

Tel Aviv (Israel)

No 1096

1. BASIC DATA

State Party: Israel

Name of property: The White City of Tel Aviv

Location: Dan Metropolitan Area, Tel-Aviv, Jaffa

Date received: 28 January 2002

Category of property:

In terms of the categories of cultural property set out in Article 1 of the 1972 World Heritage Convention, this is a *group of buildings*. In terms of *Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention*, this is an urban area representing a *new town of the 20th century* (OG 1999, 27:iii).

Brief description:

Tel Aviv was founded in 1909 and built as a metropolitan city under the British Mandate in Palestine. The White City was constructed from the early 1930s till 1948, based on the urban plan by Sir Patrick Geddes, reflecting the modern organic planning principles. The buildings were designed by architects, who immigrated after training and experience in various European countries, thus realizing here an outstanding ensemble of the modern movement in architecture, implemented in a new cultural context.

2. THE PROPERTY

Description

The City of Tel Aviv developed to the north of the city of Jaffa, on the hills along the eastern coast of the Mediterranean Sea. The property proposed for nomination consists of three selected urban areas (zones A, B, C), which were built in the 1930s, based on the urban master plan by the British architect Patrick Geddes (1925/7). The Geddes plan identified an area, ca. 1.5 x 4 km (667 ha), where the central part was enclosed by: Rotschild avenue, Malchey Israel boulevard, Ben Gurion boulevard, and the sea in the west. It was conceived as a 'garden city', but with a more urban character than those built earlier. There was a free-standing building on each lot, surrounded by a garden, and the ground plan should not be more than one third of the lot.

The development of Tel Aviv follows a succession of urban plans, starting from ancient Jaffa, and including the historic quarters of Neve Zedek (1896), 'Achuzat Bayit' (1909), the Red City, Lev Hayir and, finally, 'The White City of Tel Aviv' (1931-47).

Historically, the beginning is marked by the construction of **Neve Zedek**; it has two-storey buildings in sandstone with tiled roofs in traditional styles, and it is built on a hill sloping towards the sea. This became the first nucleus of Tel Aviv, first called 'Achuzat Bayit' (lit. housing estate).

The **Red City**, developed to the east of the previous, and consists mostly of Eclectic Style buildings with tiled roofs. It forms part of the buffer zone to the nomination.

The area called **Lev Hayir** (the core of present-day Tel Aviv) and its surroundings extend to the north of the previous. It is mainly built in international style, a succession of 3 to 5 storey buildings with gardens. The area along the Rotschild avenue (zone B), and a part of the central area (zone C) are included in the World Heritage nomination.

The **Central 'White City'**, to the north of the previous and built according to the Geddes Plan, has clearly marked residential zones and business areas. The centre is on the highest spot, the circus of Zina Dizengoff with the Habima Theatre, a museum pavilion, and the Mann Auditorium. The buildings are mainly 3 to 4 stories high, with flat roofs, plaster rendering, some decorative features, and the colour scheme ranging from cream to white. 400 buildings out of 1750 are listed for protection. This forms the main part of the proposed World Heritage nomination (zone A).

The **Northern White City** lies beyond the Ben Gurion boulevard, and was built somewhat later. The western part is similar to the Central White City, but built later until 1948. The eastern part dates from the late 1940s to 1960s, and it was built to lower standards – in a period of recession. The southern section of the Northern White City is included in the buffer zone.

The area along the sea coast has high-rise buildings (more than 15 stories), as well as the southern part of the Rotschild boulevard. There are two tall buildings in zone A, and several scattered within the buffer zone, resulting from previous building permissions.

The three zones, A, B, and C, proposed for nomination have a consistent representation of Modern Movement architecture, though they differ from each other in their character. Zone B was built in the early 1930s, and zone A mainly from the 1930s to early 1940s. The zone C, the Bialik district, represents local architecture from the 1920s on, with examples of Art Deco and Eclecticism, but also a strong presence of 'white architecture'. This small area represents a selection of buildings that became landmarks in the development of the regional language of Tel Aviv's modernism. The relation of the width of the street to building height varies from narrow residential streets (1.6 to 1), to broad residential streets (2 to 1), and to main commercial streets (2.4 to 1).

