



HAL
open science

Grand-Bassam, ville inscrite sur la Liste du patrimoine mondial, Intervenir sur le site historique : conseils et prescriptions

Bakonirina Rakotomamonjy, David Gandreau

► To cite this version:

Bakonirina Rakotomamonjy, David Gandreau (Dir.). Grand-Bassam, ville inscrite sur la Liste du patrimoine mondial, Intervenir sur le site historique : conseils et prescriptions. 2015. hal-01982827

HAL Id: hal-01982827

<https://hal.science/hal-01982827>

Submitted on 16 Jan 2019

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



GRAND-BASSAM

Ville inscrite sur la Liste du patrimoine mondial
Intervenir sur le site historique : conseils et prescriptions

ISBN: 978-2-906901-87-2

Photo de couverture:
vue aérienne de ville historique de Grand-Bassam, Côte d'Ivoire. Ministère de la Culture et de la Francophonie, République de Côte d'Ivoire

GRAND-BASSAM

Ville inscrite sur la Liste du patrimoine mondial

Intervenir sur le site historique : conseils et prescriptions

Cet ouvrage a été réalisé dans le cadre d'AfriCAP2016.

AfriCAP2016 vise le renforcement des synergies et capacités opérationnelles des décideurs et professionnels du patrimoine culturel d'Afrique francophone, afin de consolider l'apport du patrimoine au développement. AfriCAP2016 est porté par CRATerre, en partenariat avec l'Association Internationale des Maires Francophones (AIMF), France ; l'Ecole du Patrimoine Africain (EPA), Bénin ; les Grands Ateliers de l'Isle d'Abeau, France ; la Commune de Nikki, Bénin ; la Mairie de Grand-Bassam, Côte d'Ivoire et la Commune Urbaine de Téliélé, Guinée.

AfriCAP2016 est financé par l'Union européenne dans le cadre du Programme ACP-UE d'appui aux secteurs culturels d'Afrique, Caraïbes et Pacifique : ACP Cultures+. L'objectif global du programme est de contribuer à la lutte contre la pauvreté par l'émergence et la consolidation d'industries culturelles viables et pérennes dans les pays ACP (Afrique, Caraïbe, Pacifique), par le renforcement de leur apport au développement social et économique et par la préservation de la diversité culturelle.

Directeurs de publication :
Bakonirina RAKOTOMAMONJY,
coordinatrice pédagogique pour l'AIMF
David GANDREAU,
chef de projet pour CRATerre

Auteurs :
Hyeon-Jeong CHO
Emmanuelle ROBERT
Enrique SEVILLANO GUTIEREZ

Avec les contributions de :
Christian BELINGA
Jean Marie BROU
Josselyn KONGO
Sébastien MORISET
Sylvain TIEGBE
Lassiman TRAORE

www.africap2016.org
www.acpculturesplus.eu

ISBN: 978-2-906901-87-2

Avec les contributions financières
de l'Union Européenne et le
concours du Groupe des États ACP



Les Autorités locales de
Nikki, Bénin
Grand-Bassam, Côte d'Ivoire
Téliélé, Guinée Conakry



En association avec les Directions Nationales en charge du patrimoine et les Associations Nationales des Communes, au Bénin, Côte d'Ivoire et Guinée Conakry.



George Philippe EZALAY
Maire de la Commune de Grand-Bassam
République de Côte d'Ivoire

Grand-Bassam, ville située au Sud-Est de la Côte d'Ivoire, insérée entre mer, fleuve et lagune, a connu son apogée grâce à son érection comme capitale de la colonie française de 1893 à 1900. Durant toute cette période, elle était le cœur de toutes les activités politiques, administratives, militaires et économique du pays. La ville devint alors un pôle d'attraction des peuples venus d'horizon divers s'associant aux peuples autochtones, les Abourés et les N'zimas, dans une cohabitation harmonieuse pour forger une cité développée.

Malheureusement, le transfert de la capitale à Bingerville en 1900, du fait d'une épidémie de fièvre jaune et de l'ouverture du port en eau profonde à Abidjan en 1951, ont engagé le déclin de cette belle cité.

Dans un élan de sauvegarde du site historique aux valeurs exceptionnelles, les autorités ont décidé de l'inscrire sur la prestigieuse liste du Patrimoine mondial de l'Unesco, le 29 juin 2012.

Il est donc important qu'après son inscription, la ville soit dotée d'un guide d'aide à la conservation de ses valeurs universelles exceptionnelles à son aménagement et à sa valorisation.

Ce guide de bonne pratique élaboré lors du programme Africap2016 permet aux techniciens du patrimoine et aux élus locaux de mieux s'orienter dans leurs décisions face aux nombreux défis auxquels ils sont confrontés dans le cadre du développement d'un site patrimonial en pleine mutation.

Je me réjouis de voir que ce guide qui décrit toutes les composantes architecturales des bâtiments soit mis à la disposition de toute la population pour une meilleure appropriation des valeurs de la ville historique.

Je voudrais saluer l'initiative et remercier les organisateurs d'Africap 2016, les participants aux ateliers de formations et les différents partenaires qui ont permis la réalisation de ce guide.

Que la préservation du patrimoine de notre ville historique soit le creuset de la cohabitation pacifique de tous les fils de Grand-Bassam et ceux venus d'ailleurs pour un développement durable de notre cité.

SOMMAIRE

| | | | |
|--|----|--|----|
| | — | Préface | 3 |
| | — | Avant propos | 6 |
| #1 Grand Bassam : un site historique aux valeurs multiples | 01 | Un pôle commercial, inscrit dans le projet colonial | 8 |
| | 02 | Une ville planifiée, qui devient un laboratoire architectural | 10 |
| | 03 | L'architecture bassamoise : principes de construction et attributs fondamentaux | 12 |
| | 04 | Quatre quartiers contrastés : une identité architecturale et urbaine composite | 14 |
| | 05 | Grand-Bassam, ville du patrimoine mondial : atouts et contraintes | 22 |
| | 06 | Protéger et valoriser le patrimoine urbain : un défi pour les villes africaines | 24 |
| #2 Agir sur le patrimoine : principes clés et contraintes | 01 | Comprendre le cadre global d'une intervention dans le centre historique de Grand-Bassam | 28 |
| | 02 | Déterminer le type d'intervention sur le patrimoine | 30 |
| | 03 | Maîtriser les principes fondamentaux de la conservation du patrimoine | 32 |
| | 04 | Privilégier l'entretien des bâtiments pour les pérenniser | 34 |
| | 05 | Connaître les règles pour l'intervention sur le site historique | 36 |
| | 06 | Respecter les étapes et procédures d'intervention | 38 |
| #3 Opérations d'aménagement urbain : prescriptions détaillées | 01 | Paysage urbain de Grand-Bassam | 42 |
| | 02 | Végétation | 44 |
| | 03 | Espaces publics | 48 |
| | 04 | Voirie et surfaces engazonnées et pavées | 52 |
| | 05 | Stationnement | 54 |

| | | | |
|--|----|---|----|
| #4 Intervention sur le patrimoine classé : prescriptions détaillées | 01 | Patrimoine culturel national de la ville historique de Grand-Bassam | 58 |
| | 02 | Aspect extérieur | 60 |
| | 03 | Volumétrie | 62 |
| | 04 | Façades | 64 |
| | 05 | Ouvertures | 68 |
| | 06 | Menuiseries extérieures | 70 |
| | 07 | Devantures de magasins | 72 |
| | 08 | Ouvrages techniques | 74 |
| | 09 | Couvertures et éléments sur toiture | 76 |
| | 10 | Clôtures | 78 |

| | | | |
|--|----|--------------------------|-----|
| #5 Intervention sur le patrimoine non classé et les constructions neuves : prescriptions détaillées | 01 | Implantation et parcelle | 82 |
| | 02 | Volumétrie | 92 |
| | 03 | Hauteur | 94 |
| | 04 | Toitures | 98 |
| | 05 | Façades | 102 |
| | 06 | Ouvertures | 106 |
| | 07 | Menuiseries extérieures | 108 |
| | 08 | Devantures de magasins | 110 |
| | 09 | Éléments décoratifs | 114 |
| | 10 | Ouvrages techniques | 116 |
| | 11 | Couvertures | 118 |
| | 12 | Éléments sur toiture | 120 |
| | 13 | Clôtures | 122 |

| | | | |
|----------------------------------|----|-----------------------------|-----|
| #6 Glossaire et Bibliographie | 01 | Glossaire | 130 |
| | 02 | Bibliographie et références | 134 |

Grand-Bassam : un site historique exceptionnel mais fragile, dont l'évolution doit être maîtrisée

La ville de Grand-Bassam a été inscrite sur la Liste du patrimoine mondial en 2012. Cette inscription marque l'engagement de l'État, de la commune et de l'ensemble de ses habitants à protéger le site. Préserver un site urbain tel que Grand-Bassam est un processus complexe, soumis à des contraintes fortes et des dynamiques contradictoires ; un équilibre doit être recherché entre la réponse aux besoins légitimes des populations, l'accompagnement du développement économique et la préservation des valeurs culturelles. Face à la densification de la population, à la multiplication des investissements privés et au développement des infrastructures urbaines, le site historique risque de se dégrader très rapidement si la réglementation de protection du patrimoine n'est pas appliquée efficacement et comprise par tous. Des signes avant-coureurs de cette évolution – dégradation du bâti ou du couvert végétal – sont déjà perceptibles. Il est donc important de permettre une compréhension globale des valeurs culturelles du centre historique et une appropriation, par l'ensemble des acteurs et décideurs, de la réglementation patrimoniale, afin de créer une dynamique de restauration de la ville qui soit respectueuse de ses valeurs essentielles.

Un outil pratique de sensibilisation et d'aide à la décision

Dans ce contexte, ce document se présente comme un manuel pratique destiné à encadrer l'intervention architecturale et urbaine sur le site historique de Grand-Bassam, pour faciliter la conservation et la mise en valeur du site patrimoine mondial et mieux maîtriser son évolution. Il s'inscrit en complémentarité «de l'arrêté interministériel n° 097 du 19 juin 2012 portant mise en place du plan de préservation de la Ville historique de Grand-Bassam», dont il fournit un instrument d'application. Outil de sensibilisation et d'aide à la décision, il facilite l'interprétation de la réglementation de protection du patrimoine et la médiation de cette réglementation auprès des porteurs de projet. Il permet ainsi d'améliorer la conception et la formulation des projets architecturaux et urbains – pour les rendre compatibles avec les exigences patrimoniales – et de faire mieux connaître auprès du grand public les institutions en charge de cette politique (État, commune, Maison du Patrimoine Culturel). Les prescriptions techniques sont largement illustrées pour en faciliter la compréhension. De façon générale, le manuel se propose également de faire mieux connaître les valeurs architecturales et urbaines de la ville pour sensibiliser un vaste public à la nécessité de protéger et transmettre ce patrimoine exceptionnel aux générations à venir.

Ce document a été élaboré en se basant sur les textes de lois suivants :

- La loi n°87-806 du 28 juillet 1987 portant protection du patrimoine culturel ;
- Le décret n° 99-319 du 21 avril 1999 délimitant un périmètre de protection du patrimoine architectural de Grand-Bassam ;
- L'arrêté interministériel n° 039-10 du 10 août 2001 portant réglementation de la conservation architecturale de Grand-Bassam ;
- Les cahiers de prescriptions architecturales et urbaines des zones 1, 2, 3 et 4 (basés sur le Décret de 1999 et l'Arrêté de 2001)
- L'arrêté interministériel n° 097 du 19 juin 2012 portant mise en place du plan de préservation de la Ville historique de Grand-Bassam

La parole au secrétaire exécutif du programme de gestion de la ville historique de Grand-Bassam

L'inscription de la ville historique de Grand Bassam sur la prestigieuse Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO est facteur de notoriété et de fierté nationale. Elle constitue également un puissant levier de développement touristique, social et culturel. Ce label obtenu au prix de tant de sacrifices mérite d'être entretenu et promu à travers les valeurs qui ont fondé l'inscription de la ville. Il s'agit notamment de son identité architecturale et urbanistique, son aspect paysager, son histoire politique, administrative et commerciale et la permanence des cultures des communautés locales.

Pour assurer une bonne conservation du site, une gouvernance locale composée d'un comité local de gestion, d'une commission de permis de construire et de la maison du patrimoine culturel (Secrétariat Exécutif) a été mise en place. Une stratégie de gestion articulée autour du respect des normes de construction ou de réhabilitation a été définie et consignée dans un cahier de prescriptions architecturales et urbaines.

Le caractère technique et parfois « austère » du cahier a rendu indispensable la rédaction d'une version plus explicite et plus illustrée afin de vulgariser ces prescriptions et les rendre accessibles aux décideurs, aux porteurs de projet et aux autres usagers du site.

Les normes relatives à l'alignement des constructions, à l'implantation des bâtiments, au coefficient d'occupation du sol, au traitement paysager, à la volumétrie des bâtiments, à la coloration des façades, à la pente des toitures, à la nature des matériaux de construction, aux éléments décoratifs à la hauteur des clôtures, aux ouvrages techniques y sont abordées avec force détails.

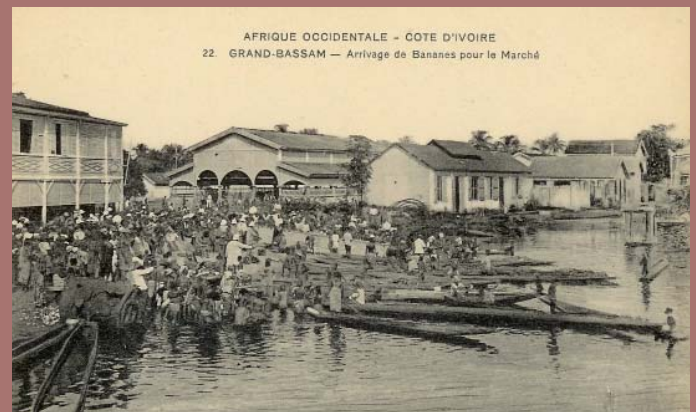
Cet ouvrage se veut donc un instrument d'éducation et de sensibilisation des usagers à la bonne conservation du site. Les populations sont encouragées à se l'approprier et le mettre en œuvre afin de pouvoir développer de bonnes pratiques et garantir l'authenticité et l'intégrité de la ville historique. C'est cet engagement collectif qui seul permettra de faire vivre le site patrimoine mondial au bénéfice de ses populations et de pérenniser son statut, source essentielle d'attractivité auprès des investisseurs, des touristes, de la communauté nationale et internationale.

Ce guide est destiné, de façon générale, à tous les acteurs impliqués dans des opérations architecturales ou urbaines sur le site historique de Grand-Bassam et notamment :

- les institutions publiques (État et Mairie), garantes de la protection du site historique et maîtres d'ouvrage des projets relevant de l'intérêt public;
- les habitants de Grand-Bassam, qu'ils soient propriétaires ou occupants, qui envisagent des travaux de rénovation et de restauration ou de construction;
- les investisseurs (privés ou institutionnels) amenés à financer des opérations architecturales et urbaines sur le site historique;
- les professionnels de l'architecture et de l'urbain, appelés à concevoir ou exécuter des projets sur le site historique;
- le grand public intéressé par le devenir du site historique de Grand-Bassam.

Sylvain KOUADIO TIEGBE

Secrétaire exécutif du programme de gestion de la ville historique de Grand-Bassam



Partie 1

Grand-Bassam : un site historique aux valeurs multiples

Cette première partie est destinée à fournir un cadre global de compréhension des valeurs culturelles de la ville de Grand-Bassam, afin de contextualiser la réglementation architecturale et urbaine mise en place sur le site patrimoine mondial. Après un bref rappel historique, elle présente les spécificités architecturales et urbaines de la ville et les principes clés de son aménagement. Elle souligne notamment l'identité spécifique et les caractéristiques architecturales et urbaines attachées à chacun de ses quatre quartiers. Elle détaille ensuite les fondements de l'inscription de la ville sur la Liste du patrimoine mondial et les critères et contraintes qui lui sont attachés. Elle replace enfin le site historique de Grand-Bassam dans le contexte plus large des villes africaines et de leur patrimoine.

01 UN PÔLE COMMERCIAL, INSCRIT DANS LE PROJET COLONIAL

Une côte longtemps isolée, qui connaît un essor commercial tardif

Alors que commerçants et voyageurs européens fréquentaient le Golfe de Guinée depuis le XV^e siècle, la Côte d'Ivoire est longtemps restée à l'écart du trafic maritime. L'accès à ses rivages – hérissés de dangereux écueils ou protégés par des rouleaux déferlants – était périlleux. Ce n'est qu'au début du XIX^e siècle que s'ébauche la prospérité commerciale de cette partie de la côte. L'abolition de la traite des esclaves oblige alors les négociants à rechercher d'autres ressources. Pour répondre à la demande croissante en corps gras engendrée par l'essor industriel, ils commencent à s'intéresser à l'huile de palme et découvrent les ressources ivoiriennes, encore inexploitées.

Une ville entre océan et lagune

Grand-Bassam est située dans la région du Sud-Comoé au sud-est de la Côte d'Ivoire, sur un lido de terre entre l'Océan Atlantique au sud, la lagune Ouladine au Nord et l'embouchure à l'Ouest. Cette configuration géographique particulière, entre océan et lagune, suscita l'intérêt de l'entreprise coloniale française. La ville devint ainsi dès la deuxième moitié du XIX^e siècle un important centre économique, politique et culturel, qui rayonna au plan international (Afrique de l'Ouest et Centrale, Europe, Proche orient) jusqu'à la fin de la première moitié du XX^e siècle..

□ La lagune Ouladine, bordée des manguiers centenaires





□ Arrivage de Bananes pour le Marché

Un demi-siècle de prospérité commerciale, impulsé par le projet colonial

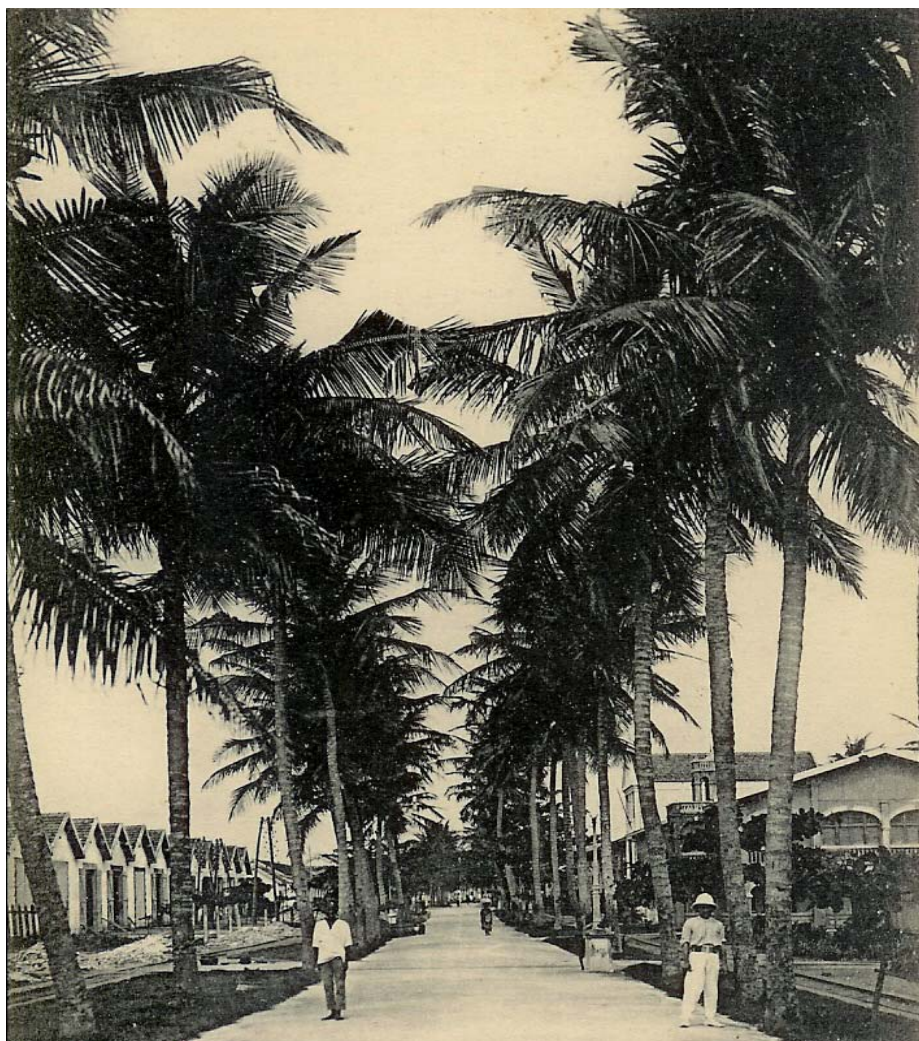
La création de la Côte d'Ivoire le 10 mars 1893 et l'installation du siège de l'administration coloniale à Grand-Bassam posent les bases du développement commercial de la cité. Avec l'aménagement du quartier européen (zones résidentielle, commerciale et administrative), le lotissement de la ville et le développement des infrastructures portuaires, Grand-Bassam devient rapidement un carrefour commercial. Toutes les grandes maisons de commerce y sont représentées. Cet essor se poursuit pendant plusieurs décennies malgré le transfert de la capitale administrative à Bingerville en 1900 et les terribles épidémies de fièvre jaune qui ravagent la ville à plusieurs reprises. Ce n'est qu'en 1927 que la ville amorce son déclin, avec la création du wharf de Port Bouet destiné à desservir Abidjan où se trouve déjà le départ de la ligne de chemin de fer.



02 UNE VILLE PLANIFIÉE, QUI DEVIENT UN LABORATOIRE ARCHITECTURAL

Un aménagement rigoureux, inspiré des théories hygiénistes et fonctionnalistes

L'aménagement de Grand-Bassam reflète le projet économique porté par la colonisation et l'adaptation aux conditions géographiques et climatiques. La ville fut établie sur une trame orthogonale, délimitant de grandes parcelles et fut séparée en zones selon un principe fonctionnaliste, dans un paysage urbain marqué par l'abondance végétale. Le village d'origine fut partiellement loti, en adoptant un schéma adapté à la densité et à la structure urbaine traditionnelle. Des travaux importants furent entrepris, parmi lesquels le comblement des marécages ou la construction d'infrastructures portuaires et commerciales.



□ Le Boulevard Treich-Laplène, vue de l'époque coloniale



□ Le Tennis et le Jardin public à l'époque coloniale

Un champ d'expérimentation architecturale, alimenté par l'essor mondial des techniques de construction

L'essor économique de Grand-Bassam coïncide avec une évolution rapide des techniques de construction à l'échelle mondiale : la ville devient ainsi un véritable champ d'expérimentation architecturale. Si les premiers arrivants sont logés dans des préfabriqués de bois à toiture en paille, l'architecture de fer – qui se développe en France – fait rapidement son apparition. En 1893, la ville reçoit une première cargaison de bâtiments démontables à structure métallique, à destination des postes de douane de la côte ivoirienne et, probablement, du Palais du Gouverneur. La découverte du béton armé en Europe se répercute rapidement dans l'architecture bassamoise : les structures métalliques sont enrobées de béton mouluré, ce qui réduit alors le problème de corrosion et d'entretien des matériaux en fer.



□ Village indigène, vue de l'époque coloniale

Une économie de la construction qui repose sur l'importation

La mise en service du wharf le 1^{er} juillet 1901 fait de Grand-Bassam le port le plus actif de la colonie. Elle stimule également le développement de la construction, en permettant l'importation de matériaux de construction en grande quantité. Cette économie de la construction repose alors largement sur l'importation et n'utilise que marginalement les ressources locales. Tôles, briques, chaux, ciment, tuiles mécaniques, carrelages, peinture, quincaillerie en cuivre ou en laiton, mobilier... : la plupart des matériaux et équipements viennent de France. Seule la brique est produite par la briqueterie de Mossou, qui ne parvient pas toutefois à satisfaire la forte demande.



□ Les briques qui viennent de France



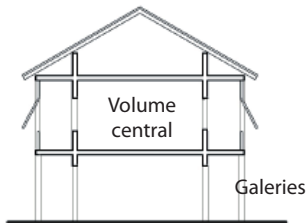
□ Maisons de commerce sur le bord de la lagune, vue de l'époque coloniale

03 L'ARCHITECTURE BASSAMOISE : PRINCIPES DE CONSTRUCTION ET ATTRIBUTS FONDAMENTAUX

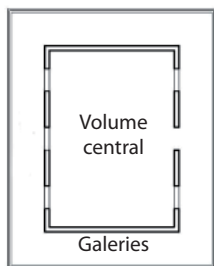
Principes de construction

Une architecture bioclimatique

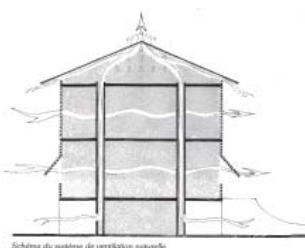
Comme de nombreuses architectures coloniales, l'architecture bassamoise se caractérise par une attention particulière à la circulation de l'air, destinée à préserver l'hygiène et la fraîcheur. Les pièces sont traversantes, les bâtiments entourés de vérandas et les fenêtres surmontées d'auvents afin de protéger les pièces habitées de l'ensoleillement. Les sous-bassements sont surélevés pour préserver le bâtiment de l'humidité du terrain et les grandes hauteurs sous plafond associées à des orifices percées en haut des murs permettent d'évacuer l'air chaud vers le haut.



□ Coupe typique de maison à vérandas



□ Plan typique de maison à vérandas



□ Schéma du système de ventilation naturelle

Une structure porteuse préfabriquée

Les architectures coloniales construites entre 1893 et 1930 à Grand-Bassam reflètent les innovations techniques et les principes constructifs de l'architecture de fer, basés sur l'assemblage d'éléments préfabriqués dans un souci d'efficacité et de rapidité de construction. Le système constructif est souvent clairement lisible en façade. Il se caractérise par des structures porteuses faites de poutres métalliques, certaines étant enrobées de béton mouluré. (musée et évêché etc.)



