

## **Mission à BERAT (ALBANIE)**

**5-7 Juillet 2010**

La mission organisée en juillet 2010 fait suite à une première mission de repérage en mars 2010 réalisée par Marylise ORTIZ, directrice de l'Association Nationale des Villes et Pays d'Art et d'Histoire et des Villes à Secteurs Protégés, et organisée à la demande de l'ambassade de France en Albanie.

L'ambassade avait mis en exergue l'intérêt de l'IMK de mettre en place des partenariats et le souhait de la ville de Berat et de son maire qu'une mission d'expertise française soit menée dans le domaine de l'urbanisme patrimonial sur l'ensemble de la ville.

La mission de juillet 2010 réalisée par l'Association Nationale des Villes et Pays d'Art et d'Histoire et des Villes à Secteurs Protégés a été organisée avec l'ambassade de France et l'IMK dans le cadre de l'instrument TAEIX pour les deux experts et par l'Association Nationale des Villes et Pays d'Art et d'Histoire et des Villes à Secteurs Protégés pour sa chargée de mission.

### **RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA MISSION**

- ✓ Echanger sur la réglementation d'urbanisme existante en Albanie en vue d'une évolution;
- ✓ Partager nos réflexions sur un devenir réglementaire de la zone tampon de Berat compatible et cohérent avec la protection de la ville historique par ailleurs périmètre UNESCO.

### **MISSION MENEÉ PAR :**

**Frédéric AUCLAIR**, architecte des Bâtiments de France

**Ludivine BASCOU**, chargée de mission Association nationale des villes et d'histoire et des villes à secteurs sauvegardés et protégés

**Jacky CRUCHON**, directeur de l'Urbanisme de la ville de Bayonne

## **OBSERVATIONS :**

### **QUELQUES ELEMENTS DE LEGISLATION D'URBANISME EN ALBANIE :**

L'IMK (Institut des Monuments Culturels), instance nationale, est seule compétente pour le classement d'immeubles monuments historiques de niveau 1 et 2. C'est à ce jour **le seul outil législatif de protection d'édifices ou d'ensembles urbains à valeur patrimoniale**. Les immeubles de niveau 1 ont pour contrainte que l'extérieur et l'intérieur sont non modifiables (hors éléments de confort) ou que la reconstruction à « l'identique » est possible. Pour ceux de niveau 2, seule l'enveloppe extérieure -façades et toitures- est soumise à un traitement « à l'identique ». Les reconstructions dans ces zones doivent être « identiques » aux constructions d'époque, alors qu'aujourd'hui les mêmes matériaux et techniques ne peuvent être utilisés ne serait-ce que du fait des règles des constructions neuves.

Dans les cas de restaurations, ce classement donne droit à des subventions de l'Etat : 60% et 40% du montant des travaux effectués dans des bâtiments classés 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie.

Pour la ville de Berat, la zone 1 correspond au centre historique composé des quartiers de Magalem, Gorça et de la Citadelle et est très bien conservée. Dans cette zone, les bâtiments sont classés niveau 1 ou niveau 2.

La citadelle et une partie de ses abords correspondent largement à la ville ancienne et sont classés au patrimoine mondial par l'Unesco qui a demandé la création d'une législation appropriée pour la zone tampon périphérique.

Actuellement, la zone tampon autour de la zone UNESCO n'a pas de législation spécifique pour la protection du bâti ancien (bien que plusieurs bâtiments de grande valeur architecturale existent) ni pour les constructions neuves, pas plus que pour les paysages. Les monuments historiques qui s'y trouvent sont protégés comme indiqué ci-dessus, mais il n'existe pas de périmètre de protection prévu autour du monument. Bien plus, la loi actuelle accuse quelques lacunes et laisse ainsi des espaces de liberté permettant ainsi à des bâtiments d'être construits en zone protégée avec une règle homogène : les constructions peuvent être édifiées en R+3. Cette règle unique ne permet pas de prendre en compte la topographie, l'environnement urbain ou naturel. L'absence de règles particulières à la zone tampon impacte sur elle-même mais aussi sur la zone patrimoine mondial car, de fait, il est pratiquement possible de construire partout, ce qui ne manque pas de masquer des vues, de générer des confrontations urbaines et architecturales incongrues vis-à-vis du « secteur UNESCO ». De plus, on peut s'interroger sur la pertinence du tracé de certaines limites entre la zone protégée et la zone tampon qui, quand elle passe par l'axe d'une voie génère des incohérences de traitement de part et d'autres d'une même rue.

