

Cité historique et ville contemporaine



Plan des subdivisions de la municipalité de Qufu (896 km²)

Protection et mise en valeur du patrimoine urbain de la Cité Ming
LE RÉGLEMENT - KONG QINGDI

Étant donné l'officialisation du "Plan stratégique de la Cité Ming", la rédaction de la "réglementation provisoire pour la gestion et la protection de la Cité Ming" et du "guide pour la restauration de l'architecture et du paysage de la Cité Ming de Qufu", l'objectif de cette étude était de tester et vérifier l'application des documents susmentionnés et les amender si besoin afin de passer du stade des études au stade de bonne gestion.

Nous avons choisi en mai 2007 un secteur d'étude limitrophe de la rue de la Porte de l'Est, secteur exemplaire de la cohérence du tissu général de la Cité Ming. Le site a une superficie d'environ un hectare. Il est constitué de 35 cours, on y a relevé 16 grands arbres, jujubiers, sophoras.



Maison traditionnelle

L'évolution du développement de la Cité Ming peut être divisée en six périodes que nous décrivons ci-après et qui ont eu une influence sur le développement de ce secteur d'étude.

1. Bien que l'occupation de la Cité Ming soit plus ancienne, il est communément admis que sa construction date de 1522. À cette époque les infrastructures de la Cité étaient peu développées, les rues étaient en terre. Le quartier de notre secteur d'étude accueillait plusieurs résidences des descendants des branches latérales de la famille confucéenne, et était l'un des quartiers les plus commerçants de la Cité.

2. La ville a connu, au cours du milieu du XX^e siècle, de profonds changements tant sur le plan politique que sur le plan économique. En 1958-60 a été édifié dans la partie est de notre secteur d'étude un ensemble de bâtiments col-



lectifs bas en bandes, à rez-de-chaussée ou avec un étage, pour les employés de la poste, créant un nouveau style d'habitation dans la Cité Ming. Lors de la Révolution Culturelle, les résidences des familles des branches latérales furent détruites, et la résidence de Confucius réaffectée pour l'administration, introduisant ainsi des changements majeurs dans l'organisation urbaine.

3. Dans les années 1970, la population avait peu conscience de la protection du patrimoine et il n'existait pas de plan général d'urbanisme pour la ville ; la Cité Ming a alors subi des détériorations notables. Pour faciliter la circulation, le mur d'enceinte de la Cité Ming fut démoli en 1977. La même année fut construit le tronçon sud de la rue de la Tour du Tambour et fut élargi son tronçon nord, faisant de cette rue la première qui traverse toute la Cité du nord au sud avec pour conséquence le déplacement du centre-ville vers l'ouest. On constatait alors une hausse de la population et une baisse de l'état d'hygiène dans la Cité. Seules quelques rues principales possédaient un éclairage public. Un réseau d'eau public alimentait une petite partie des bâtiments publics et de la population.

Avec le temps, la plupart des maisons situées le long de la rue de la Porte de l'Est ont été achetées par le comité d'habitation ou par le Bureau des céréales du district. Ces acheteurs les ont louées à des particuliers qui y ont installé des commerces. Les maisons à cour ont été peu à peu subdivisées afin d'accueillir une population croissante.

4. En 1980, fut rédigé un "schéma d'urbanisme de Qufu" et, dès lors, l'urbanisme de Qufu fut planifié et s'engagea dans une voie réglementaire.

La Cité Ming a été désignée comme une zone de patrimoine culturel et historique à préserver. Une attention particulière fut alors portée à la préservation de l'aspect et de l'environnement traditionnel de la ville. Pendant cette période les installations d'infrastructures de la Cité Ming se sont améliorées. Les rues principales ont été goudronnées ou dallées de pierre, chaque rue principale a été munie de système d'égout, et le réseau d'eau potable installé.

En 1984, la rue de la Porte de l'Est a été goudronnée et un éclairage public installé. En 1982, le lotissement de la poste s'est densifié avec la création d'un bâtiment à deux niveaux abritant six familles.