The buildings reflect influences from the Bauhaus, Le Corbusier and Erich Mendelsohn. The buildings are characterised by the implementation of the modernist ideas into the local conditions. The large glazed surfaces of European buildings are reduced to relatively small and strip window openings, more suitable for the hot weather. Many buildings have *pilotis*, like in Le Corbusier's design, allowing the sea breeze to come through. Other elements include the *brise-soleil* to cut direct sunlight; the deep balconies served the same purpose giving shade, as well as adding to the plasticity of the architecture. The flat roofs were paved and could be used for social purposes. A characteristic feature is the use of curbed corners and balconies, expressive of Mendelsohn's architecture. The buildings also include a certain amount of local elements, such as cupolas. The most common building material was

reinforced concrete; it had been used since 1912, being suitable for less skilled workers. Other materials were also introduced, such as stone cladding for the external surfaces, and metal. There was some use of decorative plasters, though decoration became a matter of carefully detailed functional elements, eg balcony balustrades, flower boxes, canopies, etc.

History

The Jewish population living in the Ottoman Palestine at the end of the 19th century had mainly come from Spain in the 16th century. Following the First World War, the Palestine territories became a British mandate in 1920. Due to growing anti-Semitism in Europe, large groups of Jewish immigrants started arriving to Palestine in the early 20th century, first from Russia and Poland, and then again from 1933 onwards. The political movement advocating the re-establishment of a Jewish homeland in Palestine, opposing the Diaspora, has been called Zionism.

Tel Aviv's origins go back to the Ottoman Jaffa, a walled city in the midst of agricultural land in the early 19th century. Towards the end of the century, also due to the construction of Suez Canal, Jaffa developed into a commercial harbour, as well as being the port for pilgrims to the Holy Land. A decree of 1856 allowed foreigners to acquire land, which led to the development of suburban areas. The first Jewish settlement north of Jaffa was Neve Zedek, founded in 1887-96. In 1908-09, a group of affluent merchants established Achuzat Bayit as a garden suburb, later named Tel Aviv.

From 1920 to 1925, Tel Aviv's population grew from 2,000 to 34,000, and the construction followed a variety of styles, combined with local Oriental motives. The first master plan (1921) for a new settlement was prepared by Richard Kauffmann. The Scottish architect Patrick Geddes designed a new plan in 1925, which was ratified in 1927 and approved with amendments in 1938. The construction started in the early 1930s; the designers were the newly immigrated architects who had been formed in Europe, and who implemented here the modernist vision. At the same time, the trends in Europe were changing due to new political situations.

The main influences to modernist architecture in Tel Aviv came from the teachings of the Bauhaus (19 architects had studied at the Bauhaus school), and from the examples of Le Corbusier and Erich Mendelsohn. The architects included Joseph Neufeld and Carl Rubin who worked with Mendelsohn, who was a friend of Richard Kauffmann's. Arie Sharon, Shmuel Mistechkin, and Shlomo Bernstein studied at the Bauhaus school; Sam Barkai and Shlomo Bernstein worked in Le Corbusier's office, and Ze'ev Rechter studied in Paris. Dov Karmi, Genia Averbuch, and Benjamin Anekstein were amongst those who studied in Gent and Brussels; others were influenced by Terragni and Pagano in Italy. Mendelsohn worked in Israel from 1934 to 1942 (mainly in Haifa and Jerusalem).

Management regime

Legal provision:

In Israel, the State is directly responsible only for those heritage sites that date before 1700 CE. The built heritage of a later date is subject to other types of protection.

National level. The Planning and Building Law (1965, amendment 31/1991) and the Planning Code (1965, revised in 1996) have established a hierarchy of levels (national, regional, local and detailed planning schemes) implemented through administrative mechanisms; no government authority is directly responsible for heritage policy. The National Master Plan, TAMA 35, has a section on 'Urban Conservation Ensemble in Central Tel Aviv – Jaffa' (1991-1997), and is in the process of approval.