Il semble que la procédure d'autorisation pour les travaux de la zone 1 de Berat se fasse comme suit :

Le propriétaire a un projet de modification ou de construction qu'il doit envoyer à l'Institut des Monuments Culturels à Tirana.

Le projet fait l'objet d'une approbation en comité scientifique puis est adressé pour validation vers le Comité national de restauration et fait l'objet d'une autorisation du Ministre de la Culture. Les travaux sont suivis par la direction régionale des monuments culturels. Ce processus très centralisé qui intéresse tous les travaux de la zone 1 souffre d'une certaine lenteur administrative et d'un décalage avec la réalité concrète du fait de l'éloignement du centre de décision.

Le 8 juillet, une mission de l'UNESCO est venue pour fêter le deuxième anniversaire de l'inscription de Berat sur la liste du patrimoine mondial. La mission s'est concentrée sur les monuments et leur état de conservation. Cependant, rien n'a été prévu sur l'état général de la ville et ni en termes de rencontres et de discussions avec les habitants.

La compétence d'urbanisme est confiée aux villes sous la tutelle du Ministère des Transports et de l'Infrastructure. La répartition des compétences ne nous est pas apparue comme clairement définie. Des règles nationales s'appliquent uniformément sur tout le territoire albanais, aucun plan d'aménagement n'est prévu à l'échelle d'une région pas plus qu'il n'y a de plan d'urbanisme à l'échelle de chaque ville. La nouvelle loi sur la planification territoriale, dont la date d'application serait fixée au 20 septembre 2010, prévoit que chaque ville se dote d'un plan d'urbanisme. Pour cela, l'Agence de la Planification Territoriale a été créée. Cependant, l'absence de formation d'élus et de techniciens dans ce domaine risque de limiter l'efficacité des décisions prises.

## **ETAT DES LIEUX :**

### *- Au niveau général :*

Concernant la ville de Berat, une réflexion pour ce qui pourrait être le plan d'urbanisme est en cours d'élaboration et une équipe israélienne et grecque ont été missionnées pour la rédaction d'un règlement concernant le territoire en-dehors de la zone 1 et de la zone tampon.

Nous n'avons eu qu'un regard rapide par un power point sur les axes de travail et les images urbaines proposées. Cependant nous souhaitons attirer l'attention des décideurs sur le fait qu'une ville ne s'édifie pas sur des modèles « d'importation contemporaine » ou dits « modernes » et que la culture de l'urbanisme de rupture a produit des résultats socialement et territorialement très contestés.

Les bâtiments construits pendant la période du communisme, homogènes, ne posent pas de véritables problèmes en termes d'urbanisme. Par contre, certains bâtiments construits dans la période 1990-2010 ne s'intègrent vraiment pas dans le paysage urbain, et ce de manière irréversible.

Un projet de Marketing touristique est également élaboré avec SMV (Pays-Bas).

La ville fait partie de l'Association des Villes Historiques des Balkans. La commune fait preuve d'un grand intérêt pour la coopération régionale mais également française.

Le maire de Berat est allé au Puy-en-Velay et un projet de coopération décentralisé est en discussion.

*- Au niveau de la vieille ville :*

Les constructions anciennes, de par le jeu subtil des agencements mariant soubassements pierre et étages à structure en bois obéissent à un principe de souplesse des habitations en cas de secousses sismiques. Dans tous les Balkans il y a une culture architecturale et constructive partagée qui s'exprime avec de nombreuses variations issues de l'histoire des pays, régions, localités, et constitue un lien régional précieux qui mériterait d'être révélé et développé.

