il faut continuellement chercher à perfectionner la réglementation légale et les prescriptions du niveau des pouvoirs d'Etat jusqu'aux organismes régionaux et communaux, dans l'esprit de la sauvegarde active en suivant, en permanence, les résultats de la théorie et de la pratique.

Lorsqu'il s'agit d'un milieu exploité touristiquement ou d'autre façon, la rente foncière doit, du moins en partie, contribuer à l'entretien et la réhabilitation. Les moyens doivent provenir de différentes sources: communale, régionale et d'Etat.

Par une politique communale et une planification spatiale à plusieurs niveaux, depuis les plans d'exécution jusqu'aux plans régionaux il faut s'efforcer à ce que les établissements historiques remplissent pleinement leur fonction en tant qu'organismes sociaux vivants, et, par une amélioration de l'infrastructure communale, par des interventions d'assainissement dans certains pâtés de maisons et groupes d'immeubles, chercher à améliorer la qualité de vie.

L'objectif essentiel est d'assurer une vie digne à la population des établissements humains historiques. Les habitants de tels ensembles ne doivent pas y vivre uniquement en raison de liens existentiels avec le cadre de vie auquel ils s'identifient. Le déménagement et le départ signifient une discontinuité, une perte de traditions et de liaisons émotionnelles avec l'espace. On ne doit, ni ne peut, demander à cette population de devenir des objets d'exposition dans d'énormes musées à ambiance pétrifiée. Il faut éviter, dans la mesure du possible, les déménagements en vue d'introduction de nouvelles fonctions — tourisme, commerce, administration — si, naturellement, il ne s'agit pas de bâtiments ou quartiers qui, à l'origine, n'étaient pas destinés à l'habitation. Dans les mesures tendant à sauvegarder et tirer profit, on ne doit donc pas oublier la population locale. La sauvegarde active signifie avant tout un souci d'améliorer la qualité de vie.

La réhabilitation des centres historiques ne s'arrête pas à l'intérieur des zones protégées; il est nécessaire de tenir compte d'un plus vaste cadre, et principalement du cadre naturel. C'est pourquoi la protection des établissements historiques se rattache aux efforts communs dans l'intention d'assurer un développement harmonieux au cours duquel on s'appliquera à diminuer toutes les perturbations possibles dans le magma social et le cadre naturel.

Des problèmes aussi complexes exigent un développement ultérieur des institutions adéquates, à tous les niveaux sociaux. Le service de sauvegarde et réhabilitation impose une action coordonnée de nombreux experts et spécialistes: juristes, architectes, urbanistes, écologistes, conservateurs. Il faut s'efforcer d'améliorer la formation de cadres capables de participer à des activités interdisciplinaires complexes.

Perspectives

En partant du cadre principal — de la mer Méditerranée — les tendances vers une

augmentation ultérieure de la pollution, liée principalement à l'industrialisation, sont inquiétantes. Pour la vie dans la mer la pollution, apportée par une concentration toujours plus grande de diverses fonctions le long du littoral, a de lourdes conséquences. Si de telles tendances persistent, la perspective n'est nullement brillante. Une croissance rapide crée de nouvelles difficultés parmi lesquelles prédominent la «consommation» non contrôlée et la dévastation de l'espace. Le manque d'une délimitation par zones provoque des interactions négatives exclusives de fonctions hétérogènes — habitation, industrie et tourisme. Tous ceci s'accroît par le phénomène bien connu de la «littoralisation», c'est-à-dire, par la concentration de la population et des activités économiques le long du littoral. L'approche pragmatique de l'espace en vue d'acquiescer, le plus rapidement possible, de grands profits, n'épargne même pas les parties les plus précieuses de la côte, précieuses dans le sens biologique et écologique ou culturel et esthétique. Le développement touristique sans plan, crée aussi des dégâts. Les intérêts particuliers provoquent une parcellisation et une obstruction de l'espace et, par endroits, un blocus des bandes côtières.

La crise de l'environnement a aussi saisi les établissements historiques qui avaient déjà leurs propres problèmes spécifiques, qu'il s'agisse du cas extrême de surpopulation ou de concentration de fonctions, ou qu'il s'agisse de l'autre extrême, d'un déperissement de vie et d'un départ de la population.

A côté de tous ces processus de dégradation, existent pourtant de grandes perspectives, liées aux valeurs polyvalentes des ensembles historiques, de plus en plus visibles. Dans les mouvements de pensée du monde contemporain on remarque un accroissement de l'intérêt pour le passé. Après la période où tout était tourné vers l'avenir, on observe la venue d'un temps qui s'intéresse aux valeurs spirituelles du passé. Ceci est particulièrement évident en peinture et sculpture où se manifeste le mouvement artistique intitulé «post modernisme». Dans l'architecture et l'urbanisme on observe un besoin de rattachement aux cadres culturels et naturels de régions spécifiques. On valorise la notion même de l'esprit du terroir natal. On note l'importance de l'identité aussi bien individuelle que régionale et nationale, et l'on cherche à s'inspirer du patrimoine culturel. Le nouvel humanisme évite l'uniformité tout en aspirant, bien sûr, à une liaison et interpénétration de la culture, mais en respectant les différences et particularités de chaque culture.

Les théories esthétiques reconnaissent dans l'organisation de l'espace une forme d'art qui incorpore toutes les autres preuves de l'ingéniosité humaine. Ainsi, la ville se révèle être une oeuvre d'art collective. Les psychologues de l'environnement indiquent les richesses symboliques-sémiotiques des établissements historiques. En raison de l'impersonnalité et des hyperdimensions des nouveaux habitats, les établissements historiques deviennent de plus en plus attrayants comme lieu d'habitation. On observe déjà dans le monde le retour des couches plus riches vers les noyaux historiques qui sont d'ailleurs, par leur métrique à dimension humaine plus attirants que les nouvelles agglomérations. Par une réhabilitation qui supposerait une série d'interventions complexes, et principalement de nature communo-hygiéniques, leur attrait comme lieu d'habitation augmenterait encore.

L'intérêt pour les établissements historiques s'accroît avec le développement du tourisme qui a un avenir certain en raison d'une augmentation du temps libre, et lié à cela, d'une apparition de toute une suite de nouvelles activités dans le secteur tertiaire et quaternaire. La séduction touristique

de différentes régions augmente non seulement avec le charme de la nature mais aussi avec l'attrait de l'offre culturelle ou les ambiances historiques occupent la toute première place. L'activité touristique crée, naturellement, de nouveaux moyens, bien nécessaires à la réhabilitation et la sauvegarde, mais il faudrait aussi se méfier des effets négatifs du tourisme. L'état de conservation du fond en monuments qui est en partie le résultat d'un retard antérieur peut évidemment devenir le levier d'un développement futur, naturellement au cas où une politique économique — traitant le patrimoine culturel comme ressource complexe et polyvalente — est mise en place. L'économie d'hier tenait surtout compte de la quantité, du bas prix et de la rapidité de production, mais on observe aujourd'hui une attention accrue portée au facteur esthétique — à la qualité et à l'originalité.

Conclusion

Dans l'Histoire de la Philosophie, Hegel a écrit: «Quand on mentionne la Grèce, tout homme cultivé d'Europe, et particulièrement d'Allemagne, est saisi du même sentiment que s'il s'agissait de sa propre patrie». Poursuivant cette pensée, on pourrait ajouter que tout homme cultivé ressent aujourd'hui l'espace méditerranéen comme une lointaine patrie, comme source des nombreuses civilisations qui ont laissé à l'humanité en général d'exceptionnelles valeurs culturelles.

Le long du littoral méditerranéen, l'Histoire se rencontre partout. Le souci de cet esprit de l'histoire ne signifie pas un conflit avec les intérêts de la vie et de l'avenir; bien au contraire, on s'efforce de conserver la qualité de la vie pour le futur.

Le développement harmonieux conserverait les ambiances historiques, d'abord pour leurs propres habitants, puis pour tous ceux qui les visiteraient, poussés par des motifs touristiques, intellectuels ou religieux. De telles actions jouiront d'un soutien moral et matériel même de la part de ceux qui n'habitent pas le bassin méditerranéen, et n'y viendront peut-être jamais en touristes ou pour d'autres raisons, mais qui seront heureux que les biens culturels régionaux, nationaux, et qui appartiennent aussi à tout le genre humain, soient sauvegardés. Ainsi subsisterait cette vision mythique d'une Méditerranée azur, et d'un attrait irrésistible. Le rationalisme et la sagesse — considérés comme les caractéristiques de la civilisation méditerranéenne — feront probablement obstacle aux processus qui menaceraient de transformer cette mer en un borborygme pollué, déserté par sa population.

Les centres historiques du bassin méditerranéen sont donc liés non seulement par une mer commune mais aussi par une série de déboires communs. C'est pourquoi sont précieux tous les aspects d'un échange mutuel continu d'informations comme toute autre forme d'aide réciproque. Cette forme de contact des pays de la Méditerranée contribue à l'esprit de compréhension, de pluralisme et de tolérance, dont ont tant besoin, non seulement les pays du bassin méditerranéen mais le monde en général.

De meilleures perspectives pour les centres historiques de la Méditerranée pourraient être assurées par:

- la persévérance dans l'effort tendant à diffuser la conscience quant aux établissements humains historiques comme faisant partie de l'environnement humain le plus riche en contenu et valeurs, et qu'il faut donc sauvegarder, développer et utiliser de façon rationnelle et comme une précieuse ressource.
- une incorporation continue de la réhabilitation et de la sauvegarde des établissements humains

historiques sur les bases d'une protection active dans les plans de développement et dans la pratique sociale de chaque pays méditerranéen et de tout autre pays intéressé, hors du bassin méditerranéen.

- l'instauration d'une coopération durable des pays méditerranéens, des institutions spécialisées et des experts en vue d'échanger les expériences et de s'entraider.

- des actions communes grâce auxquelles pourraient être vérifiées les doctrines sur la sauvegarde et réhabilitation.
- une prise d'initiatives pour certains projets importants
- l'organisation de séminaires et de cours comme l'un des aspects de la formation permanente des experts et cadres en général, qui conduiront une politique spatiale.

LE RENOUVELLEMENT DES LIEUX HABITÉS HISTORIQUES LE LONG DE LA MÉDITERRANÉE

Introduction

Dès le début nous pouvons constater que n'importe quel renouvellement ayant pour but de reconstruire et de faire revivre des lieux habités historiques est une tâche assez compliquée et difficile à cause de la complexité des problèmes qui surgissent. Selon mon opinion, cette question doit d'abord relever de la planification sociale et, dans ce cadre, se rapporter à l'aménagement de l'espace habité et à la protection de l'environnement de l'homme, où l'on doit tenir compte aussi de la protection du patrimoine naturel et culturel. Dans la complexité des phénomènes et des intérêts sociaux, il faut également trouver des solutions concernant le domaine sensible des relations socio-économiques.

Dans ce traité, je tiens à discuter en premier lieu l'aspect économique du renouvellement des lieux habités historiques, soit à présenter mes points de vue sur le mode d'aborder la solution du problème à partir de cet aspect.

Plus ou moins nous avons partout atteint un état qui nous encourage dans nos efforts visant à la conservation de notre patrimoine culturel, et naturel aussi. La question de la sauvegarde des créations architecturales monumentales prises individuellement ne se pose pratiquement plus. Nous prenons soin des différents monuments culturels et historiques à cause du désir de satisfaire nos besoins spirituels de consommation des valeurs culturelles et aussi pour conserver notre identité. Les moyens financiers qui sont nécessaires pour la protection active de ces monuments culturels et historiques s'accumulent, pour la plupart, à partir des ressources destinées aux activités culturelles.

Avec l'élargissement du sujet de protection des monuments pris individuellement au vaste domaine du patrimoine architectonique et urbain, soit d'habitats historiques entiers, il faut chercher maintenant des voies nouvelles pour leur renouvellement.

Pour les besoins de ce traité, qu'il me soit permis d'indiquer ce que j'entends par habitat historiques. C'est toute cité homogène, ou partie d'une cité, qui dénote visiblement des vestiges de structure ancienne, indépendamment de l'évaluation de la quantité des édifices où se montre aussi leur fonction économique, politique, culturelle et sociale. Ce sont donc des bourgades et des villages plus ou moins importants et aussi des localités ayant pris naissance à l'époque des premiers pas de l'industrialisation.

Les problèmes fondamentaux du renouvellement des habitats historiques

Les habitats historiques présentent toujours un organisme déjà formé qui, dans son évolution historique, a toujours suivi les rapports socio-économiques. Pour cette raison, les habitats historiques ont eu, au cours des diverses époques, leurs différentes fonctions ou ont représenté une finalité déterminée. Celle-ci était rationnelle vu le degré

de développement concret des forces productrices. Ce principe est aussi bien valable à notre époque. Pour cela, outre la valorisation culturo-historique et les critères sociaux, l'aspect économique lui aussi est d'une importance décisive dans presque tous les cas pour le renouvellement des habitats historiques. En simplifiant: pour les besoins de l'homme, on procède à la confrontation des valeurs culturelles et des biens économiques qui doivent recevoir une finalité opportune devant assurer leur conservation. L'évaluation se basant sur l'aspect économique, ou mieux encore sur l'aspect socio-économique, a au juste pour point de départ l'état physique actuel — le degré de conservation et d'utilité pratique fonctionnelle des bâtiments et de l'infrastructure urbaine des habitats historiques. Cela est tout particulièrement valable pour ceux qui ont fait l'objet de notre choix, parce que nous considérons qu'il faudrait les renouveler. Un élément important, sur la base duquel on peut procéder à l'évaluation de la capacité fonctionnelle du lieu, est présenté par les habitants directement concernés, lesquels doivent aussi être inclus aux événements socio-économiques à travers leur activité.

