

RAPPORT

de la mission de conseil conjointe

Centre du patrimoine mondial / ICOMOS

**au titre du bien du patrimoine mondial « Le Havre, la ville
reconstruite par Auguste Perret » (France)**

31 mai – 1er juin 2023



Table des Matières

<i>Remerciements</i>	3
<i>Résumé synthétique du rapport</i>	4
<i>Le bien</i>	6
<i>Cadre national législatif pour la préservation et la gestion du bien du patrimoine mondial</i>	7
<i>Rapport détaillé sur les enjeux principaux</i>	9
<i>Conclusions et recommandations, terme par terme</i>	36
<i>Annexes</i>	40
<i>Annexe I : Termes de référence de la mission</i>	40
<i>Annexe II : Liste des documents reçus en vue de la mission</i>	42
<i>Annexe III : Programme de la mission</i>	43
<i>Annexe IV : Composition de la mission</i>	44
<i>Annexe V : Liste des personnes rencontrées</i>	45
<i>Annexe VI : Déclaration de la VUE du bien</i>	46
<i>Annexe VII : Aire de Mise en Valeur du Patrimoine (AVAP 2016) Valant Site Patrimoine Remarquable (SPR), reprise au plan de gestion de l'UNESCO (2018) et au PLU (2019)</i>	48

Remerciements

L'équipe de la mission tient à exprimer sa profonde gratitude aux autorités de la Ville du Havre de leur aimable hospitalité et des excellentes dispositions mises en place pour assurer le bon déroulement de la mission. Le programme de la mission, qui associait des réunions avec diverses parties prenantes à des visites et des discussions sur le terrain, a permis à l'équipe de la mission de recevoir des informations de première main sur les questions soulignées dans ses termes de référence ainsi que sur les défis auxquels les autorités compétentes chargées du patrimoine culturel de la ville sont confrontées dans la protection et la préservation du bien du patrimoine mondial « Le Havre, la ville reconstruite par Auguste Perret ».

L'équipe de la mission tient à adresser ses remerciements tout particuliers à M. Edouard Philippe, maire de la Ville du Havre ainsi qu'à ses équipes pour les efforts qu'ils ont déployés afin d'assurer le succès de la mission.

Les membres de la mission ont eu le privilège de rencontrer M. Edouard Philippe, maire de la Ville du Havre, et M. Jean-Benoît Albertini, préfet de la région Normandie et préfet du département de la Seine-Maritime, et d'échanger au cours de la visite avec de nombreux représentants de l'État partie, notamment du ministère de la Culture, y compris sa Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) Normandie, et avec d'autres parties prenantes, qui ont tous apporté un soutien précieux dans l'accomplissement des objectifs de la mission. Nous remercions toutes les parties prenantes pour leur engagement sincère et leur détermination à préserver et à promouvoir ce bien du patrimoine mondial.

Résumé synthétique du rapport

(Voir conclusions et recommandations terme par terme, p. 36)

Le présent rapport est le résultat de la mission de conseil conjointe réalisée par le Centre du patrimoine mondial et l'ICOMOS, suite à l'invitation de l'État partie de la République française, afin d'évaluer l'impact de la Tour Alta sur le bien du patrimoine mondial « Le Havre, la ville reconstruite par Auguste Perret ». Cette demande provient de diverses préoccupations concernant l'impact de la tour sur la valeur universelle exceptionnelle (VUE) du bien, notamment pour donner suite aux échanges entre l'État partie et le Centre du patrimoine mondial et aux études techniques de l'ICOMOS.

La mission avait pour objectif principal d'analyser les différents aspects de l'impact de la Tour Alta sur le bien du patrimoine mondial. Les objectifs spécifiques comprenaient l'évaluation de la tour sur la VUE du bien, l'analyse de la sensibilité de ses attributs clés face aux changements induits, l'examen des espaces publics environnants, l'analyse de l'approche adoptée pour évaluer l'impact patrimonial des projets et l'examen de l'efficacité des mesures de protection existantes. Pour atteindre ces objectifs, la mission a examiné la documentation du projet, effectué des visites sur place, échangé avec les représentants de l'État partie et autres parties prenantes, ainsi qu'évalué l'état d'avancement de la construction.

Les principales conclusions de la mission indiquent que la Tour Alta a un impact important sur les éléments les plus significatifs de la VUE du bien. Du fait de sa hauteur, de sa silhouette distincte, de sa structure innovante et de sa couleur contrastante, la tour perturbe plusieurs perspectives emblématiques de la ville, y compris celles depuis et vers le centre urbain, les anciens bassins et les édifices publics classés, affectant de manière tangible les qualités visuelles de la VUE du bien, ainsi que sa perception globale. De plus, l'impact de la Tour Alta n'est pas seulement visuel, mais pourrait avoir des conséquences urbanistiques, par exemple sur l'utilisation des espaces avoisinants, notamment le quartier insulaire et les rues centrales du Havre. La centralité urbaine, élément essentiel de l'ensemble architectural d'Auguste Perret, pourrait également être compromise, avec des répercussions sur la cohésion des quartiers historiques comme ceux de Notre-Dame et Saint-François. Au-delà des impacts négatifs immédiats de la Tour Alta soulignés ci-dessus, sa construction a en outre saturé les capacités du bien à accepter de futures dérogations. Cette saturation menace la durabilité et la pérennité du bien, et la conjonction de ces phénomènes impacte son intégrité qui pourrait ne plus être garantie.

Par ailleurs, l'évaluation menée par la mission de conseil met en évidence les impératifs de gestion inhérents à un site du patrimoine mondial qui ne peuvent être gérés au seul niveau municipal, sans une prise en compte adéquate de sa VUE. À cet égard, le rapport préconise que les recommandations des *Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial*, en particulier le paragraphe 172, devraient être intégrées dans la législation sur l'urbanisme. De plus, le plan de gestion du bien (PLU) devrait refléter fidèlement le prescrit du site patrimonial remarquable (SPR), anciennement nommée aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP), en énonçant le cadre général pour toutes nouvelles constructions et en précisant les possibilités de dérogations. Il est important de noter que l'analyse de la mission consultative a révélé que les règles du PLU ne furent pas mises en application dans le cas de la construction de la Tour Alta. De plus, il aurait été bénéfique de réaliser une étude d'impact sur le patrimoine (EIP) en temps utile afin d'évaluer les impacts potentiels sur la VUE du bien et de guider les décisions relatives à son aménagement et à sa préservation.

Au vu de ces conclusions, des recommandations concrètes sont émises pour atténuer l'impact, notamment visuel, de la Tour Alta. Parmi celles-ci, il est recommandé à l'État partie d'éviter toute illumination de la tour et d'utiliser des teintes plus claires pour les façades, y

compris celles des appartements donnant sur les terrasses. Cependant, afin de préserver la centralité urbaine et éviter des conséquences urbanistiques dommageables de la tour sur ses abords, il paraît indispensable de maîtriser son impact urbanistique par rapport aux espaces publics. Dans cet objectif, le rapport recommande une meilleure connexion des rez-de-chaussée de la tour avec les espaces environnants, un renforcement de la continuité structurelle des espaces publics compris entre le Quai Videcoq, la rue de Paris et le Vieux Marché, ainsi que ceux du quartier Saint-François.

En outre, la mission de conseil recommande qu'une mission de suivi réactif soit organisée en 2024 pour examiner l'état global de conservation du bien, et faire des recommandations au Comité du patrimoine mondial, notamment sur les actions visant à améliorer les outils de gestion et de contrôle des projets de construction ou de restauration.

Le présent rapport souligne l'importance de prendre des mesures immédiates pour atténuer l'impact de la Tour Alta sur le bien du patrimoine mondial « Le Havre, la ville construite par Auguste Perret ». La mise en œuvre de recommandations visuelles et urbanistiques est préconisée, en collaboration avec les experts du Centre du patrimoine mondial et de l'ICOMOS. Ces mesures visent à contribuer à préserver l'intégrité architecturale et urbaine du bien et au maintien de son authenticité.

Le bien

La ville du Havre, au bord de la Manche en Normandie, a été lourdement bombardée pendant la Seconde Guerre mondiale. La zone détruite a été reconstruite entre 1945 et 1964 d'après le plan d'une équipe dirigée par l'architecte Auguste Perret. Le site forme le centre administratif, commercial et culturel du Havre. Parmi les nombreuses villes reconstruites, Le Havre est exceptionnel pour son unité et son intégrité, associant un reflet du schéma antérieur de la ville et de ses structures historiques encore existantes aux idées nouvelles en matière d'urbanisme et de technologie de construction. Il s'agit d'un exemple remarquable de l'architecture et l'urbanisme de l'après-guerre, fondé sur l'unité de méthodologie et le recours à la préfabrication, l'utilisation systématique d'une trame modulaire, et l'exploitation novatrice du potentiel du béton.

Le bien a été inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 2005 sur la base des critères (ii) et (iv) :

Critère (ii) : Le plan de reconstruction d'après-guerre du Havre est un exemple exceptionnel et une étape importante de l'intégration des traditions urbanistiques à une mise en œuvre pionnière des développements modernes qui se sont produits dans l'architecture, la technologie et l'urbanisme.

Critère (iv) : Le Havre est un exemple d'après-guerre exceptionnel de l'urbanisme et de l'architecture, basé sur l'unité de la méthodologie et sur le système de la préfabrication, l'utilisation systématique d'une trame à module et l'exploitation novatrice des potentiels du béton.

Le bien s'étend sur 133 ha et possède une zone tampon de 114 ha.

La Déclaration rétrospective de VUE du bien (voir l'annexe IV) a été adoptée par le Comité du patrimoine mondial en 2018 (décision **42 COM 8E**). La même année, le bien s'est doté d'un plan de gestion.

Le bien n'a jamais fait l'objet d'un suivi réactif décidé par le Comité du patrimoine mondial.

Cadre national législatif pour la préservation et la gestion du bien du patrimoine mondial

La ville moderne construite par Auguste Perret est protégée par un site patrimonial remarquable (SPR), approuvé en juillet 2016, qui définit les modes d'intervention sur les immeubles bâtis ou non bâtis. Le SPR a pour objectif la mise en valeur des caractéristiques architecturales de la reconstruction : ordonnancement des façades, lisibilité de la structure porteuse, diversité de traitement des bétons. Son périmètre correspond au bien inscrit.

Au sein de ce SPR se trouvent de nombreux immeubles protégés au titre du code du patrimoine (inscrits ou classés au titre des monuments historiques).

Le SPR porte une attention particulière au développement durable. Les qualités des immeubles de la Reconstruction en matière énergétique sont notamment mises en avant dans le diagnostic de cette servitude d'utilité publique. La Communauté de l'Agglomération Havraise (CODAH) accompagne les particuliers dans leurs projets d'amélioration des performances énergétiques de leurs logements, afin qu'ils ne nuisent pas aux qualités patrimoniales des façades.

Le plan local d'urbanisme (PLU) adopté le 19 septembre 2011 a été mis en compatibilité avec le règlement et les objectifs du SPR par modification du 11 juillet 2016, ce qui s'est traduit par un niveau d'exigences architecturales et paysagères accru.

Le PLU a fait l'objet d'une révision engagée en 2015 et adoptée en 2019 : le centre reconstruit du Havre fait désormais l'objet d'un zonage en cohérence avec le SPR et d'une orientation d'étude et de programmation (OAP) qui spécifie des éléments de la VUE du bien et les évolutions qualitatives souhaitées en termes d'espaces publics et de fonctions urbaines.

Le bien est pourvu d'un plan de gestion depuis 2018.

Une commission locale regroupant des élus de la Ville, des représentants de l'État et des personnalités qualifiées, assure le suivi et la mise en œuvre du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

En ce qui concerne le matériau dominant, le béton, des campagnes de restauration sont l'occasion de recherches spécifiques et novatrices.

La mission

L'État partie a sollicité une mission de conseil conjointe Centre du patrimoine mondial/ICOMOS sur le bien du patrimoine mondial « Le Havre, la ville reconstruite par Auguste Perret », le 4 avril 2023, dans le cadre du projet de construction de la Tour Alta et, plus précisément, dans le contexte suivant :

- décision **42 COM 8E** du Comité du patrimoine mondial – adoption de la Déclaration rétrospective de valeur universelle exceptionnelle ;
- paragraphe 28(f) des Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial ;
- demande d'informations du Centre du patrimoine mondial du 20 juin 2019 à la suite de la saisine de Richard Klein, président de DoCoMoMo France, au sujet du projet de tour Alta, quai Videcoq, au Havre ;
- études techniques de l'ICOMOS de février 2020, août 2021 et mars 2023 ;
- rencontre au Havre du 20 septembre 2021 à l'invitation d'Édouard Philippe, maire du Havre (Centre du patrimoine mondial, ICOMOS, Délégation française, Préfecture et DRAC Normandie, Ville du Havre) ;
- réunion en visio-conférence du 3 novembre 2022 au sujet de l'état de conservation du bien (Centre du patrimoine mondial, ICOMOS, Délégation française, ministère de la Culture, Préfecture et DRAC Normandie, Ville du Havre).

La mission, organisée du 31 mai au 1^{er} juin 2023 inclus, a suivi les termes de référence convenus avec l'État partie (Annexe I). L'équipe de la mission était composée de Lazare Eloundou, Directeur du patrimoine mondial de l'UNESCO, et de sa collègue Irena Caquet, Spécialiste de programme au sein de l'Unité Europe et Amérique du Nord du Centre du patrimoine mondial, ainsi que d'Anne Van Loo, experte pour l'ICOMOS.

S'appuyant sur l'analyse de la documentation du projet Tour Alta, des visites et de l'état d'avancement de la construction, la mission de conseil avait pour objectif :

- d'étudier et d'établir l'impact de la Tour Alta sur la VUE du bien, y compris sur les aspects visuels et autres de l'intégrité du bien ;
- d'étudier la sensibilité au changement des attributs porteurs de la VUE du bien ;
- d'examiner le traitement qualitatif des espaces publics de proximité en pied de tour et, au-delà, pour ce qui concerne leur impact sur les espaces ouverts des quais Videcoq et Notre-Dame ;
- d'étudier comment les études d'impact sur le patrimoine sont entreprises pour les projets développés sur le bien, et comment les attributs de la VUE ont été définis en relation avec l'aménagement urbain ;
- d'examiner les mesures en place pour protéger le bien du patrimoine mondial, son environnement et ses vues, ainsi que leur mise en œuvre effective.