Attributs architecturaux

Les ouvertures

Le principe de circulation de l'air appliqué à l'architecture de Grand-Bassam contribue largement au vocabulaire architectural de la ville : les persiennes en bois, les claustras en ciment ou les vérandas comptent parmi les éléments caractéristiques des façades bassamoises et s'inscrivent dans un souci à la fois fonctionnel et esthétique.



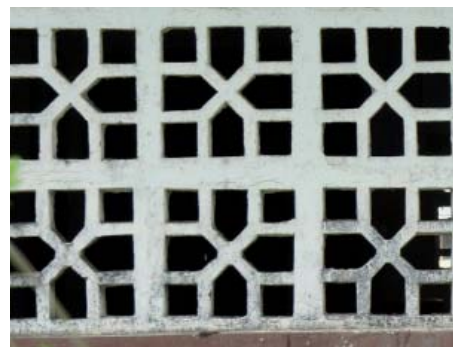
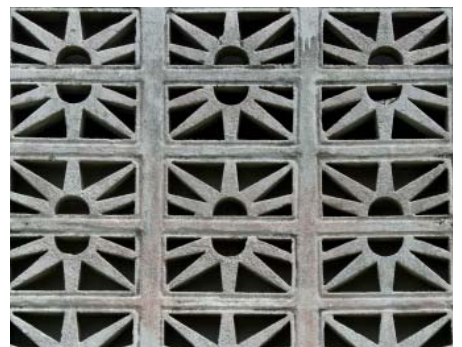
Les balcons filants

Les balcons filants sont des éléments caractéristiques de plusieurs constructions dans la ville historique, notamment dans le quartier commercial. Ils peuvent être en maçonnerie pleine ou ajourée. Parfois ces balcons sont clos par des persiennes en bois ou claustras de ciment.



Les clôtures

Construites en ciment armé, les clôtures présentent des motifs géométriques répétitifs. Souvent ajourées, elles laissent entrevoir la végétation à laquelle elles servent parfois de support. Les clôtures contribuent à agrémenter le paysage de parc aménagé des quartiers administratif et résidentiel.



Le Village N'Zima

Un mode d'urbanisation qui illustre le croisement entre pratiques traditionnelles et projet colonial

Pôle d'implantation historique de la communauté des N'zima, le village s'étend et se densifie au cours de la période coloniale pour accueillir la main d'œuvre régionale nécessaire à la construction et au fonctionnement de Grand-Bassam. Dès 1908, une grande partie du village est lotie, dans le prolongement du quartier commercial européen. Le tracé est orthogonal, avec une emprise des constructions pouvant occuper toute la parcelle. La partie orientale du village demeure non lotie, ce qui permet une urbanisation le long de ruelles étroites et sinueuses.



□ Scène commémorant des festivités de l'Abyssa en pays N'Zima



La ville historique de Grand-Bassam se compose de quatre quartiers à l'identité architecturale et urbaine bien distincte : le village Nzima, le quartier commercial, le quartier administratif et le quartier résidentiel. C'est la coexistence harmonieuse de ces quatre zones – reflétant à la fois l'histoire coloniale et l'occupation antérieure du site – qui constitue la valeur universelle exceptionnelle de Grand-Bassam.

Un bâti dense et bas, à la structure simple

Le caractère premier du village provient de son bâti à la structure simple. Le bâti s'implante en bordure de rue, laissant une bande d'environ deux mètres d'appropriation de la voie publique pour la vie sociale et familiale. Dans les parcelles, les cours sont délimitées par des bâtiments annexes. Les constructions sont basses, de plain pied en majorité, avec un étage pour les plus hautes. Les charpentes sont en bois ou en métal, avec une toiture à 1 ou 2 pentes. Les maisons sont dotées, pour certaines, d'une véranda ou d'une cour. Les terrasses, auvents ou galeries sont peu fréquentes. Les édifices les plus anciens sont couverts de tuiles mécaniques. Les clôtures de certaines maisons

et des constructions légères sont faites de matériaux végétaux et certains bâtiments ne sont pas clôturés.

Un espace public convivial, bien que peu végétalisé, qui accueille des manifestations traditionnelles

Le village se caractérise par une appropriation conviviale de l'espace public, qui l'apparente à une agglomération de type villageois. Il est toutefois très peu planté, sans arbres d'alignement et avec une végétation clairsemée. Il comprend des espaces publics, en particulier la place et le boulevard de l'Abyssa dans le secteur loti, utilisés également pour la fête

traditionnelle annuelle. On y trouve également des lieux de culte et de cérémonie, parmi lesquels de petits autels, les monuments Sider et Gros lot (dédiés aux danses Nzima) dans la zone lotie ou le vestige du Bouakey (bois sacré des Nzima) dans la partie orientale. Dans cette dernière zone sont également localisés les espaces dédiés à la pêche et au fumage des poissons.



□ Parade des femmes féticheuses N'Zima (Kômian) lors l'Abyssa

Exemples de l'architecture et des espaces publics du village



□ Une vue des rues du village N'Zima (4ème zone de la ville historique)



□ Monument Sider (en haut); la place Abyssa (en bas) : témoins matériels de la culture N'Zima



□ Un aspect de l'habitat du village N'Zima (partie non-lotie)

Le quartier commercial

Un quartier façonné par l'activité commerciale, dont la rénovation est un enjeu central pour le renouveau de Grand-Bassam

Bâti dans une zone sablonneuse d'une quinzaine d'hectares, le quartier commercial est la partie la plus ancienne de la partie européenne du centre historique de Grand-Bassam. Il est frontalier avec le quartier N'zima, la rue et la place de l'Abyssa formant la jonction entre les deux quartiers. Le quartier a été pendant plusieurs décennies un pôle essentiel du commerce colonial de la Côte d'Ivoire. La rénovation des anciennes maisons de commerce – dont beaucoup ont perdu leur toiture mais conservent une structure saine – représente un enjeu central pour le sauvetage du paysage urbain et la renaissance économique de la zone protégée. Une réflexion de fond doit être engagée sur l'aménagement et la réutilisation de ces bâtiments et la possibilité d'offrir à des artisans des locaux adaptés à de multiples activités.

Un tissu urbain orthogonal, dense et peu végétalisé

L'activité commerciale a façonné un caractère urbain au bâti dense et implanté en bordure de rue. Le plan urbain date de la seconde moitié du XIX^e siècle et s'organise selon un tracé orthogonal dense, formé de lots généralement carrés. L'emprise des constructions peut atteindre jusqu'à 90% de la surface totale. Le quartier est planté, mais dépourvu d'alignement d'arbres en bordure de rues. De façon générale, la végétation demeure marginale.



Des maisons de commerce qui caractérisent l'identité architecturale du quartier

Les anciennes maisons de commerce – grandes demeures ou maisons ordinaires – constituent la typologie représentative du quartier et lui donnent son cachet architectural. De forme parallélépipédique, elles comprennent généralement des entrepôts en rez-de-chaussée et un ou deux étages d'habitation privée, la hauteur ne dépassant jamais deux étages. Les grandes demeures sont des maisons monumentales en blocs, de forme carrée ; la plupart sont entourées de galeries – au rez-de-chaussée comme à l'étage – et possèdent des vérandas sur les quatre côtés ; terrasses et auvents

sont fréquents ; les édifices les plus importants comportent deux rangées d'arcades superposées en façade ; des escaliers extérieurs desservent parfois l'étage depuis la rue. De plan rectangulaire, les maisons ordinaires n'ont, pour leur part, pas de galerie au rez-de-chaussée mais possèdent parfois une véranda à l'étage ; généralement mitoyennes, elles donnent au paysage urbain un caractère continu et homogène. Les toitures sont à deux ou quatre pentes. Les murs sont généralement en maçonnerie, les charpentes en bois et les couvertures en tôle ou fibrociment. On observe de nombreux panneaux de remplissage en bois et des châssis avec persiennes.



□ Maison Nouama



□ Maison Rose, à côté de la fondation Borremans

Exemple : la maison Varlet

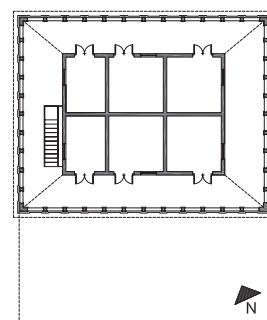
Construite en 1918, la maison Varlet est l'une des plus grandes maisons de commerce de la ville et la plus imposante, avec ses quatre façades régulières et identiques. Le rez-de-chaussée est entouré

par un portique à arcades cintrées, qui protège l'accès des boutiques et entrepôts. À l'étage, une galerie – dont les arcades ont un rythme double de celui du rez-de-chaussée – se déroule sur le

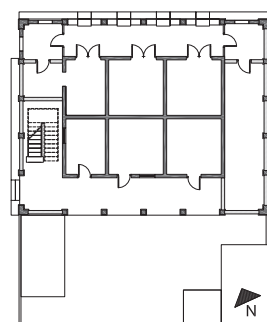
pourtour de l'édifice et donne accès aux chambres d'habitation.



□ Maison Varlet (construit en 1918)



□ RDC



□ Premier étage

Le quartier administratif

Un quartier vaste et aéré, aménagé comme un « parc urbain » selon les principes hygiénistes

Aménagé à partir de 1909 sur un espace de 23 hectares, le quartier administratif a été conçu pour accueillir les services publics et administratifs de la colonie, ainsi que les autorités religieuses. Le quartier est aménagé selon les principes hygiénistes, dans un espace vaste, aéré et largement végétalisé. Le tracé est orthogonal et structuré par des parcelles rectangulaires de surface importante, atteignant parfois plusieurs centaines de m², en conformité avec les normes de l'époque s'appliquant aux quartiers administratifs. Le taux d'occupation du sol est faible – autour de 30% de la surface totale – pour laisser une large place à la végétation qui forme un écrin végétal pour les bâtiments. L'espace urbain est ainsi animé de jardins arborés et les voies bordées d'arbres d'alignement, composant un paysage de parc urbain. Malgré la suppression de certains arbres d'alignement au profit des poteaux électriques et la tendance à la minéralisation de certaines parcelles, le caractère paysager a été relativement préservé, en partie grâce au maintien des bas-côtés sablonneux. La voirie secondaire traverse les îlots et s'intègre dans ce cadre végétal.



Des bâtiments monumentaux, aux façades relativement uniformes

Implantés généralement en milieu de parcelle, les bâtiments sont, pour la plupart, de style colonial. De volume parallélépipédique, ils ont un caractère monumental et possèdent généralement 1 ou 2 étages. Ils comportent parfois des volumes centraux entourés de galeries, qui assurent la protection thermique et la ventilation des pièces centrales. La structure est réglée par une trame orthogonale, rythmée par les façades, qui présentent une certaine uniformité. Les bâtiments les plus anciens étaient surélevés sur des pilotis

pour les protéger de l'humidité du sol et des remontées de chaleur, et favoriser la ventilation. Ce dispositif fut progressivement supprimé sur les constructions plus récentes ou sur certains anciens édifices réaménagés par les propriétaires dans le but de gagner de l'espace. Les édifices ont une ossature métallique préfabriquée en France et, pour certaines, enrobées de béton mouluré, pour des raisons esthétiques et fonctionnelles (protection face à la corrosion marine). Les murs sont en maçonnerie, les charpentes en bois et les couvertures en tôle, fibrociment ou tuile mécanique. On observe de nombreux panneaux de remplissage en bois et des châssis avec persiennes. Les clôtures sont généralement en béton ajouré, laissant entrevoir la végétation.



□ Maison du Patrimoine Culturel (ex-Hôtel des Postes et Douanes)



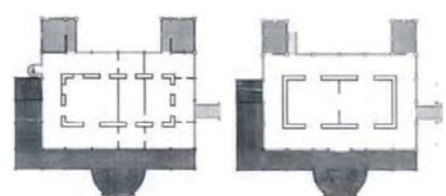
□ Préfecture du Grand-Bassam (ex-bureaux du gouverneur)

Exemple : le Palais du Gouverneur (actuel musée du costume)

Situé sur une très grande parcelle, le bâtiment possède un rez-de-chaussée surélevé au-dessus d'un soubassement d'une hauteur de deux mètres qui servit d'entrepôt. La structure est constituée de poteaux de 50 centimètres d'épaisseur et de poutres métalliques en treillis – éléments préfabriqués importés en avril

1893. Murs et cloisons sont en maçonnerie de remplissage. La lumière est contrôlée par des persiennes qui clôturent la véranda sur les deux niveaux. En 1900, deux édicules en forme de pavillon sont ajoutés aux deux angles de la façade arrière du bâtiment pour y installer des services. Une terrasse et un

escalier central demi-circulaire à double volée sont également ajoutés, à la même époque, sur les façades Sud et Ouest pour compléter l'escalier à deux volées droites installé précédemment.



□ RDC

□ Premier étage

Le quartier résidentiel

Une zone d'habitat de densité moyenne et largement végétalisée

Aménagé à la même époque que le quartier administratif – qu'il prolonge vers l'ouest – le quartier résidentiel s'étend sur environ 30 hectares. Il compte 53 parcelles et environ 130 constructions, dont 9 complexes hôteliers. Le tracé est orthogonal, avec des parcelles généralement de grande surface et de densité moyenne. Les rues bordées d'arbres, les trottoirs engazonnés et les jardins d'agrément – dont certains sont abondamment boisés – donnent un caractère végétal fort et offrent un cadre de vie agréable. La préservation et la mise en valeur de ce quartier passe par un contrôle de la densité des constructions et le développement de plantations, pour conserver la qualité paysagère et préserver les bâtiments de la chaleur et de l'érosion marine.





□ Maison privée coloniale (zone résidentielle)



□ Le dispensaire urbain
(Hôpital de l'époque coloniale, construit en 1905)

Des maisons coloniales à véranda inscrites dans des parcelles boisées, qui animent le paysage urbain

Les bâtiments sont pour la plupart des maisons bourgeoises coloniales à véranda, qui s'inscrivent dans de grandes parcelles boisées. Majoritairement alignées, elles sont implantées en retrait d'environ trois mètres par rapport à la rue, ce qui permet le développement d'annexes dans le jardin arrière. Qu'elles soient de plain pied ou à étages, elles s'organisent autour de volumes centraux entourés de galeries, qui assurent la ventilation et la protection thermique. Certaines présentent des façades à colonnes et disposent de larges volets à lamelles de bois. Les toitures sont à deux ou quatre pentes avec une inclinaison assez forte. Les murs sont en maçonnerie, les charpentes en bois et les couvertures en tôle, fibrociment ou tuile mécanique. On trouve de nombreux panneaux de remplissage en bois et des châssis avec persiennes. Les jardins sont généralement bien conservés et les clôtures à claustras ou à motifs de béton armé moulé animent le paysage urbain.

Exemple : la maison Diaw

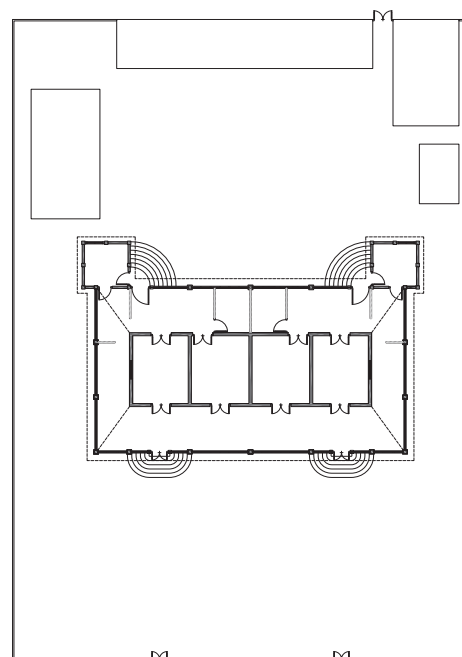
Construite en 1910, la maison Diaw illustre le plan caractéristique de la maison à véranda. Le corps du bâtiment central, pourvu de trois pièces en enfilade, est entouré d'une galerie-véranda. La maison est surélevée sur un socle

de pierres équarries, qui la protège des remontées capillaires. Les murs et cloisons sont en maçonnerie. Le plancher et le plafond rampant de la véranda sont en bois, de même que les persiennes clôturant la véranda. Le toit est couvert de

tuiles mécaniques. La façade de la maison côté rue est symétrique et marquée par deux perrons semi-circulaires d'accès à la véranda. Les dépendances et services occupent le jardin à l'arrière de la maison.



□ Maison Diaw (zone résidentielle, construite en 1910)



□ RDC

L'inscription, une source de fierté, un levier du rayonnement

La ville historique de Grand-Bassam a été inscrite sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO par le Comité du patrimoine mondial le 29 juin 2012. Cette inscription est une source de fierté pour la Côte d'Ivoire et les communautés bassamoises. Elle fait de la ville l'emblème du patrimoine culturel national et le symbole de l'histoire urbaine en Afrique, les ensembles urbains inscrits sur le continent africain étant encore très peu nombreux. Elle devient ainsi un levier de sensibilisation des communautés sur l'importance de préserver leur patrimoine et suscite l'intérêt de l'opinion publique pour la « cause patrimoniale ». Elle favorise enfin le rayonnement international et la notoriété de la ville et facilite la mobilisation des partenaires ou investisseurs en faveur de la protection et de la valorisation du site.

La valeur universelle exceptionnelle, fondement de l'inscription

L'inscription de Grand-Bassam sur la Liste du patrimoine mondial consacre la valeur universelle exceptionnelle du site, c'est à dire son importance culturelle pour l'humanité toute entière, au-delà des frontières ivoiriennes, et la nécessité de le préserver pour les générations à venir. Cette valeur universelle exceptionnelle, telle qu'elle a été reconnue par la communauté internationale, repose principalement sur l'organisation urbaine et la qualité architecturale, qui reflètent les principes d'aménagement et de construction de l'urbanisme colonial tout en s'inscrivant dans les traditions culturelles locales. Cette valeur est formalisée dans le dossier d'inscription par les critères énoncés ci-contre.

Critère (iii) :

Grand Bassam témoigne par son organisation urbaine bien préservée d'une importante tradition culturelle liée à son rôle de capitale coloniale, de centre administratif à l'échelle de l'ancienne Afrique occidentale française (AOF) et de pôle commercial régional. Des années 1880 aux années 1950, la ville rassemble et confronta différentes populations africaines, européennes et moyen-orientales, dans une cohabitation simultanément harmonieuse et conflictuelle.

Critère (iv) :

Grand Bassam offre un exemple éminent d'urbanisme colonial rationnel par ses quartiers spécialisés au sein d'un réseau urbain d'ensemble où la végétation tient une place importante. L'architecture coloniale est caractérisée par un style sobre et fonctionnel, utilisant les principes hygiénistes appliqués à une situation tropicale. L'organisation de la maison vernaculaire au sein du village N'Zima lui fait écho, exprimant la permanence des valeurs autochtones.



□ La société civile se mobilise à Grand-Bassam







La protection d'un site inscrit, une responsabilité partagée

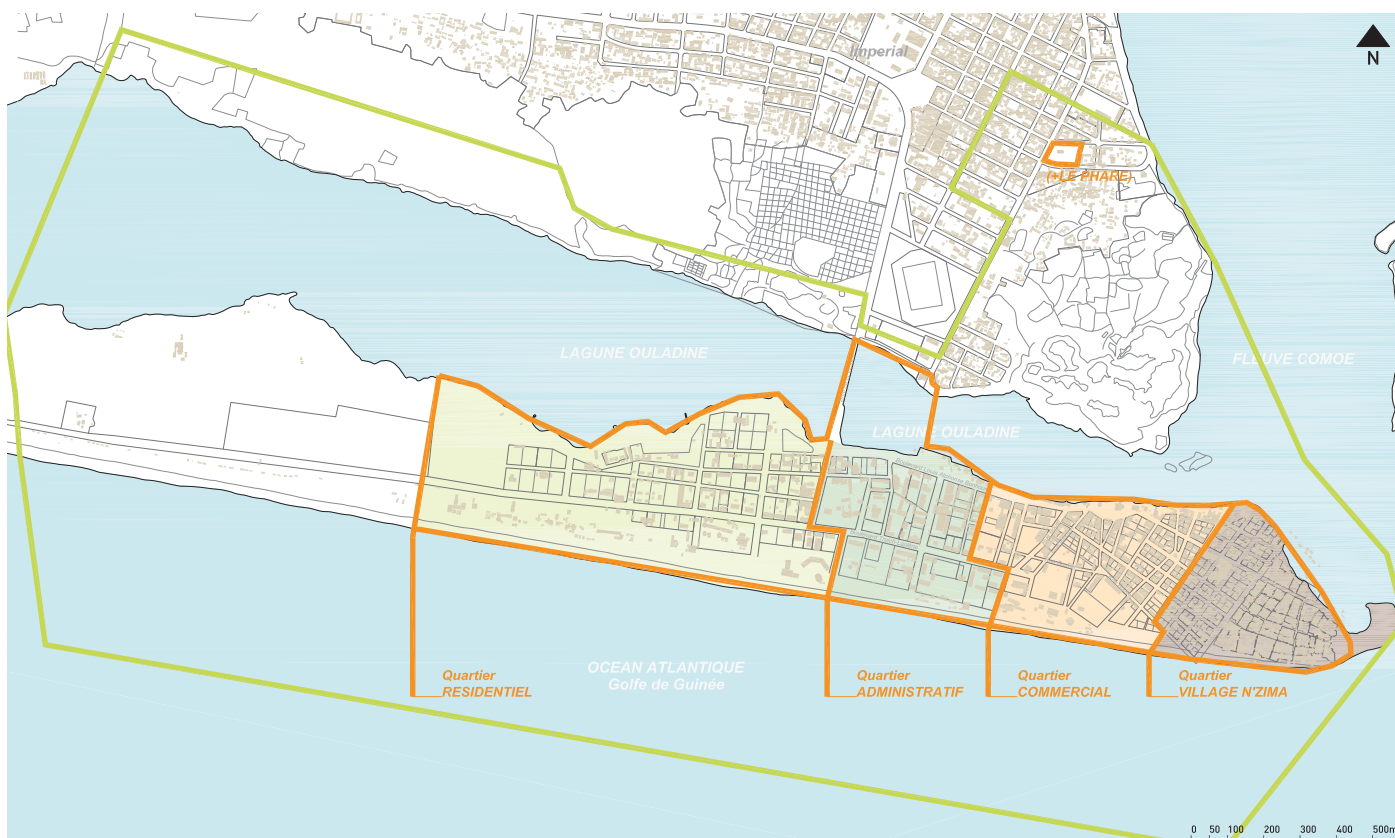
L'inscription de Grand Bassam marque l'engagement de l'Etat vis-à-vis de la communauté internationale à préserver le site et faire vivre les valeurs qui ont justifié son inscription. La République de Côte d'Ivoire, en tant que signataire de la Convention du patrimoine mondial, a donc la responsabilité première de la gestion du site, en particulier au travers du ministère de la Culture. Mais l'Etat ne peut agir seul et cette responsabilité est partagée avec la commune, les autorités traditionnelles, les populations et usagers et les professionnels amenés à intervenir sur le site. C'est sur l'engagement et l'intervention coordonnée de tous ces acteurs que reposent la protection et la gestion durable du site patrimoine mondial.

Le périmètre du site : zone protégée et zone tampon

Un site patrimoine mondial est défini par un périmètre, dans lequel s'applique une réglementation particulière. La zone protégée est le cœur du site et rassemble les attributs ou caractéristiques qui composent la valeur du site (morphologie urbaine, typologie architecturale, ambiance urbaine etc.). A Grand-Bassam, la zone protégée est composée de la ville historique et d'un périmètre autour du phare. La ville historique est limitée au Nord par le quartier Impérial (en incluant la Maison Rose), au Sud par l'Océan Atlantique, à l'Ouest par le cimetière et à l'Est par l'embouchure du fleuve Comoé.

Au-delà de cette zone protégée est définie une zone tampon, qui forme un écrin de protection autour de l'aire protégée. La zone tampon comprend au Nord Est une aire importante du Petit Paris, au Sud une tranche d'Océan Atlantique, elle s'étend à l'ouest jusqu'au cimetière et inclut au Nord-Ouest une fine bande de terrain bordant la lagune Ouladine. Les interventions architecturales ou urbaines dans la zone tampon sont susceptibles d'impacter la préservation de la zone protégée. Une réglementation spécifique de protection architecturale et urbaine s'applique donc à chacune de ces zones avec des dispositions généralement différenciées.

-  Zone protégée
-  Zone tampon
-  Quartier Village
-  Quartier Commercial
-  Quartier Administratif
-  Quartier Résidentiel



Le patrimoine, enjeu pour le développement durable des villes africaines

A l'heure où l'Afrique s'urbanise rapidement – un habitant sur deux habitera les villes d'ici 2030 – maîtriser le développement économique et humain des villes du continent est un enjeu central. Dans un contexte où les villes se densifient et accueillent des populations d'horizons culturels divers, la culture et le patrimoine urbain deviennent un enjeu de valorisation identitaire, d'appropriation de l'histoire mais aussi de cohésion sociale. Car valoriser l'identité culturelle des villes et protéger les témoignages de son histoire, c'est aussi pérenniser les valeurs culturelles de ses habitants et protéger un cadre de vie porteur de sens. Bien qu'encore largement souvent sous-exploité, le patrimoine est une préoccupation croissante pour de nombreux responsables municipaux, qui le considèrent comme un levier pour construire des modèles de développement urbain adaptés aux cultures locales. Les villes africaines du patrimoine mondial – encore largement sous représentées sur la Liste du patrimoine mondial – ont ainsi le potentiel de devenir des terrains d'expérimentation de nouvelles politiques urbaines, soucieuses de faire vivre l'identité des communautés locales et de transmettre l'histoire des territoires.