Le problème du renouvellement des habitats historiques, ou de leurs parties, si nous voulons qu'il soit fructueux, doit aussi être pris en considération à partir de la composante historique et, dans la naissance et le dépérissement des unités d'espace individuelles, il est indispensable de le lier à l'évolution de la localité entière, et surtout à la politique de développement régional.

Sous la notion de région, qui peut être très variable, il faut entendre, dans nos interprétations, un espace économique plus ou moins vaste: cela peut être une commune, un groupe de communes ou bien un territoire aménagé pour des buts précis sur la base de plans. Le problème du renouvellement des habitats historiques exige d'être traité sur un espace très vaste et dans toute sa complexité (la restauration du vieux Dubrovnik, par exemple, doit se faire au niveau de la commune de Dubrovnik et à celui de la République socialiste de Croatie).

La protection et la conservation des habitats historiques sont, dans la plupart des cas, encore aujourd'hui considérées dans le cadre de la planification régionale comme étant des conditions données négatives, ou limitatives pour le moins, dans la projection de développement régional. Les bâtiments dans ces habitats historiques se trouvent généralement sous la tutelle et la protection des institutions dont la vocation est la sauvegarde des monuments culturels historiques. Naturellement, de cette façon les habitats historiques se voient placés dans une position assez inégale par rapport aux autres composantes de la politique de développement régional.

Pont de départ pour entrer en action

Partant des problèmes déjà cités quant au renouvellement des habitats historiques, il est clair qu'il s'agit là de la notion d'intégralité. Autrement

dit, une telle adhésion intégrale signifie une solution complexe du problème compte tenu des facteurs de développement interrégionaux.

Avec cette constatation et en incluant le renouvellement des habitats historiques à la pratique de la planification sociale (de l'espace et socio-économique), on pourra obtenir, outre la protection des valeurs culturo-historiques, aussi un aspect d'utilité pratique en y conférant de nouvelles destinations et fonctions.

Parallèlement à la manière complexe d'aborder le problème du renouvellement intégral, fait aussi son apparition le besoin en moyens financiers particuliers, destinés à l'action dans le cadre de la cadence désirée et concertée. Pour cela il est également indispensable d'élaborer les instruments juridiques et financiers devant permettre de prendre plus rapidement les mesures nécessaires et de financer le renouvellement des habitats historiques.

Je considère le financement accéléré comme une idée fondamentale, partant du fait que la présentation du patrimoine architectural et urbain peut être aussi un élément d'activité infrastructurale sociale très influent, comme dans le cas du tourisme et de l'hôtellerie, qui détermine également le développement économique.

J'espère que les problèmes fondamentaux ainsi esquissés nous ont suffisamment convaincu qu'il est utile, avant d'aborder l'action de renouvellement des habitats historiques, d'étudier et de réaliser principalement les solutions en deux points. D'une part, c'est la question de la politique de développement régional et, de l'autre, celle de la structure de peuplement. Autrement dit, il s'agit d'un *problème unique de structure de peuplement correctement orienté du point de vue socio-économique, comme nous en ferons la constatation dans nos réflexions ultérieures.*

Le renouvellement des habitats historiques dans le contexte de la politique régionale et de la structure de peuplement

Les effets défavorables liés à la protection et à la conservation des habitats historiques et du patrimoine architectural résultent du fait que les facteurs institutionnels antérieurs ont traité la question du développement en premier lieu comme nécessité d'entreprendre des changements, structureaux dans la région. On a traité surtout des nouveaux aménagements et des problèmes spécifiquement économiques, ce faisant les bâtiments existant et leur fonctionnement ont été exclus.

Je pense que dans la planification régionale il devrait y avoir une continuité en ce qui concerne la protection et le développement dans le sens de l'aménagement du territoire. Cette composante évolutive historique devrait devenir l'élément de base dans la planification de l'aspect culturel et social du système de planification sociale intégrée.

Dans le cadre de la planification sociale (socio-économique et de l'espace) on dispose certainement de quelques niveaux de planification et de plusieurs instruments de base pour les décisions. Cela dépend du système offert par la législation des divers pays. Ainsi je peux généraliser l'idée sur deux niveaux: Dans le sens régional plus large, selon la définition de région citée plus tôt sous la notion de planification régionale, et, dans un sens plus restreint, sous la notion de planification d'aménagement urbain, qui, elle, ne se rapporte qu'à une localité entière, ou même à l'une de ses parties seulement.

L'essentiel de la planification régionale et de la conception régionale concernant l'espace réside dans son projet à long terme. Les habitats historiques, pour leur part, en ce qui concerne les conditions géographiques et historiques et les conditions, anthropogènes, sont des unités déjà implan-

tées. Ainsi la question de la politique de développement d'influencer le développement rationnel de ces habitats en tant que porteurs des fonctions socio-économiques. A ce sujet, nous devons toujours avoir en vue le fait que l'espace, vers lequel nous voulons diriger le modèle de développement régional, est effectivement déjà limité par la structure de peuplement historique donnée, qui est la déterminante de départ avec y compris les tendances de développement socio-économique déjà données.

Sous la notion de structure de peuplement nous comprenons la forme et le mode de répartition du peuplement sur l'espace donné ainsi que les points de production. Elle exprime donc le lien fonctionnel très étroit et l'interdépendance entre l'économie, la population et l'espace.

Les habitats historiques, surtout ceux qui doivent être renouvelés, nécessitent ordinairement, dans le cadre de la structure de peuplement, de nouvelles orientations qui, au fond, sont une nécessité de recherche dans le sens de la planification du développement.

Les nouvelles orientations de développement des habitats historiques qui, dans le renouvellement, sont aussi soumises à des limitations dans le cadre des principes de protection du patrimoine culturel, peuvent se baser sur leur attrait, partant du patrimoine architectural évalué selon les principes esthétiques, historiques et autres. Ce sont peut-être des quartiers d'habitation tranquilles, des sièges de certaines institutions, d'organismes scientifiques et de hautes écoles, des établissements touristiques et hôteliers, des activités artisanales attrayantes, etc.

De cette façon, dans les habitats historiques qui sont en train de dépérir et qui, pour cette raison, sont destinés à être renouvelés en leur conférant de nouvelles fonctions on réussira à obtenir, dans le concept de l'espace régional, une structure de peuplement correctement orientée du point de vue socio-économique.

Il est compréhensible que la structure de peuplement correctement orientée du point de vue socio-économique doit être répartie, dans la segmentation, sur un espace économique plus vaste, de manière à répondre à une interdépendance (interaction). Les divers habitats (historiques et nouveaux) devraient présenter un tel espace économique qui exprime visiblement des fonctions déterminées et qui est lié à un centre: l'espace économique, dans ce cas, se forme autour de ce centre (principe de gravitation ou de liaison fonctionnelle).

La structure de peuplement correctement orientée est donc un facteur de microsite à forte influence. Sa solution se fait dans le cadre de la planification d'aménagement urbain.

Au niveau de la planification d'aménagement urbain il faut, tant pour une période à moyen terme que pour celle à court terme, traiter de manière aussi complexe les problèmes économiques, sociaux, de technique communale, de protection des monuments, de construction architecturale, en élaborant des degrés sélectifs de généralisation, des spécifications de buts et une stratégie d'exécution.

Dans notre réflexion, nous en sommes venus au site de chaque bâtiment pris individuellement ou de groupes de bâtiments, ce qui, bien sûr, découle du plan d'aménagement urbain.

Le renouvellement de l'habitat historique est, en fin de compte, la contribution commune de tous les collaborateurs. Pour cela, je dois souligner les principes de conservation, et de mise en forme aussi, du point de vue de l'aspect économique. Ces principes, selon moi, sont les critères les plus importants, qui, à côté des critères déjà cités, garantissent le renouvellement fructueux des habitats historiques.

RESUME

- 1/ Les habitats historiques ou certaines de leurs parties qui, aujourd'hui, sont dans un état délabré, mal utilisés du point de vue fonctionnel et mal présentés comme monuments, doivent être renouvelés.
- 2/ Il faut sauver les habitats historiques en tant que partie de l'environnement de l'homme et comme valeur culturelle dans le cadre de la planification sociale. Sous la notion de planification régionale de l'espace et socio-économique, ainsi que le plan d'aménagement urbain.
- 3/ Les problèmes du renouvellement des habitats historiques ne doivent pas être uniquement le souci des institutions pour la protection et la conservation du patrimoine culturel et des institutions d'urbanisme mais de la société entière, et surtout le souci des habitants concernés, lesquels devraient être inclus dans l'action même.
- 4/ Dans le cadre du concept régional de développement social doivent être inclus tous les habitats historiques de la région avec leurs fonctions actuelles et leurs nouvelles fonctions éventuelles.
- 5/ Le renouvellement des habitats historiques doit être étudié de façon complexe et compte tenu des facteurs de développement interrégionaux.
- 6/ Pour le concept de développement social de la région il est indispensable de prendre comme point de départ les conditions données historiques des habitats historiques et de leurs tendances de développement (continuité). Pour cela, ces données doivent être étudiées, valorisées et connues des planificateurs.
- 7/ La structure de peuplement correctement orientée du point de vue social (liens entre la population, l'économie et l'espace) dans le concept régional de l'espace est la condition économique de base pour un renouvellement fructueux des habitats historiques.
- 8/ Pour les habitats historiques qui sont dégradés ou dans une phase de dépérissement, il faut trouver, dans le cadre de la structure de peuplement, des activités nouvelles appropriées et attractives.
- 9/ Le renouvellement des habitats historiques exige aussi des moyens financiers d'investissement particuliers, destinés à l'action. Pour cela, il est indispensable d'élaborer des instruments financiers et juridiques pour l'action dans le cadre de la cadence désirée et concertée des travaux à effectuer.
- 10/ L'incorporation du renouvellement dans le développement socio-économique exige aussi des critères de conservation et de mise en forme particuliers. A ce sujet, un niveau élevé doit être exigé.

DOCUMENTATION OF ARCHITECTURAL HERITAGE, PRECONDITION, INTEGRAL PART AND SOURCE OF INFORMATION FOR ORGANIZED PROTECTION OF HISTORICAL CENTRES

Documentation of cultural heritage in space, is the most important »second rate problem« in organized protection of architectural heritage, thus of the historic centres too. It enables informations and studying of architectural heritage as well as the kind of protection without direct touch with the objects and centers regardless their condition. It assures and enables us to register every trace of human intervention on the material and the whole being of the object or centre in order to improve the technique and practice of research and direct protection. Documentation gives possibility to renovate a damaged object or the centre, damaged either by nature or a man. It presents directs and undirect kind of protection of cultural heritage.

Evaluating the importance and essence of documentation there are two extreme opinions. One, stating that good documentation can solve many, almost all problems of protection of cultural heritage. It will enable quick achievement of all necessary datas. That documentation will cause such a data selection that it will achieve the optimal solutions and protect the datas about the values of monuments, even if the object is destroyed. Second opinion is that documentation must be individualised to such an extent, that it's almost impossible to define the adequate pattern functioning in practice.

These extreme opinions determine the range of consciousness about documentation and, probably the real truth lies somewhere in between. The rule can't define everything necessary to notice and to document at the object or historic centre and thus exclude time dimensions and the individuality of the author of documentation in the same way as documentation can't be let to the improvisation of the experts. By logic of its existence, documentation will help more systematic approach to the analysis of the objects and historic centres and control of changes on them because only qualitative notation of our knowledge can improve creativeness and increase the objective knowledge about cultural heritage.

Something preserved in an expert's mind, who researched and worked at the object or the centre, and wasn't registered, never becomes an integral part of general, human knowledge.

Documentation must be based on the work of qualified experts whose datas need no special verification. These are the people who know the problem. In standardisation of documentation the ranges of acknowledged data quality can be determined, systematic patterns preventing mistakes can be incorporated, but the mechanism guaranteeing that the expert researching and making documentation recognized the style, time and period can't be created, that he has read the document correctly, made the architectural desing, made the analysis of a historical centre, professionally arranged the photography or a microscopic sample and registered everything that should be registered, from the monument in order to make the documentation correct. That asks for high level of

professionalism of people working on documentation, without reference to the kind of methodology or the level of documentation.

The regulations and standards are only auxiliary means, rules and regulations which determine the permissive range within the the sort and quality of data, in order to compare the datas and create wider documentary patterns which would improve the interchange of datas and create wider and deeper knowledge about cultural heritage and works on it.

So the documentation becomes a media which transmits the heritage messages, making a collection of information within the adequate information system. Formative and documentary systems intermingle and thus the architectural heritage object or centre should be in the focus of interest within the specific IN — DOC centres for protection of heritage. If we try to present that graphically, an information triangle, with three main points is formed around them:

INDOC — centre
objects of
cultural
heritage
creation of document-
ation
International
INDOC centres
other
IN-DOC
centres
other
information
use of documentation

Following the rule that every definition should be a short and complete, we say that documentation of architectural heritage within an organized care for architectural heritage globally, is uninterrupted process of discovering and registering of datas and information, possessed and emitted by historical buildings, group of buildings and centres.