Les membres de la mission ont visité les points culminants à l'intérieur et à l'extérieur du bien, d'où l'on peut voir la ville et la Tour Alta afin de comprendre l'impact du nouveau bâtiment de grande hauteur sur le bien du patrimoine mondial. Ils ont rencontré et écouté les représentants de l'État partie, dont le préfet de la région Normandie et préfet du département de la Seine-Maritime, les représentants de la ville du Havre dont son maire, ainsi que les autres parties prenantes (voir Annexe V pour la liste complète).

Rapport détaillé sur les enjeux principaux

Contexte

Implantée au centre du Havre et dans le périmètre du bien du patrimoine mondial, la Tour Alta compte 18 niveaux et 63 mètres de haut. C'est le bâtiment le plus élevé de la ville reconstruite par Auguste Perret après les deux édifices phares qu'il y a érigés : l'église Saint-Joseph avec sa tour-lanterne (110 m de haut) et la tour de l'Hôtel de ville (70 m de haut).

Édifiée au nord de l'îlot n° 7 (parcelle HD32) sur le quai Videcoq du quartier Notre-Dame au Havre, elle est en cours de construction depuis 2020. Le gros œuvre est aujourd'hui terminé, le second œuvre est en cours et la livraison est prévue en 2024.

La tour concrétise le souhait de la municipalité de donner une nouvelle attractivité résidentielle au centre-ville et d'y attirer une population désireuse de bénéficier de logements de standing. Elle offrira à ses habitants une vue imprenable sur la ville jusqu'à l'océan et l'estuaire de la Seine ainsi que sur le bien du patrimoine mondial.

La tour doit accueillir, au rez-de-chaussée, une crèche de 68 berceaux qui occupera la totalité de la parcelle, un parking souterrain de 70 places sera aménagé en sous-sol, tandis que les 69 appartements prévus à l'origine (actuellement regroupés en 60 entités) se répartiront dans les 17 étages supérieurs. Sa forme « vrillée », sa couleur d'un gris soutenu et sa hauteur en font un édifice-manifeste à l'échelle de la ville, atypique par rapport au tissu urbain qui l'entoure, où subsistent plusieurs immeubles et monuments datant d'avant la Reconstruction – parmi lesquels la cathédrale Notre-Dame et l'ancien Muséum d'Histoire naturelle, édifices classés.

Le développement du projet s'est opéré à partir de 2015, sans notification au Centre du patrimoine mondial, conformément au paragraphe 172 des *Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial*. Le Centre du patrimoine mondial et l'ICOMOS n'en ont été informés qu'après la délivrance du permis de construire en décembre 2018 par le biais d'une EIP réalisée en septembre 2019 et concluant à un impact neutre du projet de construction de la tour Alta sur la VUE du bien.

La VUE du bien, dont la déclaration rétrospective a été adoptée par le Comité du patrimoine mondial en 2018, souligne que la ville reconstruite par Auguste Perret représente « un ensemble architectural et urbain homogène » et « un exemple remarquable de l'architecture et de l'urbanisme d'après-guerre, fondé sur l'unité de méthodologie et le recours à la préfabrication ». Parmi les principaux attributs de la VUE tels que recensés par l'État partie, figurent : la skyline depuis la mer, l'Hôtel de ville, l'église Saint-Joseph, la cathédrale Notre-Dame, le « triangle monumental », le tracé des quais et des bassins, les conceptions urbanistiques de l'Atelier Perret et le classicisme structurel et l'ordre du béton armé.

I. L'IMPACT DE LA TOUR ALTA SUR LA VUE DU BIEN, Y COMPRIS SUR LES ASPECTS VISUELS ET AUTRES DE L'INTÉGRITÉ DU BIEN

1. L'impact visuel de la tour sur les attributs de la VUE

Observations :

La mission a observé que la Tour Alta occupe un emplacement stratégique, au centre du périmètre du bien du patrimoine mondial. Sa hauteur, sa volumétrie et son aspect visuel expliquent l'impact que celle-ci a sur l'intégrité visuelle du bien. En effet, sa réalisation a

modifié certains des attributs tels que la ligne d'horizon (skyline) et leur capacité de soutenir la VUE du bien. Il est apparu que le processus ayant conduit à sa conception architecturale n'ait pas suffisamment intégré la nécessité de prendre en compte les caractéristiques de la majorité desdits attributs. Le seul attribut qui semble n'avoir pas été affecté est celui relatif aux archives de la Reconstruction et aux caractéristiques de l'appartement témoin (situé au premier étage de l'un des immeubles) de l'îlot V40.

En effet, la Tour Alta est implantée :

- dans un tissu urbain de faible gabarit et à l'articulation de deux trames urbaines anciennes qui avaient été préservées par la Reconstruction, constituant un des attributs qui sous-tendent la VUE ;
- au croisement de l'axe de la rue Richelieu et du bassin du Roy, sur le tracé-limite du cône visuel du document « Protection-Évolution » de l'AVAP (Aire de mise en valeur du patrimoine valant Site patrimoine remarquable (SPR), repris au Plan local d'urbanisme, PLU 2019, voir Annexe VII) ;
- sur le quai Videcoq et en tête du bassin du Roy, ancêtre du port du Havre et point de départ des structures de la ville ancienne (subsistantes aujourd'hui), qui constitue avec le bassin du Commerce, tout proche des lieux symboliques très attractifs de la ville portuaire.

Le Rapport sur la Tour Alta, au Havre, la ville reconstruite par Auguste Perret, établi en janvier 2022 par le ministère de la Culture et sa DRAC de Normandie, avec la contribution des services de la Ville du Havre, souligne notamment sa « grande visibilité depuis de nombreux points différents » de la ville et sa « vue panoramique exceptionnelle sur les bassins historiques » (p. 12). Le reportage photographique effectué au cours de la mission (voir ci-dessous) confirme cet impact sur l'intégrité visuelle globale et sur certains des attributs essentiels à la VUE.



Image 1 : Vue de la ville vers le port depuis le dix-septième étage de l'Hôtel de Ville. La Tour Alta apparaît sur toute sa hauteur, à l'angle du quai Videcoq et de la rue Richelieu.



Image 2 : Vue depuis les « Jardins suspendus », aménagés dans l'ancien fort de Sainte-Adresse, dominant la ville basse du Havre. A gauche, la tour-beffroi de l'Hôtel de Ville. A sa droite, la Tour Alta.



Image 3 : Vue de la place de l'Hôtel de Ville depuis l'entrée principale de celui-ci, dans l'axe de la rue de Paris. La Tour Alta dépasse le front bâti face à l'Hôtel de Ville.



Image 4 : Ci-contre : vue de la Tour Alta depuis la voirie latérale de la place de l'Hôtel de Ville, côté est.

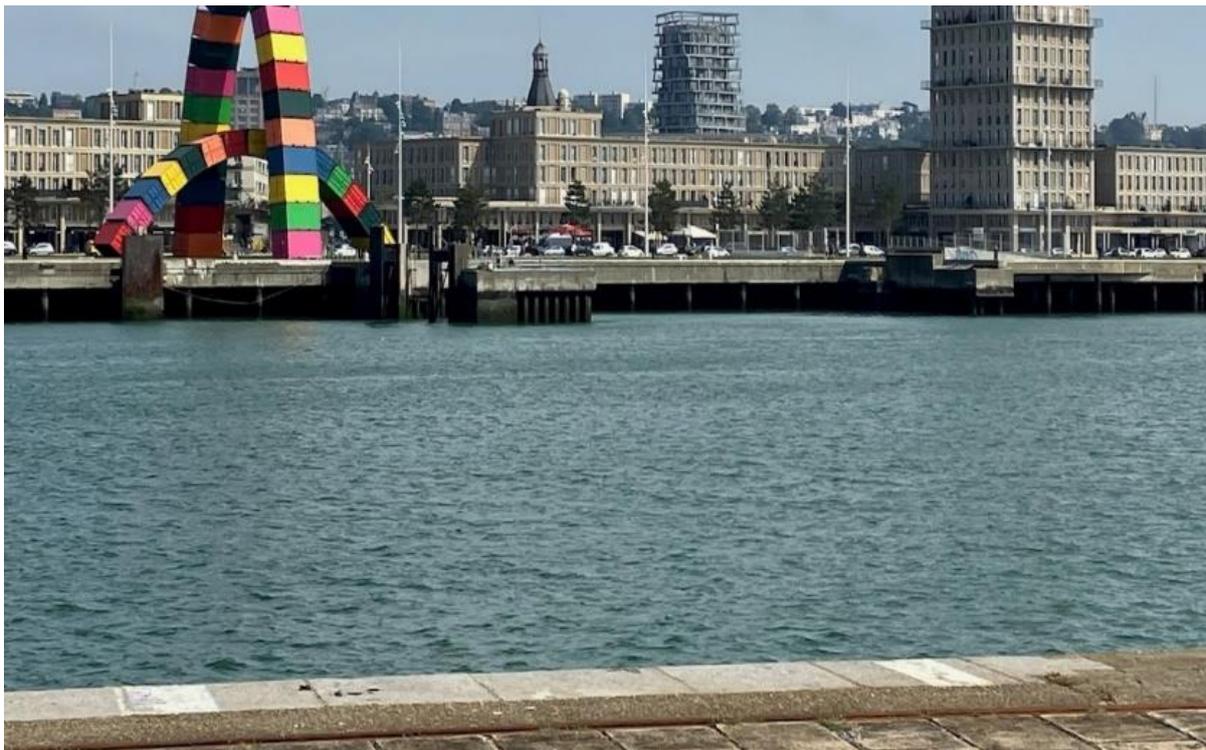


Image 5 : Ci-dessous : le bassin de la Manche, vu depuis le Terminal de croisières. Les dix niveaux supérieurs de la Tour Alta apparaissent entre la Catène de conteneurs et un des immeubles élevés du quai de Southampton.



Image 6 : Le bassin du Commerce depuis le quai d'Angoulême. De gauche à droite : la Tour Alta, la passerelle François Le Chevalier, le Volcan, l'église Saint-Joseph.



Image 7 : le Musée d'histoire naturelle depuis la rue des Drapiers.



Image 8 : la Tour Alta et le parvis de la cathédrale Notre-Dame depuis la rue de Paris.



Image 9 : la Tour Alta et le parvis de la cathédrale Notre-Dame depuis la rue de Paris.

La visibilité maximale qui résulte de cette implantation exceptionnelle affecte aussi les monuments classés situés à proximité de la tour (cathédrale Notre-Dame et Muséum d'Histoire naturelle), ainsi que le remarquable patrimoine paysager, identifié par l'AVAP comme « l'ensemble ouvert composé par l'espace dégagé en eau des bassins ou de l'estran et les silhouettes de la ville reconstruite ». Sont classés dans cette catégorie les espaces mettant en relation les silhouettes bâties de la ville reconstruite avec les bassins, l'estuaire ou la pleine mer (P. Leclerc, G. Bicheron, M. de Laage. Ville du Havre – *Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant SPR*, 2016).

Il faut noter que la tour n'empêche pas l'inter-visibilité entre le front bâti, l'estran et les surfaces en eau, mais elle interfère nettement sur la ligne d'horizon, à savoir sur les aspects globaux de compréhension de la VUE et sur les aspects paysagers de l'AVAP :

- en ce qui concerne les grands paysages, elle constitue, avec ses 63 mètres de haut, un repère aussi important – en raison de l'encombrement visuel dû à son élévation vrillée et sa couleur grise intense – que la tour-beffroi de l'Hôtel de Ville (70 m de haut) et que la tour-lanterne de l'église Saint-Joseph (110 m de haut), deux édifices clé sous-tendant la VUE, symboliques de la ville traditionnelle (pouvoir religieux / pouvoir civil), édifiés comme les points les plus élevés de la ville reconstruite par Auguste Perret (qui s'en est personnellement réservé la réalisation) ;
- en dépit de l'émergence de la Porte Océane (15 niveaux), des immeubles ISAI (12 niveaux) édifiés aux abords de l'Hôtel de Ville et d'autres bâtiments élevés de même hauteur, la Tour Alta rivalise de fait avec les deux tours de Perret dans le paysage maritime. Celui de la côte ouest (car le gabarit moyen est faible dans la zone où elle est construite) et encore bien davantage, dans celui de la côte sud par laquelle les bateaux de l'Atlantique découvrent la ville. De même, la tour se profile nettement à l'avant-plan de la flèche de l'église Saint-Joseph pour les voyageurs motorisés qui arrivent au Havre de Paris, de Rouen ou du pont de Tancarville via l'A31, via le quai Colbert et le quai Georges V.

Conclusion : La mission conclut que la Tour Alta affecte directement les attributs les plus significatifs de la VUE du bien du patrimoine mondial : elle s'invite (en raison de sa hauteur, de sa silhouette vrillée, de sa structure déhanchée et de sa couleur grise qui se démarque des teintes beige rosé des bétons de Perret) dans une bonne partie des perspectives les plus intéressantes de la ville, notamment celles vers le centre urbain depuis les anciens bassins et depuis les côtes ouest et sud. Elle intervient aussi dans les perspectives vers et depuis les bâtiments-phares de la ville (Hôtel de Ville et église Saint-Joseph) qui sont des édifices publics classés. Le belvédère de l'Hôtel de Ville situé au 17^e étage, est un lieu très visité du Havre, complété d'un centre d'interprétation de son urbanisation (voir les photos de la skyline ci-dessus).

Recommandation :

Il est recommandé que l'État partie mette en œuvre toutes les mesures susceptibles de diminuer l'impact visuel de la Tour, notamment :

- **Éviter toute mise en lumière de l'édifice.**
- **Recourir à des teintes plus claires pour l'aspect extérieur général (comme sur les visuels), y compris pour les façades des appartements donnant sur les terrasses (une lasure grise plus foncée que le béton apparent est prévue alors que ces façades sont déjà à l'ombre, en retrait des grandes terrasses), pour les protections solaires en métal gris foncé des vitrages et aussi pour les vitrages aveugles, émaillés en brun foncé, qui séparent la crèche de l'espace public au rez-de-chaussée.**

2. L'impact urbanistique de la Tour Alta sur la VUE

Observations :

La Tour Alta est présentée par l'État partie comme un facteur d'accroissement de la centralité du Havre. La mission a observé que cette centralité est une qualité qui émane de la compréhension spatiale du pouvoir structurant des espaces publics sur les activités et le développement urbain : il existe une relation directe entre les formes de la ville et les processus immatériels sociaux et économiques qui y sont générés (Bill Hillier, *Space is the Machine : A Configurational Theory of Architecture*, Cambridge University Press, 1996).

