

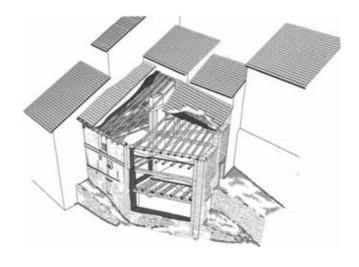
Méthode RehabiMed

Architecture Traditionnelle Méditerranéenne

Réhabilitation. Ville et Territoire



Réhabilitation. Bâtiments



FR Mètode 20080212 12/2/08 20:05 Página 1



Méthode RehabiMed

Architecture Traditionnelle Méditerranéenne

Réhabilitation. Ville et Territoire

Réhabilitation. Bâtiments



LE PRÉSENT PROGRAMME EST FINANCÉ PAR L'UNION EUROPÉENNE



EUROMED



EUROMED HERITAGE



AGENCIA ESPAÑOLA DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL



COL·LEGI D'APARELLADORS I ARQUITECTES TÈCNICS DE BARCELONA

Consortium RehabiMed

Responsable du projet Xavier CASANOVAS

Membres :

Ministry of Communications and Works Department of Antiquities of Cyprus, Chypre

Responsable : Evi FIOURI

Bureau Culturel de l'Ambassade de la République

Arabe d'Egypte en France

Supreme Council of Antiquities, Egypte Responsables : Mahmoud ISMAÏL et Wahid

Mohamed EL-BARBARY

Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de

Barcelona, Espagne

Responsable : Xavier CASANOVAS

Ecole d'Avignon, France Responsable : Gilles NOURISSIER

Centre Méditerranéen de l'Environnement

Marrakech, Maroc

Responsable : Moulay Abdeslam SAMRAKANDI

Institut National du Patrimoine, Tunisie Responsable : Mourad RAMMAH

Directeur

Xavier CASANOVAS

Suivi des volumes Oriol CUSIDÓ Ramon GRAUS Amèlia MARZAL

Développement et rédaction de la méthode

Oriol CUSIDÓ Ramon GRAUS

Réseau d'experts du consortium RehabiMed

Responsables : Evi FIOURI et Irene HADJISAVVA

Constantinos ALKIDES

Athina ARISTOTELOUS-CLERIDOU

Michael COSMAS Eliana GEORGIOU Kyriakos KOUNDOUROS Yiola KOUROU Athina PAPADOPOULOU Agni PETRIDOU Eleni PETROPOULOU Maria PHILOKYPROU Eleni PISSARIDOU Socrates STRATIS

Égypte

Responsables : Mahmoud ISMAÏL et Wahid

EL-BARBARY

Mahmoud ABD EL MAGEED Mahmoud EL-ALFY Mohamed ELARABY Philippe HEARINGER Hany HELAL Bernard MAURY Mohamed SIEF AL-YAZEL

Responsables : Oriol CUSIDÓ et Ramon GRAUS

Martí ABELLA Josep ARMENGOL Santiago CANOSA Cèsar DÍAZ GÓMEZ Albert FUSTER

José Luis GARCÍA GRINDA Soledad GARCÍA MORALES

José Luis GONZÁLEZ MORENO-NAVARRO

María-José JIMÉNEZ

José Manuel LÓPEZ OSORIO

Carmen MARZO Irene MARZO Camilla MILETO Joaquín MONTÓN Josep MUNTAÑOLA Francisco POL Emilio RAMIRO Pere ROCA Cristina THIÓ

Fernando VEGAS

Antoni VILANOVA

Montserrat VILLAVERDE

France

Responsables : René GUERIN et Patrice MOROT-SIR

Xavier BENOIST Christophe GRAZ Maria LÓPEZ DÍAZ Michel POLGE Jean-Alexandre SIRI Christian THIRIOT Véronique WOOD

Maroc

Responsables: Abderrahim KASSOU et Quentin

WILBAUX Karim ACHAK Mohamed BOUAZZAOUI Hicham ECHEFAA Jamal-Eddine EL-GHORAFI Ameziane HASSSANI Oum-Kaltoum KOBBITE Said LOQMANE Abdellatif MAROU Ahmed OUARZAZI

Responsables: Radhia BEN M'BAREK et Abdellatif

GHILENE Mourad RAMMAH Mohamed KERROU

Experts collaborateurs d'autres pays méditerranéens :

Nur AKIN (Turquie) Nazmi AL-JUBEH (Palestine) Mustafa AL-NADDAF (Jordanie) Ziad AL-SAAD (Jordanie) Suad AMIRY (Palestine) Koksal ANADOL (Turquie) Carlo ATZENI (Italie) Abdelaziz BADJADJA (Algérie) Kurtel BELMA (Turquie) Demet BINAN (Turquie) Can BINAN (Turquie) Andrea BRUNO (Italie) Khaldun BSHARA (Palestine) Yotam CARMEL (Israël) Banu ÇELEBIOGLU (Turquie) Vito CENTRONE (Italie) Nathalie CHAHINE (Liban) Ofer COHEN (Israël) Michel DAOUD (Liban)

Habib DEBS (Liban) Michelangelo DRAGONE (Italie) Reuven ELBERGER (Israël) Tal EYAL (Israël) Fabio FATIGUSO (Italie)

Antoine FISCHFISCH (Liban) Yael FUHRMANN-NAAMAN (Israël) Giovanni FURIO (Italie)

Sinan GENIM (Turquie) Feyhan INKAYA (Turquie) Monther JAMHAWI (Jordanie) Oussama KALLAB (Liban) Nikolaos KALOGIROU (Grèce)

Vito LAUDADIO (Italie)

Yasmine MAKAROUN BOU ASSAF (Liban)

Moshe MAMON (Israël) Hilmi MARAQA (Palestine) Filipe MARIO LOPES (Portugal) Nikolaos MOUTSOPOULOS (Grèce) Farhat MUHAWI (Palestine) Yael F. NA'AMAN (Israël) Yassine OUAGENI (Algérie) Alkmini PAKA (Grèce) Rubi PELED (Israël)

Simona PORCELLI (Italie) Bougnerira-Hadj QUENZA (Algérie) Cristina Scarpocchi (Italie)

Sinan SENIL (Turquie) Haluk SEZGIN (Turquie) Mai SHAER (Jordanie) Yaacov SHAFFER (Israël) Ram SHOEF (Israël)

Avi PERETS (İsraël)

Giambattista DE TOMMASI (Italie)

Shan TSAY (Jordanie) Fandi WAKED (Jordanie) Eval ZIV (Israël)

Comité scientifique du projet Rehabimed

Brigitte COLIN (UNESCO) Josep GIRALT (IFMed)

Paul OLIVER (Oxford Brookes University)

Traduction française Michel LEVAILLANT

Dessins couverture

Plan historique de Kairouan Fernando VEGAS, Camilla MILETO

Photographies

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

Conception graphique : Lluís MESTRES + Jordi RUIZ, Marta VILCHES

Site web

www.rehabimed.net

© 2008 Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona pour le consortium RehabiMed Bon Pastor, 5 – 08021 Barcelona, Espagne rehabimed@apabcn.cat

ISBN: 84-87104-97-5 DL: B-11324/2008

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

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

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

Présentation

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

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

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

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

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

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

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

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

J'ai la satisfaction de présenter la *Méthode RehabiMed pour la réhabilitation de l'architecture traditionnelle méditerranéenne*, fruit de l'effort de plus de 150 experts de différents domaines professionnels de 15 pays. Un document profondément réfléchi et élaboré afin de donner une réponse aux inquiétudes de tous nos collaborateurs et experts. Les textes de la présente publication sont présentés dans deux volets différenciés :

La première partie, Ville et Territoire, d'une approche plus stratégique, développe les différents points soulevés par la Méthode RehabiMed pour orienter vers des propositions spécifiques et en faciliter l'application dans différentes réalités partageant des formes d'intervention très similaires quant à la réhabilitation du patrimoine territorial et urbain de l'architecture traditionnelle. Tout ceci doit aider les politiciens et les techniciens des différentes administrations à générer et développer plus facilement leurs initiatives de promotion de la réhabilitation à partir d'un cadre de référence très large, avec la sensibilisation de la population et sa participation active à la prise de décisions.

La deuxième partie, **Bâtiments**, d'une approche plus appliquée, consiste en un Guide pour la réhabilitation des édifices comprenant une procédure qui détaille les étapes à suivre pour la réhabilitation des édifices et en facilite l'application dans les différentes typologies d'édifices et systèmes de construction présents dans les travaux de réhabilitation de l'architecture traditionnelle. Tout ceci aidera les professionnels intervenant dans le processus de réhabilitation à mieux appliquer leurs capacités et connaissances à partir d'outils ayant fait leurs preuves.

Les outils développés et disponibles sur www.rehabimed.net sont un complément indispensable de la Méthode RehabiMed.

Xavier Casanovas Chef du projet RehabiMed

Barcelone, 15 janvier 2008

Méthode RehabiMed

Architecture Traditionnelle Méditerranéenne

- I. Réhabilitation. Ville et territoire
- II. Réhabilitation. Bâtiments

Présentation

Introduction	
L'architecture traditionnelle méditerranéenne	9
Un monde en transformation. Une architecture menacée	11
Réhabiliter l'architecture traditionnelle méditerranéenne	13
La méthode RehabiMed et ses outils	14
I. Réhabilitation. Ville et territoire	
Méthode RehabiMed pour la réhabilitation de l'architecture traditionnelle méd	diterranéenne.
Une approche de la réhabilitation des espaces bâtis traditionnels	
I / La réhabilitation en tant que processus	17
II / L'objectif de la Méthode	17
III / Les principes de la Méthode	18
IV / Les phases de la Méthode	18
I. Orientation politique	
1. Volonté politique	20
Perception des problématiques	20
Prise de conscience de la nécessité d'agir	21
Perspective et justification politique de l'intervention	21
2. Décisions préalables	22
Délimitation du domaine physique d'intervention	22
Définition du cadre de gouvernance et de participation	23
Nature et champ de l'intervention	24
II. Diagnose	
3. Analyse du territoire	25
Planification du processus de diagnose	26
Reconnaissance du cadre légal en vigueur	26
Programme d'études multisectorielles	26
Identification des besoins et des attentes des résidents et des usagers	32

4. Diagnostic integré	33
Synthèse des potentiels et des dysfoctions du domaine	33
Consensus social et aval politique	33
III. Stratégie	
5. Réflexion stratégique	34
Planification de la prise de décisions	35
Définition des scénarios d'intervention	35
Les critères de réflexion	35
Évaluation des scénarios d'intervention	36
Choix du scénario-objectif	37
6. Plan d'action	38
Rédaction du Plan d'Action de réhabilitation	39
Consensus social et approbation politique	43
IV. Action	
7. Mise en œuvre du plan	44
Développement de l'intervention urbanistique	45
Développement de projets spécifiques	45
Développement des politiques sectorielles	46
Développement des campagnes complémentaires	47
V. Suivi	40
8. Évaluation continue	49
Création d'un observatoire d'évaluation de l'application du Plan d'Action	50
Suivi et évaluation continue du processus	50
II. Réhabilitation. Bâtiments	
Guide RehabiMed pour la réhabilitation des bâtiments traditionnels.	
Une approche intégrale du bâtiment	
I / Objectif du Guide	53
II / Les agents initiaux du processus	54
III / Les étapes à suivre	55
I. La Connaissance	
1. Préliminaires	57
Décision d'agir. Entrevue avec le promoteur	57

Pré-diagnostic	58
Le rapport du pré-diagnostic	58
2. Études pluridisciplinaires (analyse)	59
Élaboration d'hypothèses provisoires	59
Programme d'études pluridisciplinaires	59
Domaine social	59
Domaine historique	60
Domaine architectural	61
Domaine constructif	63
II. La réflexion et le projet	
3. Diagnostic (synthèse)	64
Évaluation critique des études	64
Confirmation de l'hypothèse	66
Rédaction d'un rapport d'expertise	66
4. Réflexion et cadre de décisions	67
Faisabilité	67
Confirmation des critères	69
Cadre de décisions	69
5. Projet	70
Avant-projet	70
Projet	70
III. Les travaux	
6. Réhabilitation	73
Contrat de construction	73
Démarches du permis de construire	74
Exécution des travaux	74
Livraison des travaux	74
IV. La vie utile	
7. Entretien	75
Diffusion des valeurs du bâtiment au sein de la collect	ivité 75
Choix du modèle d'entretien	76
« Carte d'identité »	76
Travaux d'entretien en fonction du calendrier	77

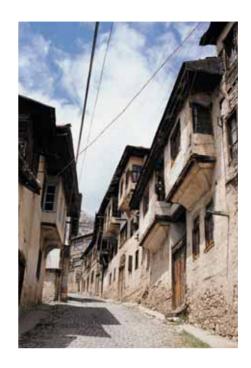
L'architecture traditionnelle méditerranéenne

RehabiMed a décidé de désigner sous le terme d'architecture traditionnelle l'architecture courante, vivante parce qu'habitée, essentiellement civile et domestique et de construction préindustrielle. Il s'agit d'une architecture qui a été réalisée avec des ressources locales, aussi bien en ce qui concerne les matériaux, les techniques que les compétences de ses constructeurs. Elle est ainsi l'expression fondamentale de la culture des différentes communautés et de leur rapport avec la nature et le paysage.

C'est une architecture qui comporte les différentes formes de regroupement et l'habitat épars avec toutes ses constructions auxiliaires, sans oublier les éléments plus modestes (une fontaine, un chemin, etc.) qui, tous ensemble, composent le paysage traditionnel méditerranéen.

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

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



Elmali, Turquie

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

Introduction



Qalaat al Manika, Syrie



Hacienda Algarrobo, Málaga, Espagne



Rovinj, Croatie



Lucca, Italie

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

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

Un monde en transformation. Une architecture menacée

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

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

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

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

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



Arnavutkoy, Istanbul, Turquie

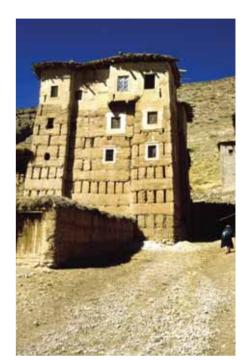


Mostar, Bosnie Herzégovine

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







Tunis, Tunisie Alep, Syrie

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

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

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

Réhabiliter l'architecture traditionnelle méditerranéenne

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

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

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

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



Thessalonique, Grèce



Beyrouth, Liban



Istanbul, Turquie

La méthode RehabiMed et ses outils

La Méthode d'intervention proposée s'adresse aux autorités locales et à tous les acteurs impliqués dans les processus de réhabilitation. Son objectif est d'aider et de faciliter la promotion, la planification, la gestion et l'exécution des interventions de réhabilitation de l'architecture traditionnelle méditerranéenne.

La présente publication est composée de deux parties différenciées et complémentaires. La première partie recueille la stratégie globale d'intervention en considérant l'échelle territoriale (rurale et urbaine) et s'adresse aux élus et aux techniciens des Administrations. La deuxième partie se focalise sur l'intervention à l'échelle de l'édifice et est orientée aux architectes, ingénieurs et constructeurs qui projettent, dirigent et exécutent quotidiennement des travaux de réhabilitation dans des édifices traditionnels. Il est indéniable que la réhabilitation d'un édifice exige de disposer d'une vision globale du territoire dans lequel il se trouve et de comprendre sa relation avec le milieu territorial et urbain. C'est pourquoi la Méthode RehabiMed insiste sur le besoin de toujours travailler dans le cadre global de la réhabilitation en définissant des critères d'intervention communs et cohérents afin de faire face à la problématique complexe que ces situations comportent.