That process is based on agreement or standard (by regulation) established number and quality of data, which, although of various nature, wideness and intensity, are studied and archived thoroughly and systematically in order to give us precise idea of buildings and centres of monumental value. These are datas about value, historic stratification, condition and endangerment observed from all aspects of professional and scientific interests in a certain period of time, in order to understand the buildings and centres better, evaluate them, interpret them and preserve them for future. The process of documentation never ends, not even with disappearance of the building. It exists in the phases of researching, analysing and preliminary works, in the period of protection works or during the process and after the finished works in the control period of reactions of the improved building and revitalized centre. Its intensity varies according to the number of factors, it can reach the stationary period but it never stops.

The definition directs us to the ethics of documentation. A moral obligation of collecting and

preserving of datas is created as a part of general human knowledge, about values of cultural heritage, specially within the space.

It asks for respect of rules, the value of the datas, detachment for the sake of preservation of monumental value of objects, and on the other side maximal publicity and struggle against privatization. Science is universal, knowledge is the result of scientific work and it exists for public safe, thus the publicity of information is one more among the ethical suppositions.

In methodology of documentation of architectural heritage, the principles to follow and respect, are a natural result if we want a process of documentation to be functional and systematically applied. They are enough flexible to accept the marginal cases and to insure interactional functioning.

1. Respect of monumental values and their integrity is the principle which ensures the application of nondestructive methods of research and maximal respect of historic stratification of objects and structures. It protects integrity of the centre from exaggerated scientific curiosity.
2. Purposeness asks for precise determination of the purpose of documentation, develops individual observations of every problem, prevents deformities in which documentation becomes its own purpose and exaggerated selectivity.
3. Preciseness and exactness are principles referring to data quality. They are the basis for standardisation data. Preciseness is the possible action within the defined pattern, and exactness helps to choose the kind of documentation and materials for documentation.
4. Accuracy is the principle which registers chronology of events at the object or centre. . . Very important is to apply it when making documentation of protection works, or when following deterioration or revitalisation process.
5. Globality forces us to approach the monumental object or centre from all aspects, in order to see the problem in the whole. We meet categories of datas which are to be documented. They are history and development, modeling and spacial structuring, material with structure and construction, condition in all aspects of cause and consequence, and finally the use with the scale of social relations which it bears in itself. This principle prevents the documentation only of the date category that we are specially interested in, and if the documentation wideness and intensity move in concentric circles, the balance of top importance, in the process of inventory and evidence as well as in the process of works at the objects, is achieved.
6. Systemacy is the critic of improvisation. It springs from studied process and methodology, and is particularly important when working on documentation for historical urban or rural centres. It's important to integrate systemacy in the process of documentation as the way of thinking.
7. Selectivity is the principle of correction. It prevents the growth of documentation over the optimal limit. It is elimination of superfluous without hurting any of the principles and making no disproportion among them. Selectivity forms criteria according to the categories data and types of documentation.
8. Continuity is the principle of secondary correction which gives time component to the following of process which was initiated at the object or historical centre. It signalises if the process has been successful. It is difficult to apply it in practice.

Principles, methods, data categories and sorts of documentation enter the first peak of information. We have already mentioned the basic categories of documentation. Analysing the globality principle we have already mentioned the basic categories of datas that we documentate. Within the methodology of documentation of cultural heritage in space, it is logical to conclude that the principles of good documentation will act within every method, and that data categories will cause different approachments. They will result in the selection of the type of documentation. Standardisation of data quality will pose its own conditions.

Some types of documentation are connected to the specific methodology of specific profession. . . So we differentiate methodologies of geodesic, architectural and photogrametric recording, methods of archive and historical research, methods of linear and vertical archeological research, not to mention other methods of other natural sciences, which in some elements ask for adaptability and analysis applicable to the objects of cultural heritage. Need for analysis and definition of special methods of documentation in processes which demand correction from established professional methodologies in the course of protection of cultural heritage is more and more obvious.

On the other hand, material which we documentate, has its own demands. Essential differences exist among photography, sketch, written documentation or the material sample. Selection of material for documentation is already a part of specific creative process in documenting.

Use of documentation is the second peak of informational triangle around the objects of cultural heritage. It is necessarily connected to the preservation and archiving of documentation, because documentation unapplicable at necessary time, becomes ineffective and thus unnecessary. Approach to data must be quick, global and selected. Data standardisation is thus very important already in the process of creation of documentation, application of defined professional and other terminology and unique system of indexing, classification and data storing in the process of archiving.

In the use of documentation, the most inadequate but also the most common way is the use of original document. It is adequate for direct consumer of documentation, but inadequate for document security as well as for quick and effective control of complex documentation in whole. Transmitting of original documents to other media, like mikrofilm, or use of datas or refined datas through calculators. Aids like lists, card file, indexes etc. are of great help, which enables us to reach datas easily.

Preparation for secondary and tertiary documentation, e.g. kind of documentation which analyses helps archiving and inventing, process and prepare documentation for use, is made by special experts documentalists, who aren't experts for particular kinds of documentation or for scientific discipline which creates documentation in itself, but generalists, who with their information knowledge help the way from consumer to information and vice versa to be as quick and effective as possible. They care to make selective information springing from primary documentation as achievable to real and potential consumers as possible.

Here we reach the third peak of this information triangle, preceded by IN — DOC centres, in this case protecting cultural heritage. Basic duty of INDOC centre is not to be archive of documentation. Documentation archives exist in the institutions which make documentation. INDOC centre accumulates and distributes information about the place of existence of primary documentation and through condensed information gives a consumer sufficient number of datas for selective process.

INDOC centre creates data bank, and assures conditions for creation of adequate standardised documentation at the terrain. INDOC centre is supposed to have at least six organisational units: Classification unit for secondary publications, informative bulletins, indexes and similar, programming and automatic data processing unit, micrography and reprography unit, training unit for documentation and information, control and processing of documentation unit and finally development unit, which would improve systems and kinds of documentation and information about cultural property make propositions of regulation and standard and make certain experimental researches.

Organisation of INDOC centre net should function at interstate, international, regional and universal plan, respecting the UNISIST and NATIS programme.

Advantages of INDOC centres, which could combine all specific datas referring to direct problematics of protection of cultural heritage with other social, demographic, sociologic and other interdisciplinary datas necessary for creation of good rehabilitatory and other regional plans, are more than obvious. Lack of standardised primary datas, professional stuff, inadequate equipment for data processing as well as poorely developed consciousness that documentation present a source of datas and fundament of knowledge in this specific human activity, are reasons for existance of very small number of countries with such INDOC centres functioning in them, not to mention international cooperation in this field.

This is the aim which will demand efforts from all participating in this field, and if we accept battle for its realisation, we will feel its results, and it's worth trying.

RECONSTRUCTION DES VILLES COTIÈRES DEVASTÉES PAR LE TREMBLEMENT DE TERRE

Parmi les régions méditerranéennes exposées aux effets destructeurs des forces sismiques figure la partie méridionale du littoral yougoslave de l'Adriatique. Dans les chroniques anciennes on apprend que des puissants tremblements de terre ont frappé ce territoire à maintes reprises, causant des pertes de vies humaines et des importants dégâts matériels. La secousse de 1667 a frappé un grand nombre de villes, dont Dubrovnik et Kotor, avec leur territoire adjacent. Les témoignages des contemporains et les comptes-rendus du Grand Conseil font mention des dégâts importants qu'ont eus les bâtiments en pierre, et des incendies qui ont ravagé la ville de Dubrovnik. Après la catastrophe, la reconstruction urbaine des quartiers entiers eut lieu, d'après un plan général, et commença la construction d'édifices de style baroque monumental.

Le tremblement de terre récent survenu en 1979 était caractérisé par sa puissance de 9 °M, et par son étendue territoriale, englobant le littoral entier du Monténégro, la partie sud de la Dalmatie et les régions de l'Albanie voisine. Particulièrement dévastées ont été les villes antiques à l'intérieur des périmètres Ulcinj, Bar, Budva, Kotor, Herceg-Novi et les autres agglomérations mineures voisines. Un grand nombre d'habitants est resté sans maison et abri. Les équipements publics vitaux et les institutions municipales ont également été endommagés: hôpitaux, commerces, écoles, hôtels, etc. Vu l'importance des dégâts matériels, il a été décidé de créer un fonds spécial yougoslave pour la réhabilitation et la reconstruction de la région dans la décennie à venir. Les équipes d'experts techniques ont effectué l'analyse et l'estimation des dommages causés aux constructions, se basant sur la méthodologie adoptée à cette fin. En premier lieu, il y a eu une reconstruction accélérée de fonctions publiques essentielles telles qu'abris provisoires, secours médical, approvisionnement, transport, etc. Par la suite, on a procédé à l'assainissement et à la reconstruction des agglomérations et des ouvrages de génie civil démolis.

Objectifs et ressources

Les objectifs de la reconstruction de la région dévastée surpassent de loin le niveau de l'état d'avant le séisme. Ils tracent une amélioration des conditions de vie générale à long terme, la modernisation de l'infrastructure, la réhabilitation des constructions déperies, l'équipement moderne pour les constructions et autres moyens d'augmentation de la valeur intrinsèque. Parallèle à l'augmentation de la valeur utilitaire des espaces urbains traditionnels, l'autre but essentiel est de réhabiliter la valeur des constructions et des ensembles historiques, par des interventions planifiées. Nombreux parmi ces ensembles ont été détruits non seulement par le séisme récent, mais aussi par des interventions successives au cours des siècles passés, parfois maladroites, nuisibles aux formes originales et aux styles adoptés. Pour cette raison, le plan de la reconstruction exige la restitu-

tion, dans la mesure du possible, des styles et des expressions architecturales authentiques aux édifices traités.

Les tâches ainsi définies exigent des ressources considérables, dépassant de beaucoup les fonds prévus pour l'assainissement des dégâts causés par les séismes. Il a donc été convenu d'utiliser les fonds généraux pour les travaux d'assainissement, tandis que les adaptations seront exécutées moyennant les apports des investisseurs et des futurs utilisateurs. En outre, on compte sur le rendement accru des bâtiments reconstruits et renoués pour les fonctions d'affaires, de commerce, d'hôtellerie, de tourisme et autres.

A part les bâtiments publics, il y a eu un grand nombre de maisons privées démolies. Leurs propriétaires reçoivent, en plus d'une dotation, des crédits à termes favorables utilisables pour l'adaptation des habitations et des locaux de travail. Les crédits sont orientés vers la construction des immeubles nouveaux aussi bien que vers l'assainissement des vieilles maisons.

Travaux de recherche et de préparation

Toutes les villes historiques soumises aux risques sismiques ou frappées par le séisme figurent dans le registre des entités historiques et des monuments. Deux entre ces villes, Dubrovnik et Kotor, sont aussi inscrites au registre de l'UNESCO du patrimoine mondial. Pour cette raison, il a été décidé d'entreprendre des travaux importants préparatoires, se basant sur la méthodologie prévue par le Règlement sur la protection des biens immeubles culturels. Pour assurer la réalisation de ces objectifs principaux, une loi séparée a été promulguée sur la réhabilitation des vieilles villes du Monténégro, tandis qu'une autre loi relative à la ville de Dubrovnik est en train d'être élaborée.

Les travaux de recherche et de préparation accomplis jusqu'à ce jour dans les centres historiques des villes englobent les groupes suivants d'activités:

- Documentation technique: terrains traversés par les fondations de la ville, prises architecturales des constructions /étages, intersections, façades/, photos
- Analyses des états. Styles, expressions architecturales, appartenance chronologiques des édifices. Etat des structures et des matériaux. Causes de la «vulnérabilité».
- Possibilité d'intervention. Importance du monument, valeurs ambiantales qu'il faut préserver à tout prix. Structures superposées qu'il faut défaire. Conditions pour l'assainissement des structures anciennes et l'incorporation des renforcements anti-sismiques. Instructions pour la réparation des façades et des intérieurs. Fonctions possibles et degré d'adaptation des espaces.

Les documents de base de la planification pour la reconstruction et la réhabilitation des vieilles structures sont les Plans détaillés d'urbanisme, déjà

élaborés pour toutes les villes historiques. Sur leur base, les plans architecturaux ont été mis sur pied pour des douzaines d'ensembles et de nombreuses constructions individuelles.

De la totalité du programme de la reconstruction, un nombre des plans prioritaires a été réalisé ainsi que certaines constructions du premier cycle. Durant les quelques dernières années des travaux d'assainissement ont été accomplis sur des monuments culturels importants, sur des églises, habitations groupées, des ensembles de bâtiments publics, sur des anciennes murailles et citadelles.

Adaptation des constructions historiques

La démolition des constructions et leur abandon par les habitants ont créé la nécessité et la possibilité d'une réfection complète de vieux intérieurs d'après les normes modernes, afin de leur donner des fonctions nouvelles. Le but principal et la réhabilitation, avec une double orientation: adaptation des espaces, soit à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions, jamais utilisées auparavant; et augmentation des fonctions existantes d'ordre social, culturel ou d'affaires. Les étages supérieurs sont réservés pour l'habitation, tandis que les rez-de-chaussée sont occupés par des activités différentes, surtout dans les places et les rues principales. Deux niveaux, avant très peu utilisés, sont réactivés: les rez-de-chaussée, qui sont libérés des dépôts de marchandise pas destinée à la consommation journalière, et les mansardes transformées en habitations, permettant des solutions originales, avec lumière et ventilation favorables.