Pour la mission, la « centralité » doit être comprise comme une qualité représentative de ce pouvoir structurant. La centralité se fonde sur une hiérarchie des espaces publics. Une ville durable devrait privilégier la connectivité (de bonnes interfaces) entre les espaces publics et les bâtiments principaux qui les bordent. Les lieux de centralité sont des lieux de rencontre entre les différents niveaux de fonctionnement de la ville : le niveau global et le niveau local. La centralité se traduit par l'effet que produit l'échelle globale (de la ville) sur l'échelle locale (du quartier), qui déclenche une succession de phénomènes favorables : le passage, la densité, les fonctions commerciales. Quand les dynamiques urbaines locales et globales sont en synergie, la centralité est forte et active. Ces propriétés de la centralité expliquent pourquoi, dans l'hypothèse d'un projet qui dérogerait aux règles générales relatives aux nouvelles constructions dans la zone protégée patrimoine mondial, une étude d'ensemble préalable est indispensable, comme le pointe la réglementation de l'AVAP – SPR reprise par le PLU.

Une telle étude aurait été essentielle ici et aurait guidé l'implantation de la tour afin qu'elle réponde à la situation de centralité et d'attractivité qu'une telle construction exige. En effet, dans le cas de la Tour Alta, la convergence nécessaire entre la dynamique locale naturelle du tissu urbain proche et la dynamique globale du centre protégé fait défaut : la visibilité/attractivité dont jouit la tour sur le plan visuel contraste complètement avec son isolement de toute dynamique urbaine : la morphologie du morceau de ville situé à l'arrière de la tour (quai Videcoq, rue de Paris, place du Vieux Marché) est un reliquat du bombardement de 1944 qui n'a fait l'objet d'aucune étude ou remise en valeur depuis : il est particulièrement hétéroclite et peu fluide (voir les photos du pied de la tour et du tissu urbain environnant ci-après).

L'impact de la Tour Alta risque de perturber la fréquentation du tissu urbain existant, c'est-à-dire d'entraîner des glissements dans l'utilisation des espaces structurants des quartiers voisins (en particulier le quartier insulaire mais aussi la rue de Paris) et d'en altérer la synergie. Des retombées défavorables pourraient en résulter sur la dynamique et l'intégrité urbaine des quartiers les plus anciens du Havre (Notre-Dame et Saint-François). La tour risque également de perturber l'un des deux axes majeurs du centre urbain reconstruit, à savoir la rue de Paris, ce qui aurait des conséquences sur la structure urbaine globale.

Recommandation :

L'impact de la tour sur le tissu urbain ayant été sous-évalué, il est recommandé de remédier à de possibles perturbations de celui-ci en veillant à augmenter la synergie du tissu urbain situé entre le quai Videcoq et la rue de Paris. Ce point est détaillé ci-après (voir chapitre III).



Image 10 : A gauche : la Tour Alta depuis la rue Gustave Lennier.
Image 11 : A droite : la tour depuis l'angle des rues Richelieu et Gustave Lennier.



Image 12 : A gauche : l'entrée de la crèche, située au rez-de-chaussée de la Tour Alta, rue Jean Macé.
Image 13 : A droite : le futur espace de détente de la crèche, en cours d'aménagement sur dalle.

3. L'impact de la construction de la Tour Alta sur l'intégrité du bien

Observations :

Le caractère irréversible de cette construction, le nombre et l'importance des altérations visuelles qu'elle introduit au niveau global de la ville et des attributs de la VUE ainsi que les risques encourus sur le plan urbanistique par deux des plus anciens quartiers du Havre et l'un de ses deux axes majeurs (la rue de Paris), fragilisent inévitablement l'intégrité du bien.

La construction de la tour a saturé toutes les capacités du bien patrimoine mondial d'accepter à l'avenir de nouvelles constructions de même nature, au risque de mettre ce bien du patrimoine mondial en situation de péril prouvé.

Recommandation :

En raison de ces observations démontrant l'impact que la construction de la Tour Alta a sur le bien patrimoine mondial « Le Havre, la ville reconstruite par Auguste Perret », une mise en œuvre urgente des recommandations en matière visuelle et urbanistique est préconisée avec un accompagnement des spécialistes du Centre du patrimoine mondial et de l'ICOMOS. En effet, comme nous le verrons ci-dessous (voir chapitre II.2), cette tour n'existerait pas si le prescrit réglementaire [aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) valant site patrimonial remarquable (SPR), repris par le plan de gestion du bien (PLU)] avait été respecté. Nos recommandations ont pour but qu'il le soit désormais. Il est donc exclu qu'une autre construction de ce type existe un jour.

II. LES PROCESSUS DE PRISE DE DÉCISION APPLIQUÉS POUR LE DÉVELOPPEMENT DU PROJET DE LA TOUR ALTA

À la suite des discussions et échanges ouverts organisés avec les différents intervenants du processus de décision inhérent au développement de la Tour Alta, il apparaît que cette construction, très atypique par rapport aux attributs de la VUE, est le résultat de deux facteurs :

- une prise en compte insuffisante de la spécificité et de la protection du centre reconstruit du Havre comme bien inscrit sur la Liste du patrimoine mondial ;
- une interprétation « libre » des conditions auxquelles les exceptions aux règlements AVAP valant SPR – sommairement signalées par le PLU – doivent répondre.

1. Le processus d'intervention préconisé pour intervenir dans un bien du patrimoine mondial

Le niveau de protection du patrimoine dont jouit Le Havre, ville reconstruite par Auguste Perret, est le plus haut qui existe au monde. Il est rarement attribué et apporte de nombreux avantages aux États parties qui, en ratifiant la Convention du patrimoine mondial, s'engagent à assurer la mise en œuvre complète et effective des mesures législatives et à caractère réglementaire au niveau national et local pour assurer la protection des biens du patrimoine mondial situés sur leur territoire. Cette sensibilité au patrimoine est parfois difficile à développer et à intégrer dans la gestion régionale et municipale quotidienne qui doit prendre en charge beaucoup d'autres préoccupations et se trouve accaparée par des urgences permanentes. Aussi, les compétences acquises dans ce domaine par les organisations nationales et internationales spécialisées dans le domaine du patrimoine peuvent être mises à profit pour éclairer les analyses que les décideurs de terrain sont amenés à effectuer et les appréciations qu'ils sont amenés à donner.

Pour ce qui concerne les biens du patrimoine mondial – comme le centre du Havre reconstruit par Auguste Perret – des recommandations précises pour les processus de décision figurent dans le document adopté par le Comité du patrimoine mondial et intitulé *Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial* [<https://whc.unesco.org/fr/orientations>]. Le paragraphe 172 de ces Orientations (périodiquement révisées) stipule : « *Le Comité du patrimoine mondial invite les États parties à la Convention à l'informer, par l'intermédiaire du Secrétariat, de leurs intentions d'entreprendre ou d'autoriser, dans une zone protégée par la Convention, des restaurations importantes ou de nouvelles constructions, qui pourraient modifier la valeur universelle exceptionnelle du bien. La notification devrait se faire le plus tôt possible (par exemple, avant la rédaction des documents de base pour des projets précis) et avant que des décisions difficilement réversibles ne soient prises, afin que le Comité puisse participer à la recherche*

de solutions appropriées pour assurer la préservation de la valeur universelle exceptionnelle du bien. »

La mission a expliqué à l'État partie que c'est ce cheminement que le projet de la Tour Alta aurait dû suivre dès 2012, lorsque l'idée émergea au niveau municipal d'édifier une tour en tête des bassins historiques du Havre. Le choix d'une tour « vrillée » due au cabinet Hamonic & Masson (Paris) se dégagea ensuite du concours restreint de 2015, organisé entre quatre équipes d'architectes. Ce choix ne fut pas non plus notifié au Centre du patrimoine mondial et le projet a ensuite suivi son cours en étant géré au niveau municipal jusqu'en 2019 sans que le Centre du patrimoine mondial en soit informé par l'État partie.

2. Détail du processus de décision suivi pour la Tour Alta

La demande du permis de construire la tour fut déposée en mars 2018, après plusieurs années de tractations, d'études et de mises au point. Le projet fut soumis à la commission locale du SPR qui donna un avis favorable en novembre, tandis qu'une EIP était finalisée en octobre 2018 mais partagée avec le Centre du patrimoine mondial seulement en septembre 2019. Le 10 décembre 2018, le permis de construire fut octroyé.

En réponse à la soumission de l'EIP, une étude technique de l'ICOMOS a été partagée avec l'État partie en février 2020, exprimant le désaccord de l'Organisation consultative motivé par des arguments techniques substantiels avec les conclusions de l'EIP qui évoquait l'impact « neutre » de la tour, et une non-altération de la VUE. L'analyse de l'ICOMOS proposait également un moratoire pour la construction de la tour. L'Organisation consultative recommandait une réduction de sa hauteur, la soumission des informations sur la modification des réglementations en vigueur relatives aux hauteurs dans le SPR (anciennement AVAP, pris en compte dans le PLU), ainsi que des montages visuels de la tour dans la ligne d'horizon (skyline), les grands paysages urbains et les lieux de grande visibilité de l'édifice projeté. En réponse à ces demandes, la municipalité a répondu qu'elle avait suivi les modalités réglementaires de la législation française en matière d'urbanisme et de patrimoine et que les visuels de la tour avaient été mis en ligne sur le site internet de la ville, relayés par les réseaux sociaux, joints au permis de construire puis repris dans l'étude d'impact.

Les travaux de construction de la tour ont débuté en 2020. Le 23 février 2021, l'État partie a partagé avec le Centre du patrimoine mondial sa réaction aux conclusions de l'étude technique de l'ICOMOS. En août 2021, l'ICOMOS rédigea une seconde analyse technique réitérant ses recommandations – qui n'avaient pas été traitées dans la réaction de l'État partie de février 2021 – et sa demande de recevoir le texte relatif au SPR. L'analyse de l'ICOMOS pointait le fait que le site de la tour rassemblait un maximum d'axes visuels et un cône de protection repris sur le document Le Havre Protection-Évolution (plan de gestion), à proximité d'espaces d'eau libre, confirmant ainsi l'impact de la tour sur l'intégrité et l'authenticité du bien, donc sur la VUE. L'ICOMOS réitérait par conséquent sa demande de réduire le gabarit de la tour.

En 2022, une demande de permis de construire modificatif fut introduite, principalement pour le couronnement de la tour dont la nouvelle hauteur n'était pas moindre mais était, au contraire, passée depuis 2018 de 55 à 63 m. En janvier 2023, le gros œuvre de la tour étant bien avancé, des informations supplémentaires furent communiquées par l'État partie au Centre du patrimoine mondial en réponse aux deux études techniques de l'ICOMOS précédentes. Elles confirmaient l'avancement des travaux et fournissaient l'essentiel des renseignements demandés depuis 2020 sur les aspects réglementaires (l'AVAP valant SPR et des PLU 2016 et 2019) ainsi que, pour la première fois, une note architecturale explicative et détaillée du cabinet Hamonic & Masson sur la Tour Alta, portant sur sa localisation comme sur son

traitement (matériaux, couleurs, couronnement, etc.) et la modification de certains de ces derniers dans le sens d'un impact visuel légèrement réduit.

3. La Tour Alta et l'exception aux règles de niveau

Pour ce qui concerne l'exception aux règles de niveau, il apparaît que les conditions particulières qui auraient pu justifier une dérogation à la règle générale des hauteurs n'ont pas été suffisamment documentées. En effet, la mission aurait voulu mieux comprendre comment le caractère exceptionnel et symbolique de l'édifice, l'étude d'ensemble préalable au projet, le respect du plan de la Reconstruction et la haute performance environnementale ont conduit à cette exception pour ce qui concerne la Tour Alta. Car, bien que l'on se trouve devant un fait accompli irréversible – le gros œuvre de l'édifice étant terminé – ce cas de figure mérite d'être analysé afin qu'il ne se reproduise pas.

3a. Le caractère exceptionnel et symbolique

La Tour Alta n'est pas le premier édifice du Havre à revendiquer une forme autonome et à déroger à l'homogénéité architecturale de la ville. La Maison de la culture édifée en 1961 sous forme d'une boîte en verre, devenue Musée Malraux en 1967, ou l'esthétique particulière des Volcans de l'architecte Oscar Niemeyer (1978-1982), sont par exemple dans ce cas. Mais ils datent d'avant l'inscription de 2005 et ces exceptions ont été consenties en faveur d'équipements publics, symboliques de fonctions culturelles fortes à l'échelle de la ville, sans toutefois s'affranchir des règles maximales de hauteur. Ces qualités ne sont pas sans importance par rapport à la Tour Alta qui a pris le parti de déroger à toutes les règles, une fois la protection comme patrimoine mondial étant acquise.

La Tour Alta a une fonction résidentielle ; son rez-de-chaussée abrite une crèche, à peine visible puisque fermée sur l'espace public. L'exception et le symbole semblent avoir été créés par une forme qui se distingue fortement de la morphologie urbaine homogène de la ville protégée. La Tour Alta en exploite donc les ressources (panorama unique sur le patrimoine mondial) et les avantages (privilège résidentiel exclusif) à des fins privées, en faisant miroiter la mise en orbite du Havre en ordre utile dans la course à la compétitivité grâce à l'image iconique de sa tour. En effet, si la tour vrillée et son épannelage semblent motivés par la rencontre de deux trames urbaines et la préservation d'une « percée » en limite mitoyenne, l'architecture ne renvoie pas au caractère exceptionnel et symbolique (non défini) mentionné par l'AVAP. Son rez-de-chaussée sera fermé sur l'espace public ; son couronnement à l'esthétique singulière et annonciatrice d'événements à l'échelle urbaine, sera inaccessible.

Cette démarche d'exceptionnalité s'apparente à celle de la Fondation LUMA à Arles, qui a justifié la tour de Frank Gehry par les mêmes arguments (forme exceptionnelle et symbolique), pour son siège mais aussi une vocation culturelle (avec sommet accessible au public) susceptible de renforcer le festival photo très médiatisé de la ville.

Pour la mission, la question du caractère « remarqué » ou « remarquable » concerne précisément l'interaction entre l'objet (la tour) et l'espace (ses abords et le centre reconstruit par Auguste Perret). L'appréciation du caractère « remarqué » est ce que l'objet prend. Quant au caractère « remarquable », il s'agit de ce que l'objet rend. Prendre et rendre sont une dimension active de la relation remarqué/remarquable.