Le document que nous présentons est le fruit du travail d'un réseau d'experts méditerranéens qui, au cours de la première année du projet RehabiMed, ont élaboré les principes de base et la structure de la méthode. Largement débattus, les contenus de la méthode ont été présentés à un Symposium à Marseille en 2005 et utilisés comme base conceptuelle dans les différents séminaires de formation tenus en 2006 et 2007 à Nicosie, au Caire, à Kairouan et à Marrakech.

Il est vrai que l'observation stricte de la Méthode comporte un fort degré d'engagement et présente peut-être quelques points difficiles à traiter dans la réalité de chaque pays et de chaque site ; mais nous sommes convaincus qu'établir un niveau élevé stimulera à long terme la qualité de la réhabilitation de notre architecture traditionnelle et en favorisera la préservation.

Cette Méthode est complétée par plus de 700 pages de textes intéressants qui composent un ensemble d'outils pour aider à la mise en œuvre des différentes étapes de la réhabilitation et qui sont publiées avec la Méthode sur l'Internet. Il s'agit d'un ensemble d'articles et de textes écrits par des spécialistes en différentes matières qui, structurés conformément aux étapes et phases proposées pour l'intervention, visent à devenir des outils utiles pour faciliter et enrichir l'intervention aussi bien à l'échelle territoriale et urbaine que des édifices. Les outils sont construits à partir de différentes approches et problématiques exprimées par les auteurs, pour essayer de refléter le large spectre de sensibilités et réalités présentes de nos jours dans le bassin méditerranéen.



Dubrovnik, Croatie

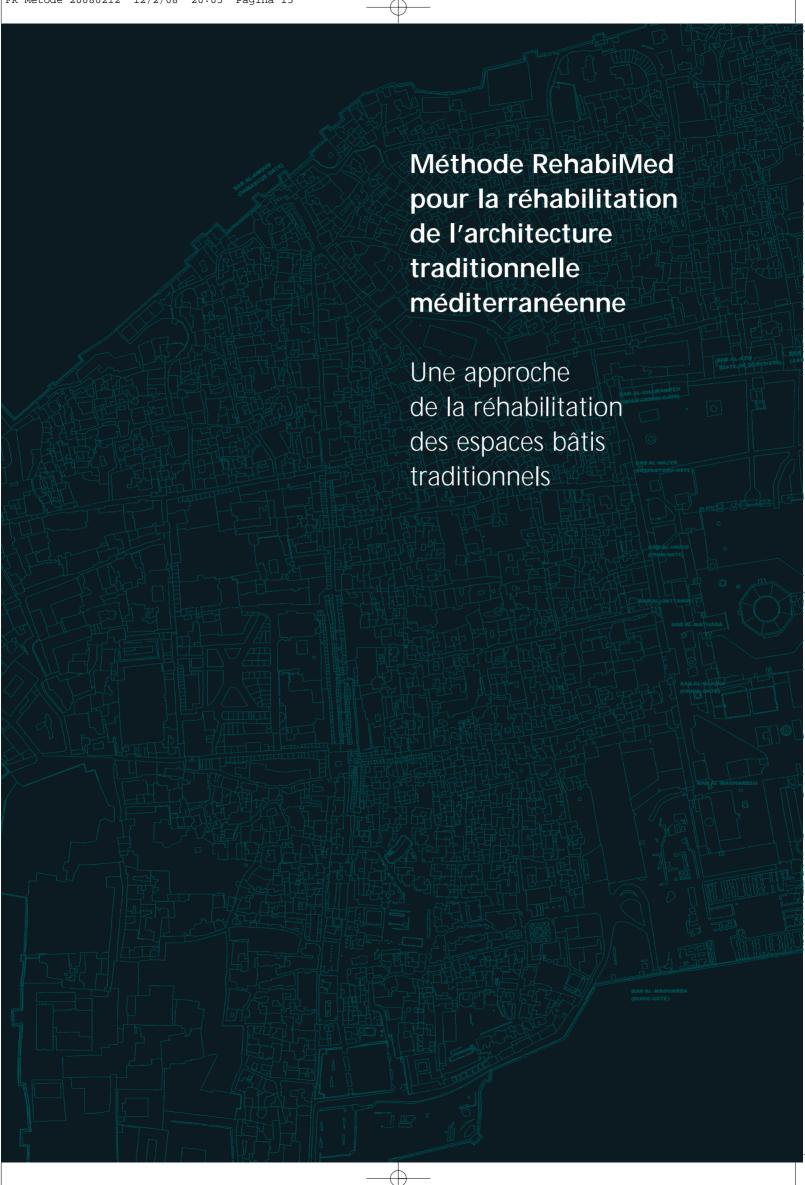


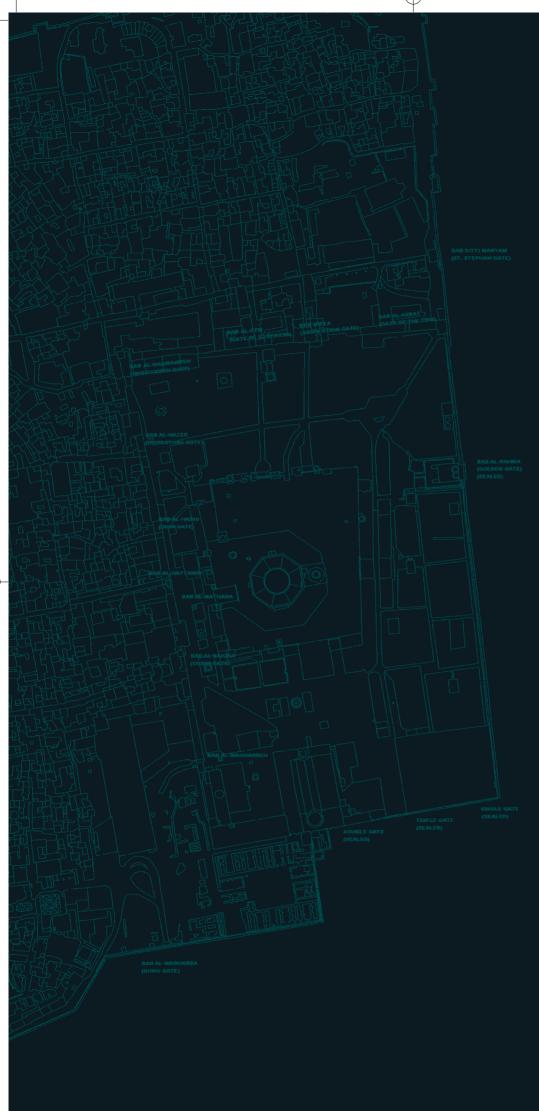
Gjirokastra, Albanie



La Selva del Camp, Espagne

Il est possible d'accéder à ces outils complémentaires de la Méthode RehabiMed à travers les publications qui se trouvent sur le site de libre accès : www.rehabimed.net.





I/ La réhabilitation en tant que processus

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

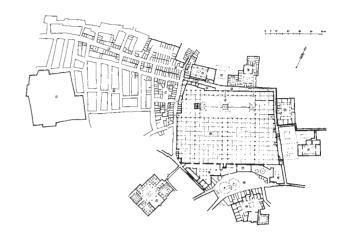
La réhabilitation doit être un processus de transformation lent et programmé, loin des interventions brusques et rapides, avec des objectifs à moyen et à long terme, qui doit commencer par un geste politique décidé et ne doit pas culminer avec l'exécution de projets spécifiques, mais qui exige une action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

II/ Objectif de la méthode

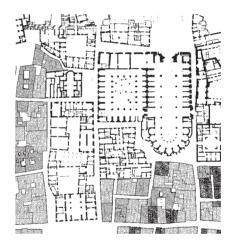
La méthode a pour objectif d'ordonner et de systématiser les étapes du processus de réhabilitation (de la volonté politique à l'exécution et à l'évaluation de l'intervention), d'identifier les outils et les instruments à considérer (techniques, administratifs et légaux) pour leur gestion et leur développement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

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

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



La mosquée et le bazar sont des pièces importantes dans la configuration de la ville musulmane. Fès, Maroc. Benévolo



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

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

Méthode RehabiMed pour la réhabilitation de l'architecture traditionnelle méditerranéenne

III/ Principes de la méthode

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

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





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

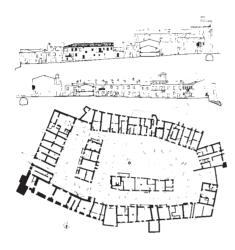
- ▶ La flexibilité, en assumant le fait que la longue durée des processus de réhabilitation exige l'évaluation continue de l'intervention ainsi que la possibilité de réorientation de la stratégie de réhabilitation, afin de l'adapter aux changements sociaux, économiques, etc. souvent imprévisibles a priori,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

IV/ Phases de la méthode

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

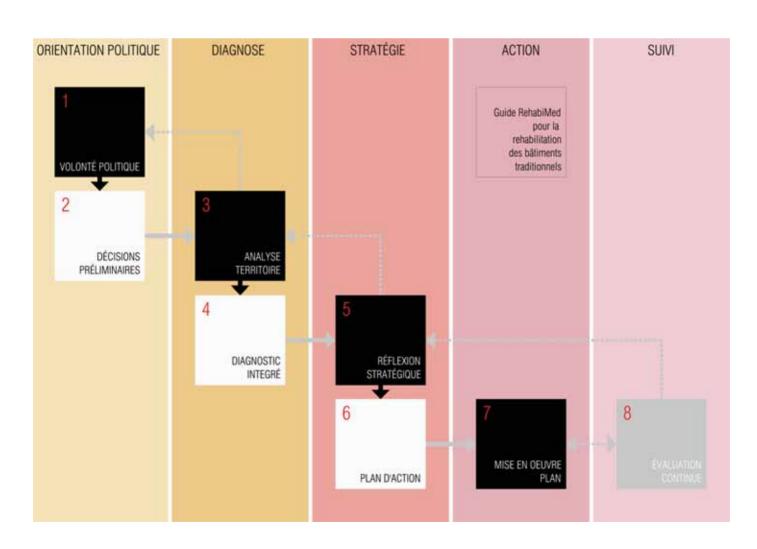
- ▶ L'orientation politique. Le processus commence avec la volonté politique d'agir (étape 1) et c'est avec elle que sont prises les décisions préliminaires (étape 2) nécessaires à l'organisation et à la gestion de manière adéquate du processus de réhabilitation : la délimitation du domaine d'intervention,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

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



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

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



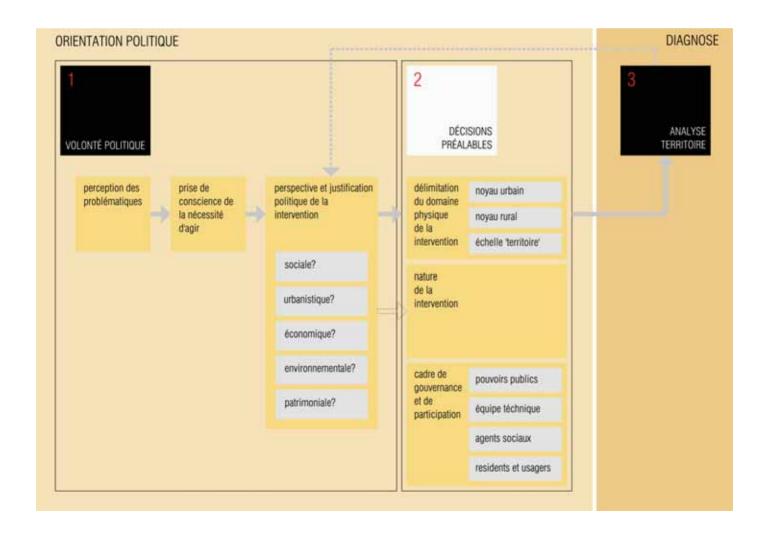
1 Volonté politique

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

Perception des problématiques

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

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



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

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

Prise de conscience de la nécessité d'agir

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

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

Perspective et justification politique de l'intervention

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

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

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

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



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

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

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



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

2 Décisions préalables

Délimitation du domaine physique d'intervention

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

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

Les typologies de domaine que nous considérons sont pour l'essentiel au nombre de trois :

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

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

Pour que l'application du programme de réhabilitation soit effective, il est souhaitable de donner une forme légale spécifique au domaine afin de pouvoir faciliter la prise de décisions, la gestion efficace du processus ainsi que la mise en







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

place des actions. Cette régulation légale de la « zone de réhabilitation » est inexistante dans la majorité des pays de la Méditerranée, et dans certains d'entre eux cette figure légale se limite exclusivement à délimiter des « zones de protection ou de conservation ». De la même manière, la figure légale de « zone de réhabilitation » se limite presque exclusivement à des zones urbaines ou des centres historiques, et elle est quasi inexistante pour les territoires ruraux.

Définition du cadre de gouvernance et de participation

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

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

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

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

Les **pouvoirs publics**, comme nous l'avons expliqué auparavant, seront les promoteurs et les garants de l'ensemble du processus de réhabilitation. Leur rôle est essentiel, et ils doivent s'impliquer dans la sensibilisation et l'implication des différents secteurs de la société. En tant que représentants de l'ensemble des citoyens, ils seront chargés de donner leur aval aux différentes phases du processus en fonction de leur viabilité, tout particulièrement du *Diagnostic partagé* et du *Plan d'action*, qui seront le résultat d'un travail technique et d'une expression populaire. Ils mettront en place le dialogue le plus

régulier possible avec l'équipe technique qui leur transmettra l'évolution ainsi que les résultats dans les différentes phases du processus. Au cours de la première phase du processus, ils décideront de l'orientation et de la nature des actions à développer, en accord avec la perspective et la justification politique. Cette première décision, prise par consensus avec les équipes techniques, pourra être modifiée après la réalisation de la phase d'analyse. Ils auront un rôle indispensable au moment d'assumer l'exécution des projets et des politiques prévus dans le Plan d'action ainsi que dans la phase d'évaluation.

- L'équipe technique (ou les équipes techniques, selon la phase du processus), formée par des techniciens de l'administration ou des techniciens externes, sera chargée de la gestion et de la coordination du processus. L'ensemble du processus de réhabilitation est une opération techniquement complexe qui exige un grand professionnalisme pour être mené à terme. L'équipe peut être composée par des architectes et des urbanistes, mais aussi nécessairement par des ingénieurs, des sociologues, des économistes, des avocats, des géographes, etc. de telle manière que soit assurée, dans les différentes étapes où elle intervient de manière décisive (élaboration du diagnostic, élaboration du Plan d'action, etc.), la nécessaire coordination et le dialogue entre les différents points de vue et les différentes compétences. L'équipe sera en étroite relation avec les pouvoirs publics et elle partagera ses projets avec les agents sociaux et les citoyens. La participation de l'équipe technique est aussi indispensable dans la phase de suivi et de coordination des actions.
- Les **agents sociaux** (entreprises privées, sociétés et associations civiles, ONG, institutions éducatives et culturelles, publiques et privées, etc.) doivent participer aussi bien à la phase de diagnostic qu'à la définition stratégique, en présentant leurs expectatives et leurs besoins, en articulant leurs intérêts et en les négociant avec le reste des agents. Leur participation est aussi importante dans la phase d'action (de l'initiative privée, des universités, etc.) au moment de réaliser et de mener à terme les projets et les actions, en coordonnant leurs intérêts avec les intérêts publics.
- Les habitants et résidents ont un rôle important à jouer dans l'ensemble du processus. Comme nous l'avons expliqué auparavant, un processus de réhabilitation a une importante composante de technique et de gestion, mais il doit aussi se construire avec la participation des habitants du territoire, qui devraient être les premiers intéressés. L'échange d'information ainsi que les initiatives doivent être envisagés entre la société civile et les techniciens, et ils doivent s'organiser au travers de débats, d'enquêtes, d'assemblées, etc. au cours des différentes phases du processus (diagnostic, stratégie et action). Les formes de participation peuvent varier selon le contexte ainsi qu'en fonction des conditions sociales, techniques et législatives de chaque pays. Le défi le plus difficile à relever est de transformer la possibilité de participation en une participation effective et représentative de l'ensemble des

habitants et des groupes sociaux du territoire, aspect primordial pour garantir le véritable succès ainsi que la durabilité. L'approche participative requiert un effort et une volonté politique permanents de la part de l'administration dans la définition des procédures et des méthodes qui garantiront son effectivité, c'est-à-dire qu'elle sera réellement représentative de l'ensemble de la société, définissant le niveau, le moment et le contenu de cette participation.