Le degré d'intervention dépend de l'état de préservation des parties originales ou de la valeur historique du monument. Dans les cas d'immeubles d'habitation de valeur d'ambiance, il n'existe pas de restrictions majeures. Il est permis de faire des liaisons entre maisons juxtaposées à voisines pour former des appartements sur étages, quant il n'y a pas d'empêchement d'ordre juridique ou foncier. Contrairement, quand il s'agit d'importants ensembles architecturaux, les exigences sont très rigoureuses. Si les unités d'espace anciennes sont ruinées par des cloisonnements en plusieurs habitations ou par des adaptations multiples, l'effort est fait pour rétablir les appartements spacieux de jadis. Dans les constructions réhabilitées somptueuses des familles de nobles, de style gothique jusqu'au baroque, la fonction d'habitation n'est plus possible. Pour cette raison, ici sont prévues les utilisations nouvelles plus appropriées d'ordre culturel, comme les musées, galeries, bibliothèques, archives, ou bien les institutions municipales ouvertes au public.

Assainissement des constructions

Les plus gros dégâts ont été enregistrés dans les zones de ville où les constructions étaient bâties sur des sols de fondations inadéquates, sur des formations composées d'un mélange de sable, de boue marine, de chutes de mortier et un niveau élevé d'eau souterraines. Tout près de la bordure de la mer on a noté des phénomènes de liquéfaction, ce qui fait que certaines maisons sont très enfoncées dans la profondeur et disloquées, subissant, par conséquent, des avaries importantes. Les régions qui étaient frappées par les séismes trois siècles auparavant, ont été le plus gravement touchées cette fois aussi. Les immeubles construits directement sur des sols rocheux ont résisté beaucoup mieux aux secousses sismiques et ont pu être restaurés pour habitations souvent après quelques réparations moindres.

L'autre cause directe des dégâts constatés était l'usure des matériaux de construction, la de-

térioration des liaisons des murs et le relâchement des nœuds de construction. Les bâtiments vieux de plusieurs siècles, les tremblements de terre survenus dans le passé et les adaptations inexpertes ont fait que ces structures sont devenues très susceptibles aux secousses sismiques. Les édifices les moins résistants sont ceux qui dans les deux derniers siècles ont reçu des structures superposées pour en faire des habitations à louer. Très souvent ces immeubles ont eu les murs de refend effondrés, avec les planchers et les charpentes laissés sans support et liaisonnement rigide avec les murs de grandes dimensions.

Nombreuses maisons ont eu des dégâts au comble des façades à cause d'une dislocation de toiture, lourde et sans cerclages nécessaires, manquant l'ancrage pour empêcher l'écartement horizontal. De fortes déformations amenaient à la rupture en chaîne des toitures et des planchers entre les étages.

Les autres points faibles ont été sur les axes des fenêtres directement superposées l'une sur l'autre sur plusieurs étages. Dans les cas les plus graves, les murs de construction recevaient une fissure en forme de lettre X qui entraînait l'effondrement complet de la construction entière immédiatement après.

Compte tenu du micro-zonage sismique et de l'analyse des dégâts, le programme et l'envergure de l'assainissement ont été établis pour les constructions individuelles. De nouvelles structures en béton armé ont été envisagées le plus souvent pour les éléments structuraux suivants: élargissement de la base des fondations; remplacement de planchers en bois de charpente par des blocs (panneaux) monolithes avec armature croisée; introduction de cerclages au niveau des planchers et au sommet des murs, sous le toit; renforcement des toitures avec de nouveaux nœuds ou adjonction des éléments semi-préfabriqués au dessus des mansardes. Dans les maisons plus grandes, on a procédé, après calculations nécessaires, à des renforcements anti-sismiques des murs en pierre avec le béton armé du type «torkret» sur une ou sur les deux faces du mur. Dans d'autres cas, les cerclages verticaux, c'est à dire des colonnes de béton armé, ont été posés dans les coins des constructions à l'intérieur des maisons. Cependant, il y a eu des réserves quant à ces deux méthodes de renforcement anti-sismique, du point de vue de la préservation du patrimoine architectural. On a jugé que ces méthodes n'assurent pas la réhabilitation des vieilles constructions mais les remplacent par des structures nouvelles. L'exécution des travaux de renforcement provoque une détérioration ultérieure considérable des murs en pierre et leur blocage permanent par le béton. De cette manière la réversibilité en est pratiquement exclue, c'est à dire, la possibilité d'un remplacement ultérieur des structures robustes par des solutions plus adéquates qui pourraient être disponibles plus tard.

Plusieurs débats ont eu lieu à ce sujet avec la participation des historiens, des restaurateurs, des constructeurs et des autres experts, dans le but de trouver les modes et les solutions plus conformes aux principes de la sauvegarde du patrimoine architectural. On est arrivé à une attitude générale qu'il est nécessaire, en premier lieu, réhabiliter les bâtiments anciens jusqu'au niveau de leur résistance originelle et se limiter à ajouter les structures anti-sismiques seulement là où elles sont inévitables et avec des éléments de dimensions réduites. Les recherches ultérieures et l'application contrôlée des résultats obtenus peut amener à des solutions plus adaptées à l'architecture traditionnelle. En même temps, on a jugé indispensable de modifier la réglementation en vigueur en la matière du patrimoine architectural.

Protection contre l'humidité

Certains quartiers des villes historiques et les rez-de-chaussée des bâtiments en maçonnerie sont attaqués par l'humidité, de différente origine et apparence. L'humidité est manifestée souvent comme capillaire provenant des sols des fondations par manque d'hydroisolation horizontale, attaquant le rez-de-chaussée entier de l'immeuble. Dans les constructions massives en pierre il y a le phénomène d'humidité de condensation, comme résultat de l'inertie thermique. Aux endroits près de la mer, les constructions sont exposées aux flots de particules d'eau salée levée par le vent. Ces différentes sortes d'humidité causent la dégradation des conditions d'utilisation des structures, et accélèrent l'usure des matériaux de construction. Les effets néfastes de l'humidité sont évidents à l'intérieur des églises et des bâtiments décorés de peintures murales. L'humidité, ensemble avec le processus chimique de cristallisation du sel filtrant de la structure et des liants, dégrade aussi les façades en pierre et les ornements en plâtre et sculptures.

Le tremblement de terre a laissé un nombre de constructions sans dommages graves, mais avec les toits délabrés, ce qui a provoqué le passage des eaux d'atmosphère à l'intérieur des maisons. Parfois les dégâts causés par cette humidité s'avèraient plus sérieux que ceux dus aux secousses sismiques.

En vue de ce qui précède, les programmes d'assainissement ont consacré une attention toute particulière à la protection contre l'humidité. Celle-ci peut être assurée au moyen d'une pose horizontale d'hydroisolation à même le sol et à travers les murs en pierre, quant cela est possible. La condensation est réduite ou éliminée par thermo-isolation et par l'introduction de systèmes modernes de chauffage. Quant il s'agit de monuments culturels importants exposés à un fort effet de l'humidité on recourt aux recherches et mesurages préalables, aux définitions précises du mécanisme de ses effets et au diagnostic de l'état actuel.

Matériaux et techniques

La réhabilitation massive des biens architecturaux bâtis en pierre, en bois, en terre cuite, avec des boiseries et menuiseries anciennes, les peintures décoratives, etc. soulève la question des artisanats et des techniques traditionnelles, très rarement employés aujourd'hui. La région dont est question était jadis bien connue par ses excellents constructeurs, tailleurs de pierre, maçons, sculpteurs, etc. Avec le temps, grâce à l'essor de l'industrie des matériaux de construction et au dépérissement des vieux artisanats, la tâche de la réhabilitation et de la reconstruction des édifices historiques devient très difficile. Cela explique pourquoi les entrepreneurs et planificateurs très souvent utilisent des produits nouveaux à leur disposition, ou se servent des procédés qui ne se prêtent pas à l'architecture de pierre. Il n'est pas rare de noter les conséquences néfastes de ces procédés, soit technologiques ou esthétiques.

Malgré les difficultés énumérées, il existe la possibilité de produire et d'utiliser certains matériaux de construction de la façon traditionnelle qui a servi jadis pour la construction des édifices. Cela est surtout vrai des liants. Aujourd'hui il est plus commode d'employer le ciment portland en raison de sa puissance et la vitesse de liaison, si l'on ne tient compte des conséquences adverses possibles, telles que les craquelures, les décollages de la base, les taches laissées sur les encadrements, etc. De même, on utilise souvent la chaux hydratée en poudre pour recouvrir les façades, ce qui n'est pas indiqué.

Afin d'éviter ou de minimiser les effets adverses cités, il est stipulé d'utiliser les procédés anciens, sans emploi de ciment, ou avec son strict

dosage. La qualité désirée est obtenue par une application correcte et très attentive, tout en assurant l'humidité nécessaire pendant le liaisonnement initial. Avec les mélanges des matériaux adéquates les façades peuvent être liées d'une manière satisfaisante. Si les façades sont travaillées au mortier, le mortier à la chaux rend possible l'addition des pigments de couleurs sur la masse entière, ou l'application de la technique »al fresco«.

Infrastructure

Les villes anciennes à l'intérieur des ceintures de fortification ont eu, en règle, l'infrastructure insuffisante et déperie. Pour cette raison, il a été décidé d'entreprendre la construction d'un réseau entièrement nouveau d'installations municipales qui seraient à même de répondre aux besoins permanents des agglomérations historiques après leur assainissement.

Sommairement, la solution consistait en la pose souterraine du réseau au-dessous des places et des rues. Parfois les galeries en béton armé ont été construites avec l'hydroisolation nécessaire, de dimensions assez grandes pour permettre le passage des ouvriers et pour accommoder les conduites d'eau et les égouts, les câbles électriques, les installations des télécommunications, et, éventuellement, du chauffage à distance. De cette manière, le contrôle et l'entretien des installations est assuré, sans le besoin de défaire le pavage pour les contrôles ultérieurs.

L'exécution des galeries souterraines a rencontré des grandes difficultés à certains endroits. Les collecteurs, passant sous les rues larges de 2 mètres, ont nécessité l'abaissement des fondations des maisons voisines. Sur des sites plus bas, près de la mer ou sous le niveau des eaux souterraines, il a été particulièrement difficile de travailler en béton armé et assurer une hydroisolation complète.

La construction de l'infrastructure a reçu la priorité absolue — du point de vue du temps, de la technique et du financement. Si cela n'était pas le cas, il ne serait pas possible de rattacher aux conduits les bâtiments réhabilités et de donner les raccordements, d'autant plus que les contingents ont augmenté partout en comparaison avec la situation d'avant.

D'après le projet de la canalisation régionale, les eaux des égouts ne seront plus déversées dans la baie près des établissements, mais sera évacuée, au moyen d'un système clos et du pompage, dans la haute mer. Cela aidera à l'amélioration de la situation écologique surtout dans le golfe profond de Boka Kotorska, qui pourra devenir un lieu convenable pour le développement des plages et des capacités touristiques.

Problèmes et résultats

La situation qui s'ensuivit après le tremblement de terre puissant et étendu de 1979 a créé une quantité de problèmes à la population des zones frappées, aux autorités et aux services municipaux — problèmes sociaux et d'organisation, problèmes de nature technique et financière. L'inflation croissante, avec ses conséquences économiques, n'a fait qu'aggraver la situation. Malgré tout, grâce à l'assistance solidaire de la communauté du pays entier, et, à certains aspects, internationale, on a pu résoudre la complexité des problèmes les plus ardu — retour à une vie normale. Les années suivantes ont été consacrées à la réhabilitation générale des valeurs architecturales à l'intérieur des périmètres médiévaux. Les travaux accomplis à ce jour ont fourni des expériences significatives — positives aussi bien que négatives, qui serviront d'indicateurs pour une application ultérieure plus large.

Sur le plan professionnel, toute une gamme de questions a été soulevée dans le domaine de la méthodologie, de la recherche, de la planification, d'exécution des travaux. Le problème assentiel auquel se heurtent les acteurs dans la réhabilitation des anciens noyaux des villes est le maintien d'un équilibre entre les exigences de la science et les besoins de la vie quotidienne de la population. Cette situation est surtout appareante dans les agglomérations qui ont résisté aux secousses sismiques et dont les fonctions continuent sans interruption, et, par conséquent, toutes les interventions dans ces lieux doivent être faites »dans le vif«. Ici, l'assainissement sera inévitablement prolongé,

étant donné qu'il n'est pas question d'établir des zones de construction plus importantes.

Le passage graduel d'une construction assainie aux ensembles et des ensembles aux quartiers entiers donne droit à penser avec optimisme à l'issue finale de l'action. Les parties les plus vieilles des villes historiques, qui auparavant avaient l'air des »ghettos«, sont munies à présent d'équipement moderne qui les rend égales aux autres zones résidentielles. Les ensembles réhabilités d'architecture traditionnelle entourés de places et de jardins rayonnent de nouveau d'humanisme communautaire si caractéristique des vastes régions méditerranéennes.

SOME SUGGESTIONS REGARDING MEDITERRANEAN CO-OPERATION IN URBAN AND ARCHITECTURAL HERITAGE

The extremely bad conditions of a large number of historic settlements has invoked a belief that the accumulated problems could be resolved through rehabilitation and reconstruction plans without taking into account the reasons of degradation and the capability of the settlement dealt with to accept these plans.

At the expert meeting held in Split in March this year, I named such an attitude as *a view from the outside* on the problems of urban and architectural heritage. The result of such a view in our country is reflected in the provisions of the Urban Planning Law, stating that for each historic settlement under protection a rehabilitation plan must be done within three years.

As a great number of historic settlements have no basic documentation (architectural survey, analysis, studies of spatial development, etc.) sticking to the Law means in this context supporting a non-professional work. A number of already produced and completed plans which are useless, being plans of wishes rather than plans of reality, only confirm the above statement.