5. De 1990 à 2000, une partie des habitants, voyant leur niveau de vie augmenter et désireux d'améliorer leurs conditions de logement, ont démoli leurs maisons traditionnelles pour y construire de nouvelles maisons. Pour accroître la superficie de leurs logements, des habitants ont ajouté des bâtisses dans les cours. Des propriétaires ont déménagé dans des quartiers nouvellement construits où l'habitat et les installations d'infrastructures étaient meilleurs que dans la Cité Ming. De ce fait, la population de la Cité Ming a commencé à diminuer et sa compo-

sition à changer. La proportion des personnes âgées, de faibles revenus et des locataires temporaires a augmenté, ainsi que le nombre des maisons vacantes.

Le réseau viaire n'a pas été modifié durant cette période.

6. Depuis les années 2000, à cause du manque d'attention de la municipalité, des maisons anciennes ont été démolies et remplacées par des bâtiments à un étage. Aujourd'hui, autorités et habitants prennent conscience de la valeur du patrimoine urbain et s'activent à protéger les constructions traditionnelles de la Cité Ming.

Données sur les habitants et sur les constructions

Pour toutes les constructions nous avons fait des enquêtes détaillées dans chaque cour : statut des occupants et des bâtiments, données sur les constructions, informations sociales et administratives etc. afin de constituer une banque de données numériques et photographiques.

Sur les 35 familles enquêtées, nous retiendrons principalement les points suivants :

Six familles vivent dans un immeuble collectif et 29 familles résident dans des maisons privées

Environ 40 % des familles sont locataires et 48,6 % sont propriétaire. 8 % des bâtiments sont vides et 3,4 % à usage commercial ou artisanal.

Les habitants originaires de la Cité Ming représentent 42,8 % des familles alors que les habitants temporaires représentent 40 % des familles.