Nature et champ de l'intervention

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



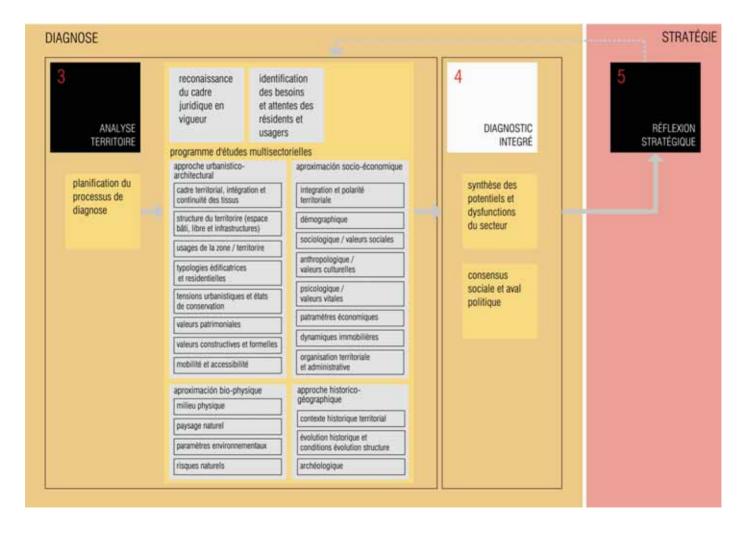
Les habitants ont un rôle important à jouer dans l'ensemble du processus, étant donné qu'ils sont chargés de donner vie à l'architecture traditionnelle. Baalbeck, Liban

3 Analyse du territoire

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

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

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



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

Planification du processus de diagnose

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

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

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

Reconnaissance du cadre légal en vigueur

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

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

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

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

Programme d'études multisectorielles

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

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

Approche urbanistico-architecturale

Cadre territorial, intégration et continuité des tissus

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

Structure du territoire

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

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

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

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

Usages de la zone / territoire

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

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

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



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

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

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

Typologies édificatrices et résidentielles

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

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

Tensions urbanistiques et états de conservation

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

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

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

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

Valeurs patrimoniales

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

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

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





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

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

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

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

Valeurs constructives et formelles

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

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

Mobilité et accessibilité

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



L'identification des valeurs patrimoniales des systèmes typologiques et des espaces publics permet de discuter des mécanismes de conservation et de modification. Étude pour le centre de Barcelone, Catalogne, Espagne. Busquets

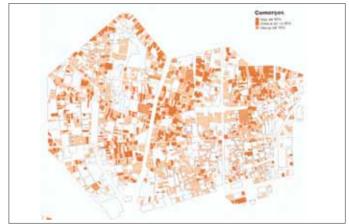
Approche socioéconomique

Intégration et polarité territoriale

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

Démographique

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





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

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

Sociologique / valeurs sociales

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

Anthropologique / valeurs culturelles

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

Psychologique / valeurs vitales

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

Paramètres économiques

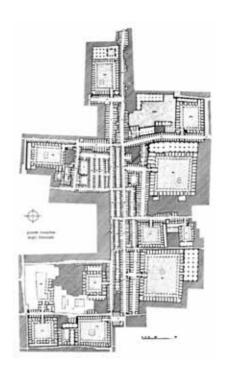
Analyse des paramètres en rapport avec l'activité économique, aussi bien en ce qui concerne la présence d'activités et de structures productives (présence et importance par secteurs, croissance de l'activité économique, etc.) que par rapport à la qualification de la population (population active, niveau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

Dynamiques immobilières

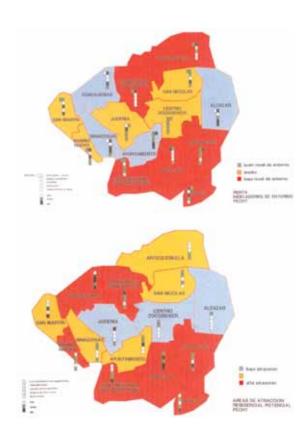
Analyse du parc bâti, des typologies résidentielles, des unités parcellaires, etc. du point de vue de l'activité immobilière (valeurs immobilières, marché et activité, etc.), en les mettant en rapport avec d'autres territoires, en cartographiant les résultats et en mettant ces derniers en rapport avec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

Organisation territoriale et administrative

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



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



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

Approche historico-géographique

Contexte historique territorial

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

Évolution historique et conditions d'évolution structurelle

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

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

Archéologique

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

Approche bio-physique

Milieu physique

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

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

Paysage naturel

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

Paramètres environnementaux

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





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

Risques naturels

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

Matriz Secano Superficies Bosques Regadio Parques (ocio social) Puntos Agua Moll Bissque Isla Pequeño Regadio Embalse de l'Agulla Lineas Rio d'Or (y Faixas) Riera Drenaje (insterticio) Talud (insterticio) Sequia (regadio)

L'étude des valeurs des différents types de paysage est fondamentale dans toute analyse territoriale. Canal d'irrigation de Manresa, Catalogne. Espagne. Sabaté (UPC)

Identification des besoins et des attentes des résidents et des usagers

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

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

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



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

4

Diagnostic intégré

Synthèse des potentiels et des dysfonctions du domaine

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

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

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

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

Consensus social et aval politique

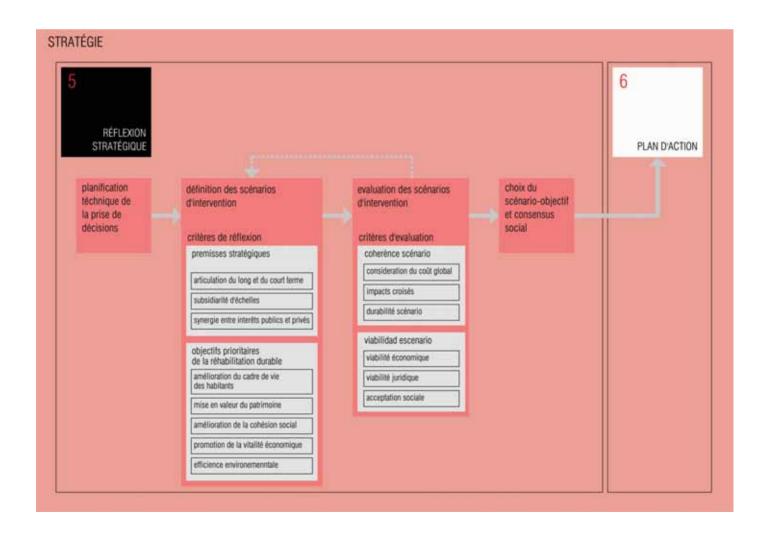
Le diagnostic provisoire sera présenté à la société civile, qui pourra apporter son point de vue. L'équipe technique incorporera les appréciations qui auront été acceptées par consensus et l'on procédera à l'approbation finale du diagnostic de la part des pouvoirs publics.

III. Stratégie

5 Réflexion stratégique

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

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



Planification de la prise de décisions

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

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

Définition des scénarios d'intervention

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

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

Les critères de réflexion

Les prémisses stratégiques

L'articulation du long et du court terme

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

La considération de la subsidiarité des échelles

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

La synergie entre intérêts publics et privés

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

Objectifs prioritaires de la réhabilitation durable

Amélioration de la qualité de vie des résidents

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

Mise en valeur du patrimoine culturel et naturel

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



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

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

Amélioration de la cohésion sociale

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

Promotion de la vitalité économique

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

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

Efficience environnementale

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

Évaluation des scénarios d'intervention

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

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

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



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



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

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

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

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



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

Choix du scénario-objectif

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

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



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

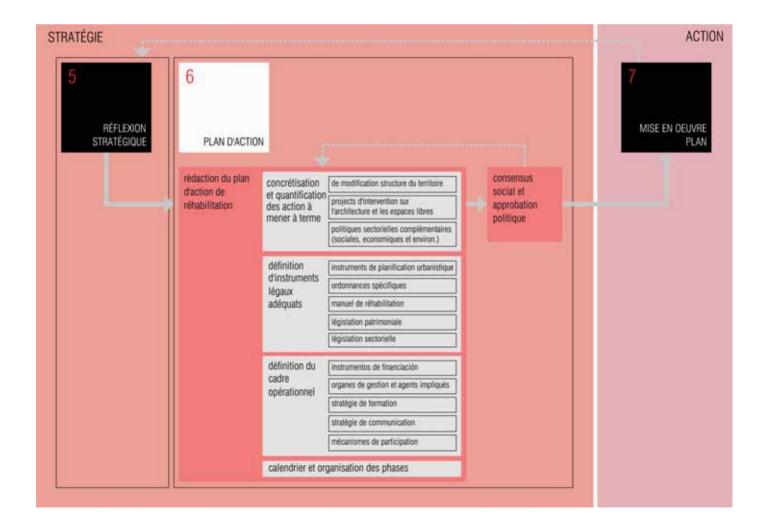
6 Plan d'action

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

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



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



Rédaction du Plan d'Action de réhabilitation

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

Concrétisation et quantification des actions à mener à terme

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

Actions de modification de la structure du territoire

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

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

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

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



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

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

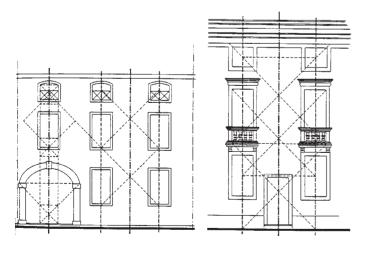
Le Plan d'action détaillera les bâtiments qui seront conservés et ceux qui seront réhabilités, transformées ou détruits. Il indiquera aussi les projets de nouvelles constructions à réaliser ainsi que les projets d'urbanisation ou de requalification de l'espace libre. Les critères qui régiront ces projets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

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

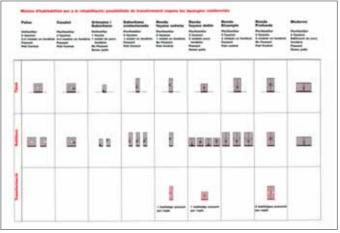
- ▶ On définira les critères de mobilité et d'accessibilité (accès du trafic automobile, circulation des piétons, etc.) de telle manière qu'ils s'adaptent à la configuration singulière de la trame historique ou du paysage, en optimisant les différents flux pour les résidents et les usagers et dans la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

Politiques sectorielles complémentaires

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







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

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

Définition d'instruments légaux adéquats

Instruments de planification urbanistique

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

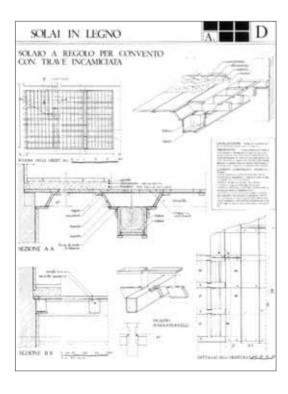
D'abord, la législation urbanistique qui concerne notre domaine (nationale, régionale, etc. dépendant de la structure administrative et de la distribution des compétences de chaque État) doit disposer d'un document juridique de planification adéquat pour la définition de l'action urbanistique dans un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

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

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

Réglamentations spécifiques

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



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



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

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

Manuel de réhabilitation

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

Législation patrimoniale

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

Législation sectorielle

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

Définition du cadre opérationnel

Instruments de financement

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

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

Organes de gestion, consortiums et agents impliqués

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



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

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

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

Stratégie de formation

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

Stratégie de communication, sensibilisation et développement de la réhabilitation

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

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

Mécanismes de participation

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

Calendrier et organisation des phases

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

Consensus social et approbation politique

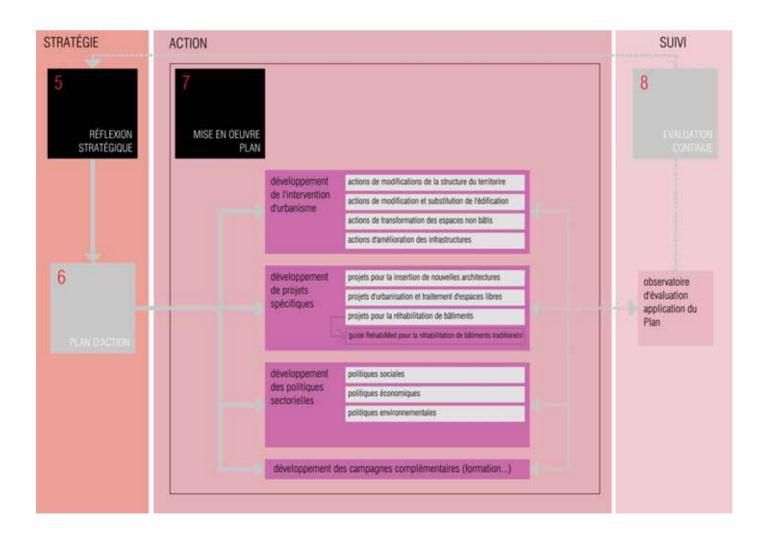
Le *Plan d'action* sera présenté à la société civile, qui pourra l'enrichir de ses apports. Une fois ce plan accepté socialement par consensus, le pouvoir politique avalisera son contenu et sa viabilité et il devra l'approuver pour prendre la direction de sa mise en œuvre.

7 Mise en œuvre du plan

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

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

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



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

Développement de l'intervention urbanistique

Les actions prévues dans la planification urbanistique pour la modification de la forme urbaine et pour son adaptation aux conditions actuelles seront exécutées. L'intervention urbanistique, qui sera exécutée normalement en parallèle à la réalisation des projets spécifiques, sera d'initiative et de financement publics. Seront aussi exécutées les actions de modification de la structure du territoire et de substitution et de modification de bâtiments (démolitions verticales, démolitions horizontales et réductions de hauteur, élimination de constructions obsolètes ou « faux corps », libération d'espaces libres, curetage de cours intérieures, etc.), les actions de transformation de l'espace libre (ouverture de nouvelles rues, modification d'alignements, etc.) ainsi que les actions d'amélioration des infrastructures (infrastructure électrique, assainissement, etc.).

Développement de projets spécifiques

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

Projets pour la réhabilitation de l'édification

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



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



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

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

Projets pour l'insertion de nouvelles constructions

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

Projets pour l'insertion de nouvelles constructions

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

Projets d'urbanisation et traitement de l'espace non bâti Les projets de nouveaux espaces urbains ne seront pas basés sur

des critères d'« imitation » des éléments de composition et d'ornementation de la ville historique mais ils seront réalisés dans

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

Développement des politiques sectorielles

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

Politiques sociales

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

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



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



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

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

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

Politiques économiques

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

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

Politiques environnementales

De nos jours, toute intervention de réhabilitation devra être complétée par une politique environnementale ambitieuse, qui garantira la définition d'un territoire efficient du point de vue environnemental. Bien qu'un bon nombre des paramètres environnementaux seront conditionnés sans le moindre doute par la reconfiguration de la structure du territoire et du bâti (infrastructures efficientes, définition cohérente de l'édification en accord avec les conditions climatiques, etc.) et de la manière de gérer l'intervention (usage des matériaux, économie d'énergie, production de résidus, élimination des produits toxiques, introduction de mécanismes d'économie de l'eau, etc.) il est nécessaire de mettre en place un ensemble de politiques qui permettent de gérer le domaine de manière durable.