Les constructions sont adaptées au climat : la chaleur de l'été à Berat est très relativisée dans les ruelles de la ville ancienne sous les plantations de vignes et dans les maisons qui n'ont pas à faire usage de climatiseurs pour assurer le confort d'été des habitations.

Nous ne disposons pas d'éléments sur les besoins en termes de logements, écoles, fonction économique, équipements publics ou privés.

La zone tampon est le centre de la vie économique et sociale de Berat tandis que le centre historique est essentiellement consacré à la fonction d'habitation, de tourisme avec quelques petits commerces de proximité. Le centre n'a pas subi de dégradations importantes.

Par contre, dans la zone périphérique, de nombreux bâtiments ne sont que de pâles imitations de l'architecture traditionnelle. Beaucoup de bâtiments récents détruisent le paysage urbain et empêchent les visiteurs d'avoir une vue dégagée sur la vieille ville. L'urbanisation rapide, en particulier sur les collines endommage le paysage de Berat.

La citadelle, entourée par des arbres, ne peut être vue depuis la vallée. Le site de Berat, composé de la rivière Ossum et des collines environnantes, demande une réflexion sur les espaces ouverts et sur la lecture proche et lointaine du paysage.

## **CONCLUSIONS :**

Une réflexion doit être menée à l'échelle de tout le territoire de la ville. Cette réflexion sera basée sur les qualités des espaces historiques et naturels et se donnera pour objectif de déterminer les secteurs de la ville inconstructibles, ceux qui pourront être densifiés, les secteurs qui pourront faire l'objet d'un développement urbain contrôlé, et ceux qui devront bénéficier d'une attention particulière associant de manière cohérente préservation et évolution.

## **RECOMMANDATIONS :**

Notre mission étant centrée sur les questions des protections patrimoniales il nous est apparu nécessaire de faire un préambule : *Nous avons rappelé à nos interlocuteurs que nous envisagerions une réflexion urbaine et patrimoniale qui se devait de se conformer aux grands principes du droit européen. Préserver des sites naturels et urbains génèrent des atteintes au droit d'user librement de sa propriété privée et des inégalités de traitement entre celui qui se verra limité dans ces droits à construire et celui qui aura des possibilités élargies. Ces restrictions ne peuvent être justifiées que par l'intérêt public et, si cela est nécessaire, doivent mener à une compensation juste et préalable (dans le cas d'une démolition imposée par exemple). Le document d'urbanisme doit justifier par une analyse des situations le parti urbain choisi. Ses objectifs doivent être transcrits dans un document graphique et une réglementation compréhensibles par tous. Un tableau de synthèse renseigne chaque parcelle, chaque immeuble concerné par une servitude publique d'urbanisme afin que tout propriétaire soit informé sur les raisons et les conséquences de cette servitude. Enfin, toutes ces dispositions doivent faire l'objet d'une enquête publique.*

### **Au vu des éléments portés à notre connaissance sur la législation actuelle, les actions suivantes peuvent être envisagées :**

→ Certains bâtiments récents endommagent le paysage naturel et urbain, en particulier ceux situés en face de la citadelle. Il est important de déclarer inconstructibles ces espaces. Il est urgent et primordial qu'une analyse de ces paysages soit menée afin de délimiter les zones inconstructibles et les conditions d'évolution des secteurs urbanisés ou urbanisables. Il est aussi envisageable de supprimer, au moins partiellement, les arbres entourant la citadelle afin de restaurer sa silhouette.

