



Le cadre législatif

La loi qui régit la protection des monuments historiques ou les antiquités au Liban est l'arrêté n°166/L.R du 7 Novembre 1933, portant tout règlement sur les « Antiquités ».

Héritée du mandat français cette loi a subi quelques réformes. Un projet de loi pour la protection et la mise en valeur des sites et monuments historiques, civils ou villageois, à caractère historique, architectural ou culturel particulier, est en cours de débat et d'étude au Parlement Libanais. Il complétera l'arrêté 166/L.R.

Le domaine de la protection

L'article 1 de l'arrêté n°166/L.R définit la notion « d'Antiquité » (à protéger) comme « tous les produits de l'activité humaine, à quelque civilisation qu'ils appartiennent, antérieurs à l'année 1700 ». La loi assimile également aux antiquités les objets immobiliers postérieurs à l'année 1700 dont la conservation présente du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public. Ces objets immobiliers sont protégés par différentes dispositions législatives ou juridiques qui seront développées par la suite.

Sont considérées donc comme des antiquités immobilières :

- 1) Tout apport de l'industrie humaine recouvrant le sol de formation géologique.
- 2) Tout ouvrage ou édifice ancien, restes ou vestiges d'édifices anciens avec ou sans structure visible au-dessus du sol.
- 3) Tout objet mobilier attaché au fond ou à l'immeuble à perpétuelle demeure.
- 4) Tout site naturel utilisé ou approprié par l'industrie humaine tel que abri sous roche, grottes, roches portant des peintures, sculptures, moulures ou inscriptions.

L'arrêté n°166 possède donc un domaine très étendu, et repose sur deux critères alternatifs : le premier est objectif, l'antériorité à 1700 ; le second est subjectif, postérieur à 1700 (l'immeuble peut être protégé s'il présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public).

Les procédures de la protection

Deux procédures distinctes sont utilisées pour la protection des bâtiments d'intérêt historique, architectural, urbain, ...

Ces deux procédures sont l'inscription à l'inventaire et le classement.

- L'inscription à l'inventaire

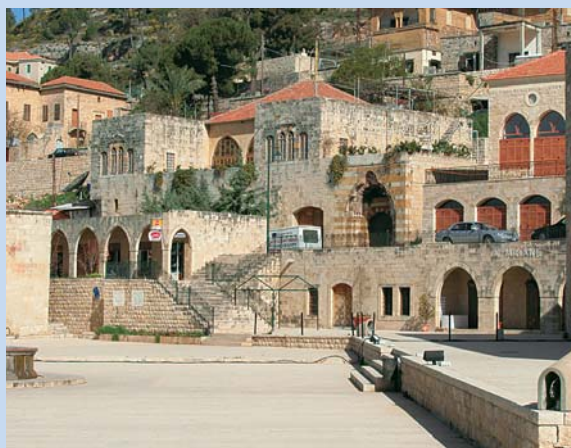
L'inscription se fait sur proposition du Directeur des Antiquités, auprès du Ministère de la Culture qui peut porter des bâtiments d'intérêt historique, architectural ou autre à un registre destiné à l'inventaire général des monuments historiques.

Cette inscription est notifiée par voie administrative aux propriétaires intéressés et mentionnée au registre foncier sur le feuillet du bâtiment concerné.

Les effets de l'inscription à l'inventaire sont peu contraignants pour le propriétaire : elle entraîne à la charge de celui-ci l'obligation d'aviser la Direction Générale des Antiquités de toute modification à apporter à l'immeuble, deux mois avant d'y procéder, en indiquant les modifications et travaux qu'il se propose d'effectuer (article 23).

L'obligation est également assortie d'une sanction financière et civile.

Ainsi notifiée, la Direction Générale des Antiquités examine tout projet de modification et tente, en cas de désaccord sur un projet, de trouver une solution à l'amiable. Si la discussion à l'amiable n'aboutit pas, la Direction Générale des Antiquités, ne peut s'opposer aux travaux projetés par le propriétaire qu'en engageant la procédure de classement.



Deir el Qamar

- La procédure du classement

Elle est réalisée par un décret de classement pris par le Chef de l'Etat sur proposition du Directeur Général des Antiquités (article 26).

Les effets du classement s'appliquent à partir du moment où la proposition du classement est notifiée au propriétaire. Les effets du classement cessent si la décision de classement n'intervient pas dans les six mois de la notification au propriétaire.