La Tour Alta est un immeuble qui se fait remarquer par son architecture « atypique ». La mission a observé qu'elle bénéficie des principales qualités d'un centre-ville labellisé patrimoine mondial sans toutefois contribuer à la mise en valeur patrimoniale de celui-ci. Le fait que son architecture et sa hauteur se soient imposées grâce à une exception aux règles en vigueur dans cette zone patrimoniale, n'a pas contribué à apporter plus de cohérence et de continuité entre les espaces urbains de plusieurs quartiers, ni favorisé une meilleure

lisibilité de ses abords immédiats (voir chapitre III), et encore moins limité les tourbillons de vent qui risquent de perturber la fréquentation des espaces publics environnants.

3b. L'étude d'ensemble préalable

Les considérations qui précèdent sur les relations de la tour et de l'espace urbain confirment la nécessité, inscrite dans l'AVAP, de fonder l'exception sur une étude d'ensemble vérifiant les conditions de sa bonne insertion dans le tissu urbain et, dans le cas où cette intervention nécessiterait des aménagements urbains spécifiques, définissant les éventuelles « charges d'urbanisme » qui en résulteraient pour les investisseurs.

L'absence d'une telle étude est à l'origine des conséquences négatives sur l'espace public de proximité (et au-delà) qui sont identifiées et détaillées (voir chapitre III).

3c. Le respect du plan de la Reconstruction

Ce plan, qui fait partie des attributs qui justifient le critère (ii) de la VUE, se caractérise notamment par ses îlots relativement bas ponctués, selon des logiques assez précises, par les bâtiments ISAI (12 étages), implantés à proximité de la place de l'Hôtel de Ville, et ceux de la Porte Océane (15 étages). Seules deux tours s'affranchissent de ces hauteurs : celle de l'église Saint-Joseph et celle de l'Hôtel de Ville, en référence à la ville traditionnelle. Parmi les raisons invoquées pour s'écarter de ces caractéristiques, on trouve le fait que la Tour Alta se trouve en dehors du « triangle monumental » formé par l'avenue Foch, la rue de Paris et le boulevard François 1^{er} (alors qu'elle est implantée en limite du triangle).

Le plan Protection-Évolution repris au PLU (voir annexe VII), qui le synthétise en partie, indique surtout que la Tour Alta est proche de l'une des deux seules perspectives majeures de la ville (celle de la rue de Paris) et environnée par 3 axes visuels remarquables. La tour est implantée sur le repère du cône visuel protégé depuis la place du Général de Gaulle, en direction des anciens bassins. Il faut noter que les deux seuls cônes de vue figurés sur ce même plan font l'objet de prescriptions particulièrement restrictives car elles concernent la protection de perspectives exceptionnelles : le cône de vue de la porte Océane vers le large et celui de la place du Général de Gaulle vers le bassin du Roy.



Image 14 : la Tour Alta depuis la place Général de Gaulle, à l'extrémité du bassin du Commerce.

Image 15 : La Tour Alta depuis la place Général de Gaulle, à l'arrière-plan du Monument aux Morts.

Image 16 : La Tour Alta depuis le sommet du cône de vue protégé de la place Général de Gaulle (vers le bassin du Roy).



Image 17. Vue du bassin du Commerce, de la Tour Alta et du Volcan, depuis un immeuble de la place Auguste Perret.



Image 18 : Vue de la Tour Alta depuis l'esplanade du Volcan.



Image 19 : La Tour Alta dominant l'immeuble situé au sud de la place Général de Gaulle. A droite, le Volcan.

L'Article UA1 du PLU qui précise les occupations et utilisations des sols interdites prévoit des dispositions particulières d'interdiction pour ce dernier cône (p. 19) : « 4. Disposition particulière au secteur UAa et UAb : dans le secteur de protection de champ de vue sur le bassin du Roy, tel que figuré aux documents graphiques, toute nouvelle construction en dehors de l'enveloppe de volume correspondant aux constructions existantes est interdite à l'intérieur du cône de protection. »

3d. La forte performance environnementale

Observations :

Le dossier de demande de permis de construire contient seulement un formulaire attestant :

- la réalisation d'une étude de faisabilité pour les bâtiments de plus de 1 000 m² ;
- la prise en compte de la réglementation thermique lors du dépôt de la demande de permis de construire (avec les choix énergétiques effectués pour la crèche et pour les logements).

Le dossier ne donne aucune explication sur la forte performance environnementale de la tour – qualité distincte et bien plus ambitieuse que la performance énergétique exigée pour toute nouvelle construction.

La mission est d'avis que la typologie architecturale de la tour est pour le moins antinomique à l'exigence d'une forte performance environnementale. En effet, la mission a fait remarquer que, de toutes les constructions, la tour est le type de bâtiment qui rejette dans l'atmosphère la quantité la plus élevée de tonne carbone par tonne construite. En effet, dans la construction, les émissions de CO₂ dépendent essentiellement de deux facteurs : le poids de la construction (donc aussi sa hauteur) et sa complexité. Et ce, en dépit des efforts consentis au niveau de la performance énergétique.

Pour ce qui est du poids, il faut compter :

- une tonne de CO₂ émise par tonne construite pour les bâtiments de 4 niveaux,
- 1,5 tonne de CO₂ par tonne construite pour les bâtiments de 5 à 7 niveaux,
- et jusqu'à 3 tonnes de CO₂ par tonne construite pour les bâtiments d'environ 20 niveaux, comme celui qui nous occupe.

Pour ce qui est de la complexité, la tour arrive également en bonne place dans les fortes émissions. Mais dans le cas d'une tour vrillée – avec ses descentes de charges sophistiquées et la nécessité de recourir à plusieurs dalles en béton précontraint – un rapport détaillé sur la performance environnementale est manifestement indispensable.

Rappelons ici que la ville construite de bâtiments de 4 à 5 niveaux sans ascenseur, avec une moyenne d'environ 400 habitants à l'hectare, représente la configuration la plus vertueuse qui soit pour la planète. Le périmètre protégé du Havre reconstruit par Perret, n'en est pas très éloigné.

Par ailleurs, aussi élevée qu'elle soit, la performance énergétique de la tour sera très sollicitée par l'ensoleillement estival (protections métalliques foncées incluses dans les vitrages, lasure foncée des murs de façade en béton) car il faut trois fois plus d'énergie pour produire une frigorie qu'une calorie.

Les processus de prise de décision appliqués pour le développement du projet de la Tour Alta n'ont pas respecté les exigences imposées à tout bien du patrimoine mondial, et notamment l'exigence du paragraphe 172 des *Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial*. En outre, la mission a observé que les conditions nécessaires pour jouir du statut d'exception et déroger à la règle de hauteur maximale du PLU, auraient gagné à reprendre nommément le prescrit qui renvoie à l'AVAP valant SPR.

Recommandation :

Dans l'objectif de faciliter et de clarifier la gestion des demandes de permis de construire de nouveaux bâtiments dans le centre reconstruit du Havre, inscrit sur la Liste du patrimoine mondial, plusieurs recommandations sont formulées :

- **Le paragraphe 172 des *Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial* gagnerait à être inclus dans les modalités réglementaires de la législation française en matière d'urbanisme et de patrimoine (PLU).**
- **Le dispositif réglementaire du PLU qui concerne l'exception relative à la hauteur générale de nouvelles constructions devrait faire l'objet d'une nouvelle version coordonnée qui reprenne le prescrit complet de l'AVAP valant SPR auquel il se réfère, rappelant nommément le cadre général dans lequel les bâtiments neufs doivent s'intégrer et les quatre conditions auxquelles doit répondre l'exception à la règle de la hauteur maximum.**

- **Le concept de performance environnementale gagnerait à être brièvement explicité de manière à éviter la confusion avec la performance thermique ou énergétique qui ne constitue que l'un de ses composants.**

III. LE TRAITEMENT QUALITATIF DES ESPACES PUBLICS DE PROXIMITÉ EN PIED DE TOUR ET, AU-DELÀ, POUR CE QUI CONCERNE LEUR IMPACT SUR LES ESPACES OUVERTS DES QUAIS VIDEOCOQ ET NOTRE-DAME

Observations :

La mission s'est aussi penchée sur le traitement qualitatif des espaces publics situés en pied de la Tour Alta, et a identifié différents problèmes :

- 1) Les questions du vent (pourtant bien présent au Havre) et de l'impact des tourbillons créés par la tour ne semblent pas avoir été abordées.

Ce phénomène bien connu et redouté a des conséquences très négatives sur la fréquentation des espaces publics de proximité. Pourtant, il ne semble pas que la tour ait fait l'objet d'une étude aérodynamique comme il est d'usage dans les lieux sensibles des grandes villes. Il serait souhaitable de vérifier si la « viabilité » de l'espace de détente extérieur de la crèche a été assurée car il est installé dans « la percée » ménagée entre le quai Videcoq et la rue Jean Macé.

- 2) L'affectation prévue au rez-de-chaussée de la tour (une crèche) présente une interface extrêmement faible avec l'espace public.

En dehors de l'entrée de la crèche et de celle de l'immeuble, elle consiste uniquement en des locaux de services (entrée de parking voiture, parking vélos, locaux poubelles de la crèche et de l'immeuble, transformateur, livraisons) et des vitrages le plus souvent opaques, pour la crèche (protection de l'enfance et sécurité).

- 3) Le traitement de l'espace public en pied de tour n'est pas suffisamment abordé et le projet s'arrête à la limite de propriété.

En effet, sur une bonne partie du périmètre de la parcelle, la tour est cernée par de grilles métalliques qui clôturent des espaces privés non accessibles. C'est le cas, rue Jean Macé, de l'entrée de la crèche et de son « jardin » (grilles de 1,80 m de haut, doublées d'une haie) ; c'est celui de l'entrée des logements rue Richelieu, précédée d'un parking à vélos et de l'escalier de secours du parking, le tout entouré de grilles métalliques se prolongeant probablement jusqu'à l'entrée du parking souterrain ; c'est aussi le cas du « jardin » de la crèche quai Videcoq – espace privé et percée visuelle vers le quai Videcoq. Ce « jardin » qui sépare la crèche des constructions existantes de l'îlot 7 consiste en un espace de détente couvert d'un « revêtement mou » et aménagé sur la dalle de parking. Le « jardin » de pleine terre est réduit à 6 m² compris entre la grille de clôture côté rue Macé, un escalier de secours du parking et une grille de ventilation. Une plate-bande est aménagée au-dessus des grilles de ventilation, le long de la mitoyenneté.

L'unique mention d'un traitement de l'espace public (voir PV du 6^e comité de pilotage, le 15.11.2022, Ville du Havre, Direction Aménagement et Maîtrise d'Ouvrage) est celle qui mentionne un revêtement asphalté dans la rue Jean Macé (éventuellement remplacé par du pavé) en attente du projet de réaménagement en cours de conception. L'objet du réaménagement n'est pas spécifié mais il concerne la place du Vieux Marché et ses rues adjacentes (Belot et Macé).

4) Les espaces publics de proximité ne sont pas traités (voir Chapitre I).

Il est nécessaire de créer les conditions d'une meilleure connectivité et d'une réelle synergie entre la rue de Paris et le quai Videcoq à travers la trame urbaine qui va de la rue de Richelieu à la place du Vieux Marché (voir Chapitre I). Ce réaménagement ne peut donc se limiter à de simples requalifications des matériaux de revêtements, des profils de voirie ou à une « verdurisation » extensive. Menée préalablement au projet, cette étude urbanistique aurait montré la nécessité de renforcer la structure des espaces publics proches de la tour et d'instaurer une interface très dynamique entre l'espace public et le rez-de-chaussée de la Tour Alta. En y installant, par exemple, un lieu public attractif.

La remise en valeur des monuments (cathédrale Notre-Dame, Muséum d'histoire naturelle) et celle de l'ancienne école (long îlot compris entre la rue Jean Macé et la rue Gustave Lennier), devraient contribuer par leur attractivité à instaurer une nouvelle centralité aux abords de la Tour Alta.

La requalification des espaces publics ne devrait pas s'arrêter aux abords de la Tour Alta car la présence incontournable de celle-ci a un impact majeur sur le quartier Saint-François – non seulement sur le quai mais aussi sur les rues perpendiculaires au bassin du Roy : elles ont dorénavant pour horizon la tour (qui parvient même à éclipser la lanterne de l'église Saint- Joseph). L'ensemble des quartiers longeant les anciens quais – le bassin du Roy et le bassin du Commerce mais aussi le bassin de la Manche (arrivée de la ligne Portsmouth – Le Havre) – sont concernés.

Les espaces publics situés en pied de tour, à proximité et au-delà, n'ont pas été traités (voir les photos du tissu urbain Videcoq/rue de Paris ci-dessous). Une étude de réaménagement du quai Videcoq, de la place du Vieux Marché, des abords de la cathédrale et du Muséum d'histoire naturelle serait en cours. Mais il s'agit de planter des espaces vacants – y compris au détriment de la lisibilité de voiries existantes – plutôt que d'une étude urbanistique structurelle, susceptible de requalifier le tissu urbain situé entre le quai Videcoq et la rue de Paris pour en renforcer la centralité.



Image 20 : Le bassin du Roy depuis le quai de l'île.



Image 21 : Le bassin du Roy depuis le quai Michel Féré.



Image 22 : La Tour Alta et le bassin du Roy depuis le quai Michel Féré au quartier Saint-François.



Image 23 : Quartier Saint-François. La rue Dauphine, à l'angle de la rue Jean de la Fontaine et la Tour Alta en fond de perspective.



Image 24 : Quartier Saint-François. La Tour Alta depuis la rue de Bretagne.



Image 25 : la Tour Alta depuis la place Albert René et la rue Richelieu, perpendiculaire à la rue de Paris.



Image 26 : la Tour Alta depuis la rue Jean Macé, à l'angle de la rue des Drapiers. A gauche, le Musée d'histoire naturelle.