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

Développement des campagnes complémentaires

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



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



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

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



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



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

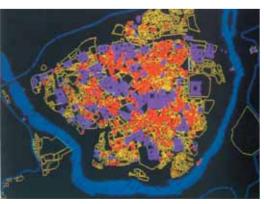
V. Suivi

8 Évaluation continue

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

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









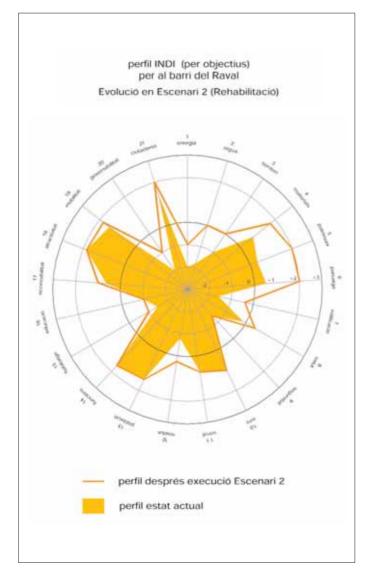
L'élaboration d'un plan de synthèse informatisé de l'intervention physique permet de le modifier et de le mettre à jour petit à petit, conformément à l'évolution du territoire. Tolède, Espagne. Busquets

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

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

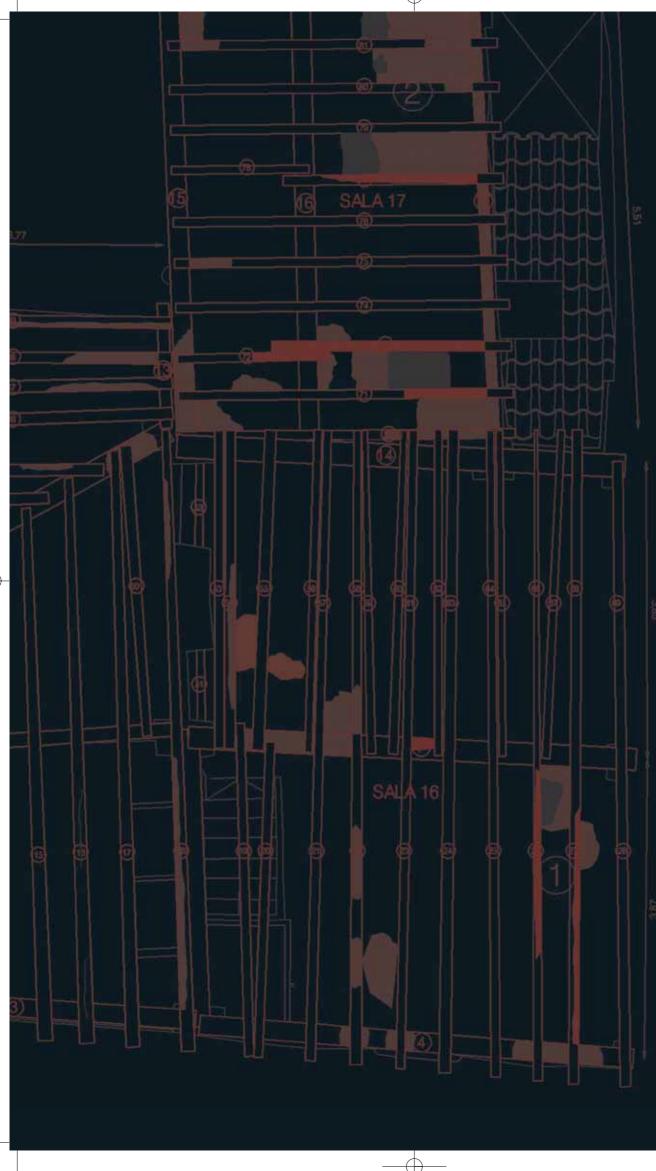
Suivi et évaluation continue du processus

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



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





Objectif du quide

Afin de réhabiliter l'architecture traditionnelle d'une manière consciente, ordonnée et adéquate, ce document propose à l'architecte/ingénieur un guide¹ à suivre pendant la réhabilitation des bâtiments traditionnels.

La voie choisie, qui n'est pas nécessairement unique, défend en premier lieu la nécessité de préserver le fait d'« habiter », aussi bien dans la perspective d'améliorer les conditions de vie de ses habitants que dans celle de préserver le sens de cette architecture au sein de sa communauté. En deuxième lieu, il s'agit de reconnaître l'architecture traditionnelle comme faisant partie du paysage culturel méditerranéen. La réhabiliter avec un minimum de rigueur implique de transférer aux générations futures ses valeurs patrimoniales (historiques, artistiques, mémorielles, testimoniales, etc.).

Il faut signaler qu'agir avec ces principes représente une tâche ardue de sensibilisation des techniciens eux-mêmes, parce que la plus grande partie de leur formation universitaire est basée sur la construction de bâtiments neufs en béton armé et sur des techniques industrialisées difficilement compatibles avec cette architecture; et, parallèlement, de sensibilisation de la collectivité, parce qu'il est indispensable que celle-ci reconnaisse la valeur testimoniale de son architecture. De ce point de vue, nous proposons ici des mécanismes de participation active de la communauté à la prise de décisions.

Parallèlement, il s'agit d'un guide qui prétend, dans la mesure du possible, être « scientifique », « objectif » et « précis », et qui donne une grande importance aux premières phases de diagnostic et de réflexion préalables au projet ; il s'agit d'un guide qui se distancie des interventions sur le construit qui sont réalisées sans une bonne connaissance du bâtiment et de ses circonstances, faisant appel à la pratique du « ça s'est toujours fait comme ça » ; il s'agit d'un guide qui se méfie des excès provoqués par la foi aveugle dans les nouvelles technologies appliquées sans le moindre discernement ; et finalement, il s'agit d'un guide qui prétend réduire l'habituelle absence de contrôle économique des travaux de réhabilitation.

Il est évident que pour chaque bâtiment particulier, on devra trouver l'échelle et le degré d'intensité de chacune des étapes proposées. Ainsi, le Guide RehabiMed présente une approche générique de maximums qui doit être adaptée à chaque cas concret.

Le guide part du principe de base que si l'on ne connaît pas, on ne peut pas réfléchir et que, par conséquent, on ne peut pas réhabiliter. Ainsi, il propose quatre moments du processus (la connaissance, la réflexion et le projet, les travaux, la vie utile) au



L'architecture traditionnelle est extrêmement vulnérable aux pressions du monde contemporain. Sa réhabilitation implique un soin tout particulier afin de ne pas endommager ses valeurs. Zuccarello, Italie

cours desquels se développeront les différentes étapes de travail. En proposant ce type de guide pour réhabiliter des bâtiments, il peut sembler que l'on développera des aspects de l'architecture et de la construction qui sont déjà connus de tous, mais c'est précisément parce qu'ils sont connus que des erreurs sont commises dans les étapes et que finalement la qualité de la réhabilitation s'en ressent.

Pour terminer cette introduction, nous voudrions rappeler que le guide qui est proposé ici acquiert une plus grande valeur quand il est appliqué dans le cadre d'un domaine d'action plus vaste, que ce soit à l'échelle du quartier, de la ville ou du territoire, et au sein d'un Plan d'actions coordonné tel que celui qui est proposé dans la Méthode RehabiMed pour la réhabilitation de l'architecture traditionnelle méditerranéenne.

Guide RehabiMed pour la réhabilitation des bâtiments traditionnels

Les agents initiaux du processus

Le principal agent de toute opértion de réhabilitation d'un bâtiment est son propriétaire, qui peut être public ou privé, individuel ou collectif. Dans tous les cas, c'est l'âme de l'opération, dans laquelle s'unissent les désirs d'un meilleur logement, la volonté de faire du commerce, la pure survie consistant à maintenir la maison sur pied, la participation à l'enthousiasme collectif développé autour de l'embellissement d'une rue, etc. De fait, il ne faut pas oublier qu'une partie ou la totalité des logements d'un immeuble d'habitation peuvent être loués et que, par conséquent, il faudra tenir compte des besoins et des opinions des locataires.

De l'autre côté de la relation, l'architecte/ingénieur est un professionnel compétent pour diriger les différentes étapes d'une réhabilitation avec la collaboration d'une équipe pluridisciplinaire. Dans ce guide, on utilise le terme architecte/ingénieur bien qu'il soit évident que dans la diversité des situations méditerranéennes on trouvera différents professionnels formés, partiellement ou totalement, pour ces tâches, comme c'est le cas de l'architecte, de l'architecte-ingénieur, de l'ingénieur de construction, de l'architecte technique, etc. Cependant, la complexité d'une réhabilitation faite avec soin implique que l'on dispose d'une préparation et d'une sensibilité spéciales et que, parallèlement, l'on soit ouvert à la collaboration d'experts de diverses disciplines (historiens, anthropologues, restaurateurs, topographes, etc.). Le troisième agent du processus est celui que l'on appellera de manière générique le constructeur. Son rôle et ses compétences varient selon la région de la Méditerranée. Dans certaines zones, le savoir-faire traditionnel a complètement disparu alors que dans d'autres il est encore possible de construire comme autrefois. Protéger l'architecture traditionnelle méditerranéenne, c'est aussi protéger ces métiers.

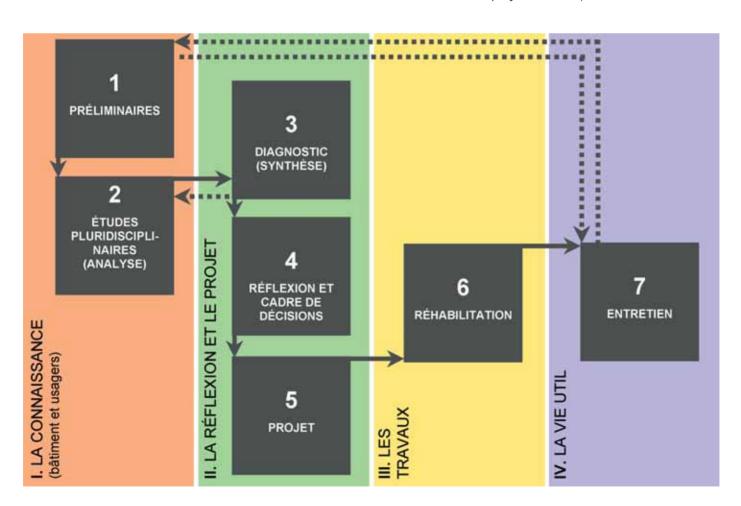
Les étapes à suivre

On a constaté à RehabiMed que, dans la pratique courante, le promoteur décide de faire des améliorations ou des modifications dans le bâtiment et entreprend immédiatement les travaux de réhabilitation. Dans certains cas, il demande conseil à un architecte/ingénieur mais la réhabilitation qui est réalisée est le reflet des besoins du moment. On peut argumenter qu'il en a toujours été ainsi, qu'il s'agit là d'une « architecture sans architectes », mais nous savons tous que la croissance organique de l'architecture préindustrielle répondait toujours à des techniques et à des conduites distillées par la tradition et qu'elle était exécutée par de véritables professionnels, hommes de métier, qu'on les appelle maîtres d'œuvre, maçons ou maalem; tout un monde qui a pratiquement disparu. Le fait de proposer la participation systématique de techniciens de formation universitaire peut sembler être une alternative franchement technocrate mais nous pensons qu'elle répond à la réalité des profonds changements sociaux qui ont eu lieu dans le bassin méditerranéen. Plus encore, ces techniciens devraient être

conscients de l'inévitabilité de la majorité de ces changements de telle manière que, comme nous le rappelle sûrement Kevin Lynch², il ne leur sera possible que de « diriger les transitions ».

On pourrait schématiser que, dans la pratique courante, le processus ne présente que deux moments, la décision d'agir et les travaux ; RehabiMed propose par contre une procédure séquentielle, un processus en quatre phases consécutives qui démarrent avec la décision d'agir :

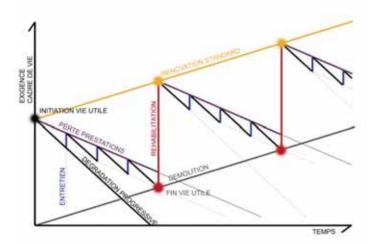
- I. La connaissance. La connaissance du bâtiment et de ses occupants doit être préalable à toute intervention. La première étape —1. Préliminaires— recueille la décision d'agir du promoteur mais se développe au travers d'un pré-diagnostic qui effectue une première estimation objective de la proposition et de l'objet de l'intervention (le bâtiment et ses usagers). La complexité du bâtiment exige habituellement le démarrage d'une seconde étape de découverte —2. Études pluridisciplinaires (Analyse)³— basée sur une investigation disciplinaire soignée au cours de laquelle on analyse les domaines social, historique, architectural et constructif.
- II. La réflexion et le projet. Une fois que l'on connaît le bâtiment



Guide RehabiMed pour la réhabilitation des bâtiments traditionnels

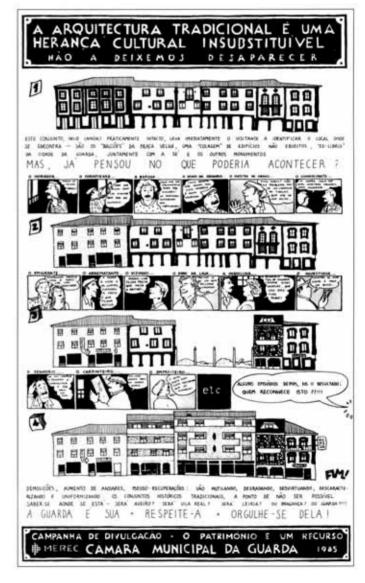
et ses usagers, il est possible d'effectuer un exercice de réflexion qui commence au moyen d'une troisième étape —3. Diagnostic (Synthèse)4— de synthèse de l'information recueillie au cours de la phase préalable. Au cours de cette étape, on individualise les problèmes ainsi que leurs causes, et l'on donne une vision globale des potentiels et des déficits du bâtiment. Dans la quatrième étape —4. Réflexion et cadre de décisions on reprend les idées du promoteur pour la réalisation des travaux et l'on tente de les rendre compatibles avec la réalité du bâtiment, avec ses valeurs patrimoniales, avec les possibilités économiques d'investissement, etc. À ce point du processus, on confirme les critères de l'intervention (comment conserver, jusqu'à quel point transformer, etc.). Il s'agit d'un moment qui doit être marqué par une solide éthique professionnelle. Et, finalement, avec des critères bien déterminés, il devient possible de passer à la cinquième étape —5. Projet— au cours de laquelle on rédige le document de projet qui permettra de passer contrat, de construire et de contrôler la réhabilitation.

- III. Les travaux. Ces deux grandes étapes préalables passées, la sixième étape—6. Réhabilitation— pourra être réalisée d'une manière beaucoup plus ajustée, en préservant les valeurs du bâtiment, en s'adaptant mieux aux nécessitées du promoteur et à ce qui paraissait un contresens, avec un moindre coût économique, précisément parce que l'incertitude des travaux a été écartée. Toutefois, pour garantir la qualité de l'exécution de la réhabilitation, il est fondamental d'embaucher le constructeur et ses collaborateurs (que ce soient des artisans, des restaurateurs ou d'autres entreprises spécialisées).
- IV. La vie utile. On pourrait croire qu'une fois le bâtiment réhabilité le processus a pris fin, mais nous considérons comme



Le graphique présente la différence conceptuelle qui existe entre ce qui est une réhabilitation et ce qui est de l'entretien : à partir du jour même de sa livraison, le bâtiment commence à vieillir. Si l'on effectue de petites opérations d'entretien avec une certaine périodicité, le bâtiment vieillit plus lentement ; sinon, il parviendra finalement à un point où les standards de vie du moment le rendront obsolète (ce que l'on appelle la fin de la vie utile) et une véritable opération de réhabilitation sera nécessaire.

indispensable d'envisager une septième et dernière étape —7. Entretien— qui permet d'entretenir (petites opérations de nettoyage, réparations, rénovations effectuées en suivant un calendrier) le bâtiment au long de sa vie utile jusqu'à une future nouvelle réhabilitation (grande opération qui ramènera le bâtiment aux standards du moment). Au cours de cette étape, les inspections périodiques prennent une importance toute particulière, étant donné qu'elles permettent de détecter les déficits ou les nouveaux besoins avant que le bâtiment ne recommence à se dégrader.