Des contraintes fortes et des menaces croissantes sur le patrimoine urbain

Malgré cette reconnaissance croissante par les responsables municipaux de l'importance du patrimoine dans le développement urbain, de nombreuses villes voient leur patrimoine se dégrader très rapidement, sous l'effet combinée de plusieurs facteurs : les phénomènes naturels (effets des vents, de la salinité, de l'humidité ou de la sécheresse, impact des catastrophes naturelles...) qui sont accentués par les facteurs humains (usages inadapté d'un bâtiment, entretien insuffisant, densification excessive etc.). Au-delà des processus de dégradation physique, les menaces pesant sur le patrimoine urbain relèvent également de l'évolution des modes de vie et de la gouvernance urbaine : pression démographique et foncière, manque de planification territoriale, construction d'infrastructures urbaines inadaptées, insuffisance des moyens financiers ou disparition des traditions culturelles...



Construire une approche globale pour protéger les villes historiques

Une ville historique n'est pas un bien patrimonial comme un autre, c'est avant tout un territoire vivant, en évolution, qui doit composer entre les exigences de la conservation du patrimoine pour les générations à venir et les besoins légitimes du développement économique. Les valeurs culturelles d'un site urbain résident dans ses caractéristiques architecturales – forme, volume ou matériaux des constructions bâties - mais aussi, de façon plus générale et « diffuse », dans la morphologie urbaine. La trame et l'organisation urbaines, la végétation, le mobilier ou encore l'éclairage urbain reflètent le projet qui a présidé à l'aménagement de la ville et sont partie intégrante de sa valeur. Ainsi, préserver un site historique, ce n'est pas seulement conserver intactes des structures bâties mais aussi préserver le cadre urbain, son fonctionnement et ses usages. Pour poser les bases de cette vision globale, l'UNESCO a produit en 2011 la Recommandation sur le paysage urbain historique. Celle-ci propose une approche qui dépasse la conservation de l'environnement physique, pour appréhender l'ensemble de l'environnement humain dans ses éléments matériels et immatériels. Elle intègre ainsi la conservation du patrimoine dans les objectifs globaux du développement économique et urbain.





Partie 2

Agir sur le patrimoine : principes clés et contraintes

Cette seconde partie fournit les éléments conceptuels et méthodologiques principaux encadrant l'intervention en site historique. Elle rappelle les principes clés de la conservation qui doivent présider à toute intervention architecturale et urbaine sur un site de valeur patrimoniale, et décrit les types d'intervention envisageables sur un site historique. Elle souligne l'importance de l'entretien du bâti, clé de voute de la conservation d'un site. Elle présente enfin les règles de base applicables sur le site historique et décrit en détail le processus d'instruction d'un permis de construire. Elle introduit ainsi les prescriptions architecturales et urbaines présentées de façon détaillée dans les parties 3 à 5 de cet ouvrage.

Encadrer les interventions individuelles pour préserver l'identité et la cohérence du centre historique

Bien qu'il présente encore des qualités d'intégrité et d'authenticité, le centre historique de Grand-Bassam est fragile et soumis à des dégradations rapides. La multiplication des investissements privés et publics, liée notamment à la proximité d'Abidjan et à l'essor des fonctions d'accueil de la ville, peut entraîner en quelques années une disparition des valeurs culturelles qui ont fondé l'inscription du site. Il est donc essentiel que les interventions architecturales et urbaines – qu'elles soient individuelles ou publiques – s'inscrivent dans une vision d'ensemble. Le cadre réglementaire de la protection du patrimoine mis en place par l'État ivoirien est la traduction de cette vision globale du site patrimoine mondial et de ses valeurs. Ce cadre réglementaire n'interdit pas les interventions de réhabilitation ou de construction – qui sont nécessaires pour la revitalisation du centre historique – mais il en définit les conditions et les modalités architecturales et urbaines. L'enjeu de ce dispositif de protection est de conserver les qualités et spécificités architecturales du patrimoine bâti tout en préservant les attributs spécifiques propres à chaque quartier (végétation, alignement, typologies architecturales).



□ Ex-Atlantic Bar (zone commerciale)



□ Une vue des Bvd Treich-Laplène dans la zone résidentielle, communément appelée la "rue des résidents"

Connaître les acteurs clés de la politique de préservation du site patrimoine mondial de Grand-Bassam

Si l'inscription d'un site patrimoine mondial relève au premier chef de l'État – en tant que signataire de la Convention du patrimoine mondial et garant auprès de la communauté internationale – sa protection et sa gestion mobilisent différents acteurs sur le terrain. En ce qui concerne Grand-Bassam, la Maison du Patrimoine Culturel – organe relevant du Ministère de la Culture – est chargée de l'application du Plan de préservation du site, à travers notamment l'inventaire du patrimoine, le contrôle architectural (analyse des dossiers de permis de construire, conseil aux porteurs de projet, monitoring régulier des travaux en cours et réalisations) et la sensibilisation des populations. La Maison du Patrimoine Culturel exerce ses missions en étroite collaboration avec son ministère de tutelle et avec la commune de Grand-Bassam. Cette dernière a un rôle essentiel dans la protection et la gestion du site, notamment au travers de ses activités d'aménagement urbain (voirie, reforestation etc.), sa participation au mécanisme de contrôle des permis de construire et ses efforts en faveur de la sensibilisation et de la mobilisation des populations.








02 DÉTERMINER LE TYPE D'INTERVENTION SUR LE PATRIMOINE

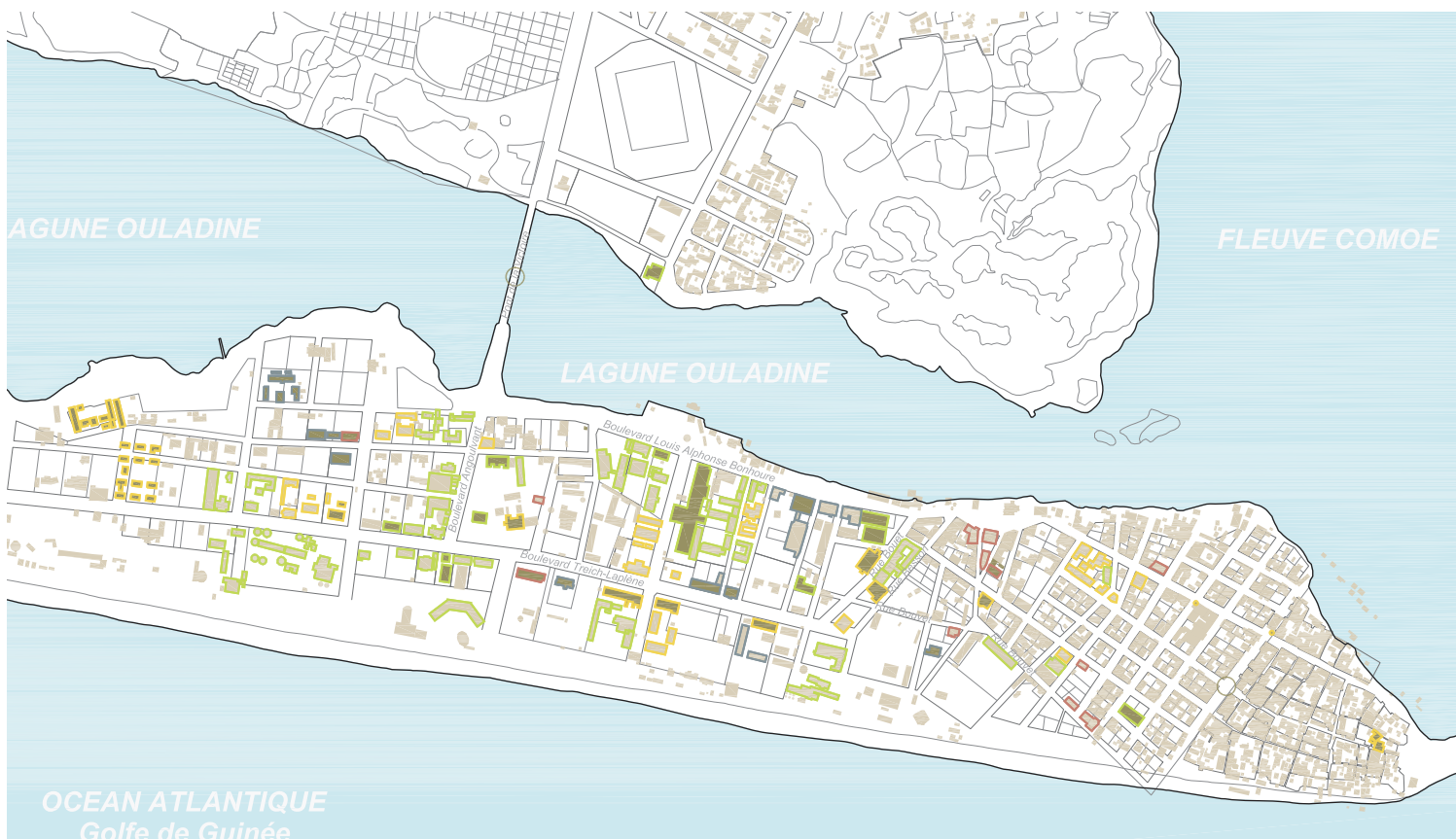
Deux notions transversales : la conservation et la préservation

Encadrées par différentes chartes internationales, les notions de conservation et de préservation du patrimoine se sont affinées au fil du temps. La conservation du patrimoine désigne l'ensemble des mesures et actions destinées à « traiter un lieu ou un bien afin de maintenir sa valeur culturelle » (source : charte de Burra, Australie, 1999). Elle concerne plus spécifiquement « tous les efforts visant à comprendre le patrimoine culturel, à connaître son histoire et sa signification, à assurer sa sauvegarde matérielle et, si nécessaire, sa présentation, sa restauration et sa mise en valeur (source : Document de Nara sur l'authenticité par rapport à la Convention du patrimoine mondial », Nara, Japon, nov 1994). La préservation du patrimoine consiste, de façon plus ciblée, à « maintenir la matière d'un lieu ou d'un bien dans l'état actuel et à freiner sa dégradation » (source : charte de Burra, Australie, 1999). La conservation est donc centrée sur la pérennisation des valeurs culturelles, tandis que la préservation concerne d'avantage le maintien de l'intégrité matérielle. Ces deux notions s'appliquent conjointement aux bâtiments et aux ensembles urbains ou zones urbaines.

L'état de conservation : un critère préalable pour définir l'intervention

Les interventions sur les bâtiments situés dans le périmètre protégé dépendent de leur état de conservation. Celui-ci est déterminé, dans l'inventaire du patrimoine architectural de la ville de Grand-Bassam, par un système de notation de 0 à 3. Les bâtiments relèvent de la catégorie 0 lorsqu'ils sont jugés en bon état, de la catégorie 1 lorsqu'ils sont dans un état acceptable, de la catégorie 2 lorsqu'ils sont en mauvais état et de la catégorie 3 lorsqu'ils sont à l'état de ruine. Ce diagnostic est établi de façon préliminaire par une équipe technique et doit être réévalué de façon périodique en fonction de l'évolution des structures bâties. Pour préparer une intervention sur un bâtiment, un diagnostic plus poussé doit être réalisé par le maître d'œuvre avant la définition du projet.

-  Patrimoine Culturel National
-  Etat de ruine
-  Mauvais état
-  Etat acceptable
-  Bon état



Plusieurs degrés d'intervention, de l'entretien à la reconstruction

VÉRIFICATION DE L'ÉTAT

Bon état (Catégorie 0)



État acceptable (Catégorie 1)



Mauvais État (Catégorie 2)



État de ruine (Catégorie 3)



DÉFINITION DU TYPE D'INTERVENTION POSSIBLE

Entretien courant

L'entretien courant est le fondement d'une conservation efficace et pérenne du patrimoine. Réalisé de façon régulière, il contribue à ralentir la dégradation et prévenir des travaux de restauration plus coûteux, tout en permettant une utilisation continue des bâtiments. S'il ne nécessite pas de permis de construire ou d'autorisation, l'entretien doit toutefois être mis en œuvre dans l'esprit de conserver l'état originel et les caractéristiques distinctives d'un bâtiment ou d'un quartier.

Restauration

Les travaux de restauration concernent « les réparations grosses ou légères des ouvrages détériorés » destinées à les « reconstituer de façon identique à l'état initial » (source : arrêté interministériel n°039, Art 6). La restauration s'applique aux bâtiments jugés en état acceptable (catégorie 1) ou en mauvais état (catégorie 2). Elle ne peut concerner les bâtiments à l'état de ruine (catégorie 3).

Réhabilitation

La réhabilitation recouvre les améliorations matérielles nécessaires pour utiliser de façon adéquate une structure vide ou mal employée. La fonction initiale du bâtiment peut être modifiée et des aménagements intérieurs peuvent être réalisés. Le projet de réhabilitation doit veiller à préserver les principes architecturaux d'origine (système constructif, système de ventilation etc.) et les détails architecturaux authentiques existants.

Reconstruction

La reconstruction désigne « une reconstruction à l'identique qui tient compte des règles d'urbanisme et d'architecture définies dans la zone ». Elle s'applique aux bâtiments à l'état de ruine (catégorie 3). La reconstruction « devra tenir compte de la mémoire du lieu, de l'architecture et de l'organisation fonctionnelle des espaces de l'ancien bâtiment. » (source : arrêté interministériel n°039, Art 6). L'intervention peut-être réalisée avec un matériel moderne ou ancien. Elle doit être fondée sur une documentation archéologique et architecturale précise (source : Guide de gestion des sites du patrimoine mondial, B.M. Feilden et J. Jokilehto, ICCROM, 1996).

03 MAÎTRISER LES PRINCIPES FONDAMENTAUX DE LA CONSERVATION DU PATRIMOINE

Deux notions essentielles : l'authenticité et l'intégrité

L'authenticité et l'intégrité sont les deux principes essentiels permettant d'évaluer la valeur universelle exceptionnelle justifiant l'inscription d'un site sur la Liste du patrimoine mondial. Ces notions doivent guider l'analyse d'un projet d'intervention sur un bâtiment ou une zone historique. Préserver l'intégrité consiste à ne pas détruire les caractéristiques visuelles, structurelles et fonctionnelles d'un bâtiment ou d'un ensemble urbain. Préserver l'authenticité d'un site, c'est ne pas dénaturer sa signification historique et culturelle ; l'authenticité s'applique à la fois à la forme, à la fonction du bâtiment, aux matériaux ou aux techniques de construction. Plus d'informations sur ces deux notions fondamentales peuvent être trouvées dans les Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial (<http://whc.unesco.org/fr/orientations/>).



Respecter les valeurs architecturales

Les valeurs esthétiques de l'architecture existante doivent être préservées, en respectant les formes, les couleurs, les textures, les techniques et les matériaux d'origine. Les modifications apportées doivent demeurer limitées et discrètes.

Assurer la réversibilité des interventions

La réversibilité est le principe fondamental d'une intervention architecturale en site protégé. Les matériaux et techniques employés doivent permettre un retour à la situation d'origine si la situation le justifie.

Restaurer les détails architecturaux

Les nombreux détails architecturaux que l'on retrouve sur les bâtiments bassamois – tuiles, briques, structures métalliques, moulures ou pièces de bois – témoignent des modes de construction de la fin du XIX^e siècle. Ils méritent d'être entretenus et restaurés et ne doivent être ni détruits ni déplacés sur une autre construction, au risque d'en altérer le sens.

Adapter les architectures sans les dénaturer

Comme décrit précédemment, la réhabilitation consiste à adapter un bâtiment vide ou mal employé pour en améliorer l'usage. Elle consiste par exemple à modifier l'usage d'un bâtiment – transformation en hôtel, musée... – ou l'adapter aux exigences de la vie moderne (accès à l'eau, amélioration du confort etc.). Ces adaptations sont nécessaires car elles permettent de revitaliser un patrimoine à l'abandon et de faciliter le financement de son entretien. L'impact architectural d'une réhabilitation doit toutefois être mesuré, en concertation avec les services de l'État, pour éviter de dénaturer le bâtiment. Les transformations des intérieurs peuvent être envisagées tout en veillant à préserver les principes de circulation de l'air. L'enveloppe du bâtiment – forme, ouvertures ou décorations – doit être respectée. De façon générale, un équilibre doit être recherché entre la nécessité d'adapter un bâtiment à un nouvel usage pour lui redonner vie et celle de conserver les valeurs culturelles qui le rendent unique.



□ Ex-Hôtel de France (zone commerciale)

L'entretien des bâtiments – qu'ils soient occupés ou vides – est la condition première d'une conservation efficace et pérenne. Des actions simples et régulières d'entretien, ainsi qu'une adaptation des usages quotidiens, peuvent prévenir des dégradations importantes, qui nécessiteraient des travaux coûteux.



□ Toiture



□ Arcades de la fondation Borremans
(vue de l'intérieur de la cour, zone commerciale)



□ Vue de la rue Commandant Pineau traversant les zones commerciale et N'Zima

Vigilance : assurer une inspection régulière pour connaître l'état du bâtiment

La bonne gestion du patrimoine immobilier passe par une connaissance précise de son état et de son évolution dans le temps. L'inspection régulière des structures est essentielle, pour identifier ou anticiper d'éventuelles dégradations. De façon générale, la conservation doit être conçue comme un processus cyclique, basé sur une surveillance périodique et un entretien régulier. Chaque année, au début de la saison des pluies en particulier, les architectures doivent être contrôlées et, si nécessaire, entretenues. Ces visites régulières permettent de suivre l'évolution des bâtiments et de mesurer le degré de risque. Les éléments les plus importants à inspecter lors des visites sont ceux qui assurent la protection des structures contre l'humidité : base des murs, enduits, surface de la toiture, acrotères, cadre des ouvertures etc.

Anticipation : adapter les usages pour pérenniser le bâtiment

La pérennité du bâtiment dépend également de l'adéquation des usages pratiqués par ses occupants. La capacité d'accueil, déterminée par la structure porteuse, doit être respectée ; le surpeuplement ou la sur-occupation menacent la stabilité du bâtiment. Les usages quotidiens doivent également être adaptés aux contraintes spécifiques de la conservation du bâti. Ainsi, l'utilisation de l'eau pour les besoins quotidiens (vaisselle, douches, linge, etc..) ne doit pas entraîner de stagnation à l'intérieur ou aux abords du bâtiment.

Précaution : sécuriser les bâtiments pour le bien-être des utilisateurs

L'état avancé de dégradation de certains bâtiments crée des risques pour ses usagers. Dans l'attente d'opérations de restauration ou de réhabilitation, des interventions de sécurisation s'avèrent souvent nécessaires sur les zones identifiées à haut risque. Elles passent notamment par le renforcement temporaire des structures, la prévention des dégradations ou la limitation des accès. Lorsqu'elles concernent des espaces publics, les interventions de sécurisation doivent être accompagnées d'actions de sensibilisation et d'information, pour encadrer la circulation aux abords du bâtiment concerné.

Une toiture étanche

Protection première d'un bâtiment et de ses structures, la toiture demande un entretien particulier et une inspection régulière. Une infiltration d'eau, même minime, peut rapidement causer une détérioration majeure de la structure. Si des fuites sont détectées, les tuiles devront être remplacées ou remplacées ; à défaut, une couverture temporaire devra être installée. Les dégradations causées par les infiltrations peuvent nécessiter le renforcement de la structure existante par un remplacement de poutres, poteaux ou étais.

Un système d'évacuation des eaux opérationnel

Lorsque les gouttières sont bouchées, percées ou déformées, les eaux finissent par imprégner les murs ou stagner aux abords du bâtiment. Le bon fonctionnement du dispositif d'évacuation des eaux est essentiel pour conserver un bâtiment sain. Il doit donc faire l'objet d'une vérification régulière, au plus tard lors des premières pluies. Ces menues réparations, simples et économiques, sont essentielles et évitent des interventions beaucoup plus techniques et coûteuses.

Des murs respirants

Qu'ils soient des éléments porteurs ou de partition des espaces, les murs doivent faire l'objet d'une vigilance spécifique, en particulier ceux qui ont une façade extérieure, exposé aux aléas climatiques et à l'humidité. Pour permettre l'évaporation de l'eau, l'air doit pouvoir circuler autour des murs. Les plantes, stocks de matériaux ou déchets posés aux abords des murs doivent donc être évacués.

Des abords assurant un drainage efficace

Les pluies peuvent entraîner des dégâts importants sur un bâtiment, lorsque ses abords ne sont pas suffisamment drainés. Les pentes de drainage doivent donc être orientées de façon à canaliser les eaux vers l'extérieur et protéger le bâtiment.

Des menuiseries entretenues

L'entretien des boiseries extérieures, et particulièrement des volets, est indispensable et doit être réalisé le plus régulièrement possible. Les causes de dégradation – exposition au soleil et aux intempéries, salinité ou humidité ambiante – sont clairement identifiées et les gestes préventifs très simples : ponçage, décapage, brossage, dépoussiérage et peinture protègent les menuiseries de façon efficace et durable.

Plomberie et réseau électrique.

Les installations électriques et de plomberies à l'intérieur du bâtiment doivent être maintenues et si nécessaire remplacées.

05 CONNAÎTRE LES RÈGLES POUR L'INTERVENTION SUR LE SITE HISTORIQUE

Obtenir l'autorisation de la Maison du patrimoine : une règle générique sur l'ensemble du site historique de Grand-Bassam

Toute intervention architecturale ou urbaine sur le site historique de Grand-Bassam nécessite une autorisation de la Maison du patrimoine culturel, à l'exclusion des opérations d'entretien courant, qui peuvent être réalisés par les propriétaires ou les occupants à leur initiative dans le but d'assurer une bonne gestion du bâtiment. Toute autre opération sur un bâtiment existant – restauration, réhabilitation ou reconstruction – ou toute construction neuve doit obtenir l'aval préalable de la Maison du Patrimoine Culturel, qui contrôle l'adéquation du projet avec les contraintes spécifiques propres à la préservation du site. Cette mission de contrôle – indispensable sur tous les sites patrimoine mondial – permet aussi, bien souvent, d'améliorer la qualité des projets, à travers le dialogue entre les propriétaires ou maîtres d'œuvre et les techniciens chargés de la protection du site. L'enjeu de ce dispositif de contrôle est de s'assurer que les interventions individuelles ne portent pas atteinte à la préservation des valeurs culturelles pour lesquelles le site a été inscrit. Même s'il impose des contraintes réelles aux porteurs de projet, ce mécanisme permet aussi de pérenniser un cadre de vie de qualité au bénéfice de tous les habitants.



□ Une vue de la rue Sierra Leone dans la zone commerciale (Maison Edouard Aka, ex-propriété de M. ADOUKO BLAKSON)

□ Une vue de la rue Bouet reliant les Boulevards Treiche-Laplène et Louis Alphonse Bonhouri (ou boulevard des manguiers centenaires) : à gauche le bâtiment de l'ex-CFCI





Intervenir sur un bâtiment existant ou sur une construction neuve : des règlements différenciés pour chaque quartier

L'intervention sur le site historique – qu'il s'agisse d'une opération sur un bâtiment existant ou d'une construction neuve – est régie par le plan de préservation de la ville, formalisé par décret par l'État ivoirien et validé par l'UNESCO au moment de l'inscription du site. Ce document définit les règles architecturales et urbaines encadrant les opérations dans chaque quartier en fonction de son identité architecturale et urbaine. Les règlements portent notamment sur les hauteurs, les volumes, les matériaux ou le retrait de la chaussée. L'enjeu est de guider les interventions individuelles pour qu'elles respectent l'identité particulière de chaque quartier, qui constitue le fondement de ses valeurs culturelles. Ces prescriptions sont développées en détail dans les parties 3 à 5 du présent manuel.



06 RESPECTER LES ÉTAPES ET PROCÉDURES D'INTERVENTION

Les procédures de soumission et d'instruction d'une demande d'autorisation pour intervenir dans le secteur protégé – opération sur le bâti existant ou construction neuve – sont décrites en détail dans le plan de préservation du centre historique de Grand-Bassam. Les principales étapes sont rappelées ci-dessous.

ETAPE 1 : Dépôt de la demande de permis de construire

Après obtention de l'autorisation préalable, un dossier de demande de permis de construire doit être préparé et remis en 8 exemplaires à la Maison du Patrimoine Culturel accompagné des documents suivants :

| Titre d'objet | | Détails |
|--|--|---|
| L'autorisation du Ministère chargé de la Culture | | |
| Le titre de propriété | | |
| L'extrait topographique du terrain visé par SODECI-CIE | | Domaine Urbain et assainissement |
| Un certificat d'urbanisme | | Indiquant les règles d'urbanisme applicables sur le terrain. Ce document peut s'obtenir auprès de Ministère en charge de la Construction. |
| Le plan de masse à l'échelle 1/200 | | Décrivant l'orientation, les limites du terrain cotées, les niveaux du terrain avant et après travaux, les plantations, l'emprise au sol, les hauteurs de la construction, les clôtures, le stationnement, les réseaux et la voirie publique. |
| Les plans, coupes et façades (à l'échelle 1/100) | Les plans du rez-de-chaussée et des étages cotés | |
| | Le plan des façades cotés | Incluant les détails architecturaux (motifs, auvents, débords de toit etc.). |
| | Les coupes | Spécifiant les cotes des hauteurs à l'égout et au faitage et le niveau de chaque dalle |
| Un devis descriptif et quantitatif | | Indiquant la nature et la mise en œuvre des matériaux employés, ainsi que les spécifications techniques prévues |
| La demande d'autorisation pour construire | | Document signé par le propriétaire demandant la permission de construire, en spécifiant les informations sur la parcelle et une brève description des travaux |
| Un diagnostic de l'état du bâtiment avant l'opération | | Dans le cas d'une intervention sur construction existante |

ETAPE 2 : Examen de la demande de permis de construire

La Commission chargée de l'examen et du suivi des dossiers de permis de construire de la Ville historique de Grand-Bassam est régie par l'Arrêté no. 47 / MCF-CAB du 08 mai 2012.