Ainsi, sous peine de sanctions civiles et pénales, l'immeuble classé ne peut être ni restauré, ni modifié, ni réparé, ni à plus forte raison détruit ou « déplacé », même en partie, sans le consentement de la Direction Générale des Antiquités (article 30).

Contrairement à l'inscription à l'inventaire général, la procédure de classement autorise le propriétaire au droit d'être indemnisé du préjudice qu'il aurait subi du fait du classement (articles 37 et suite).

- Les aides financières

Les frais résultant des travaux de consolidation ou de réparation des immeubles inscrits à l'inventaire général ou classés monuments historiques sont supportés par les propriétaires de ces immeubles.

Si l'état n'est pas propriétaire d'un tel immeuble, il ne

prend à sa charge que les dépenses correspondant aux travaux exécutés, en plus de ce qu'imposerait la conservation en état du bâtiment.

Dans ce cas les municipalités participent également à ces dépenses suivant une proposition à déterminer dans chaque cas. En cas d'urgence ou de péril (reconnu par les services techniques municipaux ou les services des antiquités) un expert sera chargé par le tribunal de première instance (saisi par la municipalité ou la Direction Générale des Antiquités) d'examiner l'état du bâtiment. Une obligation pour effectuer les travaux ou les financer par le propriétaire peut être prononcée par le tribunal dans le cas de résistance du propriétaire. L'autorité municipale sera substituée au propriétaire pour effectuer les travaux et sera remboursée par le propriétaire selon les lois et les règles de comptabilités publiques et d'impôts et de l'argent public.

L'arrêté n°166/L.R étend également la procédure de classement aux abords des « monuments historiques ». Ainsi la loi prévoit que des immeubles, qui sans présenter eux même un intérêt historique ou artistique, pourront faire l'objet d'un classement dès lors que celui-ci est nécessaire pour « isoler ou dégager un immeuble classé » (article 27).

- Cas de constructions traditionnelles (historiques) non protégées par inscription ou par classement

Les bâtiments ou les constructions d'architecture traditionnelles ne présentant pas de caractère « historiques ou artistiques » particuliers ne sont pas soumis aux règlements de l'arrêté n°166/L.R. Cependant d'autres lois ou articles encadrent la protection de ces bâtiments surtout quand il s'agit d'ensembles architecturaux et urbains.

L'arrêté n°69 du 9/9/1983 de la loi d'urbanisme (4ème article) stipule que des plans d'urbanisme détaillés, sont obligatoires pour les zones archéologiques ; dans l'article 8 il affirme que ces plans d'urbanisme détaillés déterminent les règles et les conditions pour les protections des zones à caractère historique. La loi de la construction, dans son article 13 de l'arrêté n°148 du 16/9/83, signale que certains bâtiments à caractère seront soumis à des règles particulières relatives à l'importance du bâtiment. C'est sur ces deux articles des deux lois d'urbanisme et de construction que l'on s'appuie pour établir et proposer des règles de protection et construction dans les zones à caractère architectural historique (ou traditionnel).

Les procédures d'interventions

Pour toute intervention sur le bâti traditionnel, une personne qualifiée devra être en charge pour établir un projet. Cette personne est soit un architecte restaurateur soit un archéologue conservateur.

- L'autorisation d'intervention sur un bâti non protégé

- Tous les travaux intérieurs qui ne touchent pas la structure du bâtiment ne sont pas soumis à une autorisation ou un permis préalable.
- Tous les travaux extérieurs ne touchant pas la structure du bâtiment tels que les travaux d'enduit, peinture extérieure, étanchéité, menuiserie, restauration des

balcons, ... sont soumis à des autorisations préalables auprès de la municipalité de la région.

- Tous les travaux touchant la structure du bâti doivent être soumis à un permis préalable obtenu après présentation d'un projet, établi par un architecte ou un ingénieur, aux services techniques de la Direction Générale de l'Urbanisme. Le permis final est délivré par la municipalité de la région.

- L'autorisation d'intervention sur un bâti protégé

- Etablissement d'un projet par un architecte ou un ingénieur (restaurateurs de préférence).
- Dépôt de dossier auprès de la municipalité ou du service technique de la Direction Générale de l'Urbanisme de la région.
- Le dossier sera transmis à la Direction Générale des Antiquités pour avis, et sera traité par un architecte de la Direction Générale des Antiquités pour approbation.
- Retour du dossier à la municipalité ou au service technique de la Direction Générale de l'Urbanisme où il sera traité par l'architecte ou bien l'ingénieur du service des bâtiments où le permis final sera délivré.