Comme le montre cette affiche de la mairie de Guarda, chacun des habitants de la rue a réalisé avec une certaine bonne volonté des opérations que l'on pourrait considérer « de réhabilitation » ; cependant, sans surveillance, sans guide, sans certains critères de conservation, la rue se sera tellement transformée à la fin qu'elle en deviendra méconnaissable. Mairie de Guarda, 1985, Portugal

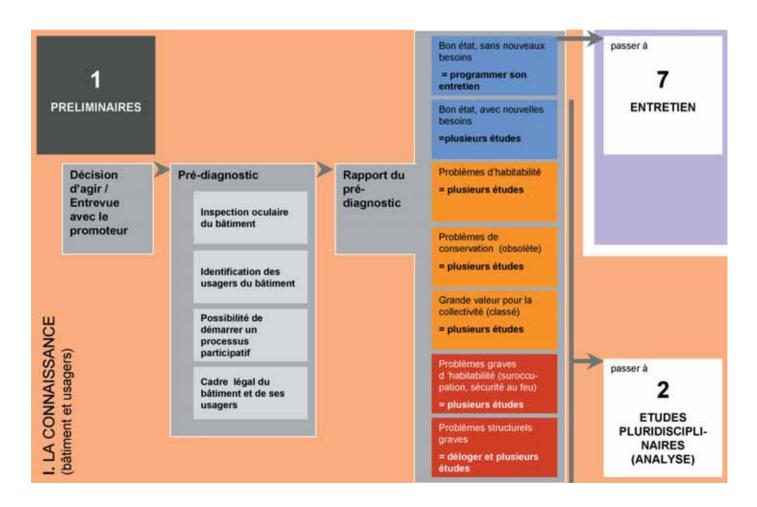
I. La connaissance

1 Préliminaires

Cette première étape réunit tous les contacts nécessaires pour entamer un processus de réhabilitation d'un bâtiment, depuis le moment où un promoteur l'a décidée. Les thèmes qui doivent être traités sont de types très différents afin de permettre une première approche suffisamment ouverte du cadre général de l'opération. Cette étape tourne autour de ce que l'on a coutume d'appeler le pré-diagnostic, phase d'orientation objective du promoteur.

Décision d'agir / Entrevue avec le promoteur

C'est le moment du dialogue ouvert entre le propriétaire et l'architecte/ingénieur. Ce dernier doit identifier les besoins ainsi que les désirs du propriétaire, et il doit détecter les possibilités de développement de son idée. Il ne faut pas oublier que les raisons initiales d'une commande peuvent être différentes de ce qu'il sera finalement décidé de réaliser. Très souvent, la propriété décide de faire appel à un expert pour un petit problème (une fissure, une trace d'humidité, etc.), pour des préoccupations de confort, pour une requête municipale de conservation, etc., mais c'est



I. La connaissance

précisément l'architecte/ingénieur qui doit être capable d'orienter le propriétaire afin de rationaliser l'intervention et d'identifier les besoins les plus déterminants qui peuvent, parfois, être différents des préoccupations initiales du propriétaire.

D'autre part, le propriétaire peut avoir décidé de réhabiliter le bâtiment afin de faire un investissement financier, et c'est là que l'architecte/ingénieur doit être un bon conseiller par rapport aux aspects légaux et au coût économique de l'opération.

Pré-diagnostic

Le point clé de cette première étape est le pré-diagnostic. Cette étape implique une première approche globale du bâtiment, de ses valeurs (architecturales, historiques, etc.) et de ses problèmes (qu'ils soient constructifs, d'habitabilité, etc.) grâce à une première inspection du bâtiment. Cette première visite se base sur une inspection oculaire au cours de laquelle l'expérience de l'architecte/ingénieur joue un rôle fondamental. Il parcourt tout le bâtiment en tentant de découvrir le système constructif utilisé, les valeurs architecturales qui le caractérisent, les pathologies qui l'affectent, la problématique sociale qui lui est associée, etc. En particulier, il doit fixer son attention sur les descentes de charges ainsi que sur le parcours de l'évacuation des eaux.

Toute cette information peut être recueillie dans une ou plusieurs fiches d'inspection systématisées, comme dans le cas du MER français ou suisse, ou du Test Mantenimiento espagnol, etc. Certaines de ces méthodes d'inspection ont même incorporé dernièrement des données liées au comportement énergétique du bâtiment ainsi que d'autres paramètres environnementaux.



Au cours de la première visite, l'architecte/ingénieur doit être capable de parvenir à une vision globale de la problématique du bâtiment. Como, Italie

Dans certaines situations de grande fragmentation de la propriété du bâtiment, il est nécessaire de commencer une série d'entrevues pour garantir la participation de tous les propriétaires et usagers du bâtiment.

Parallèlement à l'inspection, l'architecte/ingénieur doit investiguer sur le statut légal du bâtiment afin de connaître les obligations et les restrictions urbanistiques dont il est l'objet (classification, autorisations et affectations de la planification urbanistique, degré de catalogation, de protection, hypothèques, recensements, etc.), ainsi que les aides économiques dont on pourra bénéficier en cas de réhabilitation. Le degré de protection patrimoniale de la zone et/ou du bâtiment est en général déterminant pour l'opération. Un contact préliminaire avec les autorités compétentes (municipalité, administration régionale, etc.) pourra aider à clarifier ces aspects. On doit aussi détecter les statuts légaux des occupants du bâtiment : locations à loyer modéré, logements occupés, sous-loués, etc.

Le rapport du pré-diagnostic

Après l'inspection et les consultations légales, l'architecte/ingénieur peut déjà avoir une première compréhension du bâtiment et avoir détecté ses déficits et ses potentiels.

Le rapport de pré-diagnostic doit recueillir de manière claire et résumée les renseignements compilés et il doit évaluer l'état de conservation du bâtiment et faire des recommandations. Ainsi, l'expert pourra, dès le début du processus, informer le propriétaire des possibilités de réhabilitation du bâtiment et des restrictions techniques et économiques qui existent. À ce moment-là, le client devra décider s'il désire mener à terme ses idées initiales ou s'il souhaite reformuler la commande. On comprend donc que ce rapport peut être fait verbalement au cours d'une entrevue mais il est toujours mieux de tout mettre par écrit : le promoteur peut en effet laisser passer plusieurs mois avant de prendre une décision ou consulter un autre expert, et l'écrit est toujours plus précis.

Si le bâtiment est en bon état et que l'on ne prévoit aucun changement important, on pourra sauter directement à l'étape —7. Entretien— et proposer un plan d'entretien préventif. Toutefois, dans 90 % des cas on devra accéder à une deuxième étape d'études pluridisciplinaires avant de pouvoir entreprendre la réhabilitation.

2 Études pluridisciplinaires (analyse)

Cette étape du processus consiste en un recueil systématique d'information dans tous les domaines que l'on considère nécessaire d'investiguer pour parvenir à une profonde connaissance de l'objet d'étude. La possibilité de conduire avec succès ces études pluridisciplinaires dépend de la formation de l'expert qui doit les mettre en pratique ou les diriger (le corpus de connaissances de l'expert peut être concentré, dans les cas simples, en une seule personne et, sur certains points concrets, on pourra envisager la consultation de divers spécialistes). On ne peut pas faire confiance exclusivement à sa propre expérience et à son intuition qui, même si elles sont nécessaires, doivent être accompagnées d'un recueil systématique d'information qui sera, dans certains cas, appuyé de tests spécialisés.

Élaboration d'hypothèses provisoires

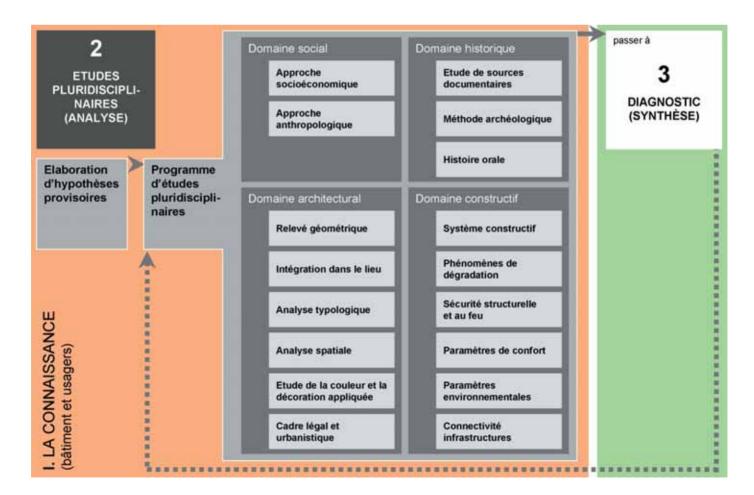
L'étape des études pluridisciplinaires est fondamentale pour connaître suffisamment le bâtiment et son contexte avant d'y intervenir. De ce point de vue, il est souhaitable de se fixer des objectifs et de faire les premières hypothèses⁵ à partir des renseignements recueillis dans le rapport de pré-diagnostic ; celles-ci seront vérifiées ou non à mesure que les études avanceront.

Programme d'études pluridisciplinaires

À partir de ces hypothèses, on planifiera une campagne d'études abordable et cohérente en fonction des moyens disponibles. À ce point du processus, on doit être pleinement conscient de l'échelle de l'intervention (s'il s'agit d'une petite maison, d'un grand bâtiment comportant de nombreux logements, d'un bâtiment catalogué de haute valeur monumentale, etc.). Ainsi, on peut envisager le travail sur un mode échelonné de telle manière que des vérifications ultérieures découleront à partir des premières. À ce moment, on doit savoir clairement qui sera le directeur de l'ensemble des études.

Domaine social

Selon le type de réhabilitation, les aspects socioéconomiques peuvent être cruciaux pour la possible intervention. La base de l'étude est en général une enquête sociologique qui permet de



I. La connaissance

détecter les unités familiales ainsi que les possibles situations problématiques (entassement, marginalisation, chômage, abandon, etc.) et leur relation avec le quartier. Selon le type d'opération, on devra planifier les possibilités de relogement provisoire ou définitif d'une partie des habitants, en très étroite collaboration avec la municipalité.

D'autre part, dans le domaine de l'architecture traditionnelle, l'anthropologie peut permettre d'obtenir de précieux renseignements quant à la signification sociale de la maison, l'usage des espaces, les coutumes, etc.: tous ces éléments intangibles que perçoit la communauté de son cadre de vie. Dans



Si l'on comprend les coutumes liées à la vie traditionnelle, on peut avoir une approche plus précise de son architecture. L'ethnographe Violant i Simorra a étudié les coutumes des Pyrénéens avant leur transformation.



Réhabiliter un bâtiment ne consiste pas seulement à intervenir sur un objet, la maison est le reflet de ses habitants et il est indispensable de connaître leurs préoccupations, leurs aspirations, leurs besoins. Baakline, Liban

une architecture aussi fragile que l'architecture traditionnelle, on doit renforcer les études anthropologiques pour documenter les manières d'habiter qui sont en danger de disparition. Le fait que de nombreux logements de quartiers traditionnels soient de nos jours habités par des personnes immigrées ayant d'autres traditions montre bien qu'il est important de connaître les deux cultures et de trouver la possibilité de les rendre compatibles.

Domaine historique

Quelque architecture que ce soit, et même l'architecture traditionnelle, est appréciée quand il est possible de la reconnaître au sein d'une tradition. C'est de ce point de vue que l'introduction des études historiques aide toujours à fixer des critères d'intervention beaucoup plus solides.

D'un côté, la méthode historique enquête dans les sources documentaires (archives notariales, archives familiales, photographies anciennes, anciens projets du bâtiment) pour compiler des données qui aideront à comprendre le bâtiment et ses transformations. De l'autre, le bâtiment lui-même est un magnifique document historique qui peut être soigneusement étudié comme culture matérielle par la méthode archéologique qui est habituellement utilisée parallèlement au relevé graphique du bâtiment (sondages dans les murs, analyse des matériaux de construction, analyse stratigraphique du bâtiment, etc.).

Une autre discipline de l'histoire, l'histoire orale, joue un rôle important dans la réhabilitation de l'architecture traditionnelle. Grâce à la consultation de personnes d'un certain âge, il est



Écritures notariales, testaments, actes de vente, anciens plans font tous partie d'un riche patrimoine documentaire qui permet de connaître de première main l'histoire du bâtiment. Santa Perpètua de Mogoda, Espagne, 1777 – ACA

possible d'obtenir des renseignements très utiles sur le bâtiment ainsi que sur les techniques de construction traditionnelles qui sont sur le point de disparaître.

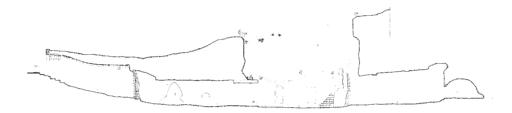
Domaine architectural

Sans un bon relevé géométrique du bâtiment, il sera difficile pour l'architecte/ingénieur de le comprendre et, par conséquent, de réaliser un projet ajusté à la réalité. Le niveau de complexité du bâtiment et des interventions prévues orientera quant au type de relevé et à son degré de précision. On peut opter pour un relevé manuel avec mètre-ruban, pour un relevé topographique ou

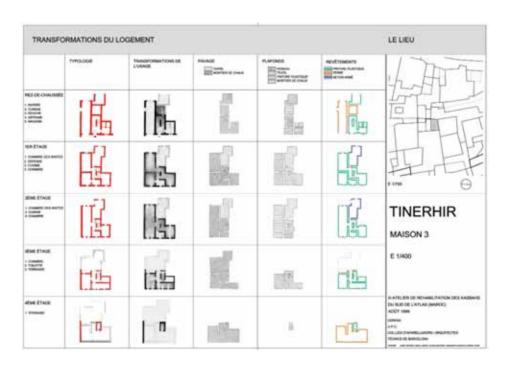
même pour un relevé photogrammétrique. Dans tous les cas, on devra insister sur la rigueur du relevé étant donné qu'il constituera la base de tous les travaux postérieurs.

Parallèlement, une bonne documentation photographique, voire vidéographique, est extrêmement utile parce qu'elle permet de fixer des détails qui peuvent passer inaperçus à première vue.