Municipal level. The main responsibility for the protection of historic urban areas lies with the municipal authorities (three grades of protection). The *Conservation Plan*, now in the process of approval, will be a legal tool, ensuring the protection of the Tel Aviv historic area and registered buildings. Other legal instruments include: Tel Aviv Master Plan (1965), Tel Aviv Ordinance 2659 b (2001) with zoning provision, and a series of detailed plans for Tel Aviv and Jaffa with protection orders.

Regional level. The Conservation Plan of Tel Aviv requires approval by the Regional Planning Committee. The Regional Master Plan, TMM 5, with 'Zone of Urban Pattern Protection' has passed the first stage of approval, and is the principal tool for protection.

About 90% of the buildings in the nominated area are privately owned; the rest is municipal or mixed. The owners' rights (including development rights) are strong in Israel. Therefore, even registered buildings are open for possible additions, except in the case of stringent protection. The municipality should compensate the loss of property value. The strategy of transfer of development rights applies in Tel Aviv and can help to reduce rooftop additions in the nominated area. There are some 1,000 registered buildings in Tel Aviv; 120 of these are subject to stringent protection, with no changes allowed. Zones A and C are covered by the regulations of historic urban plans (Geddes, 1927/38). The 'Lev Hayir' plan, applying to zone B (approved in the 1990s) allows for additional floors under the condition that the existing buildings be fully preserved.

Management structure:

There are two major management levels: Municipality and Municipal Department. The Municipality of Tel Aviv has three Departments involved: Engineering Department directly in charge of Tel Aviv management, the Financial Department, and the Municipal Legal Sector, as well as the City Conservation Committee. Within the Planning Division of the Engineering Department, there are: the City Centre Planning Team (town planning, architecture, planning regulations), the Conservation Team (implementation of Conservation Plan, research, listing; monitoring, documentation, database, restoration permits, contacts with clientele), and the Building License and Inspection Team with functions of monitoring. There is a network of external consultants.

Management is covered in urban and territorial plans, including: National Master Plan TAMA 35 with a section

on 'Urban Conservation Ensemble in Central Tel Aviv – Jaffa' (1991-1997), Tel Aviv Ordinance 2659 b (2001), and Regional Master Plan TMM 5 (main legal instrument for the conservation area of Tel Aviv). Management policy includes programmes to encourage tourist activities and information with emphasis on conservation.

Resources:

On Municipal level, the annual budget consists of 1/4-1/6 of City Engineering Department's budget (750,000 \$ US in 2002). Investments to municipal renovation projects: rehabilitation of Tel Aviv boulevards with bicycle lanes (7 million \$ US); renovation of city's infrastructure (25 million \$ US); planned investment for rehabilitation of Dizengoff Square including project and conservation work (27,5 million \$ US). The main funding for restoration comes from the owners, with existing rate of about 50 restored buildings in 2001-2002 (12,5 million \$ US, including 15% of municipal donation). Rooftop additions are one of the sources for investments. The municipality provides building grants, and subsidizes loans up to 4 years; there can also be tax reductions. There is a proposal for the creation of a city preservation fund.

Justification by the State Party (summary)

Tel-Aviv's 'White City' is part of a modern, dynamic urban centre, of unique universal value. It is considered the largest urban concentration of the early international style. The city's uniqueness, in comparison with other modern centres, can be assessed by the following parameters:

The Zionist dream of building a new and better world for a new egalitarian society was materialized in the first Hebrew city in a spontaneous way, not dictated by any authorities. There was a great affinity between the Modern Movement and the local needs of the Jewish settlement in Palestine, whose main purpose was to supply the physical structure of the Jewish homeland as soon as possible, vis-à-vis accelerating waves of immigrations. ... The combination of Geddes' urban planning and the language of Modern Architecture developed locally helped create a unique urban centre, unequalled in size and quality in Israel or anywhere else. ... During the years 1931-1948, 3,700 International style buildings were built in Tel-Aviv, 1,000 of which were selected for preservation. ... The architectural aspect, richness due to a variety of influences, and the making of a local architectural language: the local architectural language evolved from the fusion of different influences and the constant open discussion of basic planning problems within the 'Circle'. Together, these architects searched for new construction methods, which would help raise standards and reduce production costs, as well as solve local climatic problems.