La Commission analyse les dossiers et dresse un procès-verbal d'avis favorable ou défavorable. Lorsque l'avis est déclaré favorable le dossier est acheminé chez monsieur le maire pour la délivrance du permis de construire. Mais lorsque l'avis est défavorable, le dossier est retourné au requérant qui est chargé d'apporter les amendements conformément aux recommandations qui lui ont été adressées par la Commission de permis de construire.

ETAPE 3 : Travaux, suivi des travaux et attestation de conformité

Le suivi des travaux devra être assuré conjointement par le Ministère chargé de la Culture et le Ministère chargé de la Construction et de l'Urbanisme. À la fin de chaque chantier, le maître d'ouvrage des travaux doit demander une attestation de conformité auprès de la Maison du Patrimoine Culturel et de la Mairie. Celle-ci sera délivrée si les travaux sont effectivement conformes aux documents produits lors de la demande de permis de construire.

CAS PARTICULIER N°1 :
CONSTRUCTION NON CONFORME

CAS PARTICULIER N°2 :
CONSTRUCTION SANS PERMIS

Comme évoqué précédemment, une attestation de conformité doit être obtenue auprès la Maison du Patrimoine Culturel à la fin de chaque chantier. Si les travaux ne sont pas conformes aux documents produits lors de la demande de permis de construire, la construction doit être soit démolie aux frais du contrevenant, soit mise en conformité. En complémentarité du mécanisme de délivrance des attestations de conformité, la Maison du Patrimoine Culturel assure un suivi régulier de la conformité des constructions par des missions d'inspection sur le terrain réalisées deux fois par semaine à partir de fiches d'inspection.

Selon, le Décret n°99-319 du 21 avril 1999, article 14, la démolition aux frais du contrevenant sera poursuivie chaque fois qu'un bâtiment sera exécuté en contravention avec les servitudes et prescriptions architecturales et techniques établies.



Partie 3

Opérations d'aménagement urbain : prescriptions détaillées

Sur la base des principes méthodologiques décrits précédemment, cette troisième partie explique les prescriptions applicables aux opérations d'aménagement urbain sur le site historique et ses abords. Pour chaque thématique – paysage urbain, végétation, espaces publics et stationnement – elle liste les règlements fondamentaux et souligne les résultats de leur application au travers d'exemples illustrés. De façon générale, ces prescriptions visent à préserver l'identité paysagère, architecturale et urbaine de la ville et encadrent les usages de l'espace urbain pour préserver son authenticité.

01 PAYSAGE URBAIN DE GRAND-BASSAM

01-1 PRÉSERVATION DES QUALITÉS PAYSAGÈRES DU SITE

V C A R T

⚠ La conservation du rapport de la ville avec la nature environnante et des vues sur le paysage est incontournable pour toute intervention

⚠ Des opérations obligatoires de restauration et d'entretien peuvent être décidées dans les zones protégées et tampon

QUALITÉ PAYSAGÈRE MAINTENUE



ABORDS DE LA LAGUNE PROTÉGÉS



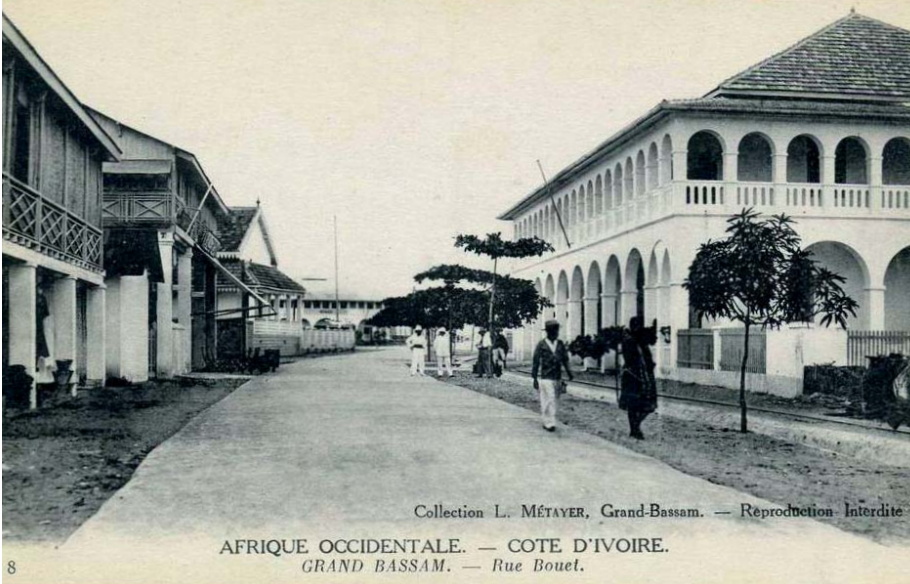
Zones concernées

Construction

- V Village N'Zima
- C Q. Commercial
- A Q. Administratif
- R Q. Résidentiel
- T Zone Tampon

- EXI Const. EXIstante
- NEU Const. NEUve

CARACTÈRE HISTORIQUE MAINTENU



ACCÈS À L'OcéAN RESPECTÉS ET RÉTABLIS



02 VÉGÉTATION

02-1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES POUR L'ESPACE PUBLIC ET PRIVÉ

⚠ Pour tout abattage d'arbres, il est nécessaire d'obtenir l'autorisation de la Maison du Patrimoine Culturel

⚠ Si un arbre de haute tige est abattu, il doit être remplacé

Végétation préservée, entretenue et développée

V C A R T



02-2 PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES POUR L'ESPACE PUBLIC

⚠ Le caractère de "parc urbain" doit être protégé

⚠ Les manguiers du Bvd Bonhoure doivent être préservés et replantés

Alignement d'arbres maintenus et développés

V C A R T



Barrière végétale côté océan maintenue et renforcée

V C A R T



02-3 PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES POUR L'ESPACE PRIVÉ

⚠ Le caractère général et la végétalisation des parcelles privées doivent être préservés.

Parcelles déboisées à replanter

V C A R T



Clôtures végétalisées sur toute leur hauteur encouragées

V C A R T



Zones concernées

Construction

- V Village N'Zima
- C Q. Commercial
- A Q. Administratif
- R Q. Résidentiel
- T Zone Tampon

- EXI Const. EXIstante
- NEU Const. NEUve

Abattage sauvage proscrit

V C A R T



Plantation d'arbres d'espèces locales de haute tige encouragée

V C A R T



Trottoirs engazonnés maintenus et rétablis si possible

V C A R T










Développement d'espaces verts encouragé

V C A R T



02 VÉGÉTATION



-  Grand Arbre (Manguier-Cocoma)
-  Arbre (Philao-Acacia...)
-  Palmier
-  Cocotier
-  Arbuste
-  Espaces verts
-  Jardins



03 ESPACES PUBLICS

03-1 CIRCULATION PIÉTONNE

! La circulation piétonne doit être facilitée par l'aménagement urbain (accès, circulation) et le traitement paysager (arbres d'ombrage; trottoirs engazonnés)

Espaces des circulation piétonne préservés

V C A R T



Monuments toujours accessibles à pied

V C A R T



Espace de circulation piétonne végétalisé et ombragés

V C A R T



Arbres d'alignement



Pergolas végétales

03-2 OCCUPATION DE LA VOIE PUBLIQUE

! Pour toute occupation de la voie publique il est nécessaire d'obtenir l'autorisation de la Maison du Patrimoine Culturel

! Les installations autorisées ne peuvent pas gêner les piétons et doivent laisser 2 mètres de trottoir libre

! Toute autorisation d'occupation de voirie est révoicable

! Installation de mobilier permanent interdite sur terrain public

Les installations temporaires assurant un espace piéton

V C A R T



Zones concernées

Construction

- V Village N'Zima
- C Q. Commercial
- A Q. Administratif
- R Q. Résidentiel
- T Zone Tampon

- EXI Const. EXIstante
- NEU Const. NEUve

Trottoirs engazonnés maintenus ou rétablis si possible

V C A R T



Installation obstruant l'espace public interdit

V C A R T



Mobilier privé permanent interdit sur l'espace public

V C A R T



03 ESPACES PUBLICS

03-3 AMÉNAGEMENT DES VOIRIES

V C A R T

⚠ L'aménagement des voiries doit s'inscrire dans les objectifs du plan d'aménagement urbain propre au site historique (hiérarchisation des voies, gestion des risques naturels contrôle du stationnement, espace de la vie sociale)

⚠ Toute intervention sur la voirie (revêtement du sol, bas-côtés sablonneux, trottoirs engazonnés), doit être autorisée par la Maison du Patrimoine Culturel

Mode de vie respecté et manifestations extérieures facilitées

V C A R T



Niveau des chaussées maintenu pour éviter les inondations

V C A R T



03-4 MOBILIER URBAIN ET RÉSEAUX

⚠ L'installation de mobilier et réseaux urbains est contrôlée

Qualité architecturale et paysagère préservée

⚠ Contrôle de la signalétique et du mobilier urbain :

- Autorisation nécessaire de la Maison du Patrimoine Culturel
- Norme mise en place par la Mairie

⚠ Contrôle de l'implantation des pylônes de distribution :

- Respect de la qualité paysagère et architecturale
- Nouveaux pylônes interdits devant les façades

V C A R T



V C A R T



Zones concernées

Construction

- V Village N'Zima
- C Q. Commercial
- A Q. Administratif
- R Q. Résidentiel
- T Zone Tampon

- EXI Const. EXIstante
- NEU Const. NEUve

Voirie secondaire en terre stabilisée conservée

V C A R T




- Recommandé dans le quartier administratif
- Obligatoire dans le quartier résidentiel

Aires de stationnement privées et organisées


V C A R T



Pollution visuelle limitée

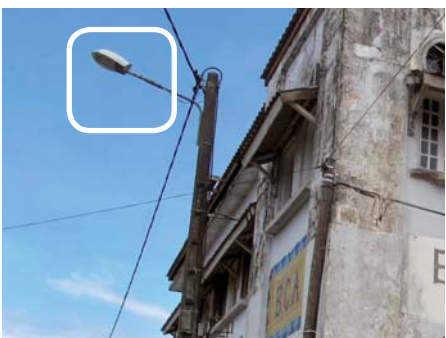
 Contrôle de l'installation des réseaux urbains :

- Suivi permanent obligatoire des opération concernant l'éclairage public, l'assainissement, la gestion des ordures et l'entretien des voiries

 Contrôle de la publicité :

- Interdite dans le secteur protégé
- Soumise à autorité de la MDP dans la zone tampon

V C A R T



V C A R T



03
VOIRIE ET SURFACES
ENGAZONNÉES ET
PAVÉES



- Voie Asphaltée
- Voie Piétonne Pavée
- Caniveau Maçonné
- Terre Stabilisée
- Surface Engazonnée
- Surface Pavée



04 STATIONNEMENT

04-1 STATIONNEMENT DANS LES RUES

! Le stationnement est contrôlé sur le secteur sauvegardé pour préserver l'identité visuelle du site et la convivialité des espaces publics

Le stationnement est autorisé en bordure de rue sous conditions

V C A R T

Trottoirs engazonnés préservés



Largeur suffisante de circulation conservée



Extrémités de chaque place plantées d'un arbre



04-2 AIRES DE STATIONNEMENT

! L'aménagement des aires de stationnement est contrôlé dans le secteur protégé pour permettre une insertion harmonieuse

! Aire de stationnement discrète et intégrée

! Emprise du stationnement sur le site historique limité

Clôtures végétales obligatoires

V C A R T

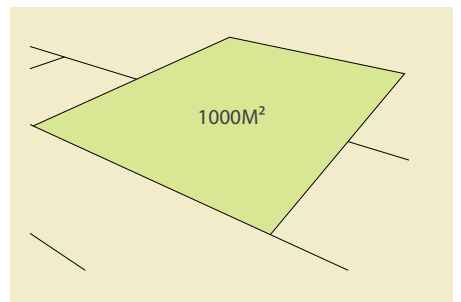
Clôture doublée avec plantation haute et dense



Surface des parcelles de stationnement limitée

V C A R T

1 000 m² pour le village N'Zima et la zone tampon



Zones concernées

- V Village N'Zima
- C Q. Commercial
- A Q. Administratif
- R Q. Résidentiel
- T Zone Tampon

Construction

- EXI Const. EXIstante
- NEU Const. NEUve

Le stationnement est interdit dans certains cas

V C A R T

En façade de construction :
Visibilité des bâtiments historiques
préservée



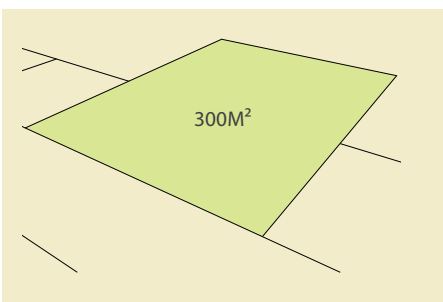
Sur le Bvd Treich-Laplène :
Intégrité paysagère protégée



selon les quartiers

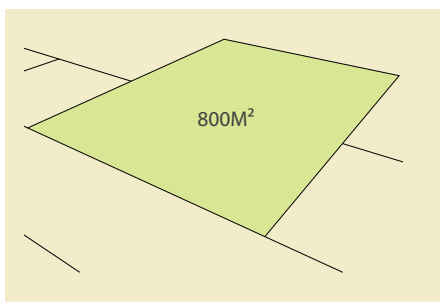
V C A R T

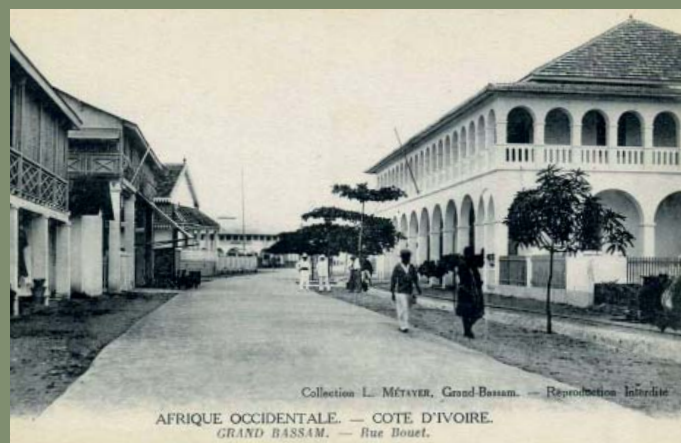
300 m² pour le quartier commercial



V C A R T

800 m² pour les quartiers
administratif et résidentiel





Partie 4

Intervention sur le patrimoine classé : prescriptions détaillées

Cette quatrième partie aborde plus spécifiquement le cas des bâtiments classés, sur lesquels l'intervention architecturale doit respecter des prescriptions particulières. Pour chaque élément ou catégorie architecturale – aspect extérieur, volume, façades, ouvertures, menuiseries, toitures, clôtures – sont rappelés les règlements principaux. Des images commentées d'opérations de restauration réalisées antérieurement – certaines dans le respect du site, d'autres de façon inadaptée – viennent appuyer le propos. Le respect de ces prescriptions n'est pas destiné à figer la ville dans le temps mais à préserver les caractéristiques architecturales qui fondent son identité. Ainsi, ces prescriptions viennent encadrer – mais non empêcher – les interventions individuelles pour qu'elles s'inscrivent dans un ensemble cohérent.

01
PATRIMOINE CULTUREL NATIONAL
de la ville historique de Grand-Bassam



Patrimoine Culturel National

- | | | | |
|-----------------------------------|--|---|---------------------------------------|
| 1 Le Phare | 10 Ancien Siège de la BCA (Banque Commerciale d'Afrique) | 20 Centre Artisanal, Centre de formation des Prof., Anciens Entrepôts des Wharfs, | 28 Ancienne Maison du Trésor |
| 2 Pont de la Victoire | 11 Ancienne École Verdier | 21 Ancienne Direction des douanes | 29 EPP Bassam 1&2 |
| 3 Ancien Cercle des Fontionnaires | 12 Ancien Marché | 22 Stèle de Treich-Laplène | 30 Bureau de la Section du Tribunal |
| 4 Bosquet sacret | 13 Ancien Siège de la CFCI | 23 Mairie | 31 Ancien Bureau des Eaux et Forêts |
| 5 Monument Gros Lot | 14 Ancien Centre Culturel Français | 24 Ancienne Mairie, Ancienne Sous-Préfecture | 32 Ancien Hôpital |
| 6 Monument Sider | 15 Ancien Siège de la CFAO | 25 Ancien Palais du Gouverneur | 33 École des Filles |
| 7 Place Abyssa | 16 Ancien CEG | 26 Ancien Palais de Justice | 34 Habitation du Résident (Directeur) |
| 8 Ancienne École France | 17 Ancienne Extension du CEG, Actuel Collège Moderne | 27 Anciens Bureaux de la Compagnie des Chargeurs Réunis | 35 École des Garçons |
| 9 Ancien Hôtel de France | 18 Ancienne Chambre de Commerce | | 36 Camp de Douane |
| | 19 Ancien Hôtel des Postes | | 37 Cité des Gardes Pénitentiaires |
| | | | 38 Prison Civile |
| | | | 39 Grands Endemies |



02 ASPECT EXTÉRIEUR

02-1 ASPECT ET MATÉRIAUX

⚠ Un projet de restauration doit préserver l'aspect extérieur et les matériaux d'origine

⚠ Il est obligatoire de supprimer les matériaux introduits dans des restaurations précédentes qui ne sont pas de la même nature que les originaux

Un exemple problématique : la restauration de l'ancien hôtel des postes



□ État Actuel, restauré en juillet 2002

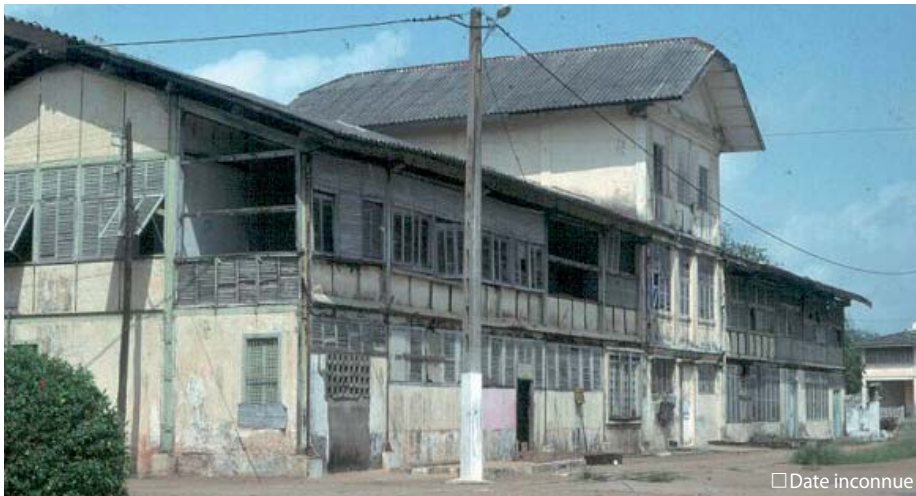
L'aspect et les matériaux d'origine n'ont pas été complètement respectés, le bâtiment ayant souffert beaucoup de changements tout au long de son histoire



□ Ancien Hôtel des postes, bâti en 1894



□ Environ 1999



□ Date inconnue



□ Environs les années 1900

03 VOLUMÉTRIE

03-1 VOLUMES ET TERRASSEMENTS

⚠ Les volumes extérieurs ne doivent être ni modifiés ni étendus

⚠ Il est interdit de changer la topographie du terrain

Maison Jamil

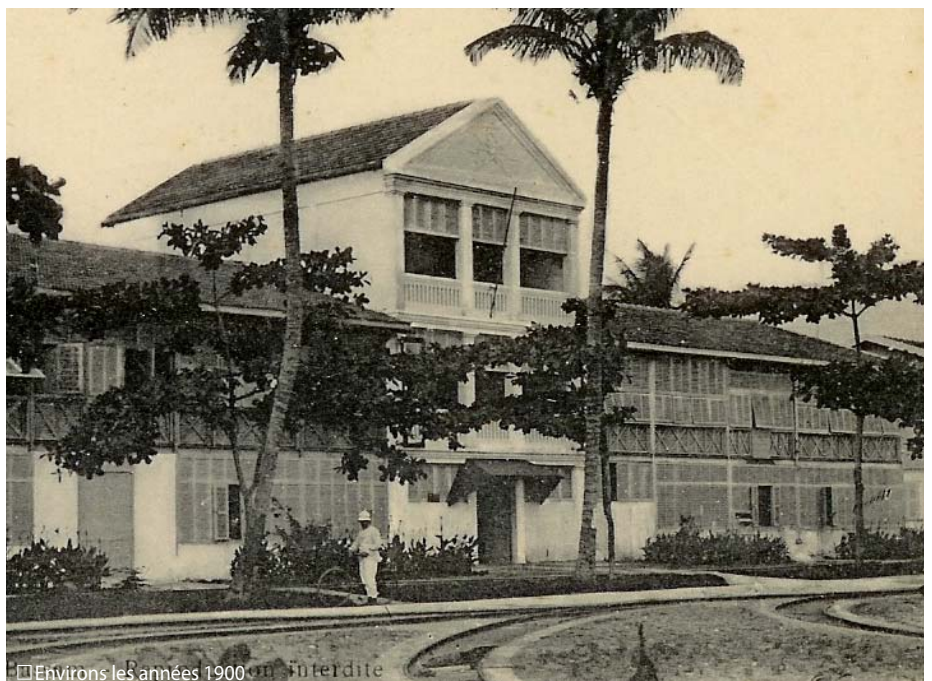


□ Les années 1960

03-2 TOITURES

⚠ La volumétrie des toitures ne doit pas être modifiée

Maison du Patrimoine Culturel (Ancien Hôtel des Postes et Douanes)



□ Environ les années 1900, interdite

✘ Le volume a été modifié au deuxième étage



✘ Le volume de la toiture originale du corps central du bâtiment a été modifié



04 FAÇADES

04-1 ÉLÉMENTS CONSTRUCTIFS ET DÉCORATIFS

⚠ Les éléments constructifs et décoratifs de la façade d'origine doivent être respectés

⚠ Les matériaux doivent être conservés conformes à l'origine

Les éléments constructifs et décoratifs

OUVERTURES
(emplacement et proportion)

MENUISERIES
(épaisseur, motifs et dessins)

SOUBASSEMENT
(volume)

PERSIENNES
(matériau, éléments décoratifs)

ENDUITS
(qualité et couleur)

CHAÎNES D'ANGLE
(matériau, éléments décoratifs)



04-2 EXTENSION DE FAÇADE

⚠ Les extensions sont interdites sur le patrimoine classé

Exemple d'extension de façade





GALERIES
(matériau, structure)

MATÉRIAU D'ORIGINE
(matériau, structure, couleur)



POTEAU
(matériau, structure)

GARDE-CORPS
(maçonnerie pleine ou ajourée)

ÉLÉMENTS D'ORNEMENT ET
ENCADREMENT DES OUVERTURES
(matériau, éléments décoratifs)




Les extensions ajoutées sont interdites

04 FAÇADES

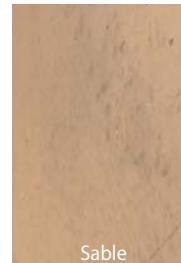
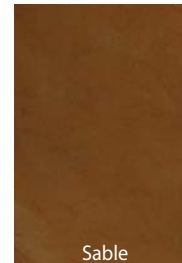
04-3 MATÉRIAUX ET FINITIONS DES FAÇADES

Types de finition permis


Enduit



Couleurs autorisées
-
Ivoire, latérite, sable, blanc, gris (Pigment naturel)

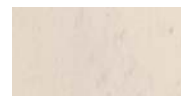


Menuiserie peinte ou vernie



Couleurs autorisées
-
Peintes ou vernies (pour protection)

En harmonie avec la façade

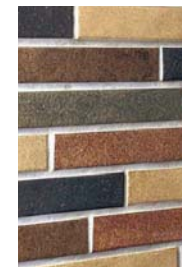


Types de finition proscrits

Proscrit



Revêtement en Céramique, Pierre



Brique Creuse, Parpaing Brut

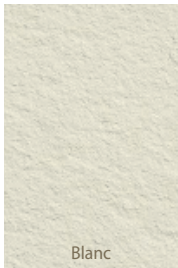




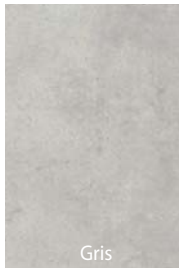
Ivoire



Ivoire



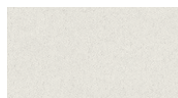
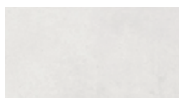
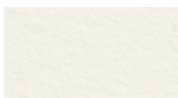
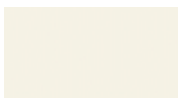
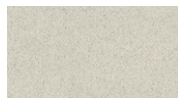
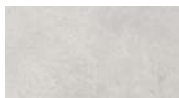
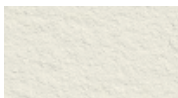
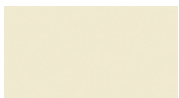
Blanc



Gris



Gris



Parpaing

05 OUVERTURES

05-1 OUVERTURE D'ORIGINE

⚠ Il est recommandé de restituer ou restaurer les éléments d'origine

05-2 NOUVELLES OUVERTURES

⚠ Il est obligatoire de respecter l'aspect et les matériaux de ces éléments

⚠ Pour toute intervention il est nécessaire d'obtenir l'autorisation de la Maison du Patrimoine Culturel

Ouvertures de la composition originelle obturées à rétablir



Les ouvertures d'origine doivent être rétablies, avec les éléments d'origine restitués, tant dans la partie maçonnée de l'ouverture que dans la partie en bois

Nouvelles ouvertures contrôlées

Les nouvelles ouvertures peuvent être acceptées sous conditions :
- Même dessin et matériaux que les appuis et encadrements existants
- Respect du rythme existant



Éléments d'origine restitués



Encadrements et appuis de fenêtre restitués



06 MENUISERIES EXTÉRIEURES

06-1 RÈGLES GÉNÉRALES

-
Portes, fenêtres, persiennes et garde-
corps

Aspect général du bâtiment maintenu

L'aspect du bâtiment ne peut pas être
modifié.