Recommandation :

Il est recommandé de renforcer la centralité du quartier Notre-Dame et du quartier Saint-François, considérés comme étant les plus impactés par la Tour Alta :

- Pour ce qui concerne la requalification des espaces publics situés en pied de tour, il serait judicieux de poursuivre la réflexion sur la destination du rez-de-chaussée de la tour en faveur d'une affectation alternative dynamique, qui multiplierait les interfaces avec l'espace public du côté des quais mais aussi à l'arrière, vers la rue Jean Macé. Cela pourrait être utile au cas où la destination en crèche ne serait pas satisfaisante.
- Pour ce qui concerne les espaces publics des abords, il est suggéré d'entreprendre une étude urbanistique structurelle du tissu urbain compris entre le quai Videcoq, la rue de Paris et la place du Vieux Marché, portant sur la remise en valeur des espaces publics et des monuments protégés qui l'enrichissent, susceptibles de renforcer la centralité de ce morceau de ville.
- L'étude urbanistique devrait se poursuivre sur le quartier Saint-François et les quais Michel Féré et de l'Isle ainsi que sur les rues perpendiculaires au bassin du Roy qui auront dorénavant la Tour Alta comme perspective (rue Dauphine, angle rue de la Crique ; rue G. Faidherbe, angle rue de la Fontaine).

IV. LA SENSIBILITÉ AU CHANGEMENT DES ATTRIBUTS PORTEURS DE LA VALEUR UNIVERSELLE EXCEPTIONNELLE DU BIEN

À l'examen de la composition magistrale du centre reconstruit et de son homogénéité remarquable (qui a justifié entre autres son inscription au patrimoine mondial), la vulnérabilité au changement des attributs porteurs de la VUE semble importante. La problématique des nouvelles constructions est la plus complexe. Les membres de la mission ont remarqué l'existence d'autres constructions nouvelles comme l'Hôtel Hilton, sur la côte ouest). Cependant, la densification, la performance énergétique des constructions, la restauration des bétons et les plantations sont également des questions sensibles.

1. Vulnérabilité des attributs de la VUE par rapport aux nouvelles constructions

En 2005, lors de l'inscription du centre reconstruit du Havre sur la Liste du patrimoine mondial, seules les deux tours d'Auguste Perret (l'Hôtel de Ville, 70 m, et l'église Saint Joseph, 110 m) se détachaient nettement du tissu urbain, symbolisant le pouvoir civil et le pouvoir religieux qui avaient de tous temps présidé à l'histoire et au développement des villes en France. Ce dispositif constitue l'une des références les plus fortes à la tradition urbaine reprise par Perret dans sa ville moderne. Le tissu urbain est composé d'îlots semi-ouverts, très homogènes par leurs matériaux et leur esthétique. Leur gabarit moyen est relativement bas, quelques immeubles plus élevés soutenant les points forts de la composition.

Or, l'affirmation contemporaine d'une architecture parlante s'inscrit dans un large mouvement international directement lié à la revendication d'une « autonomie » de l'architecture. Dans un monde où la compétitivité et le changement sont des arguments identitaires et économiques importants, la construction de bâtiments exceptionnels a tendance à devenir de plus en plus courante – alors qu'au Havre, la capacité des attributs de la VUE à absorber les exceptions est limitée. La réglementation existante en matière de nouveaux bâtiments dans le centre urbain protégé s'emploie à prévenir cette évolution et à la contrôler. Elle permet cependant des exceptions, assorties de conditions parfois sujettes à interprétation.

2. La règle et l'exception dans le périmètre du patrimoine mondial : un concept à préciser dans le PLU

Observations :

Les règles relatives à la qualité architecturale des constructions nouvelles à ériger dans le périmètre inscrit sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO et sa zone tampon sont déterminées par l'AVAP valant SPR. Ces règles, qui s'imposent au PLU, stipulent que l'intégration de bâtiments nouveaux doit se faire « dans le respect de la composition monumentale du plan de la Reconstruction. Une architecture contemporaine de haute performance environnementale et utilisant des matériaux et procédés durables, à l'instar de ceux mis en place lors de la Reconstruction, est encouragée. Les principes de la Reconstruction dont les qualités urbaines et environnementales ont été démontrées, doivent servir de référence à l'insertion d'une architecture nouvelle au sein du Centre reconstruit » (AVAP 2.4.1 Composition générale).

Des règles particulières sont toutefois prévues : « dans le cas d'un projet d'ensemble d'intérêt public ou à caractère exceptionnel et symbolique, la construction pourra s'affranchir de la règle de la hauteur maximale générale [ici 25 m] ».

Par conséquent, l'exception doit répondre à plusieurs conditions :

- insertion de l'architecture nouvelle au sein du Centre reconstruit dans le respect de la composition monumentale du plan de la Reconstruction, ainsi que de ses qualités urbaines et environnementales ;

- étude d'ensemble ;
- caractère exceptionnel et symbolique ;
- haute performance environnementale.

Le PLU 2019 (sect. 6 art. DG14) confirme et précise cette exception de manière assez synthétique mais relativement peu claire : « les règles d'implantation et de hauteurs des constructions devront être conformes aux dispositions du règlement et du plan Protection-Évolution et reprendre les dispositions de l'AVAP valant SPR et la reprise des dispositions sur la hauteur du PLU de 2016 en UC3.5 – 1 alinéa 1.2 ».

Cette formulation abstraite jette un voile sur la condition générale – le respect de la composition monumentale et du plan de la Reconstruction (condition essentielle pour toute nouvelle construction dans la zone protégée) – et sur les règles particulières évoquées ci-dessus, qui portent seulement sur la hauteur maximale générale.

Elle a permis, en 2018, d'autoriser la réalisation d'une tour de 55 m de haut dans un des lieux les plus symboliques du tissu urbain reconstruit par Auguste Perret. Ce cas singulier méritait une analyse approfondie, effectuée ci-après (voir chapitre IV), destinée à évaluer le dispositif réglementaire assurant la bonne conservation des attributs de la VUE.

Mais, pour tout ce qui concerne le patrimoine mondial, les règlements nationaux s'insèrent forcément dans un cadre bien plus large, qui est celui du patrimoine mondial, et c'est à la lumière de ce niveau international d'exigence que les demandes doivent être examinées. En effet, le paragraphe 172 des *Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du Patrimoine mondial* invite l'État partie à informer le Comité, par l'intermédiaire du Centre du patrimoine mondial, de chaque demande de transformation ou de nouvelle construction susceptible d'impacter un des attributs de la VUE.

Étant donné l'importance de l'homogénéité de l'ensemble urbain et de la méthodologie utilisée dans la reconstruction du Havre par Auguste Perret, et en conséquence leur centralité dans la compréhension de la VUE du bien du patrimoine mondial, la mission rappelle que les attributs qui sous-tendent la VUE sont particulièrement sensibles au changement, surtout dans le cadre des nouvelles constructions. En même temps, la mission note que la formulation du PLU 2019 (sect. 6 art. DG14) est peu claire et favorise des interprétations très diverses ne tenant pas nécessairement compte du niveau d'exigence nécessaire pour assurer la protection de la VUE du bien.

Recommandation :

Le dispositif réglementaire relatif aux nouvelles constructions devrait faire l'objet d'une version coordonnée dans le PLU, reprenant nommément toutes les dispositions de l'AVAP valant SPR et les dispositions sur les hauteurs – y compris les exceptions, ainsi que des *Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial*. Étant donné le précédent de la tour Alta et ses conséquences dommageables sur la valeur universelle exceptionnelle (VUE), le caractère « exceptionnel et symbolique » de l'exception serait précisé (conformément au SPR valant AVAP) de la manière suivante : « à savoir une architecture répondant favorablement aux trois autres conditions (respect de la composition monumentale et du plan de la Reconstruction, bonne insertion dans une étude urbanistique d'ensemble, haute performance énergétique) et abritant une affectation publique ».

3. Autres vulnérabilités des attributs par rapport au changement

Observations :

La densification du centre urbain peut avoir des conséquences sur la forme des îlots semi-ouverts, sur leur occupation et sur leur gestion. Or ces îlots participent des qualités urbaines et environnementales de la reconstruction d'Auguste Perret et de la VUE du bien. Les intérieurs d'îlots, de plus en plus envahis par les automobiles ou des constructions, gagneraient à être remis en valeur à l'aide de revêtements perméables (favorisant les réactions adiabatiques) et de plantations pour maîtriser autant que faire se peut le réchauffement climatique.

Les exigences de la performance énergétique des bâtiments peuvent avoir des répercussions tant sur l'esthétique des immeubles que sur leur bonne conservation. Or, les certificats des sociétés agréées qui attribuent une cotation souvent mauvaise aux édifices qui datent d'avant les années 1980 sont réalisés sur base de calculs qui ne tiennent nullement compte de leurs spécificités spatiales et constructives. Les vérifications qui ont été effectuées à l'aide de mesures sur plusieurs dizaines de milliers de bâtiments certifiés montrent que ces calculs sont systématiquement défavorables pour le bâti ancien et beaucoup trop optimistes pour les constructions nouvelles. Les études réalisées en 2023 par l'Université de Gand (Belgique) montrent (sur base d'une masse critique de près de 30 000 bâtiments) qu'entre l'énergie primaire réelle utilisée par m² occupé et l'énergie calculée par les sociétés de contrôle agréées, il existe un rapport qui varie de 1 à 3,5 (en faveur de la consommation réelle) pour les immeubles qui consomment entre 100 et 500 kWh/m². La différence entre la consommation réelle et le calcul est donc très significative.

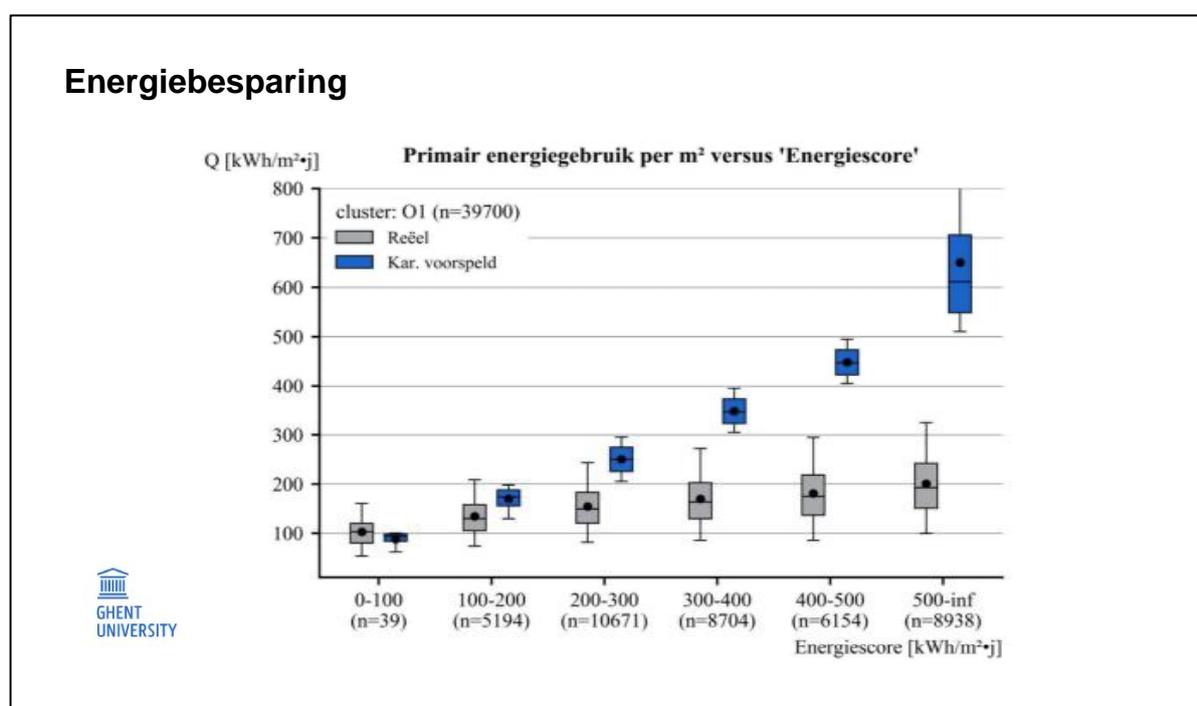


Tableau synthétique réalisé par l'Université de Gand (Belgique) comparant la consommation d'énergie primaire mesurée par m² avec le « certificat énergétique » calculé correspondant. En gris, consommation réelle ; en bleu, consommation calculée par les certificats énergétiques sur base de 30.000 cas analysés par l'Université de Gand (Belgique).

Dans le centre protégé du Havre, mesurer la consommation réelle de plusieurs appartements types permettrait d'extrapoler ces évaluations à plus grande échelle (au vu des systèmes

constructifs standardisés et normalisés) tout en tenant compte des questions d'orientation et autres variables, et de substituer cette méthode à la certification « standard » – ce qui permettrait de conserver l'équilibre thermique originel des constructions et de recourir à des améliorations ciblées du confort là où elles seront le plus utiles (toitures, étanchéités des portes et châssis, etc.)

La restauration des bétons est également un facteur de risque pour l'aspect des constructions et pour leur bonne conservation dans le temps. Il serait utile d'enregistrer les résultats des campagnes de restauration pour dégager un modus operandi adapté aux différentes pathologies récurrentes tout en privilegiant les traitements sans dérochage ni perte de matière (par exemple, les traitements électro-chimiques là où ils sont possibles) ce qui permettrait des économies d'échelle et de temps.

Les plantations d'arbres de haute tige ne sont pas irréversibles comme les autres interventions ciblées ici. Toutefois, elles peuvent modifier de manière importante la perception de certains espaces publics. Si les plantations d'arbres de haute tige sont à encourager dans la perspective du réchauffement climatique et du confort d'été, il est aussi nécessaire de ne pas encombrer les rues les moins larges par des plantations envahissantes ou hors d'échelle. Il faudra aussi veiller à confronter les plantations projetées avec les perspectives majeures, les axes visuels et les cônes de vue du plan Protection-Évolution (AVP - PLU et le Plan de gestion du bien, voir annexe VII).

La vulnérabilité aux changements de la VUE est parfois tributaire de variables qui semblent indirectement liées au patrimoine mais qui peuvent s'avérer déterminantes pour sa bonne conservation et pourraient être anticipées.

Recommandations :

Il est recommandé de promouvoir des pratiques saluaires pour le confort des habitants :

- **Revaloriser les intérieurs d'îlots par des plantations.**
- **Encourager la plantation d'arbres de haute tige tout en tenant compte de l'échelle des voiries, mais aussi des perspectives et vues privilégiées (voir plan Protection-Évolution).**

Il est également recommandé de développer une expertise spécifique qui permette de préconiser de nouvelles pratiques convaincantes (adaptée au Havre, patrimoine mondial) en matière de performance énergétique et de restauration des bétons. Cette expertise aurait pour objectif :

- **De montrer que la performance énergétique mesurée des immeubles de la reconstruction n'est pas aussi défavorable que le montrent les calculs, que des améliorations ciblées peuvent garantir un bon confort des logements sans remettre en cause le régime thermique originel des constructions.**

De déterminer un modus operandi type de restauration, approprié aux différentes pathologies de béton armé rencontrées, en favorisant un traitement sans perte de matière.