Criterion ii: the city was an experimental laboratory for the implementation of modern principles of planning and architecture; it influenced the whole country;

Criterion iv: it is a fusion of influences and currents of the European Modern movement, and their adaptation to a regional context;

Criterion vi: the plan was based on the idea of creating a new place for a new society, where Zionist ideal would

come true through the Modern Movement; it is also a synthesis between Oriental and Western cultures.

3. ICOMOS EVALUATION

Actions by ICOMOS

An ICOMOS expert mission visited Tel Aviv in July 2002. ICOMOS has consulted its International Committees and specialists, as well as DoCoMoMo and relevant literature. ICOMOS has also consulted its International Scientific Committee on Historic Towns and Villages (CIVVIH).

Conservation

Conservation history:

After the completion of the White City of Tel Aviv in the 1940s, a 'Tel Aviv revival' started in the early 1980s with a significant international exhibition: '*White City. International Style Architecture in Israel*' by Dr Michael Levin. In 1994, a conference on international style in architecture was organised under the aegis of UNESCO and Tel Aviv Municipality, supported by internationally known professionals. Growing scientific, governmental and public awareness gave start to numerous publications in Israel and abroad, including a campaign for the protection and conservation of the Modern Movement structures in Tel Aviv.

State of conservation:

The first interventions in preservation, consolidation and repair were launched in the 1980s. At that time, the methods and technique were not adequate and caused additional deterioration of materials and urban fabric. The second period took place in the 1990s, bringing a revival of Tel Aviv architecture and urban life, under the guidance of the Conservation Team of Tel Aviv Municipality and other municipal services. Research of historical iconography and cultural values, systematic documentation, monitoring were launched. At the moment 1,149 modernist buildings are listed for protection in the nominated area and buffer zone. Intensive work has been done to revive the original technology of construction, material use, traditional craftsmanship and technique. The level of restoration projects, execution of works and detailing has been improved, based on the '*Guiding Principles for the Care and Conservation of listed buildings*' (Conservation Plan, TA 2650 B).

So far, 210 buildings have been restored following the conservation guidelines, with a rate of ca 50 buildings per year during the last two years. About 650 dilapidated structures are no longer endangered. Infrastructures and living facilities are being improved to meet higher standards and quality of life. Some of the centrally disposed buildings have been rehabilitated (eg 'Cinema' building, Dizengoff Circle, turned into a modern, well-equipped hotel). All this brings visible improvement into the urban environment and image of Tel Aviv. Restored blocks in the nominated areas start to be attractive for a new type of inhabitants – well-to-do strata of population, thus revitalising the city. Evidently, the state of preservation of Tel Aviv fabric is the same in all parts of the city, and the efforts still need to continue.

Management:

It is noted that the State Party has accepted the recommendations of the ICOMOS expert mission regarding the delimitation of the nominated areas and the buffer zone. A document has since been provided indicating the new boundaries of the areas, as well as giving other additional information.

The conservation and management of the nominated property have been developed in a systematic manner over the past decade. In general lines, the management regime is now reasonably well organized; there is a conservation plan with appropriate guidelines, which are implemented by the municipal authorities. Nevertheless, there are still some issues that merit careful attention.

- The Regional Master Plan (TMM 5) is an important legal instrument, defining the conservation area of Tel Aviv; it would be important to include the management plan as a structural part to this strategic document.