Fermetures, persiennes, garde-corps
conservés ou refaits à l'identique

Toutes les fermetures doivent être
conservées ou refaites à l'identique.



Persiennes en bois conservées

Portes en bois plein acceptées



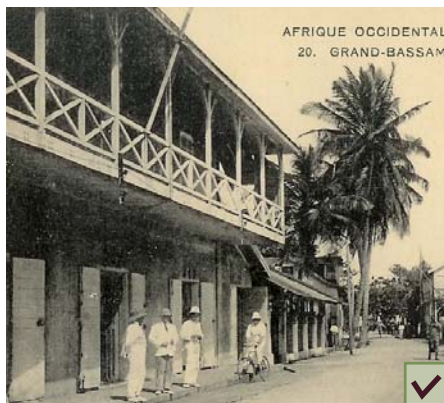
Menuiseries conservées ou refaites à l'identique

Les menuiseries doivent être refaites à l'identique, en bois et à mesure. Les montants, traverses, etc, doivent être rétablis si possible



Possibilité de fermeture de vérandas ouvertes

Les vérandas non fermées au préalable, peuvent être fermées avec des persiennes en bois si les motifs sont acceptés
(Consulter la Maison du Patrimoine Culturel)



Grilles en fer interdites



Volets roulants proscrits




Menuiseries en PVC, fer et aluminium interdites, sauf si cachée par une menuiserie en bois

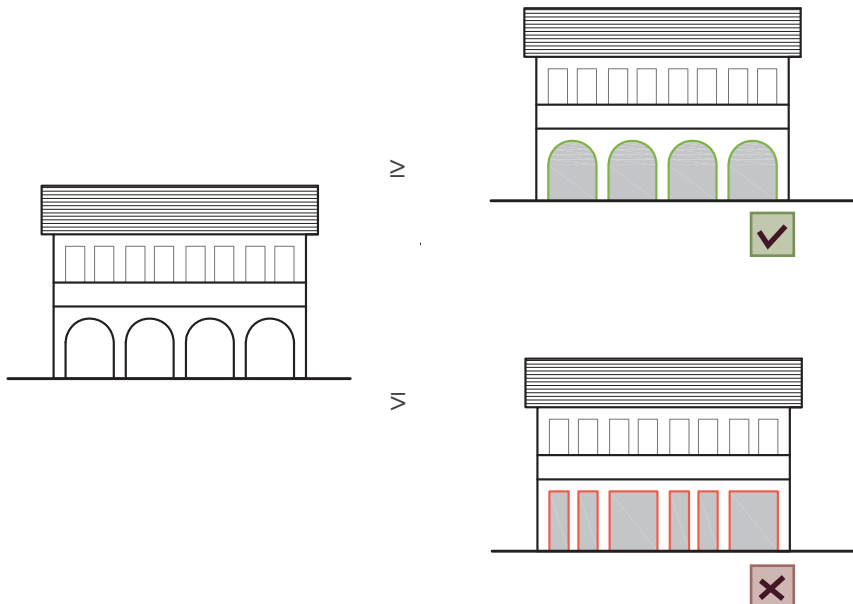


07 DEVANTURES DE MAGASINS

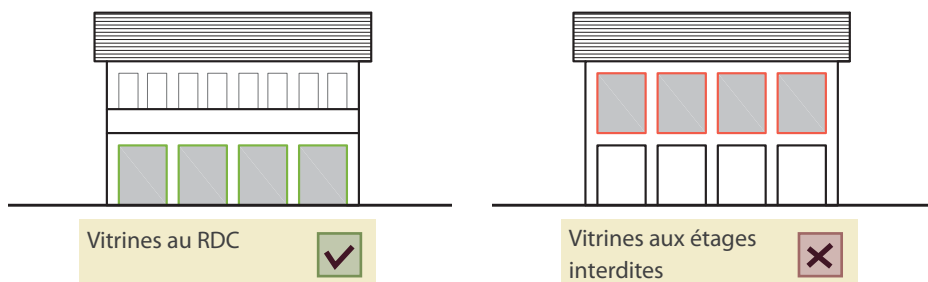
07-1 INTÉGRATION ET MODIFICATION

 Pour toute intervention
Consulter la Maison du Patrimoine
Culturel

Ne jamais modifier la façade



Réserver l'emplacement des vitrines en RDC



07-2 FERMETURES DE MAGASINS

Fermetures permises

Volets en bois type persienne



Volets en bois



Intégrer les vitrines dans les ouvertures existantes



Fermetures tolérées

Exceptionnel :
Portes métalliques



Fermetures interdites

Volets roulants métalliques au
caisson apparent sur rue



07 DEVANTURES DE MAGASINS

07-3 ENSEIGNES DE MAGASINS

⚠ Pour toute intervention il est nécessaire d'obtenir l'autorisation de la Maison du Patrimoine Culturel

⚠ Les enseignes lumineuses sont interdites



Ne jamais modifier l'aspect des bâtiments



Privilégier un lettrage sobre peint sur bois ou maçonnerie



Respecter l'emplacement des enseignes sur le RDC



08 OUVRAGES TECHNIQUES

08-1 RÈGLES GÉNÉRALES

Interdits

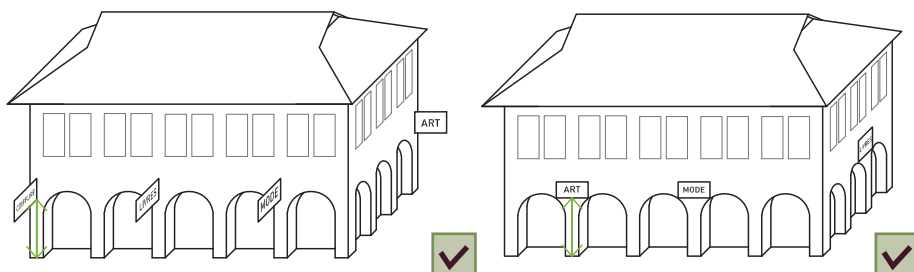
Appareils de climatisation sur façade interdits



Appareils de comptage sur façade à intégrer



Respecter la localisation des supports d'enseigne



Nombre d'enseigne par établissement

Dimension d'enseigne

Respecter la hauteur des supports d'enseigne

Enseigne X 1

1,20m Max.
Enseigne 0,80m Max.

Enseigne
2,20m Max.


Encouragés


Coffrets encastrés dans façades ou clôtures et dissimulés par volets en bois sont à privilégier



09 COUVERTURES ET ÉLÉMENTS SUR TOITURE

09-1 MATÉRIAUX DE COUVERTURES

 Les matériaux d'origine doivent être généralement conservés

 Les matériaux d'origine ne peuvent être modifiés que si la modification contribue à l'intégrité urbaine

Matériaux autorisés de couvertures

Matériaux Autorisés



Tuile
Mécanique
Plate
-
Rouge, Brun



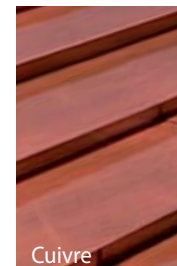
Tuile
Canal
-
Rouge, Brun



Tôle
Bac-acier
(nervure max.
15cm)
-
Rouge, Brun,
Vert cuivré,
Gris





Zinc, cuivre
-
Rouge, Brun,
Vert cuivré,
Gris



09-2 ÉLÉMENTS ADDITIONNELS SUR TOITURE

(souches de cheminée, ballons d'eau, antennes...)

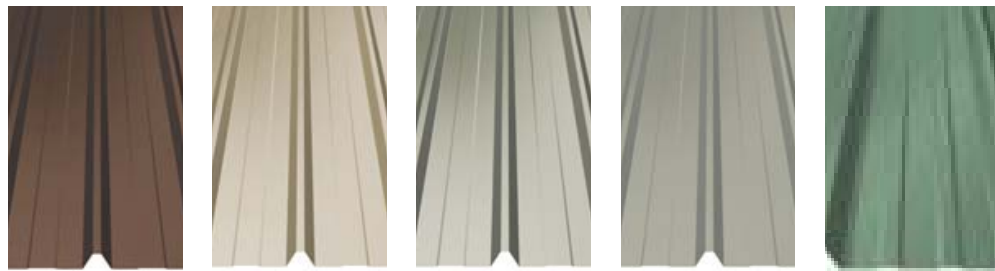
 Pour l'installation de tout élément sur toiture il est nécessaire d'obtenir l'autorisation de la Maison du Patrimoine Culturel

 Ces éléments ne doivent jamais être visibles depuis la rue

Éléments permis

Condition :
- Autorisation préalable
- Non visible depuis la rue





Éléments interdits



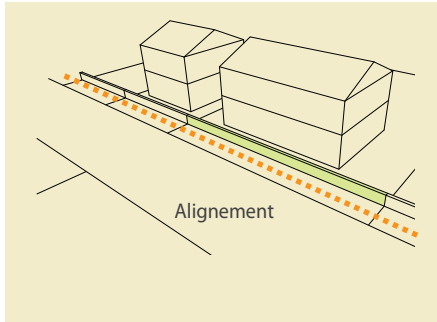
10 CLÔTURES

10-1 ALIGNEMENT ET IMPLANTATION

Alignement

Alignement obligatoire

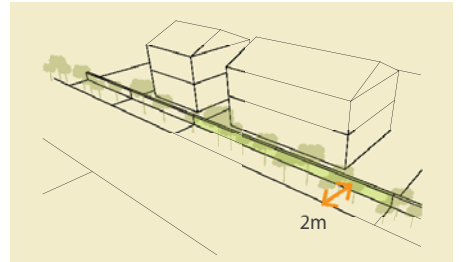
V C A R T



Espacement de la chaussée

Voies principales

V C A R T



□ 2m entre chaussée et clôture pour trottoir engazonné

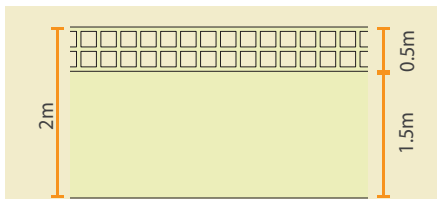
10-2 HAUTEUR

⚠ Les hauteurs doivent être conservés conformes à l'origine.

Village N'Zima et zone tampon

V C A R T

Préférence

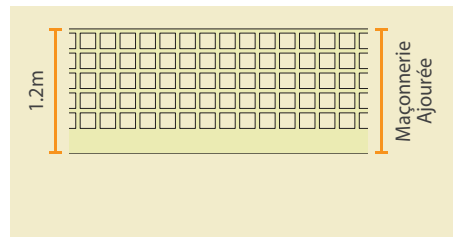


- Clôtures en maçonnerie et végétales admises
- Murs maçonnerie pleine : couche de finition avec enduit lissé ou peinture obligatoire

Q. commercial, administratif et résidentiel

V C A R T

Préférence



10-3 MOTIFS ET MATÉRIAUX

⚠ Les motifs et les matériaux doivent être conservés conformes à l'origine.

À préserver



Clôtures en ciment armé d'origine à préserver

Proscrits



Balustres de sections circulaires

Zones concernées

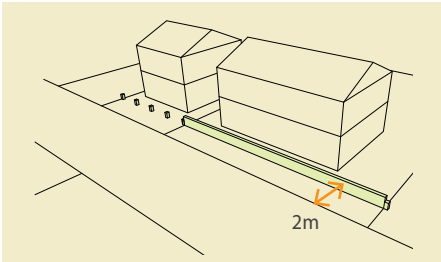
Construction

- V Village N'Zima
- C Q. Commercial
- A Q. Administratif
- R Q. Résidentiel
- T Zone Tampon

- EXI Const. EXIstante
- NEU Const. NEUve

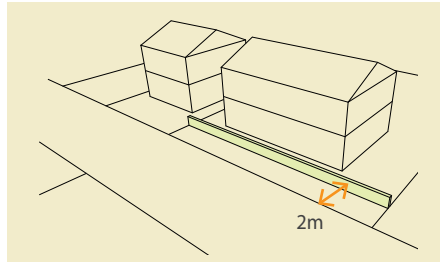
Voies secondaires

V C A R T



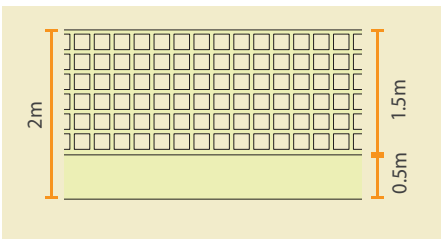
Alignées aux bornes s'il y en a

V C A R T

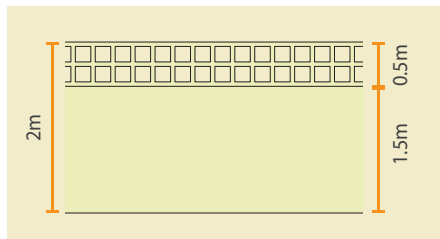


À 2m de la chaussée s'il n'y en a pas de bornes

Permis



Permis pour usage résidentiel



Exemples de motifs autorisés






Partie 5

Intervention sur le patrimoine non classé et construction neuve : prescriptions détaillées

Cette dernière partie aborde le cas le plus fréquent, à savoir l'intervention sur des bâtiments non classés ou les projets de construction neuve sur le centre historique. Elle définit, en fonction des quartiers, les règles propres à l'implantation des projets architecturaux (zones interdites, taux d'occupation, alignement etc.) et les règles portant sur les usages des bâtiments réhabilités. Elle formule ensuite des prescriptions ou des recommandations sur les caractéristiques architecturales des réhabilitations de bâtiments existants ou des constructions neuves (volume, hauteur, ouvertures, toitures etc.) Différenciées selon les quartiers, ces prescriptions – qu'elles soient facultatives ou contraignantes – s'inscrivent dans l'objectif de conserver l'esprit architectural des bâtiments historiques et la cohérence globale du tissu et du paysage urbains.

01 IMPLANTATION ET PARCELLE

01-1 NOUVELLES CONSTRUCTIONS : ZONE INTERDITES

 Les nouvelles constructions sont interdites, de façon générale dans les 4 zones décrites et cartographiées ci-joint

Nord de la lagune à l'ouest du pont, jusqu'à l'extension urbaine du quartier Impérial, après intégrée dans sa trame

V C A R T EXI NEU

Zone du cimetière

V C A R T EXI NEU

Entre Lagune Ouladine et Bvd Bonheure


V C A R T EXI NEU

En front de mer, interdite sur une bande de 60m par rapport à limite de propriété

V C A R T EXI NEU



01-2 NOUVELLES CONSTRUCTIONS : EXCEPTIONS À L'INTERDICTION

 Les constructions neuves sont autorisées dans le périmètre dans les 3 cas suivants :

- Constructions remplaçant bâti existant
- Constructions végétales légères
- Salles de restaurants non closes


Constructions remplaçant bâti existant


Constructions végétales légères

V C A R T EXI NEU



01-3 NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET RÉHABILITATIONS : RÈGLES PORTANT SUR L'USAGE DU BÂTIMENT

 Les usages religieux, administratifs et résidentiels sont permis partout

 Les usages commerciaux sont réglementés par secteur

Usages autorisés sur l'ensemble du secteur

V C A R T EXI NEU

- Les usages administratifs, religieux, résidentiels et loisirs sont autorisés partout
- La création d'hôtels, cafés, restaurants est autorisée de façon générale sauf au nord de Bvd Treich-Laplène et rue commandant Bouvet
- Transformation de maisons en maisons d'hôtes admises si pas d'altération d'authenticité du patrimoine

Règles générales sur tout le secteur concernant le commerce

V C A R T EXI NEU

- Commerces informels permis aux conditions suivantes :
 - Structure légère (bois, végétal)
 - Usage maquis, vente produits, tissus.
- Les commerces formels ouverts sur rue sont autorisés sur tout le périmètre mais soumis à des conditions spécifiques selon les zones (voir ci-contre)

Zones concernées

- V Village N'Zima
- C Q. Commercial
- A Q. Administratif
- R Q. Résidentiel
- T Zone Tampon

Construction

- EXI Const. EXIstante
- NEU Const. NEUve



Salles de restaurants non closes

V C A R T EXI NEU



Règles spécifiques par secteur

V C A R T EXI NEU


- Commerces en RDC admis aux condition suivantes :
 - Ouverts sur rue ou sur galerie de 2m de profondeur
 - Surface max. 200 m²
- Grands commerces (>200 m²) sont autorisés sur Bvd Treich-Laplène, aux conditions suivantes :
 - Objet de permis spécial
 - Emprise au sol max. 40%
 - Inspirés de l'architecture «à véranda»

V C A R T EXI NEU

- Village n'Zima, Quartier Petit Paris :
 - Surface max. 150 m²
- Zone du phare et zone nord de la lagune à l'ouest du pont :
 - Permis spécial si la surface dépasse 200 m²

01 IMPLANTATION ET PARCELLE

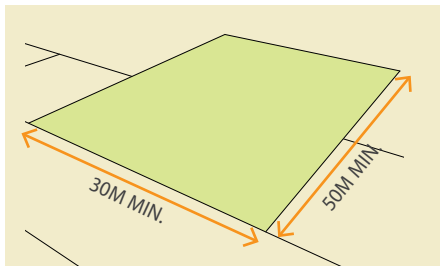
01-4 NOUVELLE CONSTRUCTION : DIMENSION MINIMALE DE PARCELLE

 La dimension des parcelles est réglementée sur le quartier administratif et résidentiel, selon les conditions ci-joint

Quartier administratif

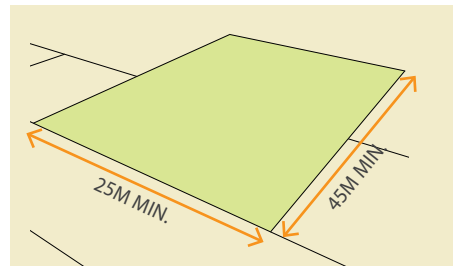
Bvd Treich-Laplène et Bvd Angoulvant

V C A R T EXI NEU



Bvd Louis Alphonse Bonhoure

V C A R T EXI NEU

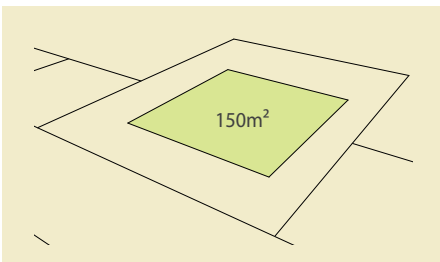


01-5 NOUVELLE CONSTRUCTION : SURFACE MAXIMALE DE LA CONSTRUCTION ET DE LA PARCELLE

 Surface maximale et réglementaire

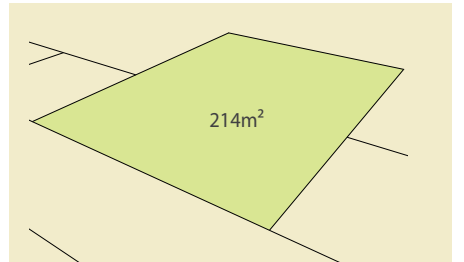
Surface maximale de la construction - Village N'Zima, zone tampon

V C A R T EXI NEU




Surface maximale de la parcelle - Village N'Zima

V C A R T EXI NEU

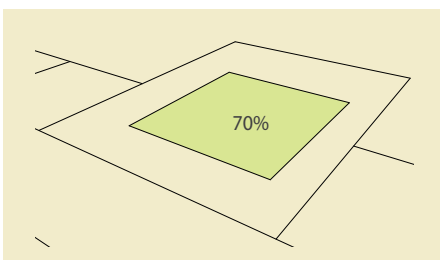


01-6 NOUVELLE CONSTRUCTION : OCCUPATION AU SOL MAXIMALE

 L'occupation au sol fait objet de réglementation par zone

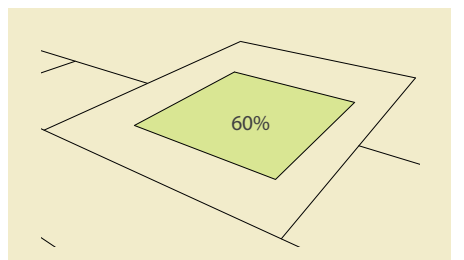
Village N'Zima, zone tampon

V C A R T EXI NEU



Quartier commercial

V C A R T EXI NEU



Zones concernées

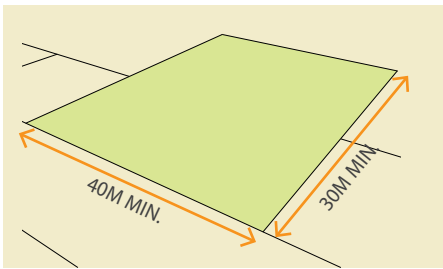
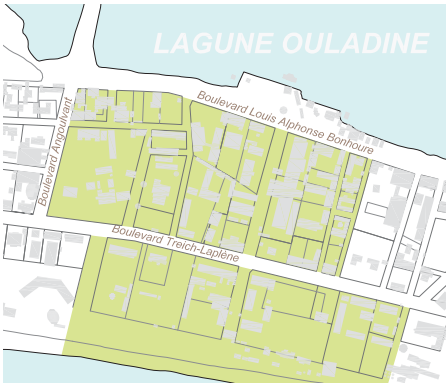
- V Village N'Zima
- C Q. Commercial
- A Q. Administratif
- R Q. Résidentiel
- T Zone Tampon

Construction

- EXI Const. EXIstante
- NEU Const. NEUve

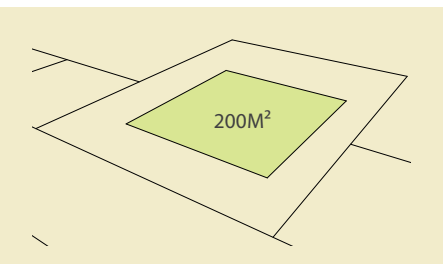
Toute autre nouvelle parcelle dans quartier administratif

V C **A** R T EXI **NEU**



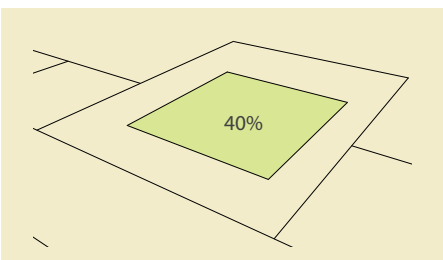
Surface maximale de la construction - Le phare, bords de la lagune, quartier commercial, administratif et résidentiel

V C **A** R T EXI **NEU**



Quartier administratif

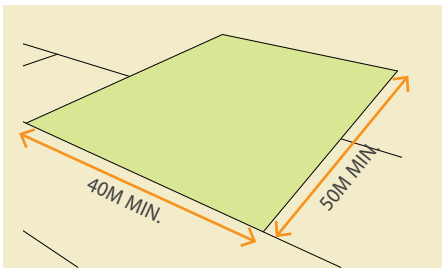
V C **A** R T EXI **NEU**



Quartier résidentiel

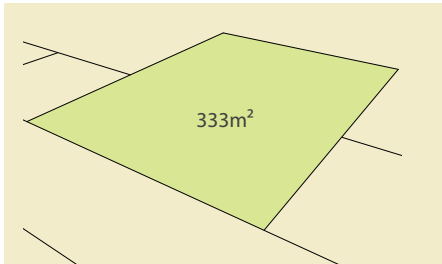
Nouvelle parcelle dans quartier résidentiel

V C A **R** T EXI **NEU**



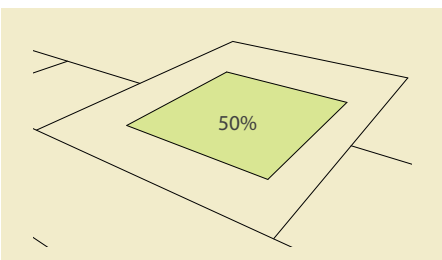
Surface maximale de la parcelle - Quartier commercial

V **C** A R T EXI **NEU**




Quartier résidentiel

V C A **R** T EXI **NEU**



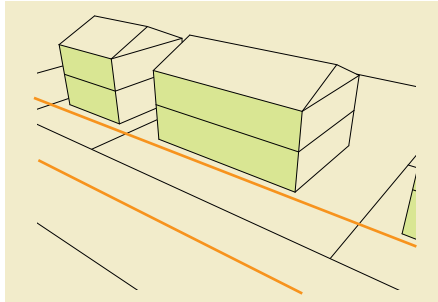
01 IMPLANTATION ET PARCELLE

01-7 NOUVELLE CONSTRUCTION : ORIENTATION DU CÔTÉ LONG DU BÂTIMENT

 L'orientation du bâtiment doit s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain environnant

Parallèle


V C A R T EXI NEU



Parallèle à la rue si la plupart des constructions sont parallèles



01-8 NOUVELLE CONSTRUCTION : ADAPTATIONS POUR CONTINUITÉ ARCHITECTURALE

 La continuité architecturale doit être préservée en terme de style, d'alignement et de toiture