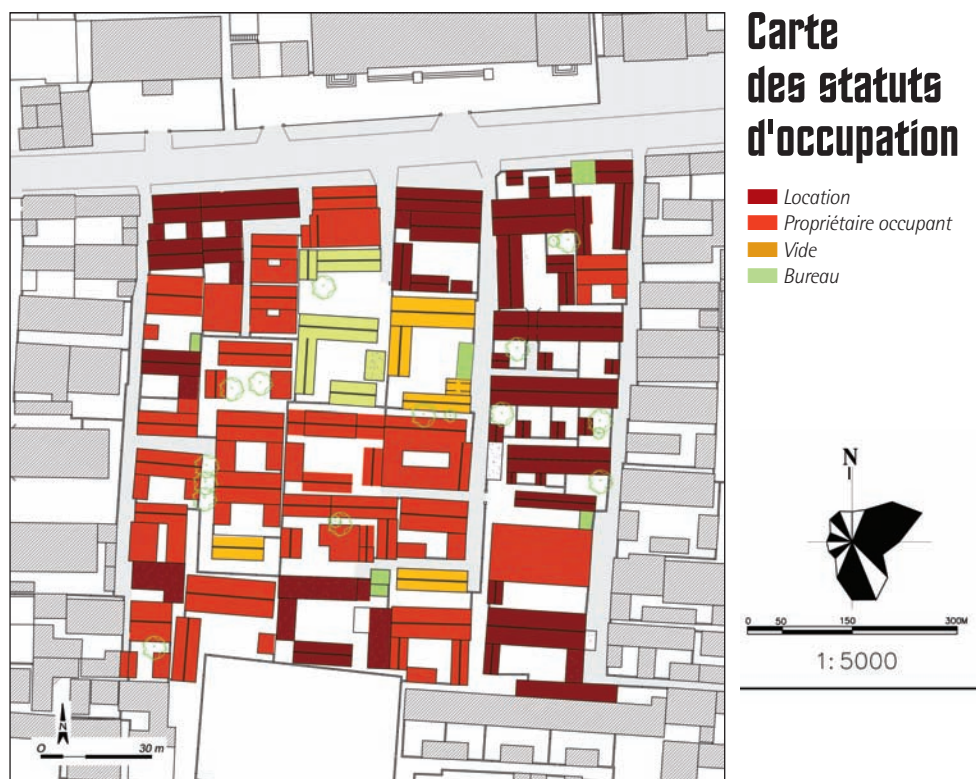


Rue est



Impasse

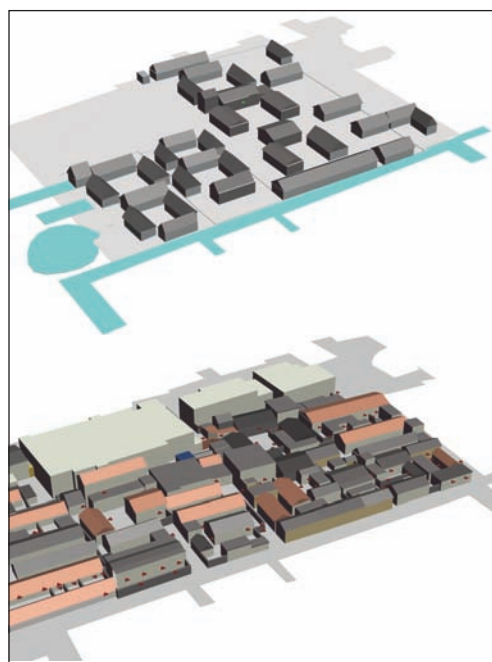
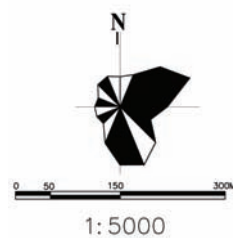
25,7 % des familles seulement possèdent une cuisine. Les autres familles n'ayant pas de lieu spécifique pour la préparation des repas. Seules





Datation du bâti

- Fin de la dynastie Qing
- Années 1960
- Années 1970
- Années 1980
- Années 1990
- Années 2000



D'hier (haut) à aujourd'hui (bas) : la densification

quelques maisons ont une salle de bain et des toilettes. Les toilettes sont généralement communes à plusieurs maisons, ou bien les familles utilisent les toilettes publiques. Les constructions sont toutes alimentées en électricité et en eau. Généralement, le point d'eau unique se trouve dans la cour.

Les rues et cours sont cimentées ou en brique grise. Les cours sont parfois plantées d'un arbre.

En Chine, tout terrain appartient à l'Etat et les occupants bénéficient d'un droit d'usage du terrain. Trois types d'occupants ont été identifiés : la collectivité (comité de quartier), les entreprises et les particuliers.

Les toits des constructions existantes dans ce quartier se divisent en quatre formes, soit : toits de tuiles grises traditionnelles, toits de tuiles rouges ou grises contemporaines, toits-terrasse en ciment, et toits en tôle. Leurs proportions sont respectivement de 30 %, 30 %, 30 % et 10 %.

Les constructions datent du début du XX^e siècle jusqu'aux années 2000. Mais la plupart sont issues des restaurations qui ont eu lieu dans les années 1980.

Peu de maisons possèdent une salle de bain et les toilettes sont souvent collectives. Le système d'égout est précaire et ne collecte que les eaux grises. Les infrastructures déficientes ou inexistantes constituent une entrave pour la préservation et le développement de la ville ancienne. Pour cette raison, de nombreux habitants ont déménagé de la Cité Ming pour de nouveaux quartiers.



Cuisine

Cinq modes d'aménagement des constructions

Compte tenu des constructions existantes et du principe de faisabilité, en nous référant au "Plan détaillé de contrôle de la Cité Ming" et en nous basant sur les "Principes indicatifs de conception pour la restauration des constructions anciennes dans la Cité Ming de Qufu", nous recommandons cinq modes d'aménagement et de préservation pour la restauration des constructions anciennes de la Cité Ming :

A. Protection : c'est le mode de contrôle le plus strict, il concerne les monuments historiques.

B. Amélioration : concerne les constructions historiques remarquables mais de qualité de construction ordinaire. Il est interdit d'en changer l'aspect lors des restaurations.