If we, contrary to the »outside« approach view the problem of architectural heritage from »within« — and by »within« I have meant working in this field — it becomes obvious that the final results depend on an integrated process of work where all the phases of work are well balanced.

In this integrated process the reconstruction and rehabilitation of historic settlements is a very important phase but not the only one.

Submitting a proposal to UNESCO in 1984 for organizing a Union for urban and architectural heritage in the Mediterranean, I suggested a data system on results achieved, on institutions and experts in the Mediterranean to be established. Thus, on the basis of ready available information each country may elaborate a case study on the particular stage of the integrated process of work which has produced the best results. By compiling

the results and experience of work on urban and architectural heritage in the Mediterranean, a unique and useful methodology could be established. It is very important to make full use of national scientific and professional potentials and knowledge, which has not been the case so far neither in national nor in international cooperation.

I think such a path to cooperation was well conceived at the expert meeting of Mediterranean cities (namely Alger, Barcelona, Genoa, Marseille, Split and Tunis) held in Marseille in 1983. Suggestions in this respect, as well as my proposal for organizing a Mediterranean Union for urban and architectural heritage are available in the Regional Activity Centre for PAP.

As I am determined that the cooperation among Mediterranean countries should depart from the efforts of a lasting value, I am here proposing the following to be done in this phase of activity:

- to prepare a list of experts and institutions of various specializations involved in the architectural heritage, so that PAP provides liaison for the experts and institutions of the same speciality to establish contact;
- to prepare a list of Mediterranean towns of cultural and historic value; specially referring to the towns among them which have got the architectural survey (either complete or partial);
- to organize, within the frame of PAP, a seminar on the improvement of methods for architectural surveying, and on the possible uniform way of presenting the surveys;
- to establish, within the frame of PAP, a standing body to coordinate further efforts on architectural heritage;
- to appeal to the Governments of Mediterranean countries to speed up the preparation of the basic documentation on their historic settlements.

REPORT OF THE SEMINAR ON REHABILITATION AND RECONSTRUCTION OF MEDITERRANEAN HISTORIC SETTLEMENTS

Introduction

1. The Intergovernmental Meeting held in Split in 1977, proposed that the Blue Plan and the Priority Actions Programme be launched as two parts of the first component of the Mediterranean Action Plan (MAP), namely the Integrated Planning of Development and Management of the Resources of the Mediterranean Basin. At the same meeting objectives and programmes of the two (BP/PAP) were adopted.

2. One of the six priority fields entrusted to PAP to undertake was Human Settlements. The Government Expert Meeting of Mediterranean States which was held in Split in 1980 proposed that rehabilitation of historic settlements be one of the subjects of this field which was later adopted by the Contracting Parties meetings.

3. Nine Mediterranean countries (Cyprus, France, Greece, Israel, Italy, Morocco, Spain, Tunisia and Yugoslavia) have confirmed their participation in the project. They submitted their national reports. A synthesis of national reports has been made and reviewed at the meeting of experts (Split, 18—19 March 1985).

4. In accordance with the workplan of the project, the Seminar on the Rehabilitation and Reconstruction of Historic Settlements in the Mediterranean was held in Split, 22—24 May 1985, at the seat of the Regional Activity Centre for the Priority Actions Programme (PAP/RAC).

Participation

5. Participants from 12 Mediterranean states took part in the meeting.

6. Representatives from ICCROM also attended the meeting.

7. A complete list of participants is contained as Annex I to this report.

Agenda item 1: Opening of the Meeting

8. The meeting was opened by Mr I. Dharat, Programme Officer at the Coordinating Unit for the Mediterranean Action Plan (MAP), who welcomed the participants on behalf of the Coordinator of MAP, Mr. A. Manos.

9. He outlined briefly the background development of the MAP and in particular its first component, namely the Integrated Planning of the Development and Management of the Resources of the Mediterranean Basin. He mentioned that there were various problems pertaining to human settlements in the Mediterranean which necessitated the cooperation of all to reconstruct and revitalize historic and cultural heritage in all Mediterranean countries. He outlined their main objectives to be achieved by the seminar, and emphasized that the Coordinating Unit for MAP would continue to assist in achieving these objectives.

10. Mr. D. Urličić, the Mayor of the city of Split made a statement. He welcomed the participants and briefed them about the city of Split, the site of the Regional Activity Centre for PAP. He stressed the readiness of the city to cooperate and facilitate the work being carried out by PAP.

11. Mr. D. Krsmanović, the representative of the Federal government of Yugoslavia welcomed

the participants on behalf of the Federal Government and wished them success.

12. Mr. A. Pavasović, Director of the PAP/RAC, welcomed the participants and reviewed the previous activities pertaining to the »Human Settlements« priority field.

13. He underlined that within the Human Settlements priority field the following activities were being implemented:

- Integrated Planning and Management of Coastal Zones;
- Rehabilitation and Reconstruction of Historic Settlements;
- Land-Use Planning in Earthquake Zones; and
- Solid and Liquid Waste Management, Collection and Disposal.

14. The Director of PAP/RAC pointed out that the seminar was the beginning of the second phase of the action and was, therefore, expected to produce: (a) clear and usable recommendations to the Contracting Parties; (b) a proposal for the follow-up of the action; and to initiate a permanent Mediterranean cooperation in the field.

Agenda item 2: Rules of Procedure

15. The meeting noted that the rules of procedure appearing in document UNEP/IG. 43/6, Annex XI (*mutatis mutandis*) would apply to its deliberations.

Agenda item 3: Election of Officers

16. The meeting unanimously elected the following officers:

- | | |
|----------------|-----------------------------|
| Chairman: | Mr. A. El-Hajjami (Morocco) |
| Vice-Chairman: | Ms D. Morozzo (Italy) |
| Vice-Chairman: | Mr. A. Prepis (Greece) |
| Rapporteur: | Ms A. Petridou (Cyprus). |

17. The meeting designated Mr T. Marasović (Yugoslavia) as Secretary/Coordinator.

Agenda item 4: Adoption of the Agenda

18. The meeting adopted the agenda contained in Annex II to this report. The list of documents is contained in Annex III to this report.

Agenda item 5: Introduction to the Mediterranean Historic Settlements and their Role in the Contemporary Life

19. In this introductory statement, Mr T. Marasović illustrated the outstanding common features related to the Mediterranean Region, such as:

- historic and environmental values;
- their important current role in the contemporary life;
- main issues regarding conservation;
- conservation doctrine;
- methodological procedures;
- planning in historic areas; and
- future possibilities of Mediterranean co-operation.

Agenda item 6: Tour de Table

20. The seminar took note of the completed national reports of Cyprus, France, Greece, Israel, Italy, Morocco, Spain, Tunisia and Yugoslavia which were commented by the authors and illustrated by slides.

21. Representatives of Algeria, Syria and Turkey gave their statements on the state and problems of rehabilitation and reconstruction in their historic settlements.

Agenda item 7: Discussion on Common and Specific Problems and Presentation of Proposed Case Studies

22. In discussing the common and specific problems, the seminar highlighted the following:

- Projects of conservation and rehabilitation should be based on a multi-disciplinary work of detailed documentation on all the physical and social aspects of the cases, and conservation projects should be prepared by architects and planners specialized and experienced in conservation.
- Regarding common problems, emphasized was the earthquake risk in the Mediterranean, and the necessity for including in the future action the consideration on strengthening and adaptation of old structures respecting their specific character and location in the Region, with a view to relieving the effects of eventual future earthquakes.
- The crucial problems of rehabilitation seem to be the implementation instruments (administrative framework, financing, etc.) as well as the very important social aspects and public information.
- Regarding planning, the participants agreed that the master plans had to include the guidelines for rehabilitation of historic areas to secure an integrated conservation policy.
- Taking in consideration the current differences in making the documentation on architectural heritage and historic centres, the common principles in documentation and of establishing adequate IN-DOC centres to secure a better use and exchange of information.

23. The discussion also brought about the issues of profitability of rehabilitation programmes, the different ways of their investment and the possible economic incentives to owners.

24. After Director of PAP/RAC had reminded the seminar of the objectives of case studies explained in introduction, the Chairman requested the participants to present proposals for case studies.

25. Mr. L. Hamidi (Algeria) proposed Lalahum, a neighbourhood in the kasba of Alger as an interesting example of conservation in the Islamic part of the urban core.

26. Ms A. Petridou (Cyprus) elaborated on her earlier proposal for case study — the historic core of Nicosia, for which a master plan was completed as well as some restoration interventions.

27. Mr. D. Drocourt (France) explained his proposal regarding the historic quarter of Panier in Marseille where the entire process of work (from the research stage to implementation) could be seen through various aspects (legislative, sociological, technical, etc.).

28. Mr. A. Prepis (Greece) proposed Santhorine for case study, a little historic settlement with developed tourist trade.

29. Mr. R. Etzion (Israel) elaborated on his earlier proposal for case study, that was an environmental impact assessment on the example of the settlement of Yaffo.

30. Ms D. Morozzo (Italy) explained her proposal of the historic core of Genova which possessed exhaustive analyses and where some interventions were completed.

31. Mr. A. El-Hajjani (Morocco) explained the proposal regarding the medina of Fès, historic entity of Islamic architectural heritage which had been approached by conservation from various aspects (legal, sociological, economic, technical, etc.).

32. Mr. A. Abou Assaf (Syria) gave a proposal for the elaboration through a case study of an archaeological complex at Bosra, together with its environment.

33. Mr. H. Dominguez (Spain) explained the reasons for proposing the Trinidad-Perchel quarter of Malaga as a case study, which was an example of the mixed Christian-Islamic culture in a fishermen's neighbourhood within the urban core.

34. Ms. J. Binous (Tunisia) gave a detailed explanation of her proposal for case study: Hafsia, a quarter in the medina of Tunis which while demonstrating various stages of urban and architectural intervention offered a possibility of following the development of the rehabilitation and reconstruction policy.

35. Mr. D. Kuban (Turkey) gave the example of Saframbolu, a small historic town which kept its historic structure intact, and for which a conservation plan was prepared but not yet implemented. He thus proposed the conservation plan of its centre for further elaboration.

36. Ms. M. Maroević (Yugoslavia) explained the proposal for case study: The Integrated Plan of the Historic Core of Split, as an example of the integrated approach to rehabilitation and reconstruction of a historic environment wherein all stages of an interdisciplinary work (surveying, analysis, study of historic development, formulating the planning methods, citizens participation), as well as the development of the information system, could be followed.

37. Secretary of seminar expressed his satisfaction with the explained proposals which covered the entire range of diverse problems, categories and types of historic settlements in the Region. He then gave a brief summary of the proposals and classified them into several groups:

- (a) Historic cores (of a single or mixed culture), such as Genova, Split, Fès, Nicosia.
- (b) Boroughs or quarters in a historic town (Panier in Marseille, Hafsia in Tunis, Lalahum in Alger, Trinidad — Perchel in Malaga).
- (c) Small historic towns (Saframbolu in Turkey).
- (d) Historic villages (Santhorine in Greece).
- (e) Archaeological sites and areas (Bosra in Syria).
- (f) Historic settlements of special problems (Yaffo in Israel, where many aspects of environmental impact could be studied).

38. Emphasis was placed on the necessity of securing the comparability of case studies. Each case study would be expected to elaborate on the issues and problems of population, public participation in the preparation of rehabilitation plans, financing, methodology implementation, cost-benefit analysis, possible solutions, etc.

39. Director of PAP/RAC informed the participants that the above requirements would be properly included in the terms of reference for the preparation of case studies.

Agenda item 8: Prospectives of Rehabilitation and Reconstruction of Mediterranean Historic Towns

40. The seminar discussed the perspectives of rehabilitation following an introductory statement of Mr. I. Babić.

Agenda item 9: Conclusions and Recommendations

41. Following an extensive exchange of views and discussion, the seminar stated the following:

- With their cultural, historic and environmental importance the Mediterranean historic settlements are a major development resource which has not been fully appreciated as the component of the human environment. Nor has it been taken into account of in decisions on development policies.
- The historic areas take the heaviest blow by degradation caused by various types of human activity and pollution.
- From the global point of view, the state of historic settlements in the Mediterranean is quite disturbing, despite numerous worthy efforts and initiatives taken (completed or ongoing) in all Mediterranean countries.
- Inhabitants of the majority of historic settlements live in poor dwelling, sanitary and health conditions and in most cases their economic and social position is far from satisfactory, disabling and discouraging them to take a more active part in the rehabilitation and reconstruction process,

42. Apart from the problems relative to individual countries, the following among them might be considered as common to the majority of Mediterranean countries:

- lack of awareness with regard to cultural values in historic settlements (on the part of citizens, authorities, developers, planners, etc.) which leads to inappropriate procedures in rehabilitation causing major degradation problems;;
- deterioration of historic and cultural values, especially those that have not been included in preservation so far or that have not been regarded as very important;
- insufficient education and training in the field that is felt at all levels;
- degradation of historic settlements and cores caused by economic factors;
- social and demographic degradation primarily referring to old cores which have lost their social balance;
- the effects of the above problems are reflected on a general neglect of historic areas, architectural deterioration, substandard public utilities, poor housing and hygienic conditions, worn out infrastructure, etc.;
- lack of vital functions or overexploitation and unbalanced activities within historic settlements;
- inadequate traffic, especially vehicular;
- inadequate land use (ill-conceived industries and other activities *extra* and *intra muros*) which frequently causes environmental degradation;
- tourism activities, if not harmonized with the cultural heritage;
- inappropriate legal and/or economic, administrative, and technical tools required for the implementation of effective and integrated conservation;
- inadequate architectural and urban design, clumsy modifications and unsuitable renovations resulting from the lack of adequate scientific preparation;
- lack of relevant exchange of information and experience within the countries and between them;
- in all historic settlements maintenance is the most critical problem;
- in most cases, lack of proper administrative framework results in the improper or no implementation of the projects of conservation.