Adaptation au style prévalent dans la rue



Raccord de toitures de bâtiments mitoyens



Zones concernées

Construction

V Village N'Zima

EXI Const. EXIstante

C Q. Commercial

NEU Const. NEUve

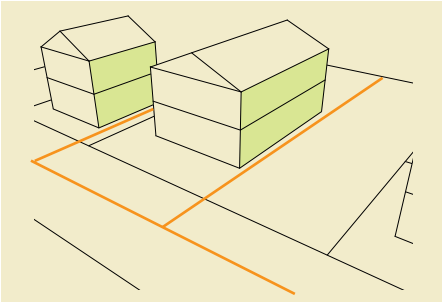
A Q. Administratif

R Q. Résidentiel

T Zone Tampon

Perpendiculaire

V C A R T EXI NEU



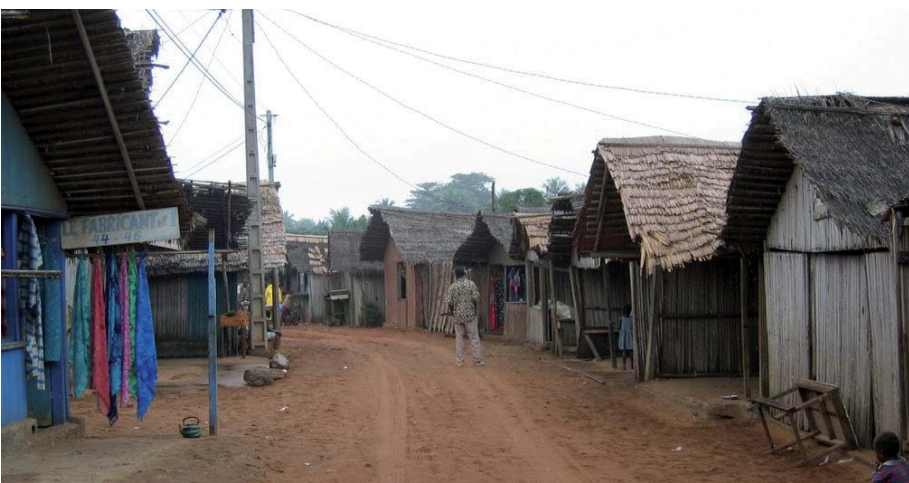
□ Perpendiculaire à la rue si la plupart des constructions sont perpendiculaires



Raccord de l'alignement à celui des bâtiments existants




Adaptation de la pente de la toiture aux pentes existantes







01 IMPLANTATION ET PARCELLE

01-9 NOUVELLE CONSTRUCTION : ALIGNEMENT

 L'alignement des nouvelles constructions doit s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain environnant :

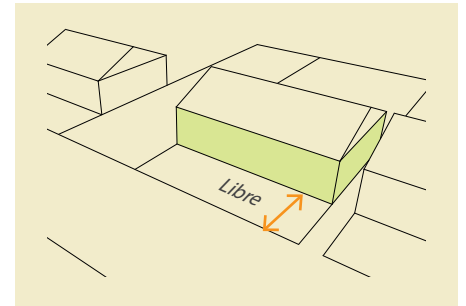
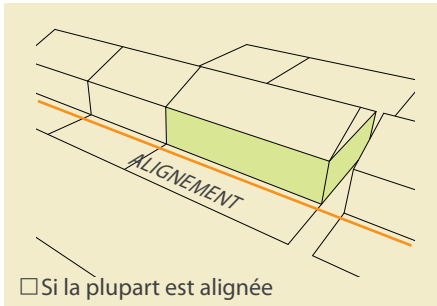
- Aligne à la voie si la plupart des constructions de la rue sont alignées
- En retrait si la plupart des constructions de la rue sont en retrait

-  Q. Résidentiel
-  Q. Administratif
-  Q. Commercial
-  Village n'Zima



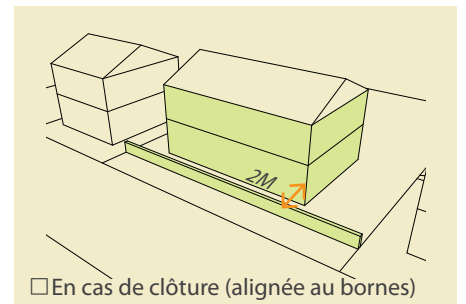
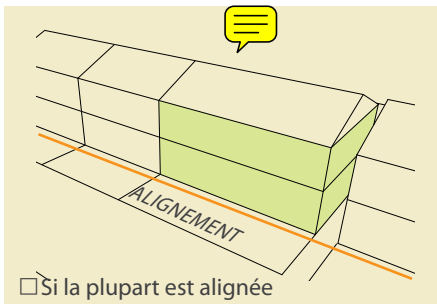
Village n'Zima

V C A R T EXI NEU



Autres Rues

V C A R T EXI NEU



Galerie couverte sans retrait



Alignement



Zones concernées

- V Village N'Zima
- C Q. Commercial
- A Q. Administratif
- R Q. Résidentiel
- T Zone Tampon

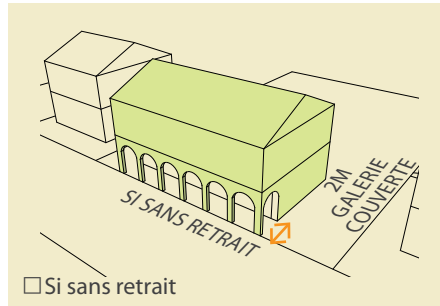
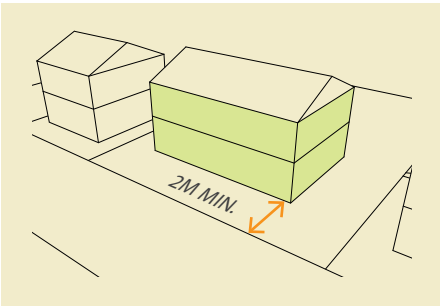
Construction

- EXI Const. EXIstante
- NEU Const. NEUve



Bvd Louis Alphonse Bonhoure

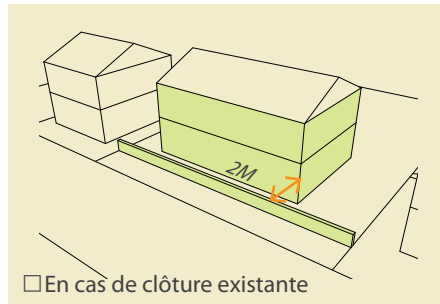
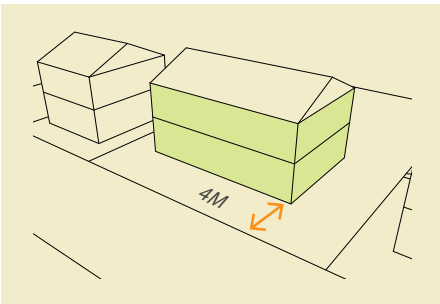
V C A R T EXI NEU



Si sans retrait

Bvd Treich-Laplène

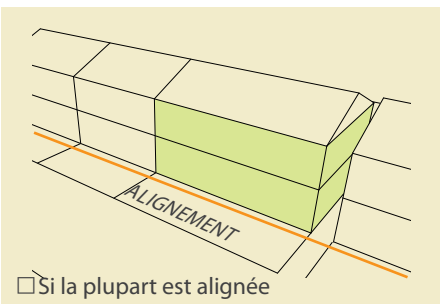
V C A R T EXI NEU



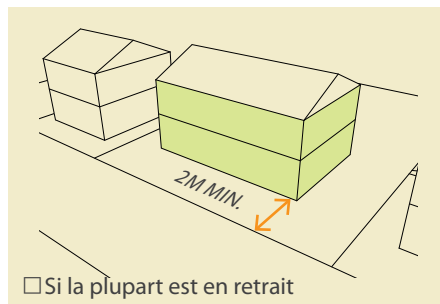
En cas de clôture existante

Rue Rouvet

V C A R T EXI NEU




Si la plupart est alignée



Si la plupart est en retrait

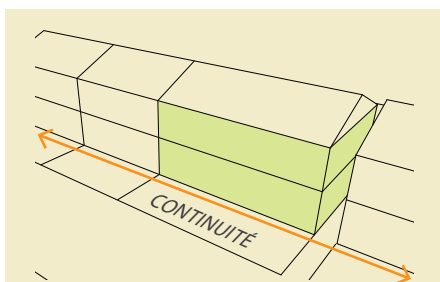
01 IMPLANTATION ET PARCELLE

01-10 LIMITES LATÉRALES

 Respecter la continuité des constructions de la parcelle

En cas de continuité

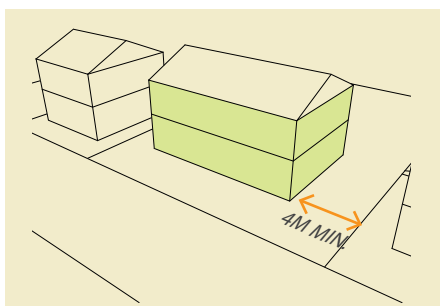
V C A R T EXI NEU



Si la plupart des bâtis sont en continuité

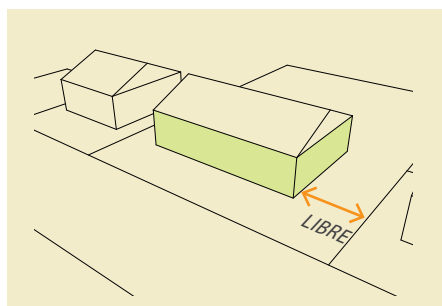
Bvd Treich-Laplène

V C A R T EXI NEU




Village n'Zima

V C A R T EXI NEU

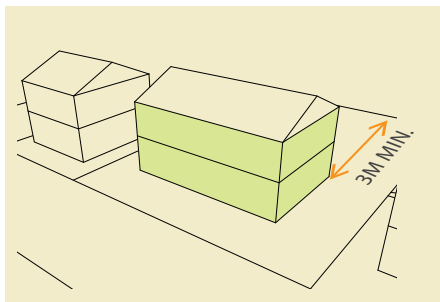


01-11 LIMITES DE FOND DE PARCELLE

 Respecter la continuité des constructions en fond de parcelle

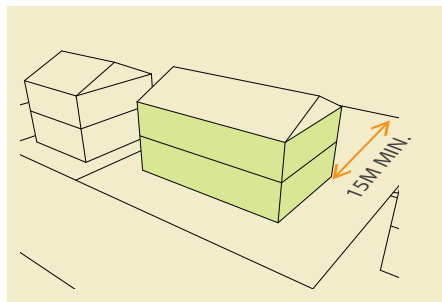
Bvd Treich-Laplène, Zone tampon

V C A R T EXI NEU



Bvd Treich-Laplène

V C A R T EXI NEU



Zones concernées

Construction

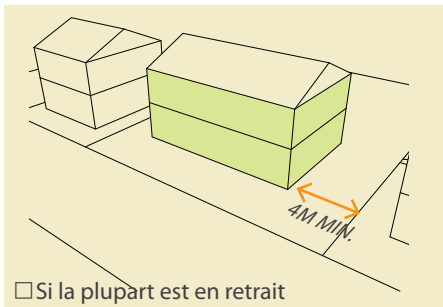
- V Village N'Zima
- C Q. Commercial
- A Q. Administratif
- R Q. Résidentiel
- T Zone Tampon

- EXI Const. EXIstante
- NEU Const. NEUve



Les autres rues

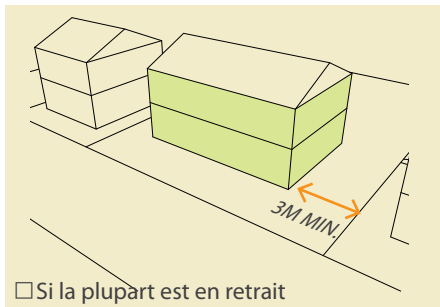
V C A R T EXI NEU



Si la plupart est en retrait

Zone tampon

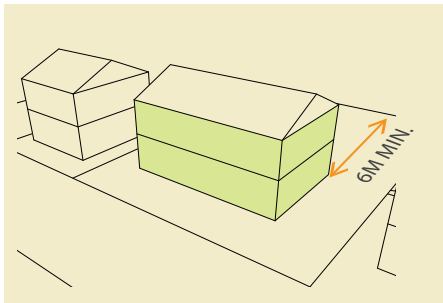
V C A R T EXI NEU



Si la plupart est en retrait

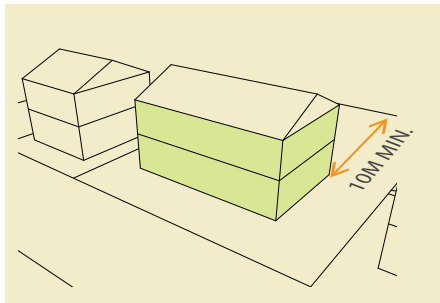
Les autres rues

V C A R T EXI NEU




Les autres rues

V C A R T EXI NEU




02 VOLUMÉTRIE

02-1 RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES POUR BÂTIMENTS EXISTANTS

 Préserver l'aspect caractéristique d'origine des bâtiments historiques, témoins d'un passé riche

02-2 RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES POUR CONSTRUCTIONS NEUVES

 S'inspirer de la typologie des édifices historiques de chaque quartier afin d'assurer une continuité urbaine avec ceux-ci

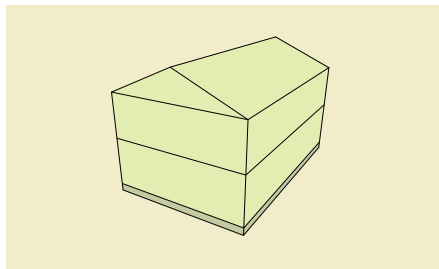
Aspect des bâtiments historiques préservés Paysage urbain respecté

V C A R T EXI NEU



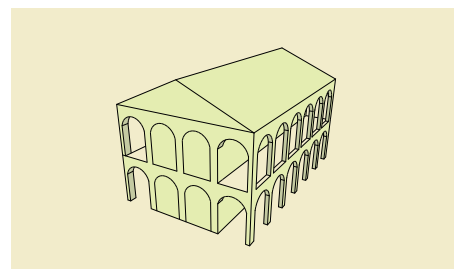
Volumes à plan rectangulaire couverts d'un toit

V C A R T EXI NEU



Volume central entouré de galeries du type "maison à véranda"

V C A R T EXI NEU



Zones concernées

Construction

V Village N'Zima

EXI Const. EXIstante

C Q. Commercial

NEU Const. NEUve

A Q. Administratif

R Q. Résidentiel

T Zone Tampon

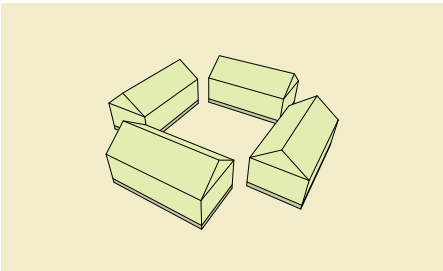


L'époque coloniale a créé un style architectural et urbain, permettant de s'adapter à un environnement géographique particulier, qui caractérise la ville historique de Grand-Bassam. Il est nécessaire de préserver ce style propre

La maison Varlet a été très modifiée au cours des années, elle ne conserve pas son aspect d'origine

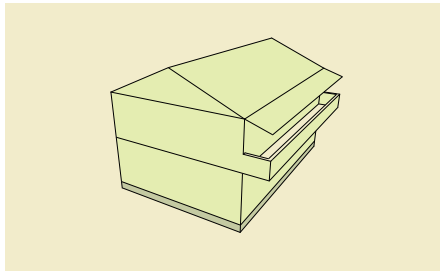
Les maisons à cour commune dans la zone tampon

V C A R T EXI NEU




Balcons filants et escaliers extérieurs possibles dans quartier commercial


V C A R T EXI NEU



03 HAUTEUR

03-1 ASPECTS GÉNÉRAUX

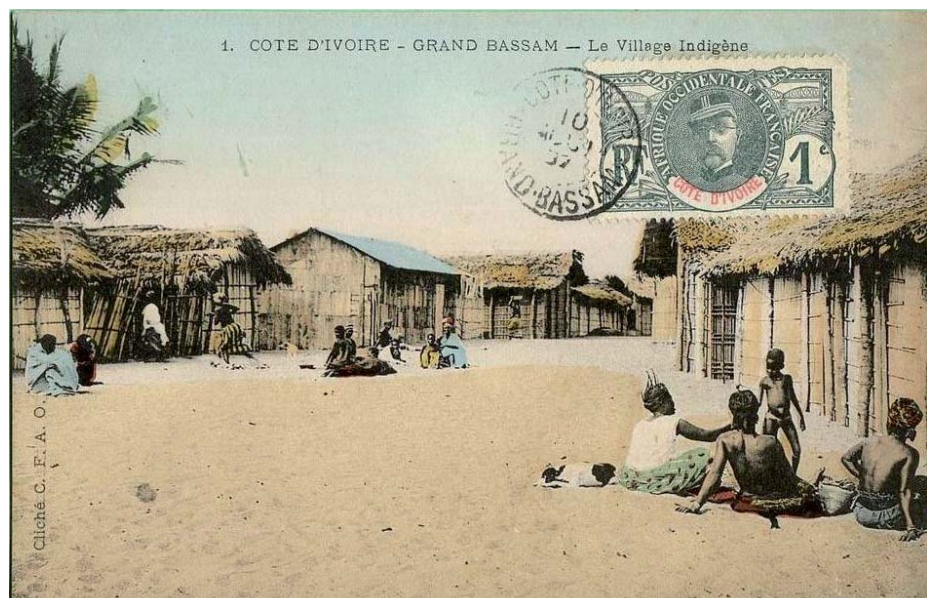
 Les projets de réhabilitation ou de construction neuve doivent respecter la continuité urbaine

 La surélévation est réglementée selon les quartiers

Continuité urbaine

V C A R T EXI NEU

Les bâtiments en front de rue ne doivent pas dépasser la hauteur générale de la rue sauf en cas de reconstruction à l'identique, si la hauteur d'origine était supérieure à la hauteur générale de la rue.



Zones concernées

Construction

V Village N'Zima

EXI Const. EXIstante

C Q. Commercial

NEU Const. NEUve

A Q. Administratif

R Q. Résidentiel

T Zone Tampon

Surélévation :
Village N'Zima et Zone tampon

V C A R T EXI NEU

Les surélévations sont interdites
Les bâtiments doivent demeurer en RDC



Surélévation :
Autre zone

V C A R T EXI NEU


Les surélévations sont autorisées à condition de :


- Continuité : respecter l'aspect de la rue
- Volume : raccorder aux constructions voisines avec une hauteur de max +/- 0,50m par rapport à ces constructions
- Texture et second œuvre : respecter la nature d'origine
- Ouvertures : respecter le rythme des ouvertures existants
- Toiture : respecter la volumétrie de la toiture originelle



03 HAUTEUR

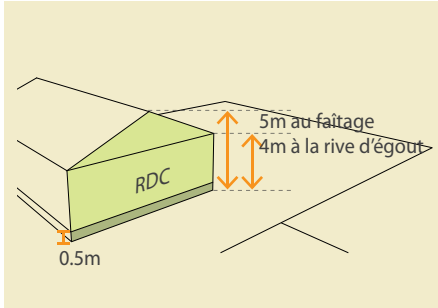
03-2 BÂTIMENTS PRINCIPAUX

 La hauteur des bâtiments principaux est réglementés par quartier pour créer une suite homogène de constructions

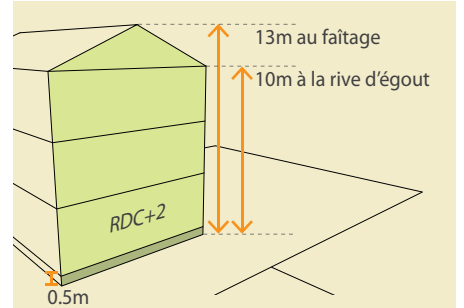
 Homogénéité urbaine préservée à travers une continuité des hauteurs de bâtiments

Homogénéité urbaine préservée à travers une continuité des hauteurs de bâtiments

V C A R T EXI NEU



V C A R T EXI NEU




V C A R T EXI NEU



V C A R T EXI NEU

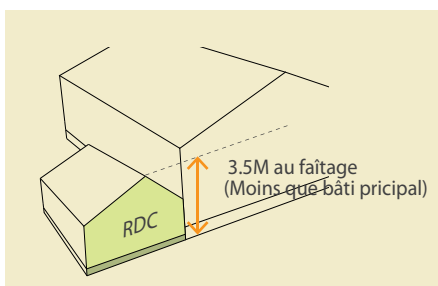


03-3 BÂTIMENTS ANNEXES

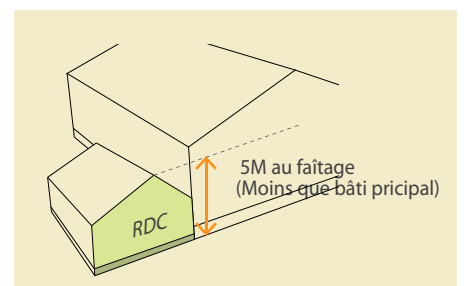
 La hauteur des bâtiments annexes et également réglementée de façon différenciée

Bâtiments Annexes : Hauteur maximale par quartier (homogénéité urbaine préservée)

V C A R T EXI NEU



V C A R T EXI NEU



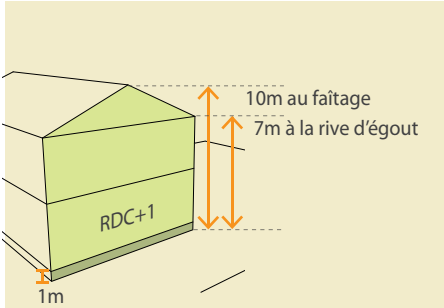
Zones concernées

Construction

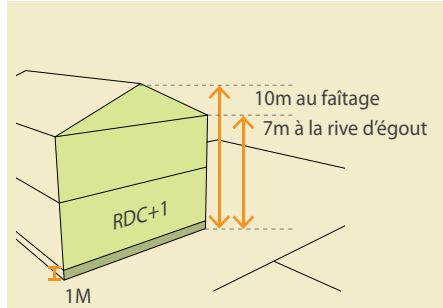
- V Village N'Zima
- C Q. Commercial
- A Q. Administratif
- R Q. Résidentiel
- T Zone Tampon

- EXI Const. EXIstante
- NEU Const. NEUve

V C A R T EXI NEU



V C A R T EXI NEU



V C A R T EXI NEU




V C A R T EXI NEU



04 TOITURES

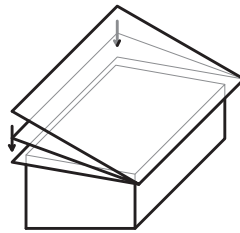
04-1 TYPES DE TOITURE

 La pente et le nombre de pans font l'objet d'une réglementation spécifique dans chaque quartier

Respect de la pente obligatoire

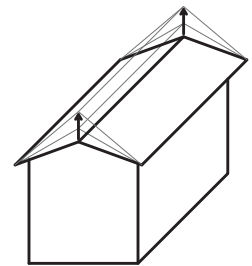
V C A R T EXI NEU

Maximum 30°
pour le village N'Zima et la zone tampon



V C A R T EXI NEU

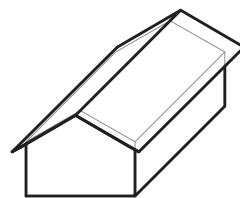
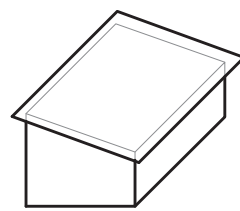
Minimum 20°
pour le quartier commercial



Respect du nombre de pentes permis

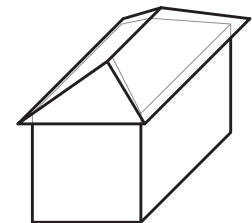
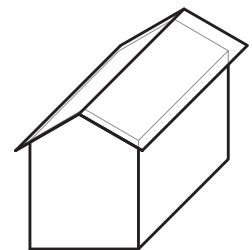
V C A R T EXI NEU

1 ou 2 pentes
pour le village N'Zima



V C A R T EXI NEU

2 ou 4 pentes
pour les quartiers commercial,
administratif et résidentiel



Zones concernées

Construction

V Village N'Zima

EXI Const. EXIstante

C Q. Commercial

NEU Const. NEUve

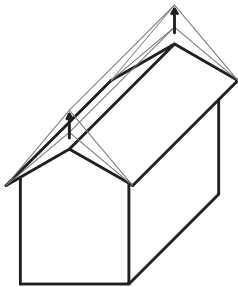
A Q. Administratif

R Q. Résidentiel

T Zone Tampon

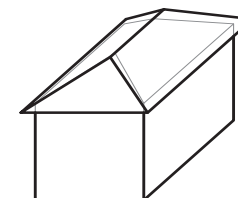
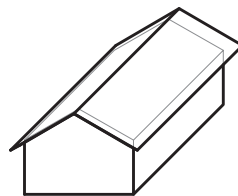
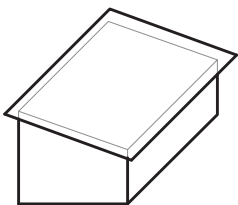
V C A R T EXI NEU

Minimum 30°
pour les quartiers administratif et
résidentiel



V C A R T EXI NEU

1, 2 ou 4 pentes
pour la zone tampon



04 TOITURES

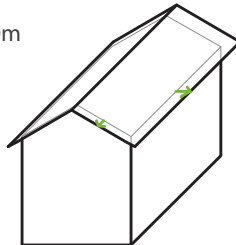
04-2 RÈGLES GÉNÉRALES

! Les constructions à toitures terrasse sont proscrites. Tous les édifices neufs doivent être couverts d'un toit

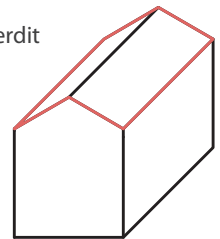
Respect du débord de toiture

V C A R T EXI NEU

Débord de 0,50m conseillé



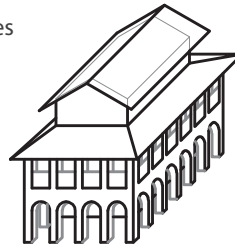
Sans debord interdit



Toiture du volume central différente de celle des galeries

V C A R T EXI NEU

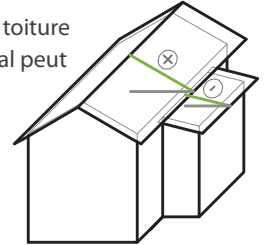
Les deux toitures peuvent être différentes