- Les aides financières

- Les frais résultant des travaux de consolidation ou de réparation des immeubles non protégés sont à la charge des propriétaires de ces immeubles. Cependant l'état, non propriétaire d'un immeuble inscrit ou classé, peut prendre à sa charge « les dépenses correspondant aux travaux exécutés, en plus de ce qu'imposerait la conservation en état du bâtiment. Dans ce cas les municipalités participent également à ces dépenses « suivant une proposition à déterminer dans chaque cas ».
- En cas d'urgence, les services techniques municipaux ou la Direction Générale des Antiquités peuvent, après une mise en demeure du propriétaire, faire exécuter les travaux de réparation ou d'entretien qui sont jugés indispensables à la conservation des monuments classés ou inventoriés n'appartenant pas à l'état. Une procédure assez complexe est nécessaire, les frais ou les dépenses des travaux exécutés devront être remboursés avec une majoration de 25% à l'administration qui s'est chargée des frais.

- L'indemnisation

En ce qui concerne les dommages éventuels résultant des classements pour les propriétaires des immeubles classés, l'état n'indemnise que les particuliers ou les personnes morales de droit privé. Il n'indemnise pas les communautés pour le classement des monuments dont elles sont propriétaires, si ces monuments sont affectés à un service public ou à un culte.

L'évolution de la législation

Un projet de loi pour « la protection des bâtiments et des sites patrimoniaux » concerne la protection et la mise en valeur des monuments ou sites ou constructions isolées qui constituent entre elles un tissu urbain ou villageois et qui, de part leur style architectural, contiennent une valeur historique ou artistique ou scientifique ou patrimoniale particulière. Ainsi, tout bâtiment à caractère patrimonial sera soumis aux termes de cette loi.

- Les procédures de protection

- 1- La décision de protection primaire
- 2- La décision temporaire
- 3- Le décret de la disposition de protection finale

1- La décision de protection :

Elle est prise par le Ministre de la Culture suite à une proposition du Directeur Général des Antiquités, en réponse à une demande de protection d'une institution publique intéressée par la protection du patrimoine, d'une municipalité concernée, des propriétaires, ou des ordres des ingénieurs. Cette décision est notifiée par voie administrative aux propriétaires et aux registres fonciers où elle sera mentionnée. La validité de cette décision est de six mois à partir de la date de la notification.



Tyr

2- La décision temporaire :

Après consultation d'une équipe scientifique et après accord du Haut Conseil de l'Urbanisme, le Ministre de la Culture émet une décision temporaire dans laquelle seront précisés les limites géographiques de la zone à protéger ainsi que toutes les règles d'architecture et d'urbanisme nécessaires à cette protection. La durée de cette décision est de deux ans, renouvelable une seule fois.

3- Décret de la disposition de protection finale :

Le Ministère des Travaux Publics (Direction Générale de l'Urbanisme) établit un projet pour la disposition finale des parcelles à protéger après les études de terrain et d'analyse nécessaires à cette protection, réalisées en coordination avec le Ministère de la Culture (Direction Générale des Antiquités). La disposition finale de ces parcelles sera adoptée après un décret en Conseil des Ministres, après proposition des Ministres de la Culture et des Travaux Publics et après notification aux registres fonciers et administrations et personnes concernées.

Deux listes au Ministère de la Culture seront établies pour contrôler la protection des parcelles concernées :

- 1- Liste de parcelles soumises à la décision temporaire.
- 2- Liste de parcelles soumises à l'Etat de la disposition de protection finale.

Le décret de la disposition de protection finale sera accompagné d'une étude, ou « cahier des charges » où seront détaillées toutes les dispositions urbaines, architecturales et conditions nécessaires aux travaux de

restaurations, de destructions, ... et pour toute intervention sur les bâtiments protégés (matériaux à utiliser dans les travaux, couleurs ...).

Le décret permet aussi la modification de toute disposition urbaine ou architecturale à laquelle la parcelle ou le bâtiment est soumis (Coefficient d'Occupation des sols, hauteur du bâtiment, style architectural, nombre d'étages, ...)

- L'indemnisation

La nouvelle loi ne prévoit aucune indemnisation pour les parcelles soumises à la disposition de protection finale, sauf dans le cas de la destruction d'un bâti existant ou dans le cas de la réduction du coefficient d'occupation général de la parcelle.

Dans le cas de la destruction, une indemnisation financière est prévue, mais dans le cas de la réduction du coefficient, un transfert de 75% de la surface perdue par la réduction, est possible à d'autres parcelles indiquées dans d'autres zones (par un décret du Conseil des Ministres).