V. COMMENT LES ÉTUDES D'IMPACT SUR LE PATRIMOINE SONT ENTREPRISES POUR LES PROJETS DÉVELOPPÉS SUR LE BIEN, ET COMMENT LES ATTRIBUTS DE LA VUE ONT ÉTÉ DÉFINIS EN RELATION AVEC L'AMÉNAGEMENT URBAIN

Observations :

Une seule étude d'impact sur un bien du patrimoine mondial a été réalisée en France, tel que prévu au paragraphe 118bis des *Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial* : il s'agit précisément de celle qui évalue l'impact de la Tour Alta sur le centre du Havre reconstruit par Auguste Perret.

Rappelons que cette EIP, menée à l'initiative de la ville du Havre à propos de la Tour Alta, a été déposée le 12 octobre 2018, soit six ans après la décision d'édifier une tour à cet emplacement et deux mois à peine avant l'octroi du permis de bâtir, c'est-à-dire à un moment où le projet était terminé. Or, un projet de cette ampleur nécessite plusieurs années de travail de la part de ses auteurs, en concertation avec les services de la Municipalité.

Dans ses conclusions, l'EIP affirmait que la tour était « sans impact physique ni social reconnu », et qu'elle ne pouvait donc modifier ni les matériaux, ni la forme, ni la conception urbaine et architecturale, ni l'usage, ni la fonction des attributs qui la constituent. Elle concluait aussi que : « le projet n'altère donc pas la quantité des attributs mais a un impact sur leur qualité en tant qu'éléments modificateurs du paysage urbain. L'impact paysager de la tour est donc indéniable mais sa qualification au regard de la Valeur universelle exceptionnelle (VUE) du bien est aujourd'hui identifiée comme neutre » (p. 42). Cependant, la mission a observé le contraire : l'impact visuel et urbanistique de la Tour Alta sur la VUE ne laisse place à aucun doute (voir chapitre I).

Les observations et conclusions de cette EIP posent évidemment la question de la bonne compréhension de ce qui est attendu d'une EIP au titre du paragraphe 118bis et de la manière dont sont interprétés certains aspects réglementaires de la protection du patrimoine mondial intégrés au PLU et dans le plan Protection-Évolution.

L'EIP finalisée en octobre 2018 pour la Tour Alta ne constitue en aucun cas un modèle de genre. Il serait judicieux que le *Guide et boîte à outils pour les évaluations d'impact dans un contexte de patrimoine mondial* développé conjointement par l'UNESCO et les organisations consultatives, soit appliquée avec précision dans les futures évaluations d'impact. Le Centre du patrimoine mondial et l'ICOMOS se tiennent à la disposition des autorités françaises compétentes afin de les guider dans ce processus.

Recommandation :

Au minimum, l'étude d'impact sur le patrimoine (EIP) devrait mesurer les modifications (visuelles, urbanistiques, paysagères, matérielles, économiques, sociales, sur le plan des microclimats urbains, etc.) que risque d'entraîner un projet quelconque sur chacun des attributs identifiés de la VUE. La vérification devrait ensuite se faire en relation avec les aménagements urbains, notamment à l'aide du plan Protection-Évolution (PLU). Le *Guide et boîte à outils pour les évaluations d'impact dans un contexte de patrimoine mondial* devrait être utilisé pour s'assurer que l'étude d'impact prend pleinement en compte le contexte de patrimoine mondial du bien.

VI. LES MESURES EN PLACE POUR PROTÉGER LE BIEN DU PATRIMOINE MONDIAL, SON ENVIRONNEMENT ET SES VUES, AINSI QUE LEUR MISE EN ŒUVRE EFFECTIVE ; DES POSSIBILITÉS D'AMÉLIORATION DE LA CONSERVATION ET DE LA GESTION, Y COMPRIS DANS LE CADRE D'UNE APPROCHE DE PAYSAGE URBAIN HISTORIQUE

Les mesures en place pour protéger le bien sont déclinées à l'aide de plusieurs documents à portée patrimoniale, architecturale et urbanistique : les *Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial*, le Plan de gestion du bien, le *Guide et boîte à outils pour les évaluations d'impact dans un contexte de patrimoine mondial*, l'AVAP valant SPR et PLU 2016 puis 2019, ainsi que la législation nationale sur le patrimoine. Ces documents se complètent de manière cohérente pour une prise en compte globale des principaux attributs de la VUE et leur évaluation en fonction d'un avant-projet précis. Cependant, ils n'ont pas nécessairement force obligatoire et peuvent être sujets à interprétations.

1. Les Orientations de la Convention du patrimoine mondial

Ainsi, les *Orientations* formulent une série de recommandations visant le caractère spécifique de la protection au titre de patrimoine mondial – la plus importante, dans le contexte de ce rapport, étant celle faite à l'État partie d'informer le Centre du patrimoine mondial (avant la prise de décision irréversible) de ses intentions d'interventions susceptibles d'impacter la VUE du bien. Fort de son expertise en la matière, le Comité du patrimoine mondial propose ses services et son aide à l'État partie, à travers le Centre du patrimoine mondial et les Organisations consultatives, pour rechercher les solutions les plus appropriées afin d'assurer la préservation de la VUE du bien.

Recommandation :

Faire entrer une partie de la Convention du patrimoine mondial – en particulier le paragraphe 172 des *Orientations* – dans la législation nationale et municipale en vigueur constituerait une amélioration très conséquente pour la préservation des biens inscrits sur la Liste du patrimoine mondial.

2. L'Étude d'impact sur le patrimoine

L'étude d'impact sur le patrimoine (EIP) n'est pas une obligation, mais elle est requise lorsque plusieurs attributs de la VUE sont susceptibles d'être impactés. Elle n'est opérante que si elle intervient en temps utile, au moment de l'élaboration du projet.

Recommandation :

Pour qu'une EIP soit efficace et apporte une aide précieuse au projet et à la prise de décision, elle devrait être menée de manière indépendante, préalablement à la formulation définitive du projet, donc être susceptible d'orienter ou d'informer celui-ci. À propos de l'EIP menée à propos de la Tour Alta (voir chapitre V).

L'AVAP valant SPR et PLU (interprétation des exceptions aux règlements de la hauteur maximale) – le Plan Protection-Évolution (voir annexe VII) : voir les considérations et **conseils** se rapportant à ce sujet explicité dans le chapitre IV.

3. Le paysage urbain historique

L'approche « Paysage urbain historique » mise en avant par l'UNESCO depuis 2011, inclut dans sa définition les valeurs sociales et culturelles (12), la gestion des densités et de l'expansion urbaine (17), les processus économiques et les interventions contemporaines dans le tissu urbain historique, les dimensions immatérielles du patrimoine en tant que vecteur de diversité et d'identité, etc. Cette approche présente donc l'immense avantage d'envisager la ville dans une vision dynamique, permettant de prendre en compte des phénomènes comme celui de centralité ou celui de gentrification, qui ne sont pas aisés à mesurer et qui ont des implications déterminantes pour la bonne conservation du patrimoine mondial et des attributs de sa VUE. Cette approche gagnerait à être développée pour toute la superficie du bien du patrimoine mondial (133 ha) et de sa zone tampon (114 ha) par rapport à l'entité urbaine complète du Havre. Ces entités connaissent des développements parfois déséquilibrés, comme le regroupement des grandes institutions d'enseignement, des centres commerciaux et des emplois en périphérie, au détriment de l'affluence et du dynamisme du centre-ville protégé. Or le bon comportement du patrimoine est aussi directement tributaire de ces différents facteurs socio-économiques.

Recommandation :

L'approche « Paysage urbain historique » est conseillée dans le cadre de projets ambitieux (comme celui de la Tour Alta) qui peuvent avoir pour conséquence la gentrification de quartiers entiers, ou encore dans le cas de nombreux projets simultanés qui risquent d'induire des retombées en cascade dont l'accumulation est difficile à mesurer. Elle est, par conséquent, également conseillée pour les trois projets développés ci-dessous (voir chapitre VII).

VII. LES AMÉNAGEMENTS ET PROJETS URBAINS RÉALISÉS DEPUIS L'INSCRIPTION DU BIEN ET LES PROJETS FUTURS DÉJÀ CONNUS, LEUR ÉTAT D'AVANCEMENT ET LEUR CAPACITÉ DE CONTRIBUER AU MAINTIEN DE LA VUE

Trois projets, en cours ou futurs, ont été présentés à la mission. Tous apparaissent comme les corollaires du développement touristique induit par l'inscription du centre reconstruit du Havre sur la Liste du patrimoine mondial et encouragés par la municipalité. Dans ce cadre, ils sont liés à la VUE même s'ils ne contribuent pas directement à son maintien.

L'un a pour objectif principal d'accueillir un plus grand nombre de croisiéristes et d'offrir au public un espace réaménagé sur la Pointe de la Floride, le deuxième de diversifier l'offre culturelle de la ville, le troisième a pour vocation d'expliquer et de partager les qualités architecturales et urbanistiques de la reconstruction d'Auguste Perret.

1. Le nouveau terminal de croisières (Communauté urbaine du Havre Seine Métropole et le Port du Havre)

Il s'agit de requalifier deux anciens hangars de la Pointe de la Floride et d'en édifier un neuf pour développer une filière « croisière » et accueillir quelque 600 000 passagers par an transitant par le Havre, ce qui constitue une augmentation significative par rapport à la capacité d'accueil actuelle. Le projet vise à répondre adéquatement aux questions de manutention et de transport des passagers en autocars vers leurs destinations ou leurs visites.

Le projet est situé hors du bien et de sa zone tampon. Le nouvel édifice sera traité de manière « sobre et rationnelle ». Le projet sera soumis à enquête environnementale et fera l'objet

d'une enquête publique à l'automne 2023. Toutefois on connaît les bouleversements que le tourisme de masse, découlant de l'afflux de paquebots de croisière (transportant jusqu'à 8000 passagers), a introduit dans le centre de Naples (par exemple) aux dépens de la population locale. Dans cette mesure, une EIP sur le centre protégé du Havre paraît indispensable.

2. L'espace Grailot (Ville du Havre)

Un dossier très complet a été présenté sur ce projet, implanté sur la façade maritime du bassin de la Manche, dont les espaces publics ont été requalifiés récemment par le paysagiste Michel Desvigne.

L'espace Grailot abritera le futur centre d'art contemporain qui doit s'installer dans l'ancien *terminal ferry* situé dans la zone tampon du bien. Édifié durant les années 1980 dans un langage architectural high tech, le terminal est un bâtiment relativement modeste de proportions, qui domine l'entrée du port et ses bassins. Il sera réaménagé pour accueillir le centre d'art, tout en conservant sa silhouette caractéristique, et constituera un maillon important entre les différents équipements culturels existants ou en cours de remise en valeur (le MuMa, le Muséum d'histoire naturelle, la Maison de l'Armateur, l'ancienne halle aux poissons, etc.). Le projet a été accompagné par l'ABF (Architecte des bâtiments de France) et par Joseph Abram, père scientifique de la candidature du bien.

La demande de permis de construire est en cours. Les transformations projetées affecteront peu la volumétrie actuelle et auront peu d'impact visuel en dehors de celui des matériaux utilisés, dont la tôle galvanisée (non brillante). En revanche, le projet s'inscrit dans le droit fil de la politique d'accueil accru des visiteurs et touristes déployée récemment avec, notamment, la réalisation du nouveau terminal de croisières. À ce titre, une EIP s'avérerait utile.

3. Le Havre expérience (Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole)

Le projet Havre Expérience a pour objectif d'inciter le public et les touristes à la découverte de la ville, de son urbanisme et de son architecture par tous les moyens possibles de médiation.

Cet équipement complémentaire s'implantera dans l'îlot V40 de l'opération ISAI, en lieu et place de l'actuelle Maison du patrimoine – Atelier Perret, à proximité directe de l'appartement témoin qui accueille déjà de très nombreux visiteurs. L'équipement se veut le point de départ de toute visite patrimoniale et culturelle du Havre, combinée à une offre dédiée aussi aux touristes et croisiéristes.

Le projet a fait l'objet d'une présentation détaillée, notamment en ce qui concerne les recherches entamées sur la bonne conservation de l'immeuble, la restauration des bétons et la performance énergétique de la construction. Le projet contribuera au maintien de la VUE par ce type de recherches, grâce à l'accueil qu'il propose et aux services diversifiés qu'il ambitionne d'offrir au public, en particulier les parcours d'interprétation du patrimoine de la communauté urbaine.

L'impact visuel des trois projets en cours ne semble pas préjudiciable à la VUE : le Havre Expérience occupera le rez-de-chaussée de l'immeuble ISAI de l'îlot V40 du bien, l'espace Grailot est situé dans la zone tampon et le nouveau terminal pour croisiéristes est en dehors de ces deux zones. Cependant, l'augmentation significative de l'accueil des croisiéristes risque d'avoir des conséquences sur la VUE.

En application de l'article 172 des *Orientations*, la Ville du Havre a signalé deux d'entre eux (la requalification de l'espace Grailot et la création du nouveau terminal) à l'État partie pour

transmettre l'information au Centre du patrimoine mondial selon la procédure en place – ceci avant le dépôt des demandes de construire.

Recommandation :

Les procédures appliquées sont conformes aux recommandations de l'UNESCO. Elles seront à renouveler pour toute autre demande de transformation ou de construction qui pourrait modifier la VUE, non seulement dans le périmètre du bien, mais aussi dans sa zone tampon et à proximité du bien. Pour ce qui concerne les deux projets concernés (nouveau Terminal de croisière et Espace Graillet) qui contribueront tous deux à augmenter de manière importante l'accueil des visiteurs et touristes, il est préconisé de réaliser le plus rapidement possible une EIP sur leur cumul et/ou de s'orienter vers une approche « Paysage Urbain Historique » afin de mesurer les conséquences directes et indirectes de cette nouvelle politique d'accueil sur la VUE mais aussi sur l'avenir socio-économique du centre protégé.