C. Aménagement : protection pour les bâtiments ordinaires dont le gabarit et l'architecture s'accordent avec l'architecture traditionnelle. Des modifications partielles sont autorisées pour ces bâtiments.

D. Transformation : ceci concerne les bâtiments discordants pouvant subir des modifications importantes (écrêtement...) afin de s'accorder au style traditionnel.

E. Démolition : pour les bâtiments dont le gabarit et l'architecture sont incompatibles avec l'aspect historique d'ensemble. Ces bâtiments seront démolis. Pour les bâtiments devant être reconstruits, une construction traditionnelle avec cour est préconisée et le plan de reconstruction doit être soumis à l'approbation du Bureau du patrimoine et du Bureau de l'urbanisme.

Une étude de réhabilitation de trois cours

Les transformations sont actuellement rapides et variées. On assiste ainsi :

- à la destruction de bâtiments existants au pro-

fit de bâtiments modernes rompant avec la structure urbaine, l'échelle, les gabarits et la lisibilité globale

- au rachat par un entrepreneur de plusieurs maisons anciennes à cour pour en faire le siège de son entreprise (pépiniériste) et un lieu de promotion, qui l'amène à remettre en valeur les cours et bâtiments anciens en détruisant les ajouts mal venus, en retrouvant des matériaux homogènes, et en s'inscrivant dans la politique de protection et de mise en valeur.

Dans ce contexte, nous avons choisi trois cours représentatives du secteur d'étude et avons imaginé des scénarios de modernisation respectueux du patrimoine et des habitants, l'équipe prenant la place des propriétaires et des agents de l'administration afin de formuler des projets concrets.

Il s'agissait ici non seulement de tester les opérations de restauration et restructuration des cours et bâtiments afin de les adapter aux exigences du confort moderne tout en conservant leurs qualités intrinsèques mais également de vérifier les conditions d'application des différentes règles de protection ainsi que les rapports du bâti avec l'espace public et les réseaux.



Exemple d'auvents installés par des habitants

Les principaux points mis en avant par cette étude sont les suivant :

- La réglementation est peu explicite sur les relations entre riverains (baies, extractions, prise de jour...).



Propositions d'aménagement : les pièces communiquent entre elles (sauf la cuisine, accessible par la cour) ; création de salles de bains

- La réglementation n'a trait qu'aux aspects extérieurs. Peut-on cependant autoriser des pièces d'eau dans les bâtiments anciens, posant des problèmes d'humidité et de pérennité ? De même, certaines pièces de vie ne bénéficient que de jours de souffrance et sont insalubres.

La position des pièces d'eau (cuisine, toilette, salle de bain) relève du Fengshui tout autant que des contraintes techniques de mise en œuvre et d'évacuation sur le réseau inexistant.

- Dans le but d'améliorer le confort, une réflexion sur le chauffage et l'isolation a également eu lieu.

- L'étude a également posé le problème de la densité. Entre un programme souhaité par le propriétaire et la réglementation où se trouve la limite (densité, emprise au sol...) ? L'interprétation de la réglementation à ce sujet peut être multiple.

- Des travaux d'assainissement autour de certaines maisons anciennes sont parfois nécessaires à cause du rehaussement du sol de la ville. Cet aspect pose le problème de la connexion aux réseaux existants.

- La préservation de l'organisation de la cour, de l'éclairage naturel et de la ventilation naturelle apparaît essentielle pour la qualité de vie des habitants.

Cette étude a révélé des différences d'appréciations au sein même de l'équipe, à propos des modalités d'application des textes réglementaires. Les uns se référant aux valeurs traditionnelles et aux règles du fengshui, les autres privilégiant l'usage et les contraintes techniques.

Selon les instructeurs, il apparaît que les règles peuvent être appliquées différemment et il importe donc de les préciser sur certains points majeurs.



Porche

Cet exercice fut également l'occasion d'aborder le problème des aides aux propriétaires désireux de réhabiliter leur logement. Ces aides pourraient prendre des formes différentes :

- Conseils et recommandations (techniques et réglementaires).