43. Causes of such a disturbing state are multiple and diverse, but some among them can be extracted as common and most important:

- degradation by simple wear throughout centuries;
- socio-economic disturbances and economic stagnation or regression;
- low-rent housing;
- illegal and uncontrolled development;
- ill-conceived planned development;
- destructive human acts (wars, demolitions, etc.).
- natural catastrophes (earthquakes, fires, floods, etc.).

44. Causes of a slow progress in up-grading the existing state are prolonged preparations prior to the implementation of rehabilitation and reconstruction projects, and implementation itself. Considerable difficulties, unfortunately, stem in many cases from the narrow conservationist approach which take little account of a comprehensive social and economic context.

45. Respecting specific problems and conditions prevailing in each Mediterranean country, it was recommended that the following principles be respected in implementing the protection, reconstruction and rehabilitation projects in historic settlements:

- protection of architectural heritage should be conducted through integrated socio-economic, physical and environmental planning;
- rehabilitation and reconstruction should respect the fact that a historic settlement is an entity of which its inhabitants and their culture make the most precious part;
- the contemporary doctrine requires a respect of all historic layers including, in addition to cultural and aesthetic values, those of environmental importance as well.
- rehabilitation and reconstruction sometimes require emphasis to be placed on particular historic layers, provided they are based on the evaluation of the area or building concerned which is the result of a detailed study of the existing state, of historic and spatial development, and of the causes of degradation;
- in the rehabilitation of historic settlements it is essential to apply the integrated approach to the architectural heritage ranging from the research and multidisciplinary study of the existing state, to the rehabilitation plans and designs wherein various methods may be decided on (conservation, restoration, recomposition, reconstruction infills into the old tissue) following the principle which is to reflect the respect for the cultural values in the first place;
- Compatibility of the new and the old in historic settlements may be achieved if the new structures are adequately incorporated in the fabric respecting the genuine values of the environment.

46. Co-operation of Mediterranean countries may contribute to the improvement of the existing state of historic settlements by taking the following steps:

- up-grading the level of public awareness about the importance and possible role of historic settlements in the country's development (education at all levels based on scientific knowledge);
- incorporating the rehabilitation and reconstruction of historic settlements in national development policies;
- adopting national action plans for rehabilitation and reconstruction of historic settlements;
- organizing permanent maintenance and securing its conduct without waiting for the

documentation or projects of conservation to be completed;

- enforcing adequate legislation relative to the planned development and against the uncontrolled one;
- taking necessary measures, within the frame of the general development policy, for securing financial resources for the protection and revitalization of historic settlements;
- promoting the Mediterranean co-operation with a view to exchanging experience and implementing co-operative projects;
- giving priority to the protection and revitalization of historic settlements in earthquake zones, and to densely populated historic centres;
- promoting and encouraging the utilization of solar energy through appropriate architectural designs which respect the requirements of historic tissue;
- paying special attention to the protection of historic settlements from all types of pollution within the frame of the comprehensive national policy of protection and promotion of the environment;
- stimulating necessary education of professionals.

47. Necessary prerequisites for the preparation of rehabilitation plans and projects are the architectural survey, study of the existing state, analysis of historic evolution, analysis of uses, socio-economic analysis, and environmental impact assessment.

48. To enable the implementation of rehabilitation projects necessary financial resources have to be secured so as to make maximum use of all available possibilities (public, private, business funds, agencies, etc.). Explored should be also the possibilities of tax relief measures and other forms of economic incentives through an appropriate urban rent policy.

49. In the further course of action maximum use should be made of the experience, outputs and possibilities of the existing forms of co-operation among Mediterranean countries and institutions, of specialized UN agencies, and other relevant international organizations.

50. Mediterranean co-operation in this particular field, at the level of Governments, institutions and experts should contribute to the improvement of the state of historic settlements. Towards this end, and within the programmes and initiatives of PAP and MAP, all available possibilities should be explored and used. Some of them are:

- exchange of experience on the basis of national reports, seminars, case studies, and specialized workshops on general and specific subjects of interest for a large number of countries;
- co-operation among specialized institutions on the basis of mutually harmonized programmes;
- organization of other forms of immediate activities of interest to all or the majority of Contracting Parties.

51. The Priority Actions Programme can give its contribution to the improvement of the existing state in the field through the following:

- preparation of a survey of institutions and experts dealing with rehabilitation and reconstruction in all Mediterranean countries;
- preparation of a survey of historic settlements in all Mediterranean countries, as well as listing all historic settlements which have been surveyed (with an appraisal of quality of the architectural survey) through appropriate forms of cooperation of Mediterranean experts;
- preparation of a glossary of terms pertaining to rehabilitation and reconstruction;
- taking initiatives towards the creation of documentation centres in order to secure a well-balanced information system;
- organization of seminars or workshops based on case studies to enable the exchange of experience in (a) methodology of preparing the documentation; (b) improving the methods and presentation of architectural surveys; (c) preparation of plans and projects of rehabilitation and reconstruction; and (d) assessment of implemented projects with regard to their efficiency and level of objectives met;
- training of specialists through training courses and seminars;
- on-job training;
- preparation of guidelines, manuals, etc.;
- formulation of proposals for direct assistance and for co-operative projects, as well as employing efforts to secure finances for their implementation;
- promoting the exchange of information between Mediterranean countries on completed or ongoing rehabilitation and reconstruction projects.

52. The seminar expected PAP to include the recommended activities in the workplan proposed for the subsequent phases of the action.

53. In the follow up of the priority action on rehabilitation and reconstruction of Mediterranean historic settlements experience and achievements gained through other PAP projects, particularly those within the Human Settlements field, should be made use of.

Agenda item 10: Adoption of the Report

54. The seminar adopted the report which included an appraisal of the state of Mediterranean historic settlements, causes of their degradation, common and specific problems, doctrine and principles recommended for appreciation, conclusions and recommendations for up-grading the state of historic settlements, and proposal for the follow up of this PAP action.

Agenda item 11: Closure of the Meeting

55. The meeting was closed on 24th May 1985 at 14.30

RAPPORT DU SEMINAIRE SUR LA REHABILITATION ET RECONSTRUCTION DES ETABLISSEMENTS HISTORIQUES EN MEDITERRANEE

Introduction

1. La réunion intergouvernementale convoquée à Split en 1977 a proposé que le Plan Bleu et le Programme d'actions prioritaires soient lancés comme deux parties de la première composante du Plan d'action pour la Méditerranée (PAM), c'est-à-dire la Planification intégrée et la gestion des ressources du bassin méditerranéen. La réunion a également adopté les objectifs et les programmes de tous les deux (PB/PAP).

2. L'un des six domaines d'actions prioritaires confiés au PAP était celui des établissements humains. La réunion d'experts gouvernementaux des Etats méditerranéens tenue à Split en 1980 a proposé la réhabilitation des établissements historiques comme un des sujets dans ce domaine, ce qui a été adopté lors des réunions des Parties contractantes.

3. Neuf pays méditerranéens (Chypre, Espagne, France, Grèce, Israël, Italie, Maroc, Tunisie et Yougoslavie) ont confirmé leur participation à ce projet. Ils ont soumis leurs rapports nationaux. Une synthèse des rapports nationaux a été rédigée et passée en revue lors de la réunion d'experts (Split, les 18 et 19 mars 1985).

4. Conformément au plan de travail relatif à ce projet, le Séminaire sur la réhabilitation et reconstruction des établissements historiques s'est tenu à Split du 22 au 24 mai 1985 dans les locaux du Centre d'activités régionales pour le Programme d'actions prioritaires (PAP/CAR).

Participation

5. Les participants des 12 pays méditerranéens ont pris part à la réunion.

6. Les représentants de l'ICCROM ont également assisté à la réunion.

7. La liste complète des participants figure en Annexe I au présent rapport.

Point 1 de l'ordre du jour: Ouverture de la réunion

8. La réunion a été ouverte par M. I. Dharat, Fonctionnaire du Plan d'action pour la Méditerranée (PAM), qui a souhaité la bienvenue aux participants au nom du Coordonnateur du PAM, M. A. Manos.

9. Il a donné un compte-rendu des phases de développement du PAM et tout particulièrement de sa première composante, Planification intégrée et gestion des ressources du bassin méditerranéen. Il a mentionné les divers problèmes liés aux établissements historiques en Méditerranée qui exigent une coopération étroite de tous pour reconstruire et revitaliser le patrimoine historique et culturel dans tous les pays méditerranéens. Il a mis en relief les objectifs du séminaire et a souligné que l'Unité de coordination pour le PAM continuera à prêter son aide dans la réalisation de ces objectifs.

10. M. D. Urličić, Maire de la ville de Split, après avoir à son tour souhaité la bienvenue aux participants, a donné des informations générales sur la ville de Split, siège du Centre d'activités régionales du PAP. Il a souligné la bonne volonté de la ville à coopérer et à soutenir les activités coordonnées par le PAP/CAR.

11. M. D. Krsmanović, représentant du Gouvernement de la RSF de Yougoslavie, a souhaité la bienvenue et le succès aux participants au nom du Gouvernement.

12. M. A. Pavasović, Directeur du PAP/CAR a prononcé une allocution de bienvenue et a passé en revue les activités précédentes ayant trait à l'action prioritaire intitulée «Etablissements humains».

13. Il a souligné que, dans le cadre de ce domaine prioritaire ont été mis en application les projets suivants.

- Planification intégrée et gestion des zones côtières;
- Réhabilitation et reconstruction des établissements historiques;
- Aménagement du territoire dans les zones sismiques;
- Collecte et déposition des déchets solides et liquides.

Point 3 de l'ordre du jour: l'élection du Bureau

16. Les membres suivants ont été élus à l'unanimité:

Président:

Vice-président:

Vice-président:

Rapporteur:

M. A. El-Hajjami (Maroc)

M. A. Prepis (Grèce)

Mme D. Morozzo (Italie)

Mme A. Petridou (Chypre).

17. M. T. Marasović (Yougoslavie) a été nommé Secrétaire/Coordonnateur.

Point 4 de l'ordre du jour: Adoption de l'ordre du jour

18. L'ordre du jour tel qu'il a été adopté par la réunion figure en Annexe II au présent rapport. La liste des documents figure en Annexe III.

Point 5 de l'ordre du jour: Communication introductive sur les établissements historiques et leur position dans la vie d'aujourd'hui

19. Dans sa communication introductive, M. T. Marasović a présenté les caractéristiques principales de la Région, à savoir:

- valeurs historiques et d'environnement;
- leur rôle dans la vie d'aujourd'hui;
- questions principales touchant la sauvegarde;
- doctrine de sauvegarde;
- procédure de méthodologie;
- planification dans les aires historiques;
- possibilités d'une coopération future en Méditerranée.

Point 6 de l'ordre du jour: Table ronde

20. Le séminaire a pris note des rapports nationaux terminés des pays suivants: Chypre, Espagne, France, Grèce, Israël, Italie, Maroc, Tunisie et Yougoslavie. Les rapports sont été commentés par les auteurs et illustrés de diapositives.

21. Les représentants d'Algérie, de Syrie et de Turquie ont présenté leurs communications sur l'état et les problèmes de réhabilitation et recons-

truction des établissements historiques dans leurs pays.

Point 7 de l'ordre du jour: Discussion sur les problèmes communs et spécifiques et présentation des études de cas proposées

22. La discussion qui s'est engagée sur les problèmes communs et spécifiques a conduit à mettre en relief ce qui suit:

- La base des projets de sauvegarde et de réhabilitation serait un travail pluridisciplinaire en vue de l'élaboration d'une documentation détaillée sur tous les aspects physiques et sociaux des cas individuels. Les projets de sauvegarde devraient être élaborés par des architectes et planificateurs spécialisés et expérimentés en matière de sauvegarde.
- En ce qui concerne les problèmes communs, a été mis en relief le risque sismique en Méditerranée et a été soulignée la nécessité d'inclure dans l'action future les études portant sur le renforcement et les adaptations des vieux bâtiments, tout en respectant leurs caractéristiques spécifiques et leur position dans la région, en vue d'atténuer les effets des séismes futurs.
- Il paraît que les problèmes cruciaux liés à la réhabilitation sont les instruments de la mise en application des projets (cadre administratif, financement, etc.) ainsi que les aspects sociaux très importants et la sensibilisation de l'opinion publique.
- Quant à la planification, les participants se sont mis d'accord sur ce que les plans-directeurs devraient contenir les lignes directrices pour la réhabilitation des zones historiques, ceci dans le but de rendre possible une sauvegarde intégrée.
- Ayant en vue les différences relatives à l'élaboration de la documentation sur le patrimoine architectural et les centres historiques, les participants ont souligné la nécessité de recourir à des principes communs et de créer des centres IN-DOC, en vue d'assurer une meilleure utilisation et un meilleur échange d'expériences.

23. La discussion s'est également engagée sur les problèmes de rentabilité des programmes de réhabilitation, sur les différentes modalités d'investissement et sur les mesures économiques qui stimuleraient les propriétaires.

24. Après que le Directeur du PAP/CAR a rappelé au Séminaire les objectifs des études de cas présentés dans l'introduction, le Président a prié les participants de présenter leurs propositions pour les études de cas.