Pentes toiture volume central et appentis différentes

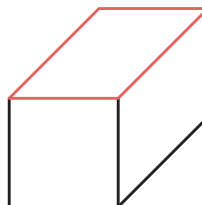
V C A R T EXI NEU

La pente de la toiture du volume central peut être plus grande



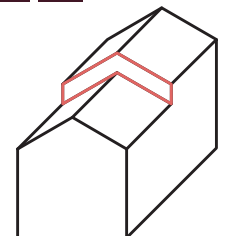
Toiture plate interdite

V C A R T EXI NEU



Décroché de toiture interdit

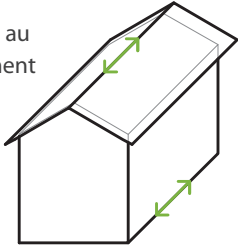
V C A R T EXI NEU



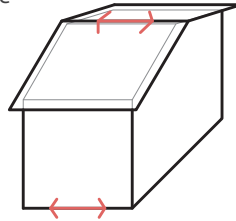
Direction de la toiture

V C A R T EXI NEU

Faîtage parallèle au côté long du bâtiment obligatoire



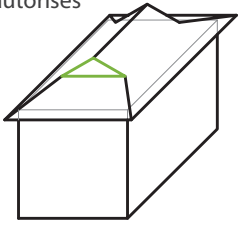
Faîtage parallèle au côté court du bâtiment interdit



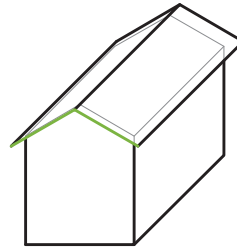
Côté court de la toiture

V C A R T EXI NEU

À pans coupés autorisés

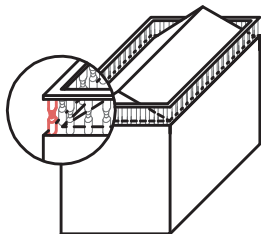


Pignon autorisé




Couronnement avec balustrades circulaires interdit

V C A R T EXI NEU



05 FAÇADES

05-1 ASPECTS GÉNÉRAUX

 Respecter l'unité de la rue

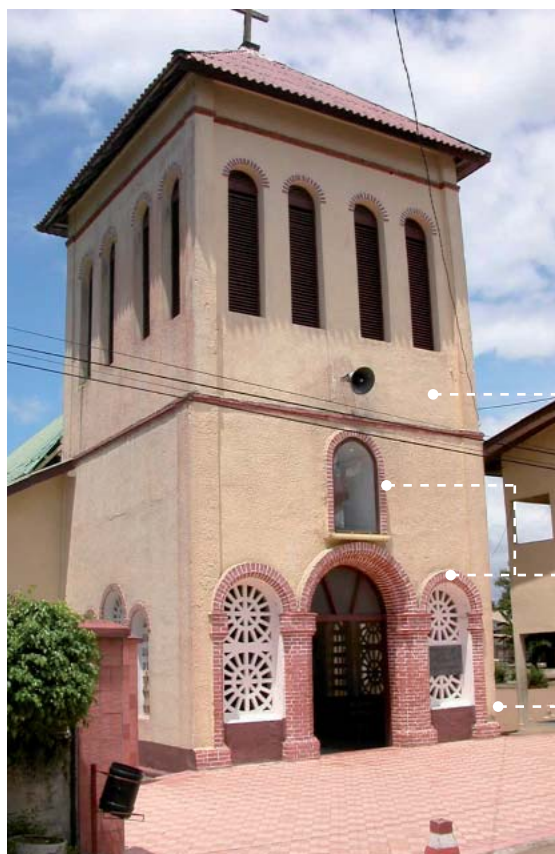
Respecter l'unité de la rue

V C A R T EXI NEU



Respecter les traitements identiques des façades

V C A R T EXI NEU



ENSEMBLE DU BÂTIMENT
Il est interdit de masquer un monument

MATÉRIAUX
Les revêtements en pierre ou céramique sont interdits

ENDUIT
Respecter l'harmonie des enduits avec les matériaux de la façade

ENTOURAGE DES OUVERTURES
Respecter le rythme des ouvertures

CHAÎNES D'ANGLES
Respecter les caractéristiques d'origine

Zones concernées

Construction

V Village N'Zima

EXI Const. EXIstante

C Q. Commercial

NEU Const. NEUve

A Q. Administratif

R Q. Résidentiel

T Zone Tampon

Préserver l'harmonie entre construction annexes et principales
(matériaux, coloris)

V C A R T EXI NEU



Respecter les caractéristique des ouvertures et fenêtres des édifices historiques

V C A R T EXI NEU



- Maison à galerie
- Rythme des ouvertures
- Garde corps des vérandas en maçonnerie
- Persiennes en bois



- Rythme des ouvertures
- Garde corps des vérandas en maçonnerie
- Persiennes en bois
- Encadrements des ouvertures


05 FAÇADES

05-2 MATÉRIAUX ET FINITIONS DES FAÇADES

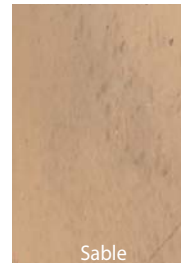
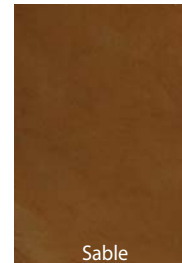
V C A R T EXI NEU

Types de finition permis


Enduit



Couleurs autorisées
-
Ivoire, latérite, sable, blanc, gris (Pigment naturel)



Menuiserie peinte ou vernie



Couleurs autorisées
-
Peintes ou vernies (pour protection)

En harmonie avec la façade

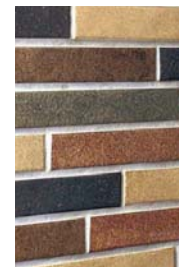


Types de finition proscrits

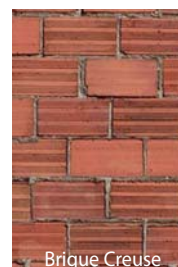
Proscrit



Revêtement en Céramique, Pierre



Brique Creuse, Parpaing Brut



Zones concernées

Construction

- V Village N'Zima
- C Q. Commercial
- A Q. Administratif
- R Q. Résidentiel
- T Zone Tampon

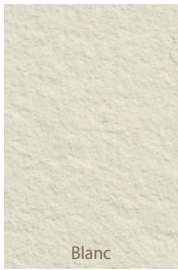
- EXI Const. EXIstante
- NEU Const. NEUve



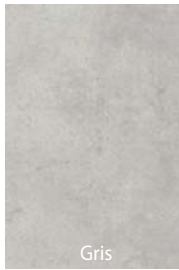
Ivoire



Ivoire



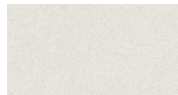
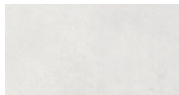
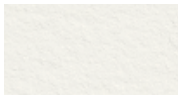
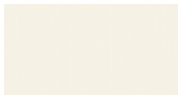
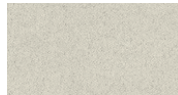
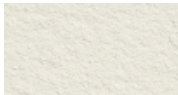
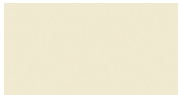
Blanc



Gris




Gris




Parpaing

06 OUVERTURES

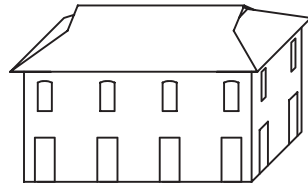
06-1 NOUVELLES OUVERTURES

 Le rythme des ouvertures doit être respecté

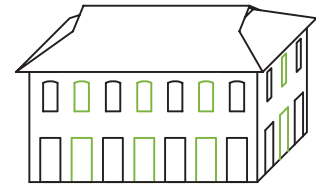
 Le dessin et les matériaux des appuis et encadrements doivent être respectés

Rythme : Respect du rythme dans les bâtiments existants

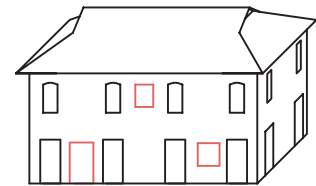
V C A R T EXI NEU



7



3




Appuis et encadrements

Même dessin et matériaux que ceux qui existent

Encadrement
Appui de fenêtre

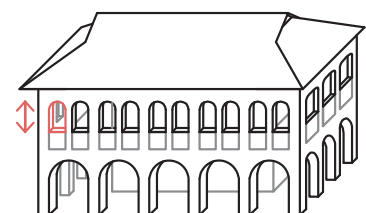
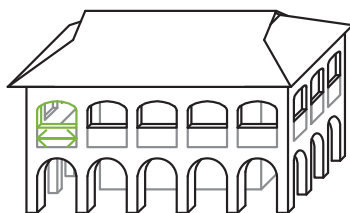


06-2 NOUVELLES OUVERTURES DE GALERIES

 Les proportions des ouvertures de galerie sont réglementés selon les quartiers

Ouvertures toujours plus larges que hautes : Quartiers administratif et résidentiel

V C A R T EXI NEU



Zones concernées

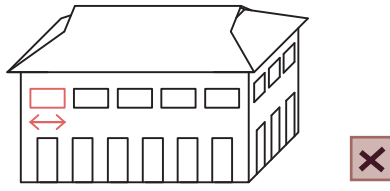
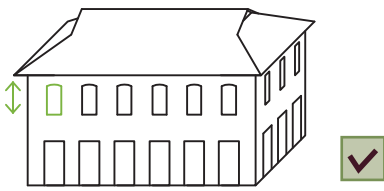
- V Village N'Zima
- C Q. Commercial
- A Q. Administratif
- R Q. Résidentiel
- T Zone Tampon

Construction

- EXI Const. EXIstante
- NEU Const. NEUve

Proportion :
Fenêtres toujours plus hautes que larges

V C A R T EXI NEU

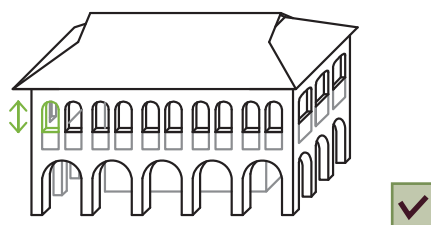
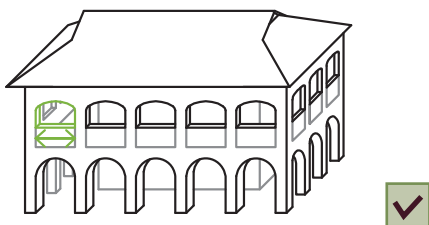


Proportion variable selon les rues:
Quartier commercial

V C A R T EXI NEU

✓ Les ouvertures doivent être plus larges que hautes si la plupart des ouvertures de la rue ont ces proportions

✓ Les ouvertures doivent être plus hautes que larges si la plupart des ouvertures de la rue ont ces proportions



07 MENUISERIES EXTÉRIURES

07-1 MENUISERIES EXTÉRIURES (PORTES, FENÊTRES, PERSIENNES)

⚠ Les persiennes et menuiseries visibles depuis la rue doivent être en bois

Les persiennes et menuiseries visibles depuis la rue doivent être en bois

V C A R T EXI NEU



07-2 GARDE-CORPS ET PARTIE HAUTE DES VÉRANDAS

⚠ Les matériaux et motifs des garde corps et partie hautes des vérandas sont règlementés dans le quartier commercial, administratif et résidentiel

Garde-corps des vérandas

V C A R T EXI NEU



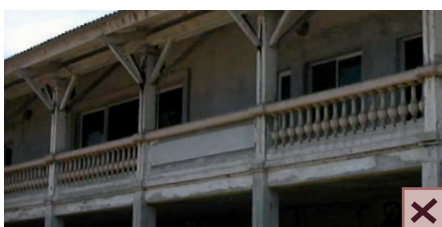
Maçonnerie pleine



Maçonnerie ajourée

Balustres section circulaire interdits

V C A R T EXI NEU



Zones concernées

- V Village N'Zima
- C Q. Commercial
- A Q. Administratif
- R Q. Résidentiel
- T Zone Tampon

Construction

- EXI Const. EXIstante
- NEU Const. NEUve

Les portes en bois plein sont admises

V C A R T EXI NEU



Les grilles en fer sont interdites

V C A R T EXI NEU



Les volets roulants sont proscrits

V C A R T EXI NEU



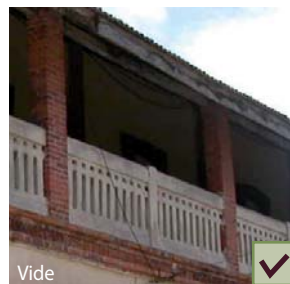
Les menuiseries en PVC, fer et aluminium sont interdites

V C A R T EXI NEU



Parties hautes des vérandas

V C A R T EXI NEU



Maçonnerie ajourée de garde-corps et claustras : motifs

V C A R T EXI NEU

- Les claustras et garde-corps en maçonnerie ajourée doivent avoir les motifs géométriques
- Modules de 20cm x 20cm (max. 25cm x 25cm)


Des exemples de maçonnerie ajourée



08 DEVANTURES DE MAGASINS

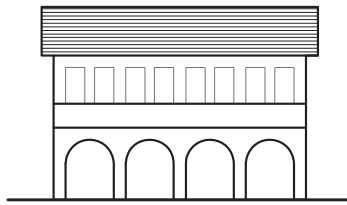
08-1 TRAITEMENT DES FAÇADES

V C A R T EXI NEU

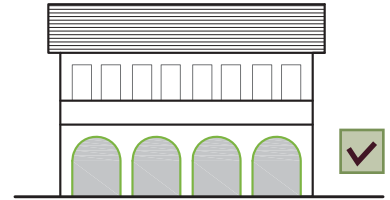
 Pour toute intervention (sauf dans la Zone Tampon) consulter la Maison du Patrimoine Culturel

Ne jamais modifier la façade

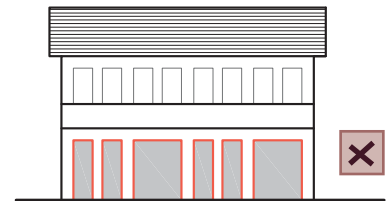
V C A R T EXI NEU



7



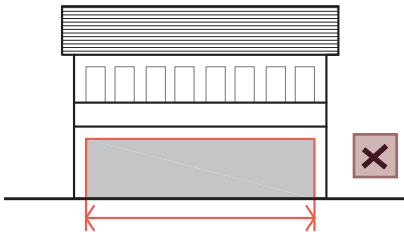
>



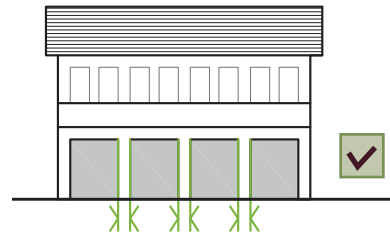
Séparer les ouvertures de vitrines dans la construction neuve

V C A R T EXI NEU

Si la vitrine occupe toute la façade, il faut séparer chaque ouverture par des colonnes de maçonnerie de minimum 0,4m de largeur



>



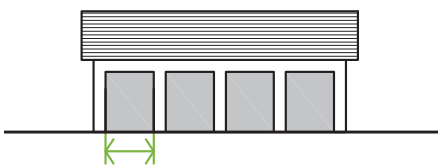
Respecter le largeur maximum des vitrines neuves

V C A R T EXI NEU

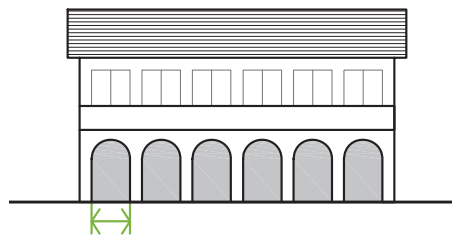
Largeur maximum 2,00m pour le village N'Zima et la zone tampon

V C A R T EXI NEU

Largeur maximum 1,60m pour le quartier commercial



2,00m max.



1,60m max.

Zones concernées

Construction

V Village N'Zima

EXI Const. EXIstante

C Q. Commercial

NEU Const. NEUve

A Q. Administratif

R Q. Résidentiel

T Zone Tampon

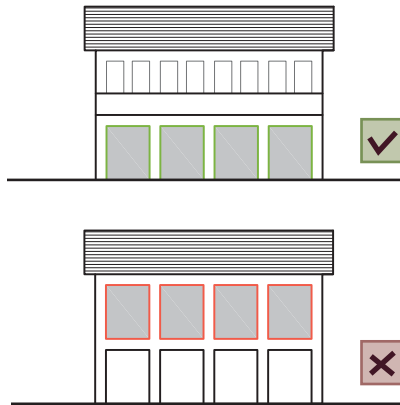
Intégrer les vitrines dans les ouvertures existantes

V C A R T EXI NEU



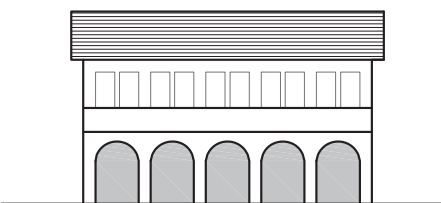
Conserver l'emplacement des vitrines toujours en RDC

V C A R T EXI NEU



V C A R T EXI NEU

□ Largeur maximum 1,80m pour les quartiers administratif et résidentiel



1,80m max.

08 DEVANTURES DE MAGASINS

08-2 FERMETURES

Fermetures permises

V C A R T EXI NEU


Volets en bois type persienne



Volets en bois



08-3 ENSEIGNES

 Pour toute intervention
Consulter la Maison du Patrimoine
Culturel

Emplacement : Les enseignes doivent être placées sur le RDC

V C A R T EXI NEU



Lettrage

V C A R T EXI NEU

Le lettrage doit être sobre, peint sur
bois ou maçonnerie



V C A R T EXI NEU

Les enseignes lumineuses sont
interdits, sauf pharmacie



Zones concernées

- V Village N'Zima
- C Q. Commercial
- A Q. Administratif
- R Q. Résidentiel
- T Zone Tampon

Construction

- EXI Const. EXIstante
- NEU Const. NEUve

Fermetures tolérées

V C A R T EXI NEU

Exceptionnel : portes métalliques



Fermetures interdites

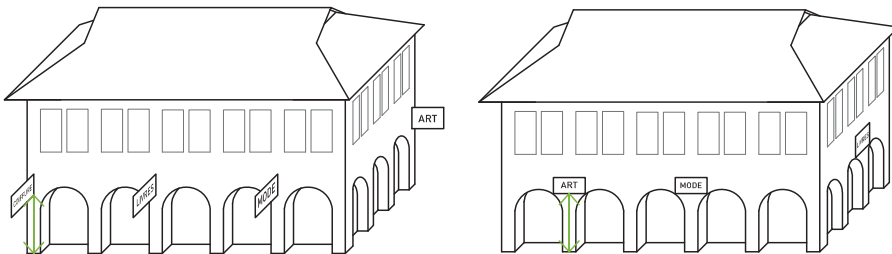
V C A R T EXI NEU

Volets roulants métalliques au caisson apparent sur rue



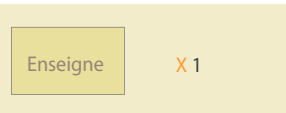
Emplacement : La localisation d'origine doit être respectée

V C A R T EXI NEU

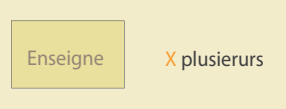


Nombre d'enseignes par établissement

V C A R T EXI NEU

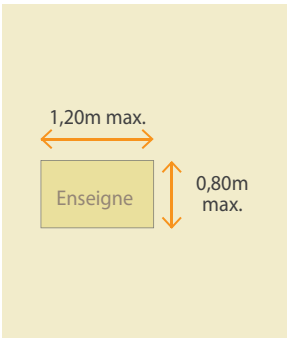


V C A R T EXI NEU



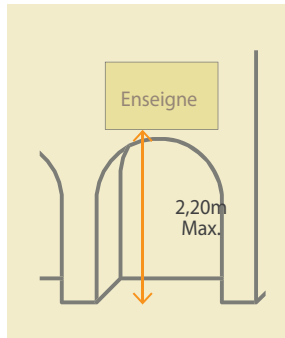
Dimension d'enseignes

V C A R T EXI NEU




Respecter la hauteur des supports d'enseigne

V C A R T EXI NEU



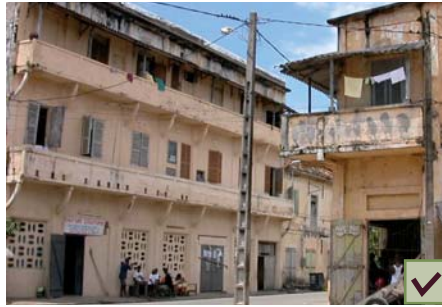
09 ÉLÉMENTS DÉCORATIFS

09-1 RÈGLES GÉNÉRALES

 Les escaliers doivent être faits avec les mêmes matériaux que ceux de la véranda

Balcons filants permis

V C A R T EXI NEU



Auvents continus permis

V C A R T EXI NEU




Auvents sur fenêtres permis

V C A R T EXI NEU



Escaliers extérieurs latéraux ou à l'arrière permis

V C A R T EXI NEU

 Les escaliers doivent être faits avec les mêmes matériaux que véranda



Zones concernées

Construction

- V Village N'Zima
- C Q. Commercial
- A Q. Administratif
- R Q. Résidentiel
- T Zone Tampon

- EXI Const. EXIstante
- NEU Const. NEUve

Chapiteaux interdits

V C A R T EXI NEU



Décrochés de façade interdits

V C A R T EXI NEU



Auvents circulaires interdits

V C A R T EXI NEU




Marquises interdites

V C A R T EXI NEU



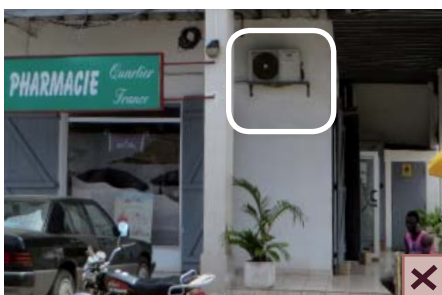
10 OUVRAGES TECHNIQUES

10-1 RÈGLES GÉNÉRALES

 Les ouvrages techniques doivent respecter l'intégrité visuelle et architecturale

Appareils de climatisation sur façade interdits

V C A R T EXI NEU



Appareils de comptage sur façade interdits

V C A R T EXI NEU



Zones concernées

Construction

V Village N'Zima

EXI Const. EXIstante

C Q. Commercial

NEU Const. NEUve

A Q. Administratif

R Q. Résidentiel

T Zone Tampon


Coffrets encastrés dans façades ou clôtures et dissimulés par volets en bois sont à privilégier


V C A R T EXI NEU



11 COUVERTURES

11-1 NATURE DES COUVERTURES

 Les constructions à toitures terrasse sont proscrites.

 Tous les édifices neufs doivent être couverts d'un toit.

Matériaux
Autorisés pour
tous les bâtis

Tuile
Mécanique
Plate
-
Rouge, Brun



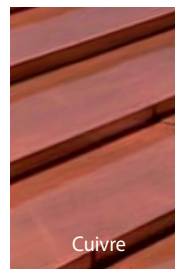
Tuile
Canal
-
Rouge, Brun



Tôle
Bac-acier
(nervure max.
15cm)
-
Rouge, Brun,
Vert cuivré,
Gris



Zinc, cuivre
-
Rouge, Brun,
Vert cuivré,
Gris



Matériaux
Autorisés
(Seulement
sur les
annexes non
visible depuis
la rue)



Tuile
Ondulée,
ondulite
et
Fibrociment



Matériaux
Proscrits



Shingle



Polycarbonate

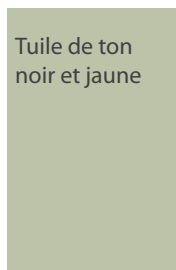
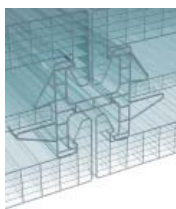
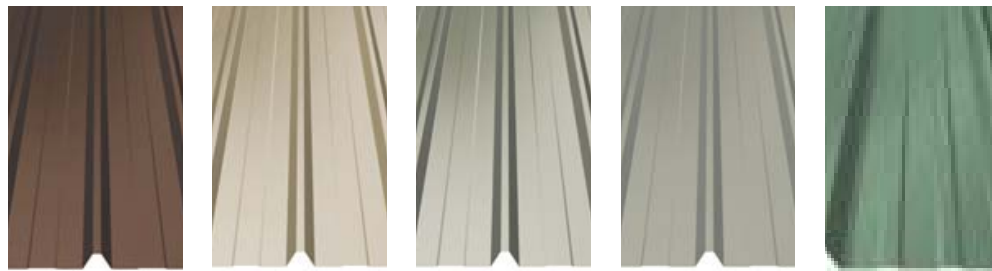
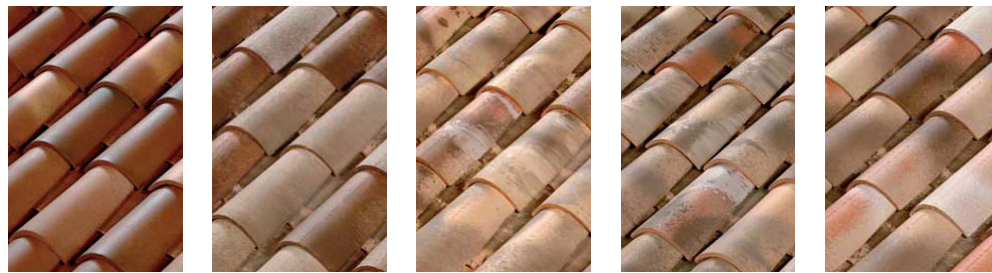


Zones concernées

- V Village N'Zima
- C Q. Commercial
- A Q. Administratif
- R Q. Résidentiel
- T Zone Tampon

Construction


- EXI Const. EXIstante
- NEU Const. NEUve



12 ÉLÉMENTS SUR TOITURE

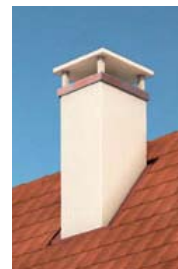
12-1 SOUCHES DE CHEMINÉE, LUCARNES ET ANTENNES

V C A R T EXI NEU

 Pour l'installation de tout élément sur toiture, il est nécessaire d'obtenir l'autorisation de la Maison du Patrimoine Culturel

PERMIS
- Si non visible depuis la rue
- Autorisation préalable

Souche de
Cheminée



Ballon d'eau,
Ballon solaire



Antenne
Parabolique



Pylône,
Panneau solaire
ETC.