- Mise à disposition de matériaux traditionnels par la municipalité.

- Aides financières directes.

- Pénalités pour les propriétaires non respectueux de leur patrimoine.

Conclusion

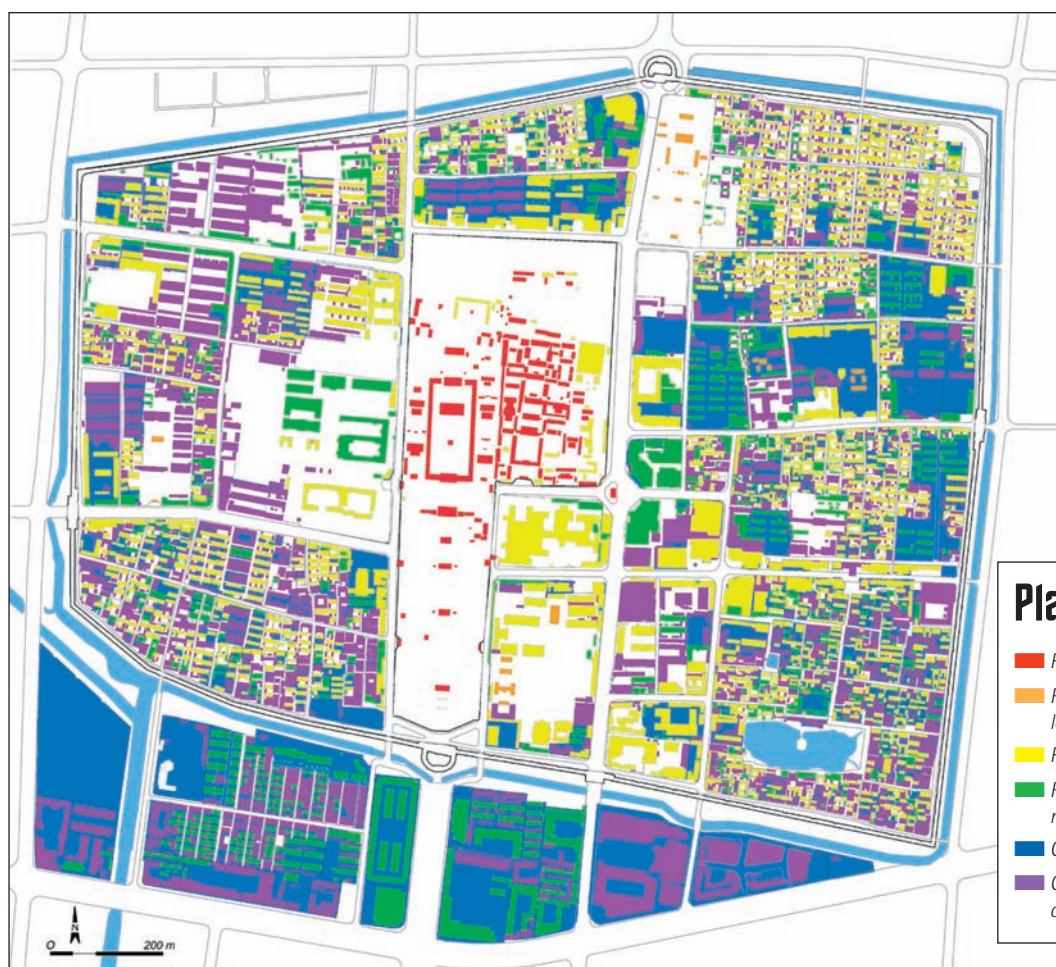
Actuellement, les infrastructures dans la vieille ville sont déficientes, les chaussées sont vétustes, le réseau d'eau est détérioré. Le réseau de drainage à ciel ouvert draine les eaux grises vers les douves, polluant ces dernières, le traitement des ordures n'est pas centralisé. Chauffages et cuisinières fonctionnent au charbon, entraînant une forte pollution.