25. M. L. Hamidi (Algérie) a proposé Lalahum, situé aux alentours de la kasbah d'Alger, comme exemple intéressant de sauvegarde effectuée dans la partie islamique du noyau urbain.

26. Mme A. Petridou (Chypre) a expliqué sa proposition pour l'étude de cas — le noyau historique de Nicosie, pour lequel un plan-directeur a été élaboré et où certaines opérations de restauration ont déjà été réalisées.

27. M. D. Drocourt (France) a expliqué en détail sa proposition relative au quartier du Panier à Marseille, où les différentes phases des travaux sont observables (à partir des recherches jusqu'à la mise en application) à travers divers aspects (législatif, sociologique, technique, etc.).

28. M. A. Prepis (Grèce) a proposé Santhorine, petit établissement historique avec le tourisme développé, comme étude de cas.

29. M. R. Etzion (Israël) a élargi sa proposition précédente pour l'étude de cas dont le sujet est l'évaluation des effets sur l'environnement selon l'exemple de l'établissement de Yaffo.

30. Mme D. Morozzo (Italie) a expliqué sa proposition concernant le noyau historique de Gênes pour lequel sont faites des analyses exhaustives et où certaines opérations ont été déjà réalisées.

31. M. A. El-Hajjami (Maroc) a expliqué sa proposition concernant la médina de Fès, entité historique qui est un exemple parfait de l'architecture islamique dont la sauvegarde embrasse des aspects différents (légal, sociologique, économique, technique, etc.).

32. M. A. Abou Assaf (Syria) a proposé un ensemble archéologique et son environnement, comme étude de cas.

33. M. H. Dominguez (Espagne) a expliqué les raisons pour lesquelles le quartier de Trinidad-Perchel à Malaga a été proposé comme étude de cas. Ce quartier de pêcheurs situé à l'intérieur du tissu urbain est un exemple de la culture mixte chrétienne-islamique.

34. Mme J. Binous (Tunisie) a expliqué en détail sa proposition pour l'étude de cas: le quartier de la Hafsia dans la Médina de Tunis. Ce quartier offre, à propos des différentes phases d'interventions urbaines et architecturales, la possibilité de suivre l'évolution de la politique de réhabilitation/reconstruction dans la Médina de Tunis.

35. M. D. Kuban (Turquie) a présenté le petit établissement historique de Saframolu pour lequel a été élaboré un plan de conservation, mais qui n'a jamais été mis en oeuvre. Il a proposé ce plan de conservation pour l'étude de cas.

36. Mme M. Maroević (Yougoslavie) a expliqué la proposition yougoslave pour l'étude de cas: Plan intégré pour le noyau historique de Split, comme exemple d'une approche intégrée à la réhabilitation et reconstruction d'une zone historique où sont observables toutes les phases d'un travail pluridisciplinaire (relevé, analyses, étude du développement historique, formulation des méthodes de planification, participation du public) ainsi que le développement du système d'information.

37. Le Secrétaire du Séminaire a exprimé son contentement avec les propositions présentées qui couvrent une longue série de différents problèmes, catégories et types des établissements historiques en Méditerranée. Il a ensuite donné un résumé des propositions en les classifiant comme suit:

- (a) Noyaux historiques (à culture unique ou mixte) comme par exemple Gênes, Split, Fès, Nicosie.
- (b) Quartiers dans des villes historiques (Panier à Marseille, Hafsia à Tunis, Lalahum à Alger, Trinidad-Perchel à Malaga).
- (c) Petites villes historiques (Saframolu en Turquie).
- (d) Sites ou zones historiques présentant des problèmes spécifiques (Yaffo en Israël comme exemple d'une ville offrant des possibilités d'étudier les différents aspects de l'impact sur l'environnement).

38. L'accent a été mis sur la nécessité d'assurer la comparabilité des études de cas. Chaque étude devrait englober les questions et les problèmes concernant la population, la participation du public à l'élaboration des plans de réhabilitation, le financement, les méthodologies à appliquer, les analyses de coût-utilité, les solutions possibles, etc. . .

39. Le Directeur du PAP/CAR a informé les participants que les demandes précitées seraient précisées dans les termes de référence destinés aux experts et relatifs à l'élaboration des études de cas.

Point 8 de l'ordre du jour: Perspectives de réhabilitation et reconstruction des villes historiques en Méditerranée

40. Suivant la communication introductive de M. I. Babić, la discussion s'est engagée sur les perspectives de réhabilitation.

Point 9 de l'ordre du jour: Conclusions et recommandations

41. Suite à un échange de vues et à une discussion approfondie, le séminaire a formulé les conclusions et les recommandations suivantes:

- Du fait de leur grande valeur culturelle, historique et environnementale, les établissements historiques méditerranéens représentent une ressource importante de développement, qui n'a été ni suffisamment appréciée comme composante de l'environnement humain ni examinée lors de la prise de décisions sur les politiques de développement.
- Les aires historiques sont particulièrement affectées par la dégradation causée par différents types d'activité humaine et de pollution.
- Du point de vue général, l'état des établissements historiques en Méditerranée est assez inquiétant, en dépit des initiatives et des efforts déployés (achevés ou en cours) dans tous les pays méditerranéens.
- Des habitants de la majeure partie des établissements historiques vivent dans des conditions de logement, de santé et d'hygiène très mauvaises, et dans la majorité des cas, leur position économique et sociale est loin d'être satisfaisante, ce qui les empêche et décourage de participer plus activement au processus de réhabilitation et reconstruction.

42. Outre les problèmes relatifs aux pays individuels, les problèmes suivants peuvent être considérés comme communs à la majorité des pays méditerranéens:

- manque de conscience quant aux valeurs culturelles dans les établissements historiques (de la part des citoyens, des autorités, des entreprises de construction, des planificateurs, etc...) conduit à des procédures inadaptées de réhabilitation qui, à son tour, causent de grands problèmes de dégradation;
- dégradation des valeurs historiques et culturelles, surtout de celles qui n'ont pas été sauvegardées jusqu'à présent ou n'ont pas été jugées comme très importantes;
- manque d'enseignement et d'entraînement pratique qui est senti à tous les niveaux;
- dégradation des établissements et noyaux historiques causée par des facteurs économiques;
- dégradation sociale et démographique touchant principalement les vieux noyaux qui ont perdu leur équilibre social;
- les effets des problèmes précités traduisent une négligence générale quant aux établissements historiques, une dégradation architecturale, services publics vétustés, mauvaises conditions hygiéniques et de logement, infrastructures délabrées, etc...
- manque de fonctions vitales ou surexploitation, activités déséquilibrées à l'intérieur des établissements historiques;
- un trafic inadéquat, surtout pour des véhicules, est la cause d'une dégradation générale;
- occupation du sol inadéquate (industries mal conçues et autres activités *extra* et *intra muros*) cause fréquemment une dégradation de l'environnement;
- activités touristiques, si elles ne sont pas en harmonie avec le patrimoine culturel, causent fréquemment la dégradation des établissements historiques;
- manque d'instruments législatifs et/ou économiques, administratifs et techniques qui sont indispensables pour la mise en oeuvre d'une sauvegarde efficace et intégrée;

- projets d'architecture et d'aménagement urbain inadéquats, modifications maladroites et rénovations impropres causées par le manque de préparatifs scientifiques appropriés, sont souvent incompatibles avec le caractère spécifique du tissu urbain des vieux établissements;
- manque d'un échange pertinent de renseignements et d'expériences entre les pays concernés;
- dans tous les établissements historiques, l'entretien s'impose comme le problème le plus critique;
- dans la plupart des cas, le manque de cadre administratif a pour résultat une mise en application improprie des projets de sauvegarde ou rend impossible leur réalisation.

43. Les causes de cet état inquiétant sont nombreuses et différentes mais certaines parmi elles peuvent être considérées comme communes et très importantes, à savoir:

- dégradation par la détérioration durant des siècles;
- désordres socio-économiques et stagnation économique ou régression;
- habitation à loyer modéré;
- développement illégal et incontrôlé;
- développement mal conçu;
- activités humaines destructives (guerres, démolitions);
- catastrophes naturelles (tremblements de terre, incendies, inondations, etc.).

44. Les causes d'un avancement ralenti dans l'amélioration de l'état actuel sont, entre autres, les préparatifs de longue durée pour la mise en oeuvre des projets de réhabilitation et reconstruction et la mise en application-même. Un grand nombre de difficultés résulte, malheureusement, d'une approche étroite des problèmes de sauvegarde, qui ne tient pas suffisamment compte du contexte socioéconomique.

45. En ce qui concerne les problèmes et les conditions spécifiques prévalant dans chaque pays méditerranéen, il est recommandé de respecter les principes suivants lors de la mise en oeuvre des projets de sauvegarde, reconstruction et réhabilitation des établissements historiques:

- la protection du patrimoine architectural devrait être effectuée par le truchement de la planification intégrée: socio-économique, physique et d'environnement;
- la réhabilitation, la reconstruction devraient tenir compte du fait que l'établissement historique est une entité dont la partie la plus précieuse est sa population et culture;
- la doctrine contemporaine exige que soient respectées toutes les couches historiques, tant les valeurs esthétiques et culturelles que celles qui ont une importance pour l'environnement;
- la réhabilitation et la reconstruction exigent quelquefois que l'accent soit mis sur les couches historiques particulières, à condition d'être basées sur l'évaluation du site ou du bâtiment concernés, comme résultat d'un examen approfondi de l'état actuel du développement historique et de la planification spatiale, y compris les causes de la dégradation;
- lors de la réhabilitation des établissements historiques, il est indispensable d'adopter une approche intégrée au patrimoine architectural partant des recherches et d'une étude pluridisciplinaire sur l'état actuel jusqu'à l'élaboration des plans et projets ou différentes méthodes peuvent être appliquées (conservation, restauration, reconstitution, reconstruction) suivant les principes qui respectent surtout les valeurs culturelles;
- la compatibilité du neuf et du vieux dans les établissements historiques peut être obtenue

si les nouvelles structures sont incorporées de façon adéquate dans le tissu, tout en respectant les valeurs naturelles de l'environnement.

46. En vue de contribuer à l'amélioration de l'état actuel des établissements historiques à travers la coopération entre les pays méditerranéens, il convient:

- de sensibiliser l'opinion publique à l'importance et au rôle potentiel des établissements historiques dans le cadre du développement national (éducation à tous les niveaux, basée sur des connaissances scientifiques);
- d'intégrer la réhabilitation et la reconstruction des établissements historiques à la politique nationale de développement;
- d'adopter des plans d'action nationaux de réhabilitation et reconstruction des établissements historiques;
- d'organiser un entretien permanent et assurer son exécution sans attendre que la documentation ou les projets de sauvegarde soient complétés;
- de procéder à la mise en vigueur d'une législation adéquate stipulant un développement planifié et supprimant celui qui n'est pas contrôlé;
- de prendre les mesures nécessaires, dans le cadre d'une politique générale de développement, pour assurer les moyens financiers nécessaires à la sauvegarde et à la revitalisation des établissements historiques;
- d'encourager la coopération méditerranéenne en vue d'établir des échanges d'expériences et de connaissances ainsi que de formuler les instruments de mise en application des projets de coopération;
- d'accorder la priorité à la sauvegarde et à la revitalisation des établissements historiques dans les zones sismiques et dans les centres historiques les plus peuplés;
- de promouvoir et d'encourager l'utilisation de l'énergie solaire à travers des plans architecturaux appropriés, tout en respectant les exigences du tissu urbain;
- de prêter une attention particulière à la protection des établissements historiques contre tout type de pollution, ceci dans le cadre de la politique nationale visant à la protection et promotion de l'environnement;
- d'encourager la formation des professionnels.

47. Les conditions préalables indispensables pour élaborer les plans et les projets de réhabilitation sont les suivantes; études architectoniques, étude de l'état actuel, analyse de l'évolution historique, analyse des utilisations, analyse socio-économique et évaluation de l'impact sur l'environnement.

48. En vue de rendre possible la mise en application des projets de réhabilitation, il est indispensable d'assurer les moyens financiers nécessaires et d'utiliser au maximum toutes les possibilités disponibles (publiques, privées, fonds d'affaires, agences, etc.). De même, il convient d'examiner les possibilités de réduire les impôts et d'apporter d'autres mesures économiques à travers une politique appropriée de rente.

49. Dans la suite de l'action, il faut faire un usage maximal de l'expérience, des résultats et des possibilités des formes existantes de coopération entre les pays et les institutions méditerranéens, les agences spécialisées de l'ONU et d'autres organisations internationales.

50. La coopération méditerranéenne dans ce domaine particulier, au niveau des gouvernements, des institutions et experts, devrait contribuer à l'amélioration de l'état des établissements historiques. C'est dans ce but, et dans le cadre des programmes et initiatives du PAP et PAM, qu'il

faut examiner et utiliser toutes les possibilités disponibles, à savoir:

- échange d'expériences à base des rapports nationaux, séminaires, études de cas et ateliers spécialisés sur les thèmes d'un intérêt général et spécifique pour la majorité des pays.
- coopération entre les institutions spécialisées basée sur des programmes mis en harmonie;
- organisation d'autres formes d'activités immédiates intéressant toutes les Parties contractantes ou leur majorité.