- The nominated areas and the buffer zone are currently subject to changes, including the allowance for the construction of additional floors to buildings that are not protected at the highest level (stringent condition). It will be necessary to strengthen the conservation strategy as a priority in these areas, and to strictly control any additions so as to be in character with the area.

- Currently, new permits for tall buildings in the nominated area (A) and the buffer zone are being processed by the authorities. It is recommended that none of such tall buildings should be built in these areas.

- It is further recommended that the pending approval of conservation plans be processed so as to become legally binding.

Risk analysis:

The main risks to the White City of Tel Aviv come from its very character as a living city and the central part of a large metropolitan area. Even if the area has protection and a conservation regime, it also remains subject development pressures and consequent change. In part this can be seen in potential new projects for tall buildings; in part it is seen in the pressure to modify existing buildings, even if listed for protection. This is obviously even more the case with non-listed buildings, which however form a substantial part of the urban fabric.

Authenticity and integrity

Tel Aviv is a new city characteristic of the 20th century. It is the most dynamic of all large urban settlements in Israel; not a 'town-museum', but a city where tension between 'living city' and 'maintaining the present state' continues to exist. In the overall, the spirit of the Geddes plan has been well preserved in the various aspects of urban design (morphology, parcelling, hierarchy and profiles of streets, proportions of open and closed spaces, green areas). The stratigraphy of urban development, from ancient Jaffa to the White City of Tel Aviv, is clearly traceable. There are some visible changes in the buffer zone due to new construction and commercial development in the 1960s-1990s, eg some office and residential structures that are out of scale. The urban infrastructure is intact, with the

exception of Dizengoff Circle, where traffic and pedestrian schemes have been changed. Such spots are relatively few and do not reduce the level of authenticity and integrity. Still, the substance is undergoing slight change, which could affect this urban ensemble in the future.

The White City is encapsulated inside a ring of high-rise structures, which has obviously altered the initial relationship with its context. Within the nominated area and buffer zone, however, the amount of buildings over 15 storeys is not significant – except for a tall tower (Glickson/Dryanov St.) in zone A. At the present, Tel Aviv Municipality plans to allow at least two more towers in Zone A, one in Zone C, and several in the buffer zone, where a certain number already exists. Most of these projects are in the process of approval.

The authenticity of architectural design has been fairly well preserved, proven by homogeneous visual perception of urban fabric, the integrity of style, typology, character of streets, relationship of green areas and urban elements (basins, fountains, pergolas, gardens). The details of entrance lobbies, staircases, railings, wooden mailboxes, front and apartment doors, window frames have generally not been changed, though there are some losses – as in most historic towns.

One problem needs special attention: rooftop additions even in registered buildings (especially in zone B, and in the buffer zone). Some of these are almost invisible; others consist of one or two additional floors. In buildings with stringent protection such changes are not permitted. Currently, compared to still intact structures, the quantity of remodelled buildings is not enough to alter the urban profile, the original scale or parameters. It is also noted that rooftop 'additions' are widely spread in Israel; often architects themselves designed them. The tradition to add a floor when family grows, or to keep the generations of a family together is closely related to the Diaspora fate of the Jews. Within certain limits, such additions could be perceived as part of traditional continuity. It is also historically connected with residential, commercial and cultural functions. In urban management, such flexibility allowed the continuous development of Tel Aviv historical core without radical changes in its fabric.

Comparative evaluation

The roots of town planning in the 20th century go back to the social-economic and industrial developments in the 19th century, though distinct in character. The idea of the *Cité Industrielle* by Tony Garnier (1904-17) is a significant step. Early examples include the garden city plans, such as Letchworth by R. Unwin and B. Parker (1904), and 'more urban' designs, eg by O. Wagner in Vienna (1911) and H.P. Berlage in Amsterdam (1915).