Actuellement, les constructions appartiennent respectivement à des entreprises, aux collectivités ou à des particuliers. Les collectivités et entreprises peuvent plus ou moins assurer les frais d'entretien de leurs bâtiments. Par contre, seule une petite partie des propriétaires individuels habitent leur maison ; les autres la mettent souvent en location. Les loyers sont toujours faibles ce qui fait qu'un propriétaire n'a souvent pas les moyens d'assurer l'entretien de la maison et la mairie n'apporte pas d'aide pour restaurer les maisons. Ainsi la plupart des maisons sont-elles laissées dans un grand état de vétusté.

Face à l'incertitude quant au devenir de la Cité Ming, les propriétaires hésitent à restaurer leurs maisons qui peuvent être préemptées et démolies, et d'éventuels acheteurs, jugeant la politique en la matière peu claire, restent toujours en attente. Ceci a pour conséquence un départ des habitants à revenus élevés et par conséquent un vieillissement et une paupérisation de la population de la ville ancienne.

Si les citoyens et les autorités de la ville sont tous très conscients de l'importance et de la nécessité de protéger le patrimoine culturel mondial, ce n'est pas aussi évident pour le patrimoine ordinaire. Certains, poussés par leurs propres intérêts, ont démolé leurs vieilles maisons pour construire des bâtiments avec un étage, certains ont même densifié leurs cours, se privant de lumière naturelle et d'aération, ceci dans le but d'augmenter leur surface bâtie pour pouvoir un jour toucher une indemnité d'expropriation plus élevée...

La disposition de la voirie et des maisons d'habitation traditionnelles de la vieille ville constituent les fondements essentiels de la ville de Qufu. Elle doit être conservée et rénovée. La restauration des maisons doit se faire petit à petit, tout en



Plan de protection

- Patrimoine mondial à préserver
- Patrimoine national, régional et local à préserver
- Patrimoine ordinaire à protéger
- Patrimoine ordinaire pouvant être modifié
- Construction illégale
- Constructions pouvant faire l'objet de transformations importantes

améliorant le confort et la qualité de vie des habitants. Les infrastructures doivent être créées selon un plan d'ensemble cohérent prédéfini.

Bien entendu, la superficie de notre étude de cas ne représente que 1 % de la Cité Ming. Mais nous pouvons constater clairement que des problèmes qui se posent pour ce quartier, tels que ce qui concerne les installations d'infrastructure, ou la transformation des maisons d'habitation, sont justement les mêmes qui se posent pour toute la Cité Ming. La ville ancienne de Qufu a été formée grâce à des siècles d'accumulation de culture et d'histoire. C'est cette accumulation qui assure la continuité de son histoire, qui constitue ses caractéristiques culturelles. Nos études sur ce quartier représentent une exploration de la culture et de l'histoire de cette ville, une expérience pour la préservation de son patrimoine, pour la recherche d'un développement durable, et surtout, elles contribueront à la préservation et au développement social de l'ensemble de la ville ancienne.

Qu Xiaolu
Urbaniste

Étude de cas
OU XIAOLU

Objectifs

Par une approche sociale et architecturale, il s'agit ici de préciser notre connaissance de la ville et de tester les modes de protection et de mise en valeur proposés.

Méthodologie

Suite à des enquêtes de terrain approfondies permettant d'affiner notre approche de la ville ancienne, l'équipe a simulé des opérations de réhabilitation afin de mieux comprendre les enjeux patrimoniaux.

Moyens

Ces travaux furent effectués en lien avec les habitants, les comités de quartier, les services du patrimoine

et de l'urbanisme, permettant une meilleure compréhension mutuelle entre les acteurs.

Pour aller plus loin

Il s'agit maintenant :

- 1 - de mettre en application les textes afin préserver ce qui doit l'être.
- 2 - Développer un investissement massif sur l'espace public et sur l'ensemble des réseaux et les équipements.
- 3 - Mettre en place un dispositif d'aides et d'incitation financières auprès des habitants afin de moderniser leurs biens.