51. La contribution du PAP à l'amélioration de l'état actuel des établissements historiques consisterait en:

- préparation des répertoires des institutions et experts s'occupant de la réhabilitation et reconstruction dans tous les pays méditerranéens;
- préparation d'un relevé des établissements historiques dans tous les pays méditerranéens et d'une liste des établissements historiques pour lesquels le relevé a été effectué (avec l'évaluation de la qualité du relevé architectonique) au moyen des formes appropriées de coopération entre les experts méditerranéens;
- rédaction d'un glossaire concernant la réhabilitation et la reconstruction;
- initiatives en vue de créer des centres de documentation qui devraient assurer un système bien stabilisé d'information;
- organisation des séminaires ou des ateliers basés sur des études de cas pour permettre les échanges d'expériences en (a) méthodologie de l'élaboration des documents, (b) amélioration des méthodes et de la présentation des relevés architectoniques, (c) préparation des plans et projets de réhabilitation et reconstruction, et (d) révision des projets mis en oeuvre, en tenant compte de leur efficacité et du niveau des objectifs atteints;
- organisation des séminaires et des stages de formation de spécialistes;
- formation sur le tas;
- formulation des lignes de conduite, rédaction des manuels, etc;
- formulation des propositions d'une assistance directe et pour les projets de coopération, de même que les efforts d'assurer les moyens nécessaires pour leur mise en oeuvre;
- établissement des échanges d'informations entre pays méditerranéens sur les projets de réhabilitation et reconstruction réalisés ou en cours.

52. Le séminaire s'attend à ce que le PAP incorpore les activités recommandées dans le plan de travail proposé pour les phases ultérieures de l'action.

53. Pour la suite de l'action prioritaire concernant la réhabilitation et la reconstruction des établissements historiques en Méditerranée, les expériences et les résultats obtenus dans le cadre d'autres projets du PAP, en particulier dans le domaine des établissements humains, doivent être pris en considération et utilisés.

Point 10 de l'ordre du jour: Adoption du rapport

54. Le séminaire a adopté le rapport englobant: évaluation de l'état des établissements historiques en Méditerranée, causes de leur dégradation, problèmes communs et spécifiques, doctrine et principes recommandés à être évalués, conclusions et recommandations d'amélioration de l'état des établissements historiques et propositions concernant la phase ultérieure de cette action du PAP.

Point 11 de l'ordre du jour: Clôture de la réunion

55. La réunion s'est clôturée le 24 mai 1985, à 14 heures 30.

LIST OF PARTICIPANTS
LISTE DES PARTICIPANTS

Algeria	M. Liess HAMIDI, Directeur Général de l'Urbanisme
Algérie	Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction 4, Route des 4 Canons Alger Tél.: 611712 Télex: 53880 MIHAB DZ
	M. Rihane TAHAR, Directeur des Etudes et de la programmation URBACO 1, Route Ain-El-Bey Constantine Tél : 697424
	M. Bendjaballah RACHID, Directeur, Bureau d'Etudes B.E.R.E.P. Alger Tél.: 601733
Cyprus	Ms Agni PETRIDOU, Architect-Conservationist
Chypre	Municipality of Nicosia Eleftheria Square P.O.Box 1015 Tel.: 455105/403201/473124
France	M. Daniel DROCOURT Architecte
France	Conseil de la Ville de Marseille 10 Square Belsunce Marseille Tél.: 907874
Greece	Mr. Alkiviadis PREPIS, Architect-Conservationist,
Grece	Member of the Executive Committee of Greek Section of ICOMOS 44, Demokratias av., Neo Psihiko 15451 Athens Tel.: 6726193
Israel	Mr. Ron ETZION, Landscape Architect
Israel	Environmental Protection Service Ministry of the Interior P.O.Box 6158 Jerusalem 91061 Tel.: 660151 Telex: 26162 IEPS IL
Italy	Mme Donatella MOROZZO Prof.Ass., Faculté d'Architecture
Italie	Université de Gênes Via Opera Pia 13, 16145 Gênes Tél.: 360292 Télex: 270060 PP GEB I

Morocco	M. Abdellatif EL HAJJAMI, Architecte
Maroc	Délégué de la sauvegarde de Fès 4, Ave. My El Kamel Fes Tél.: (06) 24062 Télex: 51665 M
Spain	Mr. Hilario DOMINGUEZ Head,
Espagne	Information Service General Directorate for Environ- ment Ministerio de Obras Publicas y Urbanismo Nuevos Ministerios Paseo de la Castellana 67 Madrid 28003 Tel.: 2531600 (Ext.2426) Telex: 22325 MINOP E
Syria	Mr. Ali Abou ASSAF, Director of Historic Monuments
Syrie	Department of Archaeology and Museums Damascus Tel.: 214854
Tunisia	Mme Jamila BINOUS, Coordinatrice des Etudes à
Tunisie	l'Association de sauvegarde de la médina de Tunis 24, rue du Tribunal Tunis Tél.: 263561
Turkey	Mr. Dögan KUBAN, Director
Turquie	Research Centre of History of Architecture and Restoration Technical University of Istanbul Istanbul Tel.: 3320572
Yugoslavia	Ms Iva CURK, Chairman
Yugoslavie	National Committee of Yugoslavia for ICOMOS Zavod za spomeniško varstvo SR Slovenije Plečnikov trg 2, 61000 Ljubljana Tel.: 213083
	Mr. Marjan KOLARIČ, Civil Engineer
	Institute for the Protection of Monuments of the Socialist Republic of Slovenia Plečnikov trg 2, 61000 Ljubljana Tel.: 213083
	Mr. Ivo MAROEVIĆ Professor
	Faculty of Arts Djуре Salaja 3, 41000 Zagreb Tel.: 513155

Ms Maja MAROEVIĆ,
Sociologist-Planner
Town Planning Institute of
Dalmatia
Iza Vestibula 4,
58000 Split
Tel.: 41966
Telex: 26477 URBS YU

Mr. Dragutin MATOŠIĆ,
Architect
Director of the Town Planning
Institute of Dalmatia
Iza Vestibula 4,
58000 Split
Tel.: 46842
Telex: 26477 URBS YU

Mr. Svetislav VUČENOVIĆ,
Institute for the Protection of
Monuments of Belgrade
Municipality
11000 Beograd
Tel.: 631766/634237

ICCROM

Mr. Roberto MARTA
Architect Consultant
ICCROM
Via S. Michele 13,
Rome
Tel.: 5894741

Representati-
ves of
Yugoslav
government
Representants
du gouver-
nement
Yougoslave

Mr. Franjo GAŠPAROVIĆ,
Advisor
Committee for Building, Housing
and Environment of the Socialist
Republic of Croatia
Marulićev trg 16,
41000 Zagreb
Tel.: 447811

M. Dimitrije KRSMANOVIC,
Conseiller au Comité de
Coordination pour, l'Environnement
l'Aménagement du Territoire et des
Utilités
publiques
Palata federacije
Bulevar Lenjina 2,
11070 Beograd
Tél.: 330349

Mr. Jordan PANEV,
Advisor,
Federal Secretariat for
Foreign Affairs
Kneza Miloša 26,
11000 Beograd
Tel.: 682555 (Ext. 720)

Municipality
of Split
Municipalite
de Split

Mr. Drago URLIČIĆ,
Mayor of Split
Balkanska 1,
58000 Split
Tel.: 42865

UNEP/MAP
PNUE/PAM

Mr. Ibrahim DHARAT,
Programme Officer
Co-ordinating Unit for the
Mediterranean Action Plan
Leof. Vass. Konstantinou 48,
11635 Athens
Greece
Tel.: 7244536
Telex: 222611 MEDUGR

PAP/RAC

PAP/CAR

Mr. Arsen PAVASOVIĆ,
Director
PAP/RAC
Kraj sv. Ivana 11,
58000 Split
Tel.: 43499
Telex: 26477 URBS YU

Mr. Tomislav MARASOVIĆ,
Professor
Urban and Architectural
Conservation, Faculty of Arts,
University of
Split
Nikole Tesle 15,
58000 Split
Tel.: 587009

M Ivo BABIĆ,
Faculté des lettres et
philosophie, Université de
Split
Nikole Tesle 15,
58000 Split
Tél.: 587009

PUBLICATIONS IN THE MAP TECHNICAL REPORTS SERIES

- Nº 1 UNEP/IOC/WMO: Baseline studies and monitoring of oil and petroleum hydrocarbons in marine waters (MED POL I). MAP Technical Reports Series Nº 1. UNEP, Athens, 1986.
- Nº 2 UNEP/FAO: Baseline studies and monitoring of metals, particularly mercury and cadmium, in marine organisms (MED POL II). MAP Technical Reports Series Nº 2. UNEP, Athens, 1986.
- Nº 3 UNEP/FAO: Baseline studies and monitoring of DDT, PCBs and other chlorinated hydrocarbons in marine organisms (MED POL III). MAP Technical Reports Series Nº 3. UNEP, Athens, 1986.
- Nº 4 UNEP/FAO: Research on the effects of pollutants on marine organisms and their populations (MED POL IV). MAP Technical Reports Series Nº 4. UNEP, Athens, 1986.
- Nº 5 UNEP/FAO: Research on the effects of pollutants on marine communities and ecosystems (MED POL V). MAP Technical Reports Series Nº 5. UNEP, Athens, 1986.
- Nº 6 UNEP/IOC: Problems of coastal transport of pollutants (MED POL VI). MAP Technical Reports Series Nº 6. UNEP, Athens, 1986.
- Nº 7 UNEP/WHO: Coastal water quality control (MED POL VII). MAP Technical Reports Series Nº 7. UNEP, Athens, 1986.
- Nº 8 UNEP/IAEA/IOC: Biogeochemical studies of selected pollutants in the open waters of the Mediterranean (MED POL VIII). MAP Technical Reports Series Nº 8. UNEP, Athens, 1986.
- Nº 8 UNEP: Biogeochemical studies of selected pollutants in the open waters of the Mediterranean Add. (MED POL VIII). Addendum, Greek Oceanographic Cruise 1980. MAP Technical Reports Series Nº 8, Addendum. UNEP, Athens, 1986.
- Nº 9 UNEP: Co-ordinated mediterranean pollution monitoring and research programme (MED POL — PHASE I). Final report. February 1975 — March 1981. MAP Technical Reports Series Nº 9. UNEP, Athens, 1986.
- Nº 10 UNEP: Research on the toxicity, persistence, bioaccumulation, carcinogenicity and mutagenicity of selected substances (Activity G). MAP Technical Reports Series Nº 10. UNEP, Athens, 1986.

PUBLICATIONS »MAP TECHNICAL REPORTS SERIES«

- Nº 1 PNUE/COI/OMM: Etudes de base et surveillance continue du pétrole et des hydrocarbures contenus dans les eaux de la mer (MED POL I). MAP Technical Reports Series Nº 1. UNEP, Athens, 1986.
- Nº 2 PNUE/FAO: Etudes de base et surveillance continue des métaux, notamment du mercure et du cadmium, dans les organismes marins (MED POL II). MAP Technical Reports Series Nº 2. UNEP, Athens, 1986.
- Nº 3 PNUE/FAO: Etudes de base et surveillance continue du DDT, des PCB et des autres hydrocarbures chlorés contenus dans les organismes marins (MED POL III). MAP Technical Reports Series Nº 3. UNEP, Athens, 1986.
- Nº 4 PNUE/FAO: Recherche sur les effets des polluants sur les organismes marins et leurs peuplements (MED POL IV). MAP Technical Reports Series Nº 4. UNEP, Athens, 1986.
- Nº 5 PNUE/FAO: Recherche sur les effets des polluants sur les communautés et écosystèmes marins (MED POL V). MAP Technical Reports Series Nº 5. UNEP, Athens, 1986.
- Nº 6 PNUE/COI: Problèmes du transfert des polluants le long des côtes (MED POL VI). MAP Technical Reports Series Nº 6. UNEP, Athens, 1986.
- Nº 7 PNUE/OMS: Contrôle de la qualité des eaux côtières (MED POL VII). MAP Technical Reports Series Nº 7. UNEP, Athens, 1986.
- Nº 8 PNUE/AIEA/COI: Etudes biogéochimiques de certains polluants au large de la Méditerranée (MED POL VIII). MAP Technical Reports Series Nº 8, UNEP, Athens, 1986.
- Nº 8 PNUE: Etudes biogéochimiques de certains polluants au large de la Méditerranée (MED POL Add. VIII). Addendum; Croisière Océanographique de la Grèce 1980. MAP Technical Reports Series Nº 8, Addendum. UNEP, Athens, 1986.
- Nº 9 PNUE: Programme coordonné de surveillance continue et de recherche en matière de pollution dans la Méditerranée (MED POL — PHASE I). Rapport final. Février 1975 — mars 1981. MAP Technical Reports Series Nº 9. UNEP, Athens, 1986.
- Nº 10 PNUE: Recherches sur la toxicité, la persistance, la bioaccumulation, la carcinogénicité et la mutagénicité de certaines substances (Activité G). MAP Technical Reports Series Nº 10. UNEP, Athens, 1986.

Issued and printed by:



Mediterranean Action Plan
United Nations Environment Programme

*Additional copies of this and other publications issued by
the Mediterranean Action Plan of UNEP can be obtained from:*

*Co-ordinating Unit for the Mediterranean Action Plan
United Nations Environment Programme
Leoforos Vassileos Konstantinou, 48
116 35 Athens
GREECE*

Publié et imprimé par:



Plan d'action pour la Méditerranée
Programme des Nations Unies pour l'Environnement

*Des exemplaires de ce document ainsi que d'autres
publications du Plan d'action pour la Méditerranée
du PNUE peuvent être obtenus de:*

*Unité de coordination du Plan d'action pour la Méditerranée
Programme des Nations Unies pour l'Environnement
Leoforos Vassileos Konstantinou, 48
116 35 Athènes
GRECE*