Un relevé graphique n'est pas seulement une opération abstraite permettant de prendre des mesures. Dessiner le bâtiment est le meilleur moyen pour le découvrir et l'appréhender. Une partie importante du relevé appartient à la reconnaissance des valeurs architecturales du bâtiment et au relevé graphique des matériaux,

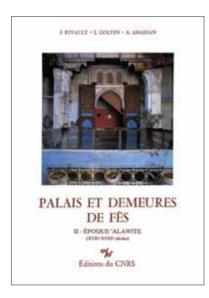


La méthode de relevé graphique peut être compliquée non seulement du fait du degré de précision nécessaire mais aussi du fait des caractéristiques des logements Habitations troglodytiques à Matmata, Tunisie – Institut National du Patrimoine, T. Dammak et M. Chakroun



Pour apprécier les valeurs ainsi que les transformations du logement traditionnel, on peut avoir recours à la représentation par couches des finitions des parements du logement (dallages, murs et plafonds). Logement à Ksar Tinerhir, Maroc – Ille Atelier de réhabilitation des casbahs du sud de l'Atlas

I. La connaissance



Pour comprendre le bâtiment étudié dans la tradition architecturale de la zone, il est important de consulter les œuvres de référence sur l'architecture locale (J. Reyault, Palais et demeures de Fès. CNRS, 1988, Maroc)



Pour reconnaître les transformations spatiales et constructives, l'analyse architecturale doit s'appuyer sur l'analyse historique qui permet d'identifier et de dater les influences stylistiques. Bâtiment à Barcelone, Espagne – àqaba.documentació histórica

des techniques constructives et des lésions dans la perspective de l'approche constructive.

Le regard d'un architecte/ingénieur du XXIe siècle sur l'architecture traditionnelle est, inévitablement, un regard d'aujourd'hui, avec les préoccupations d'aujourd'hui. Il ne faut pas oublier que l'idée même de patrimoine culturel est une construction culturelle de ces deux cents dernières années. De ce point de vue, la valeur et l'authenticité de l'architecture traditionnelle méditerranéenne, par sa propre diversité, ne peut pas être évaluée avec un critère fixe. Le nécessaire respect des cultures du bassin méditerranéen exige une compréhension de l'architecture dans sa tradition.

Au cours de l'inspection, on étudiera sans a priori les valeurs architecturales du bâtiment (l'intégration dans le lieu, la configuration spatiale, une structure singulière, un type d'ornementation, etc.) en tentant d'éviter les appréciations fragmentaires et en recherchant la logique unitaire de production de l'architecture.

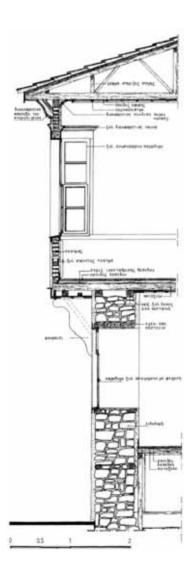
Au cours de cette étape, il est recommandé de consulter les études déjà réalisées sur la typologie du bâtiment et, dans certains cas, d'effectuer des études des aspects singuliers du bâtiment. Dans cette même orientation, l'architecture traditionnelle se caractérise d'une manière tout à fait particulière par la superficie de ses parements (couleur, texture, irrégularités, etc. des façades et des intérieurs). Pour cette raison même, les études des couleurs et de la décoration appliquée seront d'une grande valeur. Ces études impliquent une participation pluridisciplinaire du fait que l'utilisation des couleurs ou des peintures qui sont appliquées exige une étude de base historico-artistique et à la fois constructive des techniques traditionnelles d'exécution.



Le bâtiment a en général une vie assez longue, et son image extérieure peut avoir changé plusieurs fois au cours de son histoire. Les études de couleur analysent les strates de peinture et/ou de stucs de la façade afin de comprendre sa décoration originale et son évolution. Façade des Ramblas de Barcelone, Espagne

On doit aussi être conscient du fait que, s'il est vrai que dans le monde préindustriel les changements sont lents, un bâtiment traditionnel croît et se modifie en fonction des besoins et des moyens de chaque époque. Par conséquent, il est souhaitable d'étudier les transformations architecturales du bâtiment en s'appuyant à nouveau sur l'étude historique pour comprendre sa configuration à un moment donné.

Au cours de cette étape, on devra consulter de manière détaillée le cadre légal et urbanistique du bâtiment. Dans le cas des immeubles catalogués, on étudiera les rapports effectués afin de comprendre pourquoi ils sont protégés partiellement ou totalement.



Avant d'évaluer la gravité des lésions du bâtiment, il est nécessaire de connaître en détail la manière dont il a été construit. Thessalonique, Grèce, 1997 – Manos Anagnostidis, Maria Dousi, Olympia Hatzopoulou

Domaine constructif

Cette étape comprend la reconnaissance physico-constructive de tous les éléments du bâtiment ainsi que l'observation de ses lésions. Il faut signaler ici que la formation des architectes et des ingénieurs depuis le XIXe siècle privilégie l'étude de la construction par sous-systèmes (fondations, murs, planchers, enveloppe, etc.), mais que dans le cas de l'architecture traditionnelle le bâtiment se construisait comme un tout. Il est donc important de l'approcher dans la perspective de cette globalité. Pour cette raison même, cette étape requiert un architecte/ingénieur habitué aux modes de construction traditionnels de la région, disposant d'une solide formation scientifico-technique de la pathologie des bâtiments traditionnels.

L'approche des problèmes doit être la plus scientifique possible : détection des lésions, première hypothèse des causes qui en sont à l'origine et vérification de cette hypothèse. Pour ce faire, l'architecte/ingénieur sera assisté d'un ensemble d'experts (chimistes, géologues, biologistes, etc.) et de tests (in situ et en laboratoire) qui lui permettront d'identifier les matériaux, leurs altérations éventuelles, l'attaque des insectes xylophages, de faire le suivi des fissures, etc.

L'évaluation de la sécurité structurelle du bâtiment est particulièrement importante afin d'éviter les accidents. Cela implique la connaissance du sous-sol (grâce à l'étude géotechnique si nécessaire), l'analyse de la cohérence structurelle de l'ensemble et de la capacité de résistance de la structure. Cette évaluation est plus importante encore dans les zones sismiques où la vulnérabilité du bâtiment doit être étudiée avec soin. Ce chapitre est tout particulièrement source de conflits étant donné que les standards de sécurité structurelle sont pensés pour des constructions nouvelles en acier ou en béton armé, et qu'il est pratiquement impossible de les assimiler à la réalité traditionnelle. Le dilemme qui consiste à savoir si l'on doit « conserver » et « assurer » en même temps peut être nuancé par une connaissance du comportement structurel du bâtiment au cours de longues périodes de temps.

Au moment où l'on envisage une réhabilitation, il est recommandé d'introduire des critères de durabilité et de protection de l'environnement dans la réhabilitation du bâtiment. Ainsi, on analysera le cycle de l'eau, le cycle des résidus, les consommations énergétiques du bâtiment et l'on étudiera le confort en hiver et en été. Il existe dans la tradition constructive méditerranéenne une infinité de solutions bioclimatiques qui ne devraient pas être sousestimées par méconnaissance au moment d'une intervention.

Au cours de cette phase, on ne doit pas oublier de vérifier la connectivité du bâtiment (état et position) avec les infrastructures de base (réseau d'assainissement, réseau d'eau potable, réseau d'électricité, réseau de téléphone, etc.) et prévoir ainsi dès le début les véritables possibilités de connexion qui, dans certains cas, peuvent impliquer des travaux inabordables.

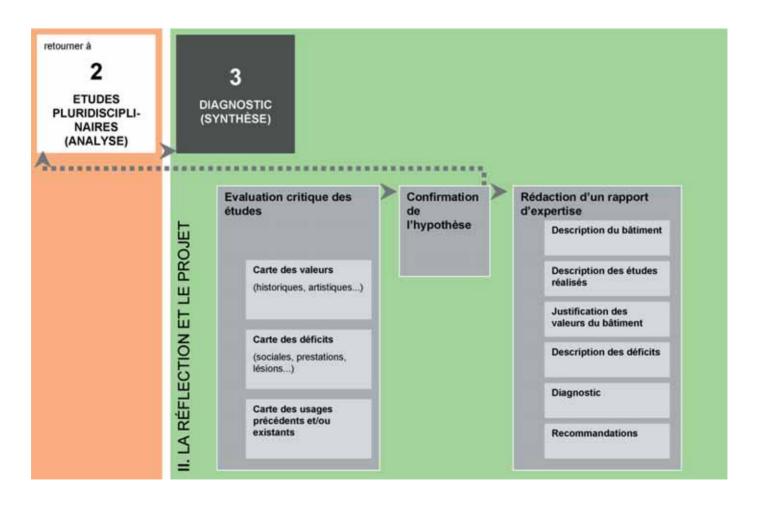
II. La réflexion et le projet

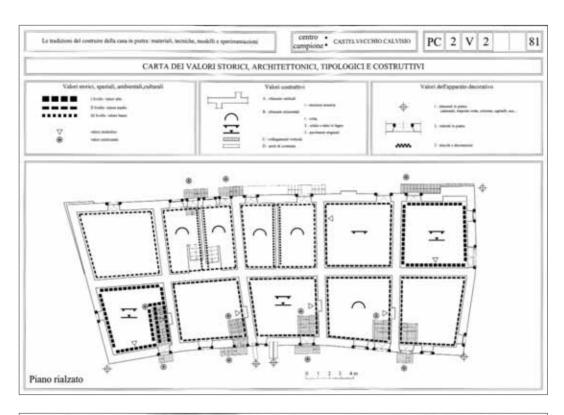
3 Diagnostic (synthèse)

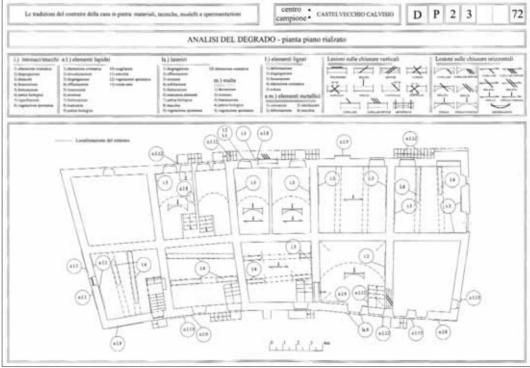
Évaluation critique des études

L'étape de diagnostic⁶ implique un travail de synthèse et une réflexion critique qui sont fondés sur les études pluridisciplinaires ayant été réalisées au cours de l'étape antérieure. Pendant cette évaluation, on doit obtenir une unité de propositions qui évitera des résultats excessivement fragmentaires dus au matériel disponible.

Pour ordonner et fixer l'information, il est toujours nécessaire de la comparer pour l'appréhender; par exemple, en la fixant graphiquement sur le relevé géométrique du bâtiment. Ainsi, de manière systématique (par étage, par élévation, en section) on pourra créer trois types de cartes : en premier lieu, une carte de valeurs sur laquelle on notera les valeurs spatiales, de couleur, historiques, artistiques de chaque partie ou de l'ensemble du bâtiment; en deuxième lieu, une carte des déficits sur laquelle on notera la problématique sociale, les prestations du bâtiment ainsi que les lésions et les dégradations; et en troisième lieu, une

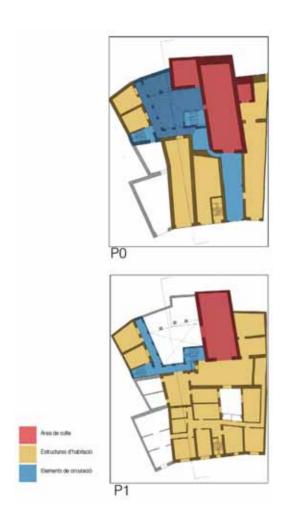






Au cours de la phase de diagnostic, on doit réunir toute l'information de manière ordonnée (plans des valeurs, plans des déficits, plans des usages précédents). L'équipe du professeur Luigi Zordan à l'Università degli Studi dell'Aquila (Italie) a élaboré un « guide raisonné » dans lequel sont proposés des exemples de la manière de représenter ces données afin de réaliser un diagnostic précis. (Luigi Zordan, Le tradizioni del costruire della casa in pietra: materiali, tecniche, modelli e sperimentazioni, 2002)

II. La réflexion et le projet



À côté, une carte des usages originaux d'un bâtiment après l'étude historique. Ancien hôpital des Clercs de Sant Sever, Barcelone, Espagne – àqaba.documentació



À la fin de cette étape, on disposera d'un dossier sur l'état du bâtiment qui expliquera les causes de sa détérioration, de son abandon, etc. (Istituto de ricerca sul legno, Florence, Italie)

carte des usages précédents et/ou existants sur laquelle on montrera comment a été utilisé et comment est encore utilisé le bâtiment avant l'intervention.

Confirmation de l'hypothèse

Sur la base de cette première évaluation, il doit être possible d'avoir une vision globale du bâtiment et de confirmer les hypothèses envisagées au début des études pluridisciplinaires au travers des observations et des tests. Toutefois, il y a toujours la possibilité d'envisager de nouvelles hypothèses (les hypothèses initiales ne se sont pas confirmées, de nouvelles conditions ont vu le jour, etc.) et de revenir à la phase d'études pour les vérifier.

Rédaction d'un rapport d'expertise

À la fin de cette étape, il est à nouveau nécessaire de mettre par écrit le degré de connaissance du bâtiment qui a été atteint. On détaillera la composition du bâtiment, on décrira et on justifiera ses valeurs, on détaillera les déficits et leurs causes, et on fera des recommandations. La rédaction du rapport de diagnostic sera toujours basée sur la différenciation des problèmes et de leurs causes, avec un critère d'impartialité technique.

Ce document est un rapport comportant une opinion raisonnée qui doit être rédigé de telle manière qu'un autre technicien extérieur au processus puisse le comprendre ; en outre, il comprendra toujours une note de synthèse qui sera accessible à un lecteur non professionnel. Les conclusions devront être concises, claires et complètes. Cette note précisera les point forts ainsi que les points faibles afin de montrer le potentiel de réhabilitation du bâtiment existant.

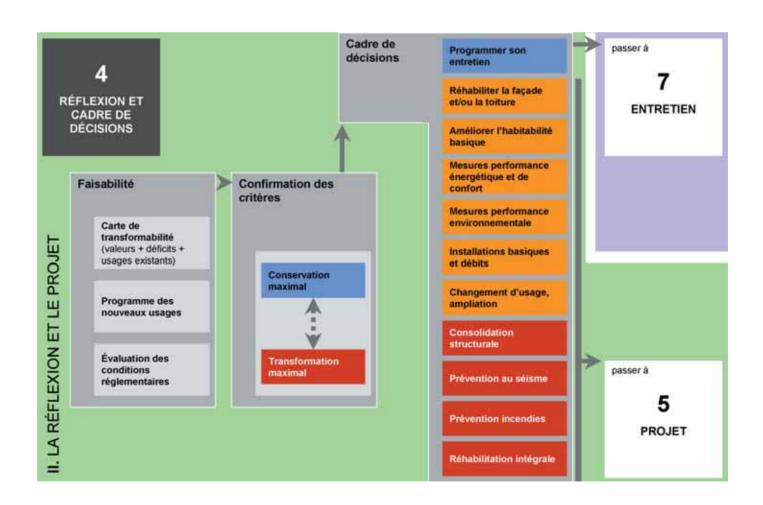
4 Réflexion et cadre de décisions

Faisabilité

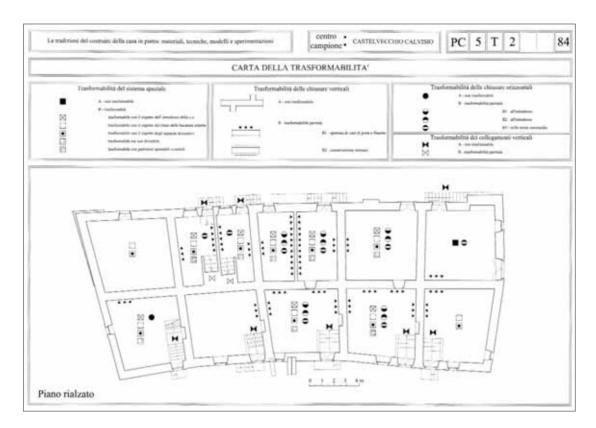
C'est à ce moment, lorsque l'on connaît parfaitement le bâtiment et ses usagers, que l'on verra si les idées du promoteur sont réalisables. Par conséquent, il s'agit d'entamer à nouveau avec le propriétaire un dialogue sur ses nécessités futures et sur ses possibilités économiques au regard du potentiel du bâtiment. Pour commencer l'étude de faisabilité, on partira de trois études partielles : 1. Ce que l'on appelle la carte de transformabilité, qui ne fait rien d'autre que croiser l'information des cartes des valeurs, des déficits et des usages de l'étape antérieure pour montrer les parties du bâtiment qui seraient susceptibles de changements (éliminations, additions, réformes, etc.) et les parties qui devraient être conservées pour préserver sa valeur ; 2. Le programme des nouveaux usages, proposé par le client et déjà rationalisé (superficies, relations entre usages, etc.) par l'architecte/ingénieur; et, 3. L'évaluation des conditions réglementaires liées aux paramètres urbanistiques et de catalogage des biens d'intérêt culturel.