Conclusions et recommandations, terme par terme

Le cadre de la mission (31 mai - 1^{er} juin 2023) et ses objectifs ont été définis dans les Termes de référence joints en annexe 1. Il s'agit, pour l'État partie, d'apporter à l'expertise de ces deux organismes des éléments de compréhension de l'insertion de la Tour Alta dans le quartier du Vieux bassin et dans le bien inscrit sur la Liste du patrimoine mondial. Dans cet objectif, une documentation a été transmise préalablement à la mission qui a été invitée à visiter la Reconstruction, ses lieux les plus emblématiques et certains sites particuliers.

La mission a centré son intérêt sur la Tour Alta, en voie de construction. Elle a observé que sa présence et son architecture très singulière (tour vrillée) dans un îlot emblématique de la ville et proche des vieux bassins historiques, affecte de manière tangible les qualités visuelles de la valeur universelle exceptionnelle du bien du patrimoine mondial, ainsi que sa perception globale. L'attraction qu'elle exerce ainsi sur le tissu urbain et sa densité ponctuelle élevée comportent aussi des risques pour l'équilibre urbanistique (participant de la VUE). La conjonction de ces deux facteurs impacte l'intégrité du bien qui pourrait ne plus être garantie. Des conseils sont proposés pour tenter de réduire cet impact, ainsi qu'un accompagnement du Centre du patrimoine mondial et de l'ICOMOS pour qu'une telle situation ne se reproduise pas.

La mission a ensuite émis des recommandations en réponse aux termes suivants :

Terme 1 : Étudier la sensibilité au changement des attributs porteurs de la valeur universelle du bien (VUE).

Il est recommandé :

Du point de vue de l'impact visuel :

De mettre en œuvre toutes les mesures susceptibles de diminuer l'impact visuel de la Tour :

- ✓ renoncer à toute mise en lumière de l'édifice
- ✓ recourir à des teintes plus claires pour l'aspect extérieur général (comme sur les visuels), y compris pour les façades des appartements donnant sur les terrasses, pour les protections solaires en métal gris foncé des vitrages et pour les vitrages aveugles brun foncé séparant la crèche de l'espace public au rez-de-chaussée).

Du point de vue de l'impact urbanistique :

L'impact de la tour sur le tissu urbain ayant été sous-évalué dans l'étude réalisée par l'État partie, il est recommandé de remédier à de possibles perturbations de celui-ci en veillant à augmenter la synergie du tissu urbain situé entre le quai Videcoq et la rue de Paris. Ce point est détaillé dans le terme 3.

Du point de vue de l'impact sur l'intégrité du bien :

Considérant que le cumul des impacts visuels et urbanistiques ne permet plus de garantir l'intégrité du bien. En raison de ce constat très préoccupant pour un bien inscrit sur la Liste du patrimoine mondial, une mise en œuvre urgente des recommandations en matière visuelle et urbanistique est préconisée ainsi qu'un accompagnement des spécialistes du Centre du Patrimoine mondial et de l'ICOMOS. Un effort significatif de prise en compte du statut universel et exceptionnel de la valeur du bien et de mise à niveau des réglementations municipales semble nécessaire (voir terme 4).

Terme 2 : Étudier la sensibilité au changement des attributs porteurs de la valeur universelle du bien.

La mission a identifié les vulnérabilités suivantes :

Vulnérabilité des attributs de la VUE par rapport aux nouvelles constructions

La formulation du PLU 2019 (sect. 6 art. DG14) est peu claire et favorise des interprétations diverses. Le dispositif réglementaire relatif aux nouvelles constructions devrait faire l'objet d'une version coordonnée dans le PLU, reprenant nommément toutes les dispositions de l'AVAP valant SPR et les dispositions sur les hauteurs – y compris les exceptions.

Autres vulnérabilités au changement d'autres attributs de la VUE

La VUE est parfois tributaire de variables qui semblent indirectement liées au patrimoine mais qui peuvent s'avérer déterminantes pour sa bonne conservation et pourraient être anticipées. Il s'agirait de promouvoir des pratiques salubres pour le confort des habitants et les microclimats urbains :

- revaloriser les intérieurs d'îlots par des plantations,
- encourager la plantation d'arbres de haute tige tout en tenant compte de l'échelle des voiries mais aussi des perspectives et vues privilégiées (voir plan Protection-Évolution).

Il s'agirait aussi de développer une expertise spécifique qui permette de préconiser de nouvelles pratiques convaincantes (adaptées au Havre, patrimoine mondial) en matière de performance énergétique et de restauration des bétons. Cette expertise aurait pour objectif :

- de démontrer que la performance énergétique mesurée des immeubles de la reconstruction n'est pas aussi défavorable que le montrent les calculs (il existe un rapport qui varie de 1 à 3,5 entre les deux, en faveur de la consommation réelle), et que des améliorations ciblées peuvent garantir le confort des habitants sans changer le régime thermique originel du bâti ;
- de déterminer un *modus operandi* type de restauration, approprié aux différentes pathologies de béton armé rencontrées, en favorisant un traitement sans perte de matière.

Terme 3 : Examiner le traitement qualitatif des espaces publics de proximité en pied de tour et au-delà, pour ce qui concerne leur impact sur les espaces ouverts des quais Videcoq et Notre-Dame.

Les espaces publics situés en pied de tour, à proximité et au-delà n'ont pas été traités. Une étude serait en cours qui vise surtout à « verduriser » les espaces vacants du quartier Notre-Dame.

L'objectif prioritaire serait de renforcer la centralité des quartiers Notre-Dame et Saint-François, où l'impact visuel de la Tour Alta est le plus perceptible.

Pour ce qui concerne la requalification des espaces publics situés en pied de tour : poursuivre la réflexion sur la destination du rez-de-chaussée de la tour en faveur d'une affectation dynamique, qui multiplie les interfaces avec l'espace public du côté des quais mais aussi à l'arrière, vers la rue Jean Macé.

Pour ce qui concerne les espaces publics des abords, il est suggéré d'entreprendre une étude urbanistique structurelle du tissu urbain compris entre le quai Videcoq, la rue de Paris et la place du Vieux Marché, portant sur la remise en valeur des espaces publics et des monuments protégés susceptibles de renforcer la centralité de ce morceau de ville.

L'étude urbanistique devrait se poursuivre sur le quartier Saint-François et les quais Michel Féré et de l'Isle ainsi que les rues perpendiculaires au bassin du Roy qui auront dorénavant la Tour Alta comme perspective (rue Dauphine, angle rue de la Crique ; rue G. Faidherbe, angle rue de la Fontaine).

Terme 4 : Discussion avec les autorités compétentes, les institutions locales, les organisations et les autres parties prenantes des processus de prise de décision appliqués pour le développement du projet de la Tour Alta.

À l'analyse du dossier, il apparaît que toutes les conditions nécessaires pour octroyer au projet de la Tour Alta un statut d'exception lui permettant de déroger à la règle de hauteur maximale du PLU qui renvoie à l'AVAP valant SPR sans en reprendre le prescrit, n'ont pas été entièrement réunies (voir terme n° 2).

Dans l'objectif de faciliter et de clarifier la gestion des demandes de permis de construire de nouveaux bâtiments dans le centre reconstruit du Havre, inscrit sur la Liste du patrimoine mondial, plusieurs recommandations sont formulées :

- le paragraphe 172 des *Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial* gagnerait à être inclus dans les modalités réglementaires de la législation française en matière d'urbanisme et de patrimoine (PLU) ;
- le dispositif réglementaire du PLU qui concerne l'exception relative à la hauteur générale de nouvelles constructions devrait faire l'objet d'une nouvelle version coordonnée qui reprenne le prescrit complet de l'AVAP valant SPR auquel il se réfère, rappelant nommément le cadre général dans lequel les bâtiments neufs doivent s'intégrer et les conditions auxquelles doit répondre de l'exception à la règle de la hauteur maximum ;
- le concept de performance environnementale gagnerait à être brièvement explicité de manière à éviter la confusion avec la performance thermique ou énergétique qui ne constitue que l'un de ses composants.

Terme 5 : Étudier comment les études d'impact sur le patrimoine sont entreprises pour les projets développés sur le bien, et comment les attributs de la valeur universelle exceptionnelle ont été définis en relation avec l'aménagement urbain.

L'étude d'impact sur le patrimoine, déposée en octobre 2018 pour la Tour Alta, ne constitue pas un modèle. Une telle étude devrait mesurer toutes les modifications que risque d'engendrer un projet sur chacun des attributs identifiés de la VUE et les vérifier en relation avec les aménagements urbains, notamment à l'aide du plan Protection-Évolution (PLU – Plan de gestion UNESCO).

Terme 6 : Examiner les mesures en place pour protéger le bien du patrimoine mondial, son environnement et ses vues, ainsi que leur mise en œuvre effective et discuter des possibilités d'amélioration de la conservation et de la gestion, y compris dans le cadre d'une approche « Paysage Urbain Historique ».

Les différentes mesures existantes ont déjà été évoquées (à l'exception de la législation nationale sur le patrimoine) ainsi que leurs améliorations possibles :

- les *Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial* dont le paragraphe 172 gagnerait à entrer la législation nationale et municipale ;
- l'étude d'impact sur le patrimoine qui devrait être menée de manière indépendante, préalablement à la formulation définitive du projet (voir terme n° 5) ;
- une version coordonnée de l'AVAP valant SPR et le PLU devrait être rédigée (terme n° 4) ;
- l'approche « Paysage urbain historique » mise en avant par l'UNESCO depuis 2011, incluant tous les phénomènes inhérents à la gestion d'une grande ville, est conseillée pour les projets ambitieux (comme la Tour Alta) qui peuvent déboucher sur la gentrification de quartiers entiers, ou encore dans le cas de nombreux projets simultanés qui risquent d'induire des retombées en cascade dont l'accumulation est difficile à mesurer.

Terme 7 : Bénéficier d'une présentation sur les aménagements et projets urbains réalisés depuis l'inscription du bien et sur les projets futurs déjà connus, leur état

d'avancement et leur capacité à contribuer au maintien de la valeur universelle exceptionnelle.

Trois projets ont été présentés en détail, sur les sites pressentis :

- le nouveau terminal croisiériste en cours d'étude sur la Pointe de la Floride (hors zone SPR et zone tampon) destiné à accueillir les passagers devenus plus nombreux ;
- l'espace Graillot, futur Centre d'art contemporain qui se réappropriera l'ancien terminal ferry implanté sur la façade maritime, qui constituera un maillon culturel supplémentaire ;
- le Havre Expérience qui incitera le public à découvrir la ville, son urbanisme et son architecture. Le projet s'installera en lieu et place de l'actuelle Maison du patrimoine – Atelier Perret, au rez-de-chaussée de l'immeuble ISAI de l'îlot V40.

Les procédures appliquées sont conformes aux recommandations de l'UNESCO. Les trois projets répondent à une politique d'accroissement significatif du nombre de visiteurs dans le bien du patrimoine mondial. Dans ce cadre, le Centre Graillot et le nouveau Terminal auront inmanquablement des conséquences sur la VUE. Ils appellent donc une étude l'impact sur le patrimoine et/ou une approche « Paysage Urbain Historique ».

La mission recommande qu'une mission de suivi réactif soit organisée en 2024 pour examiner l'état global de conservation du bien, et faire des recommandations au Comité du patrimoine mondial, notamment sur les actions visant à améliorer les outils de gestion et de contrôle des projets de construction ou de restauration.

La mission recommande enfin, que la ville du Havre, avec le soutien de l'État partie et du Centre du patrimoine mondial, saisisse l'opportunité des célébrations prévues autour d'Auguste Perret en 2024, et des célébrations à venir commémorant les 20 ans de l'inscription sur la Liste du patrimoine mondial en 2025, pour initier un ensemble de réflexions sur la protection du patrimoine mondial face aux besoins d'aménagement futurs.

Annexes

Annexe I : Termes de référence de la mission

1. Contexte de la mission

- décision **42 COM 8E** du Comité du patrimoine mondial – adoption de la Déclaration rétrospective de valeur universelle exceptionnelle ;
- paragraphe 28(f) des Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial ;
- demande d'informations du Centre du patrimoine mondial du 20 juin 2019 à la suite de la saisine de Richard Klein, président de DoCoMoMo France, au sujet du projet de tour Alta, quai Videcoq, au Havre ;
- études techniques de l'ICOMOS de février 2020, août 2021 et mars 2023 ;
- rencontre au Havre du 20 septembre 2021 à l'invitation d'Édouard Philippe, maire du Havre (Centre du patrimoine mondial, ICOMOS, Délégation française, Préfecture et DRAC Normandie, Ville du Havre) ;
- réunion en visio-conférence du 3 novembre 2022 au sujet de l'état de conservation du bien (Centre du patrimoine mondial, ICOMOS, Délégation française, ministère de la Culture, Préfecture et DRAC Normandie, Ville du Havre).

Dans le cadre de sa politique d'aménagement urbain, la Ville du Havre s'est donnée pour objectif prioritaire de favoriser le renouveau du quartier Notre-Dame, situé à l'emplacement du havre de Grâce fondé en 1517 par François I^{er}. Elle a souhaité développer un projet qui puisse redonner une attractivité résidentielle au centre-ville et a fait le choix d'un programme mixte, couplant logements de standing en accession à la propriété et espace d'accueil de la petite enfance, avec une exigence en termes de qualité d'aménagement des locaux. Cette mixité fonctionnelle a été traitée verticalement par l'architecte lauréat sous la forme d'une tour vrillée.

Au titre de la préservation du bien inscrit et dans la poursuite du dialogue constructif qui s'est engagé depuis l'automne 2021 à l'initiative du maire du Havre, l'État partie souhaite apporter à l'expertise du Centre du patrimoine mondial et de l'ICOMOS des éléments de compréhension sur l'insertion de la tour dans le quartier du Vieux Bassin et plus largement dans le bien inscrit sur la liste du Patrimoine mondial.

Les experts seront invités à visiter les points culminants à l'intérieur et à l'extérieur du bien, d'où l'on peut voir la ville et la Tour Alta (c'est-à-dire depuis le clocher de l'église Saint-Joseph et depuis la tour de l'hôtel de ville), afin de comprendre l'impact du nouveau bâtiment de grande hauteur sur le bien du patrimoine mondial.