D'autres aides financières pour les propriétaires de ces parcelles sont prévues pour les travaux de restauration ou construction ou modification de l'existant. Ces aides sont possibles sous plusieurs formes : réduction d'impôts, réduction de charges foncières, dons et participations financières de la caisse indépendante de l'archéologie et des biens culturels et patrimoniaux et enfin permission d'augmentation de 15% sur la valeur des contrats de location en faveur du propriétaire du bâtiment concerné par les travaux.

Les travaux de consolidation ou de réparation nécessaires aux bâtiments protégés peuvent être demandés par le Ministre de la Culture auprès des propriétaires. Les frais de ces travaux doivent être supportés par eux. Dans le cas de refus de ces propriétaires, les travaux peuvent être exécutés par le Ministère de la Culture ou la municipalité concernée, les dépenses et les frais des travaux exécutés devant être remboursés à l'administration selon les normes et lois fiscales et de la gestion des dépenses publiques.

Sanctions: toute infraction à cette loi est passible d'emprisonnement pour une durée d'un mois à un an, et d'une amende qui varie entre un et cent millions de livres libanaises.

On constate donc l'importance de ce projet de loi, qui concerne la protection et la mise en valeur des ensembles de bâtiments ou constructions à caractère historique, architectural ou patrimonial. En effet, la loi actuelle de l'archéologie ne prend pas en considération ces éléments, « puisqu'ils ne possèdent pas des caractères ou des éléments architecturaux ou artistiques très particuliers », et que la loi de l'archéologie ne permet pas non plus de protéger directement des tissus ou ensembles urbains comme unité patrimoniale.

Exemples d'opérations de réhabilitation

- Un exemple d'opération de Réhabilitation : le quartier *el-Qalaa* à Baalbeck

Le quartier *el-Qalaa* ou de « la citadelle » est situé aux limites Est et Sud de la zone des temples Romains de

Baalbeck. Il est constitué d'un ensemble de maisons patrimoniales du XIXe et du début du XXe siècle de type « maisons à cour à deux étages » qui forment un tissu urbain traditionnel reflétant l'art de vivre de la société baalbeckiote. Au sein de la ville, ce quartier a subi au fil du temps et surtout durant la guerre civile libanaise, diverses modifications qui ont porté atteinte à son intégrité et à son authenticité. En effet, plusieurs cellules patrimoniales ont été remplacées par de nouvelles constructions, tandis que d'autres, faute de maintenance adéquate souffrent aujourd'hui de graves problèmes de conservation. En conséquence, ce patrimoine bâti serait perdu et supplanté à son tour par des bâtiments ne correspondant pas à la même typologie architecturale.

L'importance de cet ensemble patrimonial ne réside pas uniquement dans sa typologie architecturale et urbaine traditionnelle, mais aussi et surtout de part son emplacement géographique à proximité de la zone archéologique de la ville (lieu de prédilection des touristes). Les opérations d'expropriation programmées ainsi que les divers plans d'urbanisme établis de par le passé visant à détruire ce quartier afin de le remplacer par une zone fonctionnelle de stationnement et de jardins, constituent un danger certain.

Dans ce sens, la Direction Générale des Antiquités, soucieuse de protéger ce patrimoine bâti, s'est opposée à ces propositions d'aménagement en présentant un contre-projet prévoyant la restauration des constructions anciennes et a intégré la conservation du quartier dans un programme plus vaste financé par la Banque Mondiale intitulé « Conservation et Mise en valeur des sites archéologiques et du Patrimoine Culturel de Baalbeck ». Un nouveau plan directeur général



Baalbeck

d'urbanisme, prenant en compte les impératifs de la Direction Générale des Antiquités est en cours de préparation. Des études détaillées pour la conservation et la restauration du quartier de *el-Qalaa* sont prises en charge par le bureau technique de la Banque Mondiale en collaboration avec les services de la Direction Générale des Antiquités.

Les principaux points à traiter prévus dans cette étude consisteraient en :

- un relevé détaillé de l'état actuel de cette zone
- une recherche historique exhaustive sur son

développement urbain, architectural, et socio-économique

- une analyse minutieuse de la morphologie et de la typologie architecturale et urbaine des différentes composantes
- une étude structurelle et technique des différentes composantes
- une proposition pour la conservation, la restauration et la mise en valeur du quartier résultant des analyses établies.