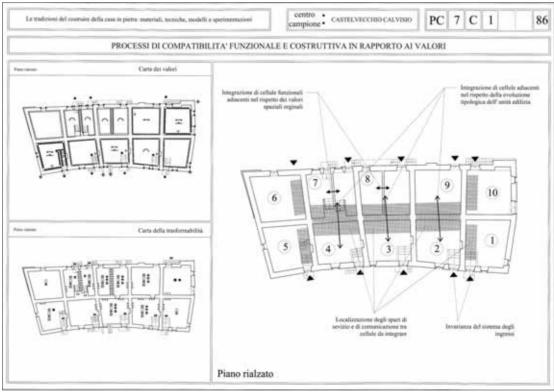


Et, finalement, c'est le moment de reprendre les idées du promoteur et d'analyser leur faisabilité. Réunion à la mairie de Selva del Camp, Espagne



II. La réflexion et le projet





Deux autres exemples du guide du professeur Zordan montrent comment représenter graphiquement ce qu'il appelle la carte de transformabilité et le processus de compatibilité afin de pouvoir réfléchir sur l'intégration des nouveaux usages.

II. La réflexion et le projet







Trois exemples de bâtiments restaurés avec des critères différents. Lefkara, Chypre / Thessalonique, Grèce / Damas. Syrie

On accepte en général la continuité d'usage comme étant la meilleure protection de cette architecture; toutefois, pour revitaliser cette architecture, on a recours en certaines occasions à un changement d'usage. Il faut signaler ici l'importance de proposer des changements d'usage sensés étant donné que certaines propositions peuvent impliquer la perte pratiquement totale des valeurs de l'architecture traditionnelle.

Confirmation des critères

Comme nous l'avons déjà commenté auparavant, on ne pourra pas intervenir sur l'architecture traditionnelle méditerranéenne, du fait de sa diversité, avec un critère fixe.

Au cours de cette étape, l'architecte/ingénieur devra fixer les critères qui seront appliqués au projet (additions, éliminations, priorité donnée aux aspects d'habitabilité, réintégration des parties perdues, réversibilité des interventions à risques, consolidation des parties en ruine, etc.). D'emblée, on ne devra écarter aucune solution extrême : ni la conservation, ni la restauration. La Charte du Patrimoine bâti vernaculaire établit un premier cadre général⁷ à prendre en compte.

Cadre de décisions

Après avoir confirmé les critères, on devra envisager la compatibilité du type d'intervention; c'est-à-dire que l'on recherchera l'équilibre entre l'amélioration des conditions de vie des habitants, la sécurité de la structure, la sauvegarde des valeurs patrimoniales et les ressources économiques disponibles.

Et, finalement, on pourra prendre la décision d'agir^e en choisissant en toute connaissance de cause le type de travail de réhabilitation (depuis la programmation d'un simple entretien jusqu'à la réhabilitation intégrale, en passant par la réalisation d'interventions partielles).

Projet

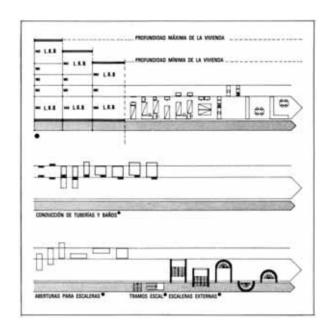
Avant-projet

L'avant-projet est une étape de profond dialogue avec le client sur ce qu'il doit être possible d'activer dans un processus participatif des habitants ou des usagers du bâtiment. Pendant son développement, on essaiera les diverses possibilités du projet qui permettront d'obtenir une meilleure adéquation entre les réformes proposées et le bâtiment existant, en appliquant les critères définis au cours de la phase antérieure. On apportera, dès le début, une attention toute particulière à l'accomplissement du cadre légal. Enfin, on parviendra à un accord conscient du promoteur en ce qui concerne l'intervention que développera le projet.

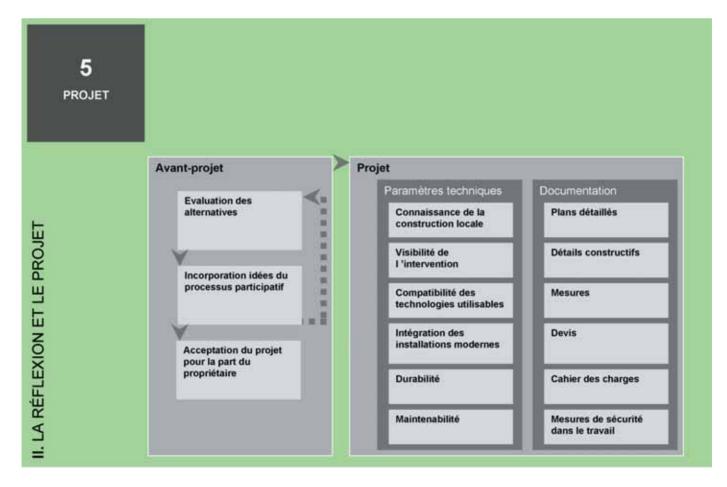
Projet

Le projet détaille l'intervention avec un niveau suffisant pour pouvoir effectuer les démarches administratives, embaucher les entreprises de construction et exécuter les travaux sans déviations de coût. De la même manière, le projet d'exécution interprète les critères d'intervention et applique une série de paramètres techniques afin de matérialiser l'intervention.

En règle générale, l'intervention thérapeutique des problèmes du



Au cours de la phase de l'avant-projet, on étudie systématiquement les alternatives d'intégration du nouveau programme d'usages dans le bâtiment à réhabiliter. Il existe diverses méthodes telles que celle de J. N. Habraken qui étudie la flexibilité des espaces à partir de ce qu'il appelle la théorie des supports, qui a d'ailleurs été utilisée dans certaines réhabilitations européennes. (J. N. Habraken, Denken in Varianten, het methodisch ontwerpen van dragers, 1974)



CAPRIATA LEGGERA CON CAVALLETTI

TETTI

Ladre of atologia a professorie
Marce of explore marcel

Calcino di coppo a professorie
Marce of explore marcel

Carantee in marcel

SEZIONE AA*

PARTICOLARE

SEZIONE AA*

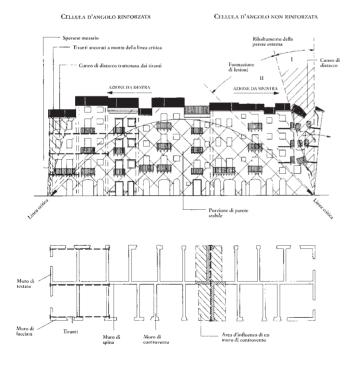
Carantee in piete a

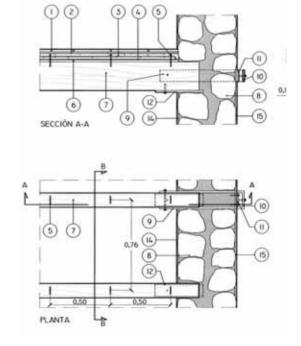
Octobro de pi

bâtiment doit être destinée à leurs causes et pas seulement à leurs symptômes.

Le choix d'une technique traditionnelle ou moderne dépendra aussi du type de constructeur que l'on pourra engager. Par conséquent, c'est le moment de détecter si les techniques traditionnelles sont encore vivantes dans la construction locale et s'il y a des possibilités de les récupérer pour effectuer la réhabilitation.

Il faut remarquer à ce point l'une des tendances de la théorie de la restauration qui peut être adaptée de manière intéressante, pensons-nous, à la réhabilitation de l'architecture traditionnelle. Cette tendance part de l'idée qu'il est indispensable de connaître les techniques traditionnelles pour pouvoir intervenir de manière responsable dans cette architecture. Dans cette ligne, on trouve les travaux des Compagnons du Devoir en France, les études sur la Carpintería de lo blanco d'Enrique Nuere en Espagne et tout particulièrement les travaux de Paolo Marconi en Italie, qui a su transférer ce savoir pratique au travers du Manuale del Recupero. Ces manuels documentent la tradition constructive locale (en général d'une municipalité ou d'une région homogène) et présentent au professionnel des modes d'intervention traditionnelle. De la même manière, un pas de plus a aussi été fait en Italie avec ce que l'on appelle le Codice di Pratica qui introduit





Pour la réalisation du projet, il est nécessaire de consulter les publications existantes sur la construction locale. (Paolo Marconi, Manuale del Recupero del Centro Storico di Palermo, 1997 / Antonino Giuffrè et Caterina Carocci, Codice di Pratica per la Sicurezza e la Conservazione del Centro Storico di Palermo, 1999)

Le projet définit à l'échelle adéquate et avec suffisamment de détails les interventions de consolidation et de renforcement du bâtiment. Renforcement du plancher de bois de la Masia can Plantada, Espagne - Cristina Gonzalo Diego

II. La réflexion et le projet

en Italie avec ce que l'on appelle le Codice di Pratica qui introduit des méthodes d'analyse et d'intervention de l'architecture traditionnelle (consolidation structurelle, protection contre les séismes, etc.) en essayant de rendre compatibles la construction traditionnelle et les techniques les plus modernes. Ainsi, au cours de cette phase, on consultera ces documents chaque fois que cela sera possible, et au moment de projeter on suivra leurs conseils. Précisément, ces documents ont ouvert le débat italien sur l'utilisation des techniques modernes de renforcement et de consolidation dans les structures anciennes. Pendant la rédaction du projet, on étudiera l'impact de chacune des techniques appliquées, leur compatibilité avec le bâtiment existant ainsi que la visibilité finale de l'intervention.

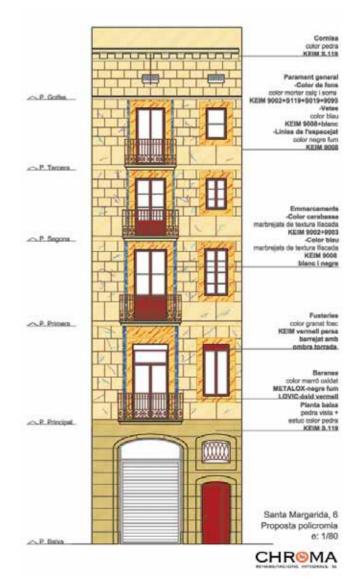
D'autre part, on aura la même préoccupation au moment d'intégrer les installations modernes dans le bâtiment. Dès la commande de l'installation on devra prendre des mesures pour qu'elle puisse être intégrée sans dénaturer les façades ni les intérieurs, en proposant par exemple des tracés suivant un certain ordre.

Le projet devra aussi incorporer les paramètres de durabilité qui seront raisonnables à l'échelle de l'intervention (mesures d'économie de l'eau, mesures d'économie énergétique, introduction des énergies renouvelables, introduction de facilités pour la gestion correcte des résidus domestiques, etc.).

Parallèlement, dans chacune des décisions du projet, on étudiera ce que l'on appelle la maintenabilité des solutions constructives, c'est-à-dire que tout élément devrait être accessible pour son entretien postérieur de manière facile et en toute sécurité. Le contre-exemple le plus fréquent est cette fenêtre dont il est pratiquement impossible de nettoyer les vitres.

Total man of the second
Certaines municipalités disposent d'un répertoire des couleurs traditionnelles, qui doit être pris en compte au moment de la rédaction du projet. Mairie de L'Escala, Espagne

Le projet doit être détaillé mais ouvert aux modifications qui pourraient se justifier du fait des découvertes de dernière minute au cours des travaux. Il comprendra la documentation suivante : définition géométrique de la proposition avec cotes (étages, sections et élévations), plans de structure, plans des finitions, plans des installations, cahier technique, mesures, devis, cahier des charges et mesures d'hygiène et de sécurité.



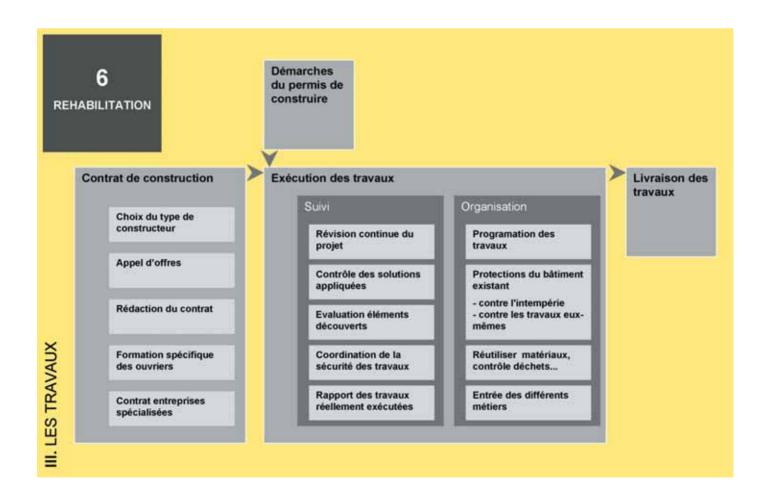
Dans les récupérations de façades, on définit la couleur mais aussi le type de produit chimique qui sera utilisé, sa manière de l'appliquer ainsi que la manière dont on contrôlera la qualité de l'application. Façade à Barcelone, Espagne - Chroma Rehabilitacions Integrals, SL

III. Les travaux

6 Réhabilitation

Contrat de construction

Pour garantir une réhabilitation correcte, le choix du type de constructeur est très important. Dans certaines régions il est encore possible de trouver un constructeur qui connaît et qui pratique les techniques traditionnelles de construction, mais ceux-ci sont malheureusement en voie de disparition rapide. Dans certaines réhabilitations, peut-être sera-t-il possible de former le constructeur à une technique particulière, mais dans la majorité des cas on devra renoncer à la récupération de certaines techniques du fait de leur coût économique. Dans le cas où l'on aurait recours à un type d'entreprise de construction peu spécialisée, on devra surveiller la manière de réaliser le contrat, de telle manière que l'on puisse contrôler les matériaux et les techniques. Le type de contrat garantira la qualité du travail et le professionnalisme du constructeur. D'autre part, certains travaux de nettoyage de parements délicats ou d'œuvres artistiques



exigent l'embauche temporaire de professionnels de la restauration avec leurs méthodes et leurs techniques spécifiques.

Démarches du permis de construire

Dans la programmation de la réhabilitation, on doit tenir compte des délais d'attente qui sont nécessaires pour obtenir les permis de construire de la part des autorités compétentes. Dans les cas des dossiers des bâtiments catalogués, les délais d'attente peuvent être plus importants encore. On doit aussi prévoir l'hypothèse selon laquelle le rapport serait défavorable et que l'on doive alors revenir à la phase de projet.

Exécution des travaux

La direction des travaux d'un bâtiment traditionnel exige avant tout une certaine flexibilité et un certain temps. Les imprévus surgissent souvent au fur et à mesure des travaux et il est difficile d'appliquer uniquement ce qui est indiqué dans le projet.