→ Il est aussi urgent de mener une étude sur la zone tampon afin d'établir un plan d'urbanisme détaillé qui tiendra compte de la morphologie du bâti, de la topographie et qui favorisera les cônes de vue qui doivent être protégés, vers et depuis les parties historiques de la ville. Ce travail débutera par un inventaire exhaustif qui permettra de déterminer ce qui devrait être conservé de ce qui ne le nécessite pas. **Il serait utile de surseoir à toute nouvelle construction dans l'attente que des grands principes soient établis pour cette zone.**

→ La réflexion urbaine ne peut être dissociée d'une réflexion sur les paysages. Les plans d'urbanismes devraient être tenus d'aborder ces thèmes et d'apporter des réponses appropriées.

→ Il manque dans la législation albanaise une catégorie de protection intermédiaire entre le classement monument historique et la non protection. Il semble important que la législation évolue pour pouvoir protéger « plus souplement » des édifices qui pour des raisons historiques, urbaines, environnementales, culturelles méritent d'être protégés sans pour autant être qualifiés de monuments historiques. Pour que cette démarche soit efficiente la possibilité de pouvoir, dans le document d'urbanisme, travailler à la parcelle doit être juridiquement offerte.

→ Les limites de la zone classée niveau 1 doivent être revues et élargies pour mieux épouser la réalité morphologique de ses abords.

→ De plus, les nouvelles constructions épousent fréquemment des formes éclectiques qui empêchent d'assurer leur intégration dans le paysage naturel et urbain. Il faut, dans les tissus urbains constitués, autant que faire se peut éviter les effets de modes architecturales : une réflexion sur l'évolution de ces tissus doit être engagée et intégrée au sein du futur document d'urbanisme. Pour les « coups partis » les plus négatifs l'obligation de les transformer radicalement (écrêtement, démolition partielle ou totale) doit être rendue possible.

→ Dans les secteurs sensibles (zone 1 et zone tampon et ceux que l'étude jugera importants) il est éminemment souhaitable de procéder à un inventaire systématique du bâti et des paysages, de privilégier la restauration sur la démolition reconstruction, et rejeter l'idée qu'une reconstruction à l'identique est possible car c'est la voie la plus sûre pour perdre ce patrimoine. Dans ces mêmes secteurs, les constructions neuves doivent faire l'objet d'une sorte de cahier des charges architectural pour assurer au mieux leur intégration dans les lieux où elles s'insèrent. L'imitation et le pastiche des anciennes constructions doivent être évités au profit d'un respect des gabarits, lignes, volumes, percements, rythmes qui les caractérisent. Le recours aux matériaux traditionnels doit être garanti.

→ Une politique urbaine ne peut être déconnectée d'une politique des transports. La réflexion sur la densification de la ville pourrait être l'occasion d'une réflexion sur la mobilité et le stationnement.

### **MISE EN ŒUVRE PROPOSEE :**

- Pédagogie : explication sur le terrain des objectifs. Il est très important que la politique urbaine nouvelle à mener soit connue et acceptée par tous (élus et habitants) afin de garantir l'efficacité de la mise en œuvre de la réglementation sur le terrain. La règle, sans animations permanentes pour la faire vivre, restera une théorie vide de sens, inappliquée car inapplicable.

### **Certains outils nous semblent pertinents :**

- développer au sein des services municipaux une culture urbaine et patrimoniale,
- développer des habitudes de travail en commun entre les services de l'Etat, les élus et les techniciens des villes,
- développer des politiques de sensibilisation, de médiation urbaine et patrimoniale,
- multiplier les opportunités de chantiers témoins à l'usage du service public (office du tourisme, antenne de l'alliance française de Tirana),
- créer une « boutique du patrimoine » qui soit un lieu de référence et de partage de la connaissance,
- former des acteurs (élus, techniciens, architectes, artisans, entreprises, propriétaires, habitants...) aux spécificités des restaurations,
- rechercher des moyens financiers d'incitation à « faire bien » (subventions, incitations fiscales...).

*Frédéric AUCLAIR,*

*Ludivine BASCOU,*

*Jacky CRUCHON,*

*Association Nationale des Villes et Pays d'Art et d'Histoire et des Villes à Secteurs Protégés,  
(septembre 2010)*