Proscrit

Châssis



Lucarne



Zones concernées

- V Village N'Zima
- C Q. Commercial
- A Q. Administratif
- R Q. Résidentiel
- T Zone Tampon

Construction

- EXI Const. EXIstante
- NEU Const. NEUve



13 CLÔTURES

13-1 ASPECTS GÉNÉRAUX

V C A R T EXI NEU

Les clôtures existantes en ciment (claustras) doivent être conservées et restaurées :
Si cela n'est pas possible s'inspirer des figures historiques

V C A R T EXI NEU



Le traitement paysager est obligatoire :
Plantations denses et hautes



Dans les parties ajourées, les balustres circulaires sont interdites

V C A R T EXI NEU



Une couche de finition avec enduit lissé ou peinture doit être appliquée sur le mur en maçonnerie pleine.

V C A R T EXI NEU



Les Exemples Proscrits

- ✗
- Parement de surface du mur de clôture
- Fils barbelés sur le mur
- Porte métallique
- Absence de végétation



- ✗
- Parement de surface du mur de clôture
- Absence de végétation



- ✗
- Clôture métallique
- Absence de végétation



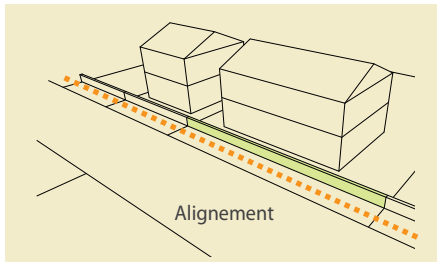
13 CLÔTURES

13-2 INSTALLATION

Alignement

Alignement obligatoire

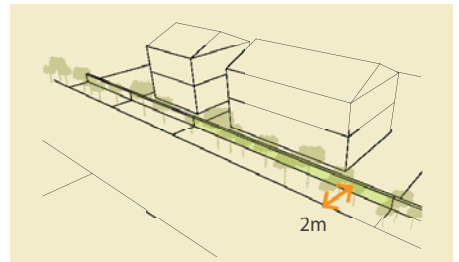
V C A R T EXI NEU



Espacement de la chaussée

Voies principales

V C A R T EXI NEU



□ 2m entre chaussée et clôture pour trottoir engazonné

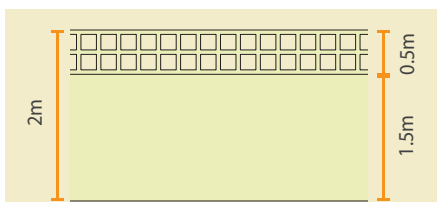
13-3 HAUTEUR

⚠ Les hauteurs doivent être respectés selon les quartiers

Village N'Zima et zone tampon

V C A R T EXI NEU

Préférence

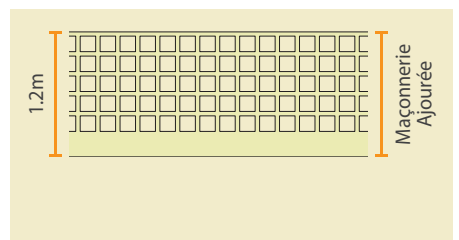


- Clôtures en maçonnerie et végétales admises
- Murs maçonnerie pleine : couche de finition avec enduit lissé ou peinture obligatoire

Q. commercial, administratif et résidentiel

V C A R T EXI NEU

Préférence



13-4 MOTIFS ET MATÉRIAUX

⚠ Les motifs et les matériaux doivent être respectés

À préserver



Clôtures en ciment armé d'origine à préserver

Proscrits



Balustres de sections circulaires

Zones concernées

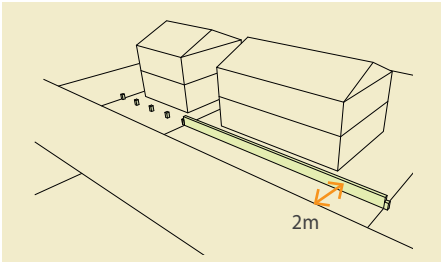
Construction

- V Village N'Zima
- C Q. Commercial
- A Q. Administratif
- R Q. Résidentiel
- T Zone Tampon

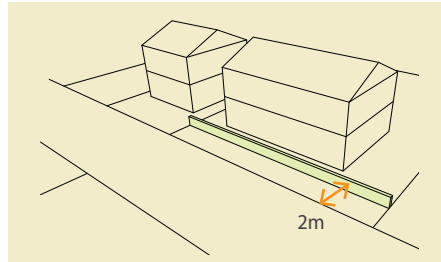
- EXI Const. EXIstante
- NEU Const. NEUve

Voies secondaires

V C A R T EXI NEU

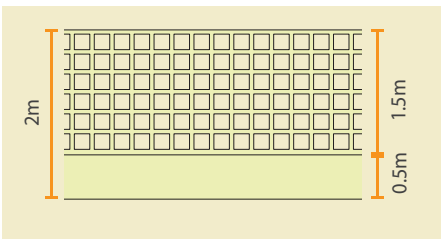


Alignées aux bornes s'il y en a

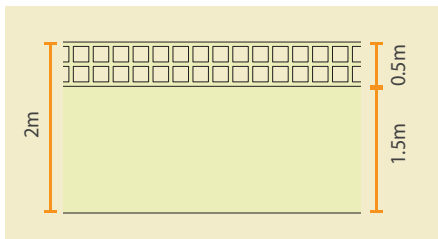


À 2m de la chaussée s'il n'y a pas de bornes

Permis



Permis pour usage résidentiel




Exemples de motifs autorisés




13 CLÔTURES


13-3 NATURE DES CLÔTURES SUR RUE

V C A R T EXI NEU

 Les couleurs doivent être harmonisées avec les façades

 Les clôtures en maçonnerie et végétales sont admises

 Les clôtures métalliques sont interdites

 Les couches de finition avec enduit lisse ou peinture doivent être appliquées sur les murs en maçonnerie pleine

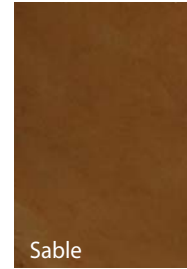
Enduit permis



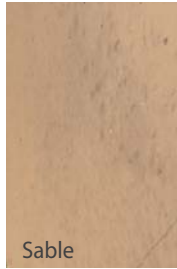
Couleur autorisée -
Ivoire, latérite, sable, blanc, gris (Pigment naturel)



Latérite



Sable

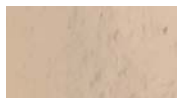


Sable

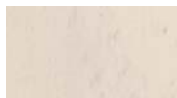
Menuiserie permis



Couleur autorisée -
Peintes ou vernies afin de protection



En harmonie avec le menuiserie et la façade



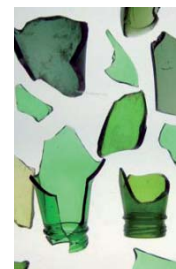
Proscrit



Fils barbelés





Tessons de verre



13-4 NATURE DES CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

V C A R T EXI NEU

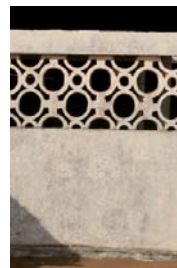
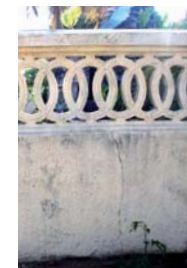
 Les clôtures métalliques ne sont admises que si elles sont entourées de végétations haute et dense

 Les clôtures végétales sont encouragées

Permis



Maçonnerie enduite



Proscrit



Clôture métallique -
Sauf si entourées de végétation dense et haute



Zones concernées

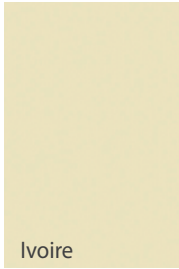
Construction

- V Village N'Zima
- C Q. Commercial
- A Q. Administratif
- R Q. Résidentiel
- T Zone Tampon

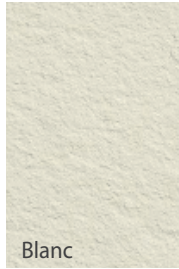
- EXI Const. EXIstante
- NEU Const. NEUve



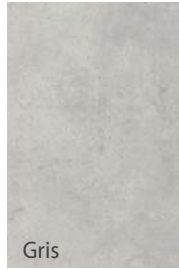
Ivoire



Ivoire



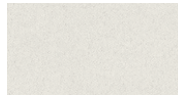
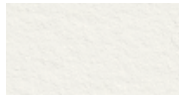
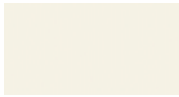
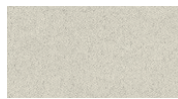
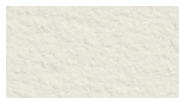
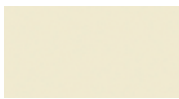
Blanc



Gris



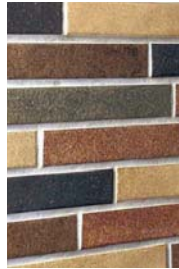
Gris



Clôture
Métallique



Revêtement
en
Céramique et
Pierre



Encouragées
-
Clôtures
végétales





Partie 6

Glossaire et Bibliographie

01 GLOSSAIRE

A

Abords de la lagune



Accès à l'océan



Aire de stationnement



Alignement



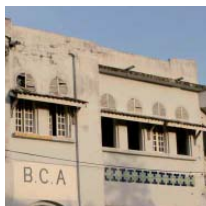
Alignement d'arbres



Auvent circulaire



Auvent continu (sur fenêtres)



B

Balcon filant



Ballon d'eau



Balustre



Chapiteau



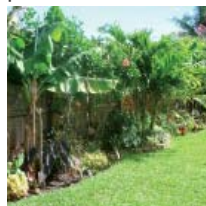
Châssis



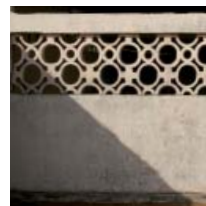
Claustra



Clôture doublée de plantations



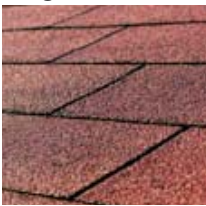
Clôture en maçonnerie pleine et ajourée



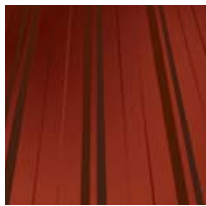
Clôture métallique



Couverture en shingle



Couverture en tôle bac-acier



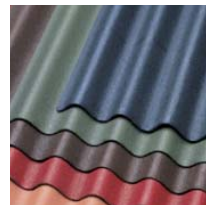
Couverture tuile céramique canale



Couverture tuile mécanique plate



Couverture tuile ondulée



Couverture en zinc



E

Encadrement de fenêtre



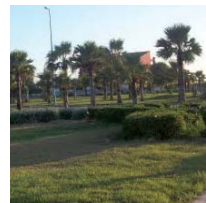
Enseigne de magasin



Escalier extérieur



Espace vert

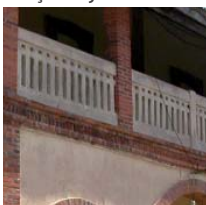


F

Garde-corps en bois



Garde-corps en maçon. ajourée



Garde-corps en maçonnerie pleine

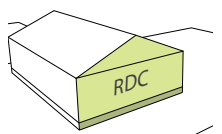


Grille métallique



Hauteur RDC

H



Antenne



Appareil de climatisation



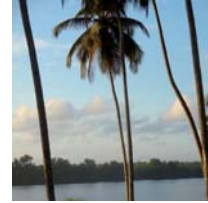
Appareil de comptage



Appui de fenêtre



Arbre à haute tige



Auvent (sur fenêtre)



Barrière végétale



Bâtiment annexe



Bâtiment principal



Borne (pierre limitant le terrain)



Chaîne d'angle



Clôture végétale



Commerce en structure légère



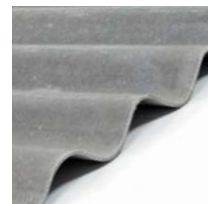
Couronnement



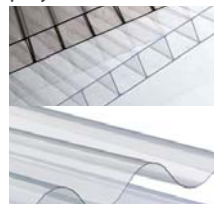
Couverture en cuivre



Couverture en fibrociment



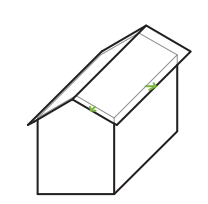
Couverture en polycarbonate



Déboisement



Débord de toiture



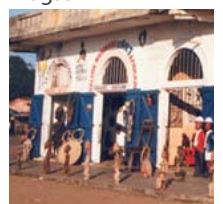
Décroché de façade



Décroché de toiture



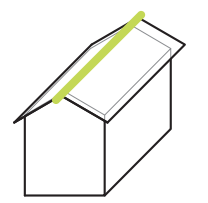
Devanture de magasin



Façade



Faîtage



Fermeture métallique



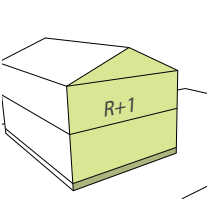
Fil barbelé



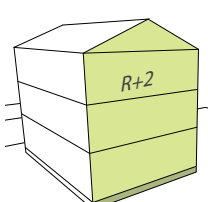
Galerie (bâtiment avec galeries)



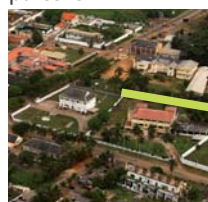
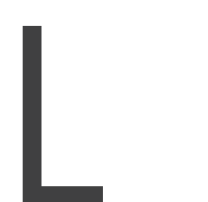
Hauteur R+1



Hauteur R+2



Limite de fond de parcelle



Limite latérale



Lucarne



01 GLOSSAIRE

M

Maçonnerie ajourée



Maison à cour commune



Marquise



Menuiserie en aluminium



Menuiserie en bois



Mur peint



Mur pignon

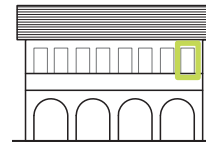


O

Ornement (fonction esthétique)



Ouverture

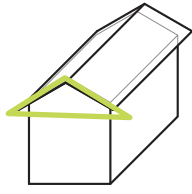


P

Persienne en bois



Pignon (partie mur qui crée la pente)



Porte en bois plein



Porte métallique



Pylône de distribution



R

Soubassement



Souche de cheminée

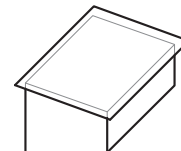


T

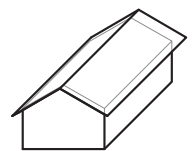
Tessons de verre



Toiture à 1 pente



Toiture à 2 pentes



Trottoir engazonné



V

Véranda (bâtiment à véranda)



Voirie en terre stabilisée



Volet en bois



Volet roulant



Menuiserie en fer



Menuiserie en PVC



Montant



Mur brut brique creuse



Mur brut parpaing ciment



Mur enduit



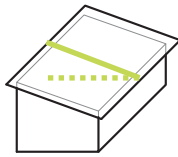
Panneau signalétique



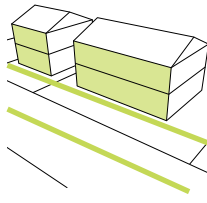
Panneau solaire



Pente



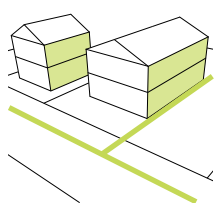
Parallèle



Pérgola végétale



Perpendiculaire



Raccord de toiture



Retrait



Revêtement céramique



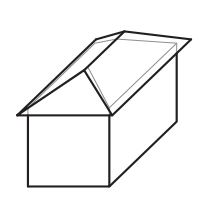
Revêtement en pierre



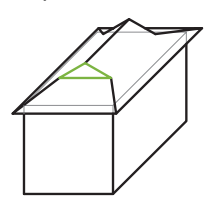
Rive d'égout



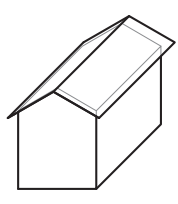
Toiture à 4 pentes



Toiture à pans coupés



Toiture inclinée



Toiture plate



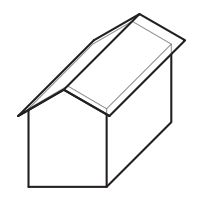
Traverse



Trottoir



Volume à plan rectangulaire



02 BIBLIOGRAPHIE ET RÉFÉRENCES

ARDESI A et RAKOTOMAMONJY B. Patrimoine culturel et enjeux territoriaux en Afrique francophone : appui aux politiques locales. Union Européenne, AIMF, France. 2012.

ARDESI A. Guide à l'attention des collectivités locales africaines, patrimoine culturel et développement local. CRAterre – ENSAG, Convention France UNESCO, France. 2006.

ATGER P. La France en Côte d'Ivoire de 1843 à 1893. Cinquante ans d'hésitations.

BI ZAN S. La politique coloniale des travaux publics en Côte d'Ivoire (1900 -1940), thèse de doctorat de 3^e cycle. Université Paris VII, Paris.1973.

DREYFUS J. Le confort dans l'habitat en pays tropical. La protection des constructions contre la chaleur : problèmes de ventilation. Eyrolles, Paris. 1960.

GUENEGUEZ A. Centenaire de la Côte d'Ivoire 1887/1888 - 1988 en cartes postales.

ICOMOS. Déclaration de Paris. Unesco, Paris. 2011.

MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DE LA FRANCOPHONIE/ DPC, RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE. Cahier des prescriptions architecturales et urbaines, ville de Bassam-quartier France ; zones 1,2,3,4.

MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DE LA FRANCOPHONIE/ DPC, MINISTÈRE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME, RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE. Arrêté interministériel du 10 août 2001, portant réglementation de la conservation, de la restauration et de la mise en valeur du Patrimoine architectural de Grand-Bassam. 2001

MINISTÈRE DE LA CULTURE, MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME, RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE. Décret n°99-319 du 21 avril 1999, délimitant un périmètre de protection du patrimoine architectural de Grand-Bassam. Côte d'Ivoire. 1999.

MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DE LA FRANCOPHONIE, RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE. Repères chronologiques : Grand-Bassam. Côte d'Ivoire. 2002.

MINISTÈRE DES AFFAIRES CULTURELLES. L'architecture coloniale en Côte d'Ivoire, Abidjan. CEDA, Côte d'Ivoire. 1985.

MORISSET S. & al. Manuel de conservation du patrimoine architectural en terre des vallées présahariennes du Maroc. CRAterre, Cerkas, Centre du patrimoine mondial, Grenoble. 2005.

OUVRAGE COLLECTIF. Rives coloniales. Architecture, de Saint Louis à Douala, Éditions Parenthèses, Éditions de l'Orstom. Paris. 1993.

RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE. Proposition d'inscription de la ville historique de Grand-Bassam sur la liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO. Côte d'Ivoire. 2012.

RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE. Loi n°87-806 du 28 juillet 1987 portant protection du patrimoine culturel. Côte d'Ivoire. 1997.

RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE. Loi n°91-23 du 30 janvier 1991, portant classement des monuments historiques de la ville de Grand-Bassam. Côte d'Ivoire. 1991.

THOMANN G. Carnets de routes en Côte d'Ivoire (1893 – 1902), SEPIA.

UNESCO et EAMAU, Grand Bassam : Atlas d'un patrimoine en détresse. Lomé. 2004.

UNESCO, Convention concernant la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel. UNESCO, Paris. 1972.

UNESCO, ICCROM, IUNC, ICOMOS. Etablir une proposition d'inscription sur la Liste du patrimoine mondial. 2011.

UNESCO. Une nouvelle vie pour les villes anciennes, petit guide d'utilisation de l'approche centrée sur le paysage urbain historique. Unesco, Paris. 2013.

UNESCO. World heritage paper 27, gérer les villes historiques. Unesco, Paris. 2010.

UNESCO. Vienna Memorandum on "World Heritage and Contemporary Architecture - Managing the Historic Urban Landscape". Unesco. 2005.

UNESCO. Recommandation concernant le paysage urbain historique. Unesco. 2011.

UNESCO. Déclaration de Hangzhou. Unesco. 2013.

REMERCIEMENTS

Nous remercions toutes les personnes qui ont contribué à la réalisation de ce document et en particulier :

En Côte d'Ivoire :

- Le Ministère de la Culture et de la Francophonie de la République de Côte d'Ivoire
- La Maison du patrimoine culturel de la ville historique de Grand-Bassam
- Les autorités traditionnelles de Grand-Bassam
- La Municipalité de Grand-Bassam
- Le Comité de gestion de la ville historique de Grand-Bassam
- Les habitants de Grand-Bassam

A l'international :

- l'École du Patrimoine Africain
- l'Association International des Maires Francophones
- l'UNESCO-WHC, Unité Afrique
- la Convention France UNESCO

L'ensemble des intervenants et participants aux ateliers organisés à Grand-Bassam dans le cadre d'AfriCAP2016

Les réflexions menées dans le cadre d'AfriCAP2016 sur la gestion des villes patrimoniales et en particulier la ville historique de Grand-Bassam, qui ont abouti à cet ouvrage, n'auraient pas été possibles sans le soutien financier de l'Union européenne dans le cadre du Programme ACP-UE d'appui aux secteurs culturels ACP : ACPCultures+ et de l'AIMF, partenaires financiers majeurs d'AfriCAP2016.

AUTEURS

Cet ouvrage a été réalisé dans le cadre d'AfriCAP2016

Directeurs de publication :

Bakonirina RAKOTOMAMONJY,
coordinatrice pédagogique pour l'AIMF

David GANDREAU,
chef de projet pour CRAterre

Auteurs :

Hyeon-Jeong CHO

Emmanuelle ROBERT

Enrique SEVILLANO GUTTIEREZ

Avec les contributions de :

Christian BELINGA

Jean Marie BROU

Josselyn KONGO

Sébastien MORISET

Sylvain TIEGBE

Lassiman TRAORE

CRAterre

2 rue de la Buthière

38090 Villefontaine

www.craterre.org

Imprimerie du Pont de Claix

38640 Claix, France

Fin de tirage : novembre 2015

ISBN : 978-2-906901-87-2

Dépot légal : novembre 2015

Les opinions exprimées dans cette publication ne reflètent pas nécessairement celles de la Commission européenne.

AfriCAP 2016

Cet ouvrage a été produit dans le cadre d'AfriCAP 2016 (2014-2016). Ce programme est porté par CRAterre, en partenariat avec l'Association Internationale des Maires Francophones (AIMF), France ; l'École du Patrimoine Africain (EPA), Bénin ; les Grands Ateliers de l'Isle-d'Abeau, France ; la Commune de Nikki, Bénin ; la Mairie de Grand-Bassam, Côte d'Ivoire et la Commune Urbaine de Télémélé, Guinée. Il vise le renforcement des synergies et capacités opérationnelles des décideurs et acteurs du patrimoine culturel d'Afrique francophone, afin de consolider l'apport du patrimoine au développement.

AfriCAP 2016 est structuré autour de trois projets patrimoniaux dans des villes de trois pays d'Afrique francophone : Nikki au Bénin, Grand-Bassam en Côte d'Ivoire et Télémélé en Guinée. Leur mise en oeuvre permet de sensibiliser concrètement les décideurs et les populations locales sur les multiples apports possibles du patrimoine au développement territorial. Ces projets sont aussi des supports de formations où décideurs et acteurs du patrimoine culturel en Afrique francophone sont réunis pour approfondir et échanger leurs connaissances sur divers aspects complémentaires de la gestion du patrimoine : politiques culturelles, systèmes de protection, pratiques de conservation, stratégies de valorisation, promotion touristique, activités muséales, etc.

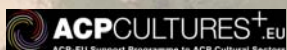
A Grand-Bassam, les activités se sont focalisées sur les questions de gestion des constructions et réhabilitations dans une ville inscrite sur la Liste du patrimoine mondial. En effet, cet exemple remarquable de ville coloniale de la fin du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle, est aujourd'hui menacé par la dégradation de nombreux bâtiments abandonnés ou peu entretenus et par certaines adaptations modernes qui altèrent son authenticité. La ville de Grand-Bassam souhaite désormais renforcer les outils de protection pour une meilleure conservation et les diffuser afin que les institutions et les habitants puissent réaliser des réhabilitations et des constructions conformes aux normes patrimoniales d'une ville inscrite sur la Liste du patrimoine mondial. Les participants des formations tenues à Grand-Bassam ont fortement contribué à l'élaboration de cet outil.

ACPCultures+

AfriCAP2016 est financée par l'Union européenne dans le cadre du Programme ACP-UE d'appui aux secteurs culturels d'Afrique, Caraïbes et Pacifique : ACPCultures+. L'objectif global du programme est de contribuer à la lutte contre la pauvreté par l'émergence et la consolidation d'industries culturelles viables et pérennes dans les pays d'Afrique, Caraïbe et Pacifique, par le renforcement de leur apport au développement social et économique et par la préservation de la diversité culturelle.

www.acpculturesplus.eu
www.africap2016.org

Avec les contributions financières de l'Union Européenne et le concours du Groupe des États ACP



AfriCAP2016, est un programme de renforcement des synergies et capacités opérationnelles des décideurs et acteurs du patrimoine culturel africain, mis en oeuvre par:



Les Autorités locales de
Nikki, Bénin
Grand-Bassam, Côte d'Ivoire
Télémélé, Guinée Conakry



En association avec les Directions Nationales en charge du patrimoine et les Associations Nationales des Communes, au Bénin, Côte d'Ivoire et Guinée Conakry.

ISBN: 978-2-906901-87-2



9782906901872