Par conséquent, dans la phase de suivi des travaux, la révision continue du projet sera possible, de même que la réinterprétation du bâtiment à la lumière des nouvelles découvertes. Dans certains cas, leur nécessaire respect pourra même obliger à modifier le projet initial.

Il faut en outre signaler que le projet aura peut-être décrit des solutions constructives de renfort, de consolidation ou de rénovation d'un élément. Pendant les travaux, il sera alors nécessaire de mettre en place un mécanisme permettant de vérifier le caractère idoine de la solution constructive et son fonctionnement correct.

D'autres aspects importants à prendre en compte sont les modifications du projet initial, le contrôle économique, le contrôle

Quand on organise les travaux, il est utile de disposer d'un tableau avec les plans principaux, pour avoir toujours une vision globale du processus et pouvoir anticiper les problèmes. Beit Baluk, Damas, Syrie

de l'efficacité des solutions de renfort et la coordination de la sécurité des travaux.

Pendant les travaux, on devra avoir établi un certain type de mécanisme permettant de disposer, une fois parvenus à la fin, d'un rapport des travaux réellement exécutés, c'est-à-dire un ensemble de plans qui reflètent non pas tant ce qui aura été projeté mais surtout ce qui aura été effectivement réalisé. Ce document est indispensable pour documenter les travaux conformément à la Charte de Venise mais aussi pour faciliter l'organisation d'un programme d'entretien (voir étape 7).

De la même manière, il existe un ensemble d'aspects relatifs à l'organisation des travaux qui doivent être pris en compte et qui vont de la programmation des travaux à la planification de l'entrée des différents métiers, à l'étude de l'accessibilité au chantier (n'oublions pas que de nombreux chantiers se trouvent dans des rues étroites de noyaux historiques, par exemple), au travail à l'intérieur avec de petites machines (faibles hauteurs, passages étroits, etc.), à prévoir la protection de certains éléments du bâtiment à réhabiliter contre les intempéries ou contre les travaux de réhabilitation eux-mêmes, à éviter l'accumulation de opérateurs, etc.

D'autre part, on pourra difficilement parler d'opérations de démolition dans une réhabilitation mais plutôt de déconstruction ou de démontage. Dès le début des travaux, on marquera les éléments qui devront être démontés parce qu'ils seront réutilisés (nécessités d'approvisionnement en tuiles, en poutres de bois, etc.) et l'on devra prévoir les mesures pour une gestion correcte des résidus des travaux. Le directeur des travaux devra être attentif au cours de ces moments de démontage et prendre les mesures de sécurité nécessaires pour éviter les accidents qui pourraient être dus aux déséquilibres partiels du bâtiment ou à l'apparition de matériaux ou de produits dangereux pour la santé (plaques d'amiante-ciment, isolants d'amiante, transformateurs électriques avec des PCB, etc.).

Livraison des travaux

À la fin des travaux, on effectuera les démarches légales pour les terminer et, dans certains cas, pour pouvoir accéder aux subventions économiques. Il est important de profiter de cette étape pour analyser la gestion, la construction et l'adéquation du projet à l'usage prévu. S'il est vrai qu'à ce moment il est encore possible de corriger certains aspects, il faut signaler que cette étape de rétro-alimentation (feed-back) doit servir aussi pour améliorer la phase de projet de commandes postérieures, c'est-à-dire que l'on ne doit pas négliger l'opportunité d'apprendre des erreurs commises.

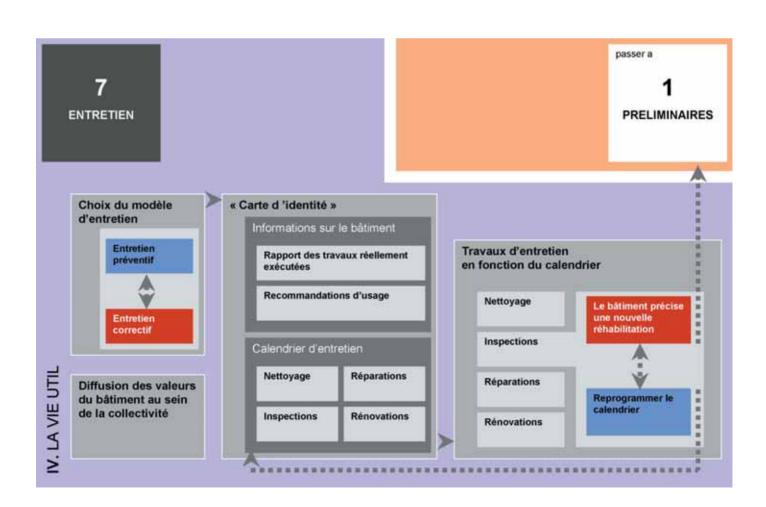
IV. La vie utile

7 Entretien

Comme nous l'avons commenté à plusieurs reprises, l'architecture traditionnelle est extrêmement vulnérable. La tradition avait assumé la coutume de la conserver en suivant le rythme des saisons de l'année (le badigeonnage durant les fêtes de printemps, la vérification des tuiles après un fort coup de vent, etc.), mais les changements socioculturels du monde contemporain (la culture du utiliser et jeter) ont accentué l'abandon de cette architecture. Si l'on est parvenu à la nécessité d'une réhabilitation, cela a été en partie à cause de cet abandon. Et si l'on fait l'effort de réhabiliter cette architecture, il faut profiter de l'occasion et promouvoir son entretien, parce qu'à partir du jour même de la fin de la réhabilitation le bâtiment recommence à vieillir.

Diffusion des valeurs du bâtiment au sein de la collectivité

La fracture du monde traditionnel et l'homogénéisation culturelle ont entraîné le mépris de nombre de ces architectures comme symbole de misère, de retard de la population. Une fois terminés les travaux de réhabilitation, ce doit être une priorité de travailler





Il est intéressant de renforcer l'intérêt apporté aux maisons réhabilitées au travers d'initiatives publiques mettant en valeur ce patrimoine. Prix décerné à la rue la plus blanche de la ville, 1987, Serpa, Portugal



L'entretien allonge la durée de vie utile des bâtiments et retarde leur vieillissement. Le Caire, Égypte

pour que la collectivité reconnaisse ses valeurs et participe à sa réhabilitation. Chaque cas sera différent mais il est toujours important de promouvoir une certaine activité de sensibilisation qui montre la valeur du travail fait (une petite cérémonie pour présenter le développement des travaux, la publication d'une série de photos de l'avant et de l'après de la réhabilitation, la publication d'un reportage sur les travaux dans la presse locale, etc.).

Choix du modèle d'entretien

En guise de première définition, l'entretien d'un bâtiment est un ensemble de travaux périodiques qui sont réalisés et qui ont pour objectif de le conserver pendant sa période de vie utile dans des conditions adéquates pour couvrir les besoins prévus. Habituellement, on associe l'entretien à l'idée de réparation des éléments endommagés, c'est ce que nous appelons l'entretien correctif; mais ce qui est proposé dans la méthode RehabiMed, c'est de penser en termes d'entretien planifié et préventif.

La planification implique la préparation d'un calendrier des opérations d'entretien, et la prévention signifie la réalisation des opérations d'entretien avant que l'élément constructif ne se détériore.

« Carte d'identité »

Pour systématiser cette manière de réaliser l'entretien, nous proposons de doter le bâtiment d'une « Carte d'identité » ; il s'agit d'un document qui recueillera toute l'information qui existe sur le bâtiment et qui, en même temps, disposera d'un calendrier programmant les opérations d'entretien. Cette carte sera délivrée au propriétaire (dans certains cas à tous les locataires) afin qu'il suive ses recommandations. Le plus fréquent est que l'architecte/ingénieur qui a terminé les travaux et connaît parfaitement le bâtiment prépare l'information sur le bâtiment ainsi que le calendrier des opérations d'entretien. L'information sur le bâtiment se composera du dossier des travaux réellement exécutés (voir étape antérieure) et de quelques recommandations d'usage concernant le bâtiment. D'autre part, le calendrier programmera, par exemple à dix ans, les opérations d'entretien (nettoyages, inspections, réparations et rénovations). Le calendrier devra aussi indiquer qui réalisera ces opérations (l'usager luimême, le maçon de confiance, un installateur, une entreprise spécialisée ou encore l'architecte/ingénieur). D'autre part, dans ce type de fiches, on notera en général les opérations d'entretien qui auront été effectuées, les incidents qui se seront produits, les réformes qui auront été réalisées, de telle manière qu'à mesure que passent les années, ces indications constitueront une véritable histoire clinique du bâtiment. La « Carte d'identité », cette sorte de fiche clinique avec toute l'histoire du bâtiment, donnera aussi à long terme une information inestimable pour la conservation et les prochaines interventions sur le bâtiment.

Travaux d'entretien en fonction du calendrier

L'entretien est primordial mais il doit être effectué en toute sécurité pour ceux qui en sont chargés. On ne devrait pas programmer dans le calendrier des opérations difficiles à effectuer si l'on ne prévoit pas les mesures de prévention indispensables. (Venise, Italie) Parmi les opérations programmées du calendrier se trouveront un ensemble d'inspections périodiques d'un architecte/ingénieur pour évaluer la sécurité du bâtiment (par exemple, en ce qui concerne des éboulements de façades, des risques de fuites de gaz, des déformations de structure) et reprogrammer le calendrier. Dans certains cas, on pourra ainsi détecter à temps des problèmes graves et proposer le redémarrage de tout le processus —1. Préliminaires—.

De cette manière, l'architecte/ingénieur se convertira, à l'instar du médecin de famille, en « technicien de famille » qui aura le bâtiment parmi ses « clients », avec son histoire clinique, afin d'obtenir une durabilité à long terme de ce qui est, maintenant, une opération de réhabilitation complète.

- ¹ Guider: aller devant en montrant le chemin.
- ² LYNCH, Kevin, What time is this place? (1972).
- 3 Analyse : distinction et séparation des parties d'un tout jusqu'à parvenir à connaître ses principes et ses éléments.
- ⁴ Synthèse : composition d'un tout par la réunion des parties.
- ⁵ Hypothèse : ce qui est établi provisoirement comme base d'une recherche qui peut en confirmer ou en infirmer la validité.

- ⁶ Diagnostic : acte de connaître la nature d'une maladie par l'observation de ses symptômes et de ses signes.
- Orientations pratiques de la Charte ICOMOS du Patrimoine bâti vernaculaire (1999), ratifiée par la 12e Assemblée générale d'ICOMOS, au Mexique, en octobre 1999 : 1. Recherche et documentation

Ce document devrait être conservé dans des archives accessibles au public.

- Toute intervention physique sur une structure vernaculaire devrait être menée avec prudence et précédée d'une analyse complète de sa forme et de sa structure.
- 2. Emplacement, paysage et groupes de bâtiments

Les interventions sur les structures vernaculaires devraient être menées dans le respect et le maintien de l'intégrité de l'emplacement, de la relation avec les paysages physiques et culturels et de l'agencement d'une structure par rapport aux autres.

- 3. Systèmes de construction traditionnels
- Le maintien des systèmes de construction traditionnels et du savoir-faire lié au patrimoine vernaculaire est capital pour l'architecture vernaculaire et essentiel pour la réfection et la restauration de ces structures. C'est par l'éducation et la formation que ce savoir-faire devrait être conservé, enregistré et transmis aux nouvelles générations d'artisans et de bâtisseurs.
- 4. Remplacement des matériaux et des éléments architecturaux

Les transformations qui satisfont légitimement aux exigences modernes devraient être réalisées avec des matériaux qui assurent la cohérence de l'expression, de l'aspect, de la texture et de la forme de l'ensemble de la construction et la cohésion des différents matériaux entre eux.

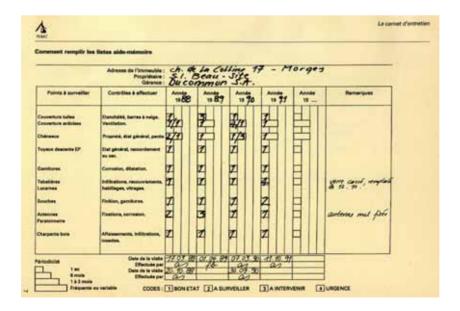
5. Adaptation

L'adaptation et la réutilisation des constructions vernaculaires devraient être effectuées dans le respect de l'intégrité de la structure, de son caractère et de sa forme tout en étant compatibles avec des standards de vie acceptables. La pérennité des modes de construction vernaculaire peut être assurée par l'élaboration par la collectivité d'un code d'éthique qui peut servir aux interventions.

6. Changements et restauration d'époque

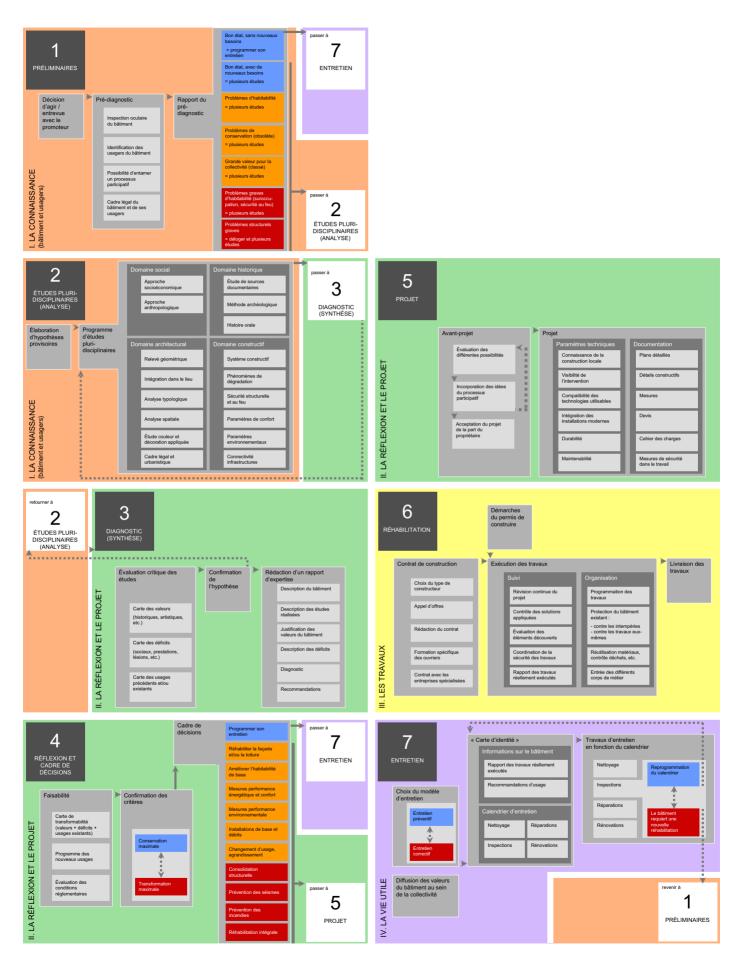
Les modifications apportées dans le temps aux bâtiments doivent être appréciées et comprises comme des éléments importants de l'architecture vernaculaire. La conformité de tous les éléments d'un bâtiment à une même période ne sera pas, en général, l'objectif des interventions sur les structures vernaculaires.

Nous rappelons comment la procédure habituelle que nous critiquions au début du guide aurait commencé justement après cette quatrième étape.



Le calendrier d'entretien programme les opérations d'entretien au cours de l'année et indique le professionnel qui doit les effectuer. (Carnet d'entretien, PI-BAT, 1991, Stuisse)

Guide RehabiMed pour la réhabilitation des bâtiments traditionnels



-



LE PRÉSENT PROGRAMME EST FINANCÉ PAR L'UNION EUROPÉENNE



EUROMED



EUROMED HERITAGE



AGENCIA ESPAÑOLA DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL



COL·LEGI D'APARELLADORS I ARQUITECTES TÈCNICS DE BARCELONA