2. Objectif de la mission de conseil

À partir de l'analyse de la documentation du projet Tour Alta, des visites et de l'état d'avancement de la construction, la mission de conseil :

- 1) Étudiera et établira l'impact de la Tour Alta sur la valeur universelle exceptionnelle du bien y inclus sur les aspects visuels et autres de l'intégrité du bien ;
- 2) Étudiera la sensibilité au changement des attributs porteurs de la valeur universelle exceptionnelle du bien ;

- 3) Examinera le traitement qualitatif des espaces publics de proximité en pied de tour et, au-delà, pour ce qui concerne leur impact sur les espaces ouverts des quais Videcoq et Notre-Dame ;
- 4) Discutera avec les autorités compétentes, les institutions locales, les organisations et les autres parties prenantes des processus de prise de décision appliqués pour le développement du projet de la Tour Alta ;
- 5) Étudiera comment les études d'impact sur le patrimoine sont entreprises pour les projets développés sur le bien, et comment les attributs de la valeur universelle exceptionnelle ont été définis en relation avec l'aménagement urbain ;
- 6) Examinera les mesures en place pour protéger le bien du patrimoine mondial, son environnement et ses vues, ainsi que leur mise en œuvre effective, et discutera des possibilités d'amélioration de la conservation et de la gestion, y compris dans le cadre d'une approche de Paysage Urbain Historique ;
- 7) Bénéficiera d'une présentation sur les aménagements et projets urbains réalisés depuis l'inscription du bien et les projets futurs déjà connus, leur état d'avancement et leur capacité de contribuer au maintien de la valeur universelle exceptionnelle.

L'État partie s'engage à fournir aux experts désignés toute la documentation pertinente et les informations nécessaires à la bonne exécution de leurs tâches, au plus tard dix jours avant la mission. Au cas où des informations supplémentaires seraient nécessaires, telles qu'identifiées au cours de la mission, elles devraient être fournies par l'État partie au plus tard sept jours après la fin de la mission.

3. Rapport à livrer

La mission préparera un rapport détaillé (au format électronique) conformément à son mandat qui sera transmis à l'État partie huit semaines après l'achèvement de la mission pour vérification d'éventuelles erreurs factuelles.

Conformément aux pratiques établies de l'UNESCO et de l'ICOMOS, leurs experts ne s'adresseront pas aux médias et ne discuteront pas des conclusions et recommandations de la mission, qui ne devraient être présentées que dans le rapport final de la mission.

Annexe II : Liste des documents reçus en vue de la mission

Titre	Auteur
Projet « Havre expérience » : Note programmatique	Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
Projet le Havre expérience : Cahier des charges scientifiques	Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
Composition du comité scientifique	Direction attractivité du territoire
Lettre de la Directrice régionale des affaires culturelles de Normandie à Madame la ministre de la Culture direction générale des patrimoines et de l'architecture (5 avril 2023)	Directrice régionale des affaires culturelles de Normandie
Programme espace Graillot	Ville du Havre
Note concernant le Havre expérience	Direction régionale des affaires culturelles de Normandie
Notice concernant le Havre croisières (projet d'aménagement pointe de Floride) (10 slides)	
Notice concernant l'espace Graillot (10 slides)	

Annexe III : Programme de la mission

31 mai

- Accueil par Gilles Quénéhervé, sous-préfet du Havre, en l'hôtel de la sous-préfecture : présentation générale du programme des deux jours et contexte du projet de tour Alta
- Déplacement en minibus à la Pointe de Floride : vue sur la skyline depuis la mer et visite du site du terminal des croisiéristes
- Déplacement en minibus aux jardins suspendus : vue générale sur le centre reconstruit, le port et l'estuaire
- Déjeuner de travail dans les espaces de la sous-préfecture
- Départ vers l'église Saint-Joseph (trajet en tramway)
- Visite de l'église Saint-Joseph
- Parcours à pied vers la Place Auguste Perret
- Maison du Patrimoine : visite de l'appartement témoin, chantier de l'îlot V40 et présentation du projet de centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine (CIAP)
- Parcours à pied vers le chantier de la tour Alta, visite du site de la tour Alta et de ses abords, retour à pied à l'hôtel
- Dîner dans les Salons de l'Hôtel de Ville

1^{er} juin

- Parcours à pied depuis le Volcan jusqu'à l'espace Graillot
- Visite du site du futur centre d'art contemporain
- Retour à pied vers l'Hôtel de Ville
- Panorama depuis le 17^e étage de la tour de l'Hôtel de Ville et présentation de l'espace d'interprétation
En parallèle, de 12h à 12h 30 : entretien bilatéral entre Monsieur le maire du Havre et Monsieur le directeur du Centre du patrimoine mondial
- Déjeuner avec Monsieur le Maire (18^e e étage)
- En salle : présentation des priorités municipales, échanges avec les représentants de la Ville et de l'État (points 4 et 7 des termes de référence, notamment)

Annexe IV : Composition de la mission

- Lazare Eloundou, Directeur du patrimoine mondial, UNESCO
- Irena Caquet, Spécialiste de programme, Unité Europe et Amérique du Nord, Centre du patrimoine mondial, UNESCO
- Anne Van Loo, experte pour l'ICOMOS

Annexe V : Liste des personnes rencontrées

Représentants de la Ville :

- Edouard Philippe, maire du Havre
- Jean-Baptiste Gatsinne, premier adjoint au Maire, chargé de l'urbanisme et de l'environnement
- Fabienne Delafosse, adjointe au Maire, chargée de la culture
- François Cavard, directeur général des services
- Claire Baclet, directrice générale adjointe « culture, patrimoine et animation de la ville »
- Christophe Husser, directeur général adjoint « espace public et aménagement urbain »
- Séverine Routel-Roura, chargée de mission « patrimoine mondial »
- Véronique Bonneau-Coutremoulins, cheffe du service « urbanisme et prospective
- Kenny Broudic, directeur Aménagement et maîtrise d'ouvrage

Parties prenantes :

- Anne-Sophie Bertrand, cheffe du service « pays d'art et d'histoire » à la communauté urbaine Le Havre Seine métropole, partie prenante
- Pascal Denecheau, président du conseil syndical de la copropriété des îlots V40 & V41, partie prenante
- Steven Protois, Directeur Grands projets, maîtrise d'ouvrage et aménagement à la Communauté urbaine Le Havre Seine métropole, partie prenante

Représentants de l'État

- Jean-Benoît Albertini, préfet de la région Normandie, préfet du département de la Seine-Maritime, corps préfectoral
- Gilles Queneherve, sous-préfet du Havre, corps préfectoral
- Julia le Fur, secrétaire générale de la sous-préfecture, corps préfectoral
- Bruno Favel, chef de la mission « patrimoine mondial », ministère de la culture
- Emmanuel Etienne, chef du service « patrimoine », ministère de la culture
- Béatrice Boisson-Saint-Martin, cheffe du pôle « patrimoine mondial et conventions patrimoniales », ministère de la culture,
- François Terrasson, chargé de mission « patrimoine mondial », ministère de la culture
- Frédérique Boura, directrice régionale des affaires culturelles, DRAC
- Jérémy Vercken de Vreuschmen, architecte des bâtiments de France, DRAC
- Danièle Moureu, correspondante « patrimoine mondial », DRAC

Annexe VI : Déclaration de la VUE du bien

Brève synthèse

Située au bord de la Manche en Normandie, la ville du Havre a été lourdement bombardée pendant la Seconde Guerre mondiale. La zone détruite a été reconstruite entre 1945 et 1964 d'après le plan d'une équipe d'architectes et d'urbanistes dirigée par Auguste Perret. Elle forme le centre administratif, commercial et culturel du Havre. Parmi les nombreuses villes reconstruites, Le Havre est exceptionnel pour son unité et son intégrité, associant un reflet du schéma antérieur de la ville et de ses structures historiques encore existantes aux idées nouvelles en matière d'urbanisme et de technologie de construction. Il s'agit d'un exemple remarquable de l'architecture et de l'urbanisme d'après-guerre, fondé sur l'unité de méthodologie et le recours à la préfabrication, l'utilisation systématique d'une trame modulaire et l'exploitation novatrice du potentiel du béton.

Le bien inscrit, une zone urbaine de 133 ha, représente un ensemble architectural et urbain homogène. Il comprend les espaces majeurs (grands axes, places, édifices et groupes d'édifices significatifs de l'École du Classicisme Structurel), mais aussi le tissu résidentiel ordinaire (rues, passages, intérieurs d'îlots) réalisé de 1945 à 1964 dans le cadre de la reconstruction. Il intègre l'île Saint-François (reconstruite à la même période par des architectes régionaux extérieurs à l'atelier Perret), des fragments du tissu urbain ancien et des édifices isolés ayant échappé aux bombardements (autour desquels s'est reconstituée la trame de la ville) et des bâtiments postérieurs à 1964 dont la présence apparaît indissociable du tissu reconstruit (notamment la Maison de la Culture, la résidence de France, l'extension de l'Hôtel de Ville).

Le nouveau plan urbain suit deux axes : l'axe public principal est constitué par la large avenue Foch, qui traverse d'ouest en est la partie nord de la ville, sur l'alignement de l'ancien boulevard de Strasbourg. Il commence à la Porte Océane sur le front de mer et se poursuit jusqu'au square Saint-Roch et à la place de l'Hôtel de Ville, donnant l'orientation générale de la trame du plan. À la Porte Océane, le boulevard François Ier, qui forme le second axe, vient croiser l'avenue à 45 degrés. Du côté bord de mer du boulevard se trouve le quartier du Perrey. La Porte Océane est l'entrée monumentale de l'avenue Foch et la voie d'accès à la ville depuis la mer, reprenant l'idée de l'ancienne porte détruite pendant la guerre. Cet édifice est aussi devenu un « laboratoire » expérimental pour le développement du système et des méthodes structurelles de construction du projet. Le square Saint-Roch s'élève en lieu et place d'un ancien parc public et d'un cimetière, dont il a hérité certaines des orientations. L'Hôtel de Ville est la structure la plus monumentale de l'ensemble : long de 143 m, il comporte en son milieu une tour de 18 étages haute de 70 m.

Le projet de Perret reflète son idéal : réaliser un ensemble homogène au sein duquel tous les détails soient dessinés sur le même modèle, afin de créer une sorte de *Gesamtkunstwerk* à l'échelle urbaine. L'architecte se réserva le dessin des principaux édifices publics.

Critère (ii) : Le plan de reconstruction d'après-guerre du Havre est un exemple exceptionnel et une étape importante de l'intégration des traditions urbanistiques à une mise en œuvre pionnière des développements modernes qui se sont produits dans l'architecture, la technologie et l'urbanisme.

Critère (iv) : Le Havre est un exemple d'après-guerre exceptionnel de l'urbanisme et de l'architecture, basé sur l'unité de la méthodologie et sur le système de la préfabrication, l'utilisation systématique d'une trame à module et l'exploitation novatrice des potentiels du béton.

Intégrité

L'essence du projet de Perret réside dans son dessin structurel qui se fondait sur un usage d'avant-garde d'éléments en béton armé, avec le système connu sous le nom de « poteau dalle ». Son idée était de créer une structure modulaire et complètement transparente, de sorte qu'aucun élément structurel ne soit dissimulé, ce qui donne son caractère dominant et une cohérence certaine à toute l'architecture de la ville. Toutefois, ces éléments ont été utilisés avec habileté, de manière à éviter la monotonie. Le dessin des édifices et des espaces ouverts, fondé sur un module carré de 6,24 m de côté, facilitait la construction, mais introduisait aussi une « harmonie musicale » dans la ville. Par rapport à l'avant-guerre, la densité moyenne de la population fut réduite de 2 000 à 800 habitants par hectare. L'esprit de la ville était conçu comme « néoclassique », avec des blocs de construction fermés et des rues pleinement fonctionnelles. Ces principes d'intégration des traditions urbanistiques à une mise en œuvre pionnière des développements modernes qui se sont produits dans l'architecture, la technologie et l'urbanisme, ont été entièrement respectés et sont toujours parfaitement lisibles.

Authenticité

Le Havre, la ville reconstruite par Auguste Perret, est une œuvre récente à l'échelle de l'Histoire. Ni le plan ni la destination des constructions n'ont changé depuis leur édification. Si des modernisations et des entretiens courants ont pu remplacer ici ou là certains composants, l'authenticité de l'ensemble est réelle.

Éléments requis en matière de protection et de gestion

La ville moderne construite par Perret est protégée par un site patrimonial remarquable (SPR), approuvé en juillet 2016, qui définit les modes d'intervention sur les immeubles bâtis ou non bâtis. Le SPR a pour objectif la mise en valeur des caractéristiques architecturales de la reconstruction : ordonnancement des façades, lisibilité de la structure porteuse, diversité de traitement des bétons. Son périmètre correspond au bien inscrit.

Au sein de ce SPR se trouvent de nombreux immeubles protégés au titre du code du Patrimoine (inscrits ou classés au titre des Monuments historiques).

Le SPR porte une attention particulière au développement durable. Les qualités des immeubles de la Reconstruction en matière énergétique sont notamment mises en avant dans le diagnostic de cette servitude d'utilité publique. La Communauté de l'Agglomération Havraise (CODAH) accompagne les particuliers dans leurs projets d'amélioration des performances énergétiques de leurs logements, afin qu'ils ne nuisent pas aux qualités patrimoniales des façades.

Le plan local d'urbanisme (PLU) adopté le 19 septembre 2011 a été mis en compatibilité avec le règlement et les objectifs du SPR par modification du 11 juillet 2016, ce qui s'est traduit par un degré d'exigences architecturales et paysagères accru.

Une commission locale regroupant des élus de la Ville, des représentants de l'État et des personnalités qualifiées, assure le suivi et la mise en œuvre du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

En ce qui concerne le matériau dominant, le béton, des campagnes de restaurations sont l'occasion de recherches spécifiques et novatrices.

Annexe VII : Aire de Mise en Valeur du Patrimoine (AVAP 2016) Valant Site Patrimoine Remarquable (SPR), reprise au plan de gestion de l'UNESCO (2018) et au PLU (2019)

La Tour Alta occupe un emplacement privilégié et remarquable.
Elle est située :

- à la tête du Bassin du Roy,
- à l'articulation de la principale perspective nord-sud (la rue de Paris, dans l'axe de l'Hôtel de Ville) et des perspectives transversales des vieux bassins,
- sur la ligne de l'un des deux seuls cônes visuels protégés de la ville : celui qui part de la place du Général de Gaulle et qui englobe le quartier Saint-François et le Bassin du Roy (à l'origine de la ville du Havre).