Le chantier de réhabilitation du quartier de *el-Qalaa* est prévu pour le printemps 2004. Il serait un exemple d'intégration d'un tissu urbain de grande valeur patrimonial au sein d'un projet d'aménagement visant à la promotion touristique de la ville de Baalbeck.

Conserver tout en offrant des infrastructures modernes adéquates, telle serait l'enjeu réussi d'une mise en valeur d'une zone patrimoniale dans un site urbain.

- Un exemple de restauration : le Souk de Batroun

Batroun est une ville côtière située à environ 50 km au nord de la capitale, Beyrouth. Ville dont la présence humaine est attestée depuis les périodes préhistoriques, elle se caractérise par sa forme quasi arrondie et par la présence de son port.

Batroun, vieille de plus de 4.000 ans connu au fil du temps, prospérité et décadence. Les vestiges des différentes périodes phénicienne, romaine, byzantine, croisée et moderne (*moutassarrifiya*) en témoignent. C'est durant cette dernière période soit à partir de 1861, que la ville de Batroun jouit d'une période de prospérité économique qui se reflète par un important développement culturel, artistique et architectural. Les constructions diverses, monuments religieux décorés, luxueuses villas (*haras*), souk de grande dimension sont autant de preuves de la richesse de sa population.

Batroun n'a pas subi de sérieux dommages durant la guerre libanaise qui débute en 1975 et ses vestiges tant historiques qu'archéologiques ont été relativement bien conservés.

Le Souk de Batroun

Daté du début du XIXe siècle, le souk qui constitue une unité architecturale et urbaine, souffre depuis la fin



Batroun

de la guerre du manque d'activités commerciales. En conséquence, divers problèmes ont surgit :

- du point de vue social, l'abandon des maisons et des

magasins par la population isole le souk de la nouvelle ville; du point de vue urbain : le manque de stationnement ainsi que la mauvaise infrastructure des services rendent la zone du souk difficilement accessible;

- les constructions récentes en béton et les rajouts aux bâtiments en pierre ont dénaturé l'authenticité architecturale du souk;

- des problèmes de structure nécessitent des interventions d'urgence à court et à long terme : les principales lacunes structurelles qui apparaissent dans les magasins et les maisons sont essentiellement , les fissurations , les problèmes de tassement du sol causé par des problèmes de drainage des eaux et enfin la surcharge des constructions originales due au rajout de structures. A cela se greffent d'une part les phénomènes de dégradations de la pierre ou d'autres matériaux, conséquence de l'humidité et d'autre part l'absence de travaux de restauration ou de conservation. Enfin, les interventions arbitraires opérées par la population ont largement altéré les structures d'origine.

La restauration du Souk de Batroun

A l'initiative de la municipalité de Batroun, un projet de restauration du souk a été enclenché. Les relevés architecturaux détaillés précédemment établis par l'APSAD (Association de la Protection des Sites et Anciennes Demeures) ont servi de point de départ au projet de restauration . Ce dossier fut par la suite soumis pour accord à la Direction Générale des Antiquités ainsi que le prévoit la loi de 1933 sur les Antiquités puisque la ville de Batroun est classée « ville historique ».

Ce dossier de restauration qui a subit quelques modifications concernant certains détails comportait :

- l'historique de la ville et des Souks et leur évolution urbaine
- une analyse architecturale et sociale du bâti existant
- une analyse de la typologie architecturale des bâtiments
- une analyse structurelle du bâti
- une proposition de restauration

Débuté en 2003, le travail de réhabilitation du souk de Batroun s'est concentré en premier lieu sur les diverses infrastructures, notamment celles du passage des gaines électriques et des canalisations d'eaux ainsi que du dallage en pierre basaltique. Ces travaux ont permis de pallier au grand désordre qui sévissait dans les rues par le passage apparent des câbles électriques et qui de fait entravait la beauté de cette zone historique. Certains travaux de consolidation ont également été effectués en superstructure sur des bâtiments en proie à de sérieuses détériorations.

Le concept de restauration des maisons et des bâtiments est le respect de l'authenticité du souk et de ses composantes architecturales, notamment par l'utilisation des matériaux adéquats présents dans les constructions traditionnelles tels la chaux, le bois, la pierre *Ramleh* et la ferronnerie.

Cette opération de réhabilitation du souk de Batroun, qui est toujours en cours, va permettre la revitalisation de cette partie de la ville en encourageant les propriétaires à réutiliser leurs locaux à des fins commerciales. A l'heure où Batroun tente de se repositionner dans le domaine touristique, un projet de la sorte ne peut que privilégier la ville au sein de la région.