The First World War is a further watershed in this development. The idea of an *Arbeitsiedlung* (workers' settlement) finds expression in various examples in Germany already in the early decades of the century (Kiel, Leipzig). In the 1920s, favoured by economic developments, the *Neues Bauen* in Germany is particularly significant, eg the settlements in Frankfurt and Berlin (especially Bruno Taut). These settlements as well as the experimental housing in the Netherlands were homogenous, often designed by one architect or a small

design team. The small *Weissenhofsiedlung* (1927) near Stuttgart, was promoted by Mies van der Rohe involving 16 modernist architects. It was conceived as an exhibition and promotion of the ideas of the modern movement. The conferences of C.I.A.M. (*Conférences Internationales d'Architecture Moderne*, initiated in 1928) contributed to the policies, and after the Second World War, the plans of Chandigarh in India, by a team led by Le Corbusier, and Brasilia by Costa and Niemeyer are later examples of these developments.

In the 1930s, this progress was interrupted due to new regimes with strong political and nationalistic policies in countries, such as Germany and Russia. Modernism was abolished in favour of more monumental designs, recalling ancient imperial-Roman and nationalistic symbolism (eg Albert Speer). In Italy, the ideas of modernism were debated starting from 1926. Differing from Germany and Russia, the Fascist regime was initially more open to the rationalist ideas of modernism, considering it necessary to up-date architecture and town planning concepts. Mussolini promoted the establishment of new cities, planned to be self-sufficient within their rural context, including Littoria/Latina (1932), Sabaudia (1934), and Carbonia (1935) in Italy, which reflect modernism in form but are also an expression of the policies of the regime.

Modern movement started being felt in the early 1930s, when the first exhibition on modern architecture was organized in Algeria (1933). However, in the early decades, the main tendencies were related to the design of colonial settlements, partly reflecting classical styles and axial compositions, partly beginning to integrate traditional forms. In Egypt, Heliopolis (1906-22) was designed on the model of the British Garden Cities with villas and gardens. In Algeria, the town plan of Algiers was approved in 1931, introducing the concept of zoning, partly involving rebuilding existing fabric, partly introducing new areas. In Rabat in Morocco, the French architects H. Prost and A. Laprade (1918-1920) introduced traditional forms in contemporary buildings. In Libya and Somalia, Italian architects designed agricultural villages, similar to Aprilia. In Addis Ababa, grand schemes were prepared in 1939 for an imperial palace and government offices, but these remained like dreams. The new town plans include the centre of Asmara in Eritrea (1935).

While based on the ideas developed in the European context in the 1920s, Tel Aviv is distinguished both in quantitative and in qualitative aspects. It also differs from the colonial architecture and town plans in North Africa. The term 'Bauhaus style' often used in relation to Tel Aviv is not necessarily appropriate. Instead, the city represents a great variety of architectural trends from Europe, which were mingled with local building traditions, and the designs were adapted to the climatic requirements. Therefore, the White City also became an early example of the adaptation of the modern movement in a particular cultural-social environment.

The closest comparison of already inscribed World Heritage sites is Brasilia (inscribed 1987; criteria i and iv), founded as the capital city of Brazil in 1956. Brasilia, however, represents a different set of values and design criteria, as well as being of much later date. It is further noted that the White City of Tel Aviv has been included in

the list of DoCoMoMo as an outstanding example of the modern movement.

Outstanding universal value

General statement:

The White City of Tel Aviv can be seen as an outstanding example in a large scale of the innovative town-planning ideas of the first part of the 20th century. The architecture is a synthetic representation of some of the most significant trends of modern movement in architecture, as it developed in Europe. The White City is also an outstanding example of the implementation of these trends taking into account local cultural traditions and climatic conditions.

Tel Aviv was founded in 1909 and built under the British Mandate in Palestine. The area of the White City forms its central part, and is based on the urban master plan by Sir Patrick Geddes (1925-27), one of the foremost theorists in the early modern period. Tel Aviv is his only large-scale urban realization, not a 'garden city', but an urban entity of physical, economic, social and human needs based on environmental approach. He developed such innovative notions as 'conurbation' and 'environment', and was pioneer in his insight into the nature of city as an organism constantly changing in time and space, as a homogeneous urban and rural evolving landscape. His scientific principles in town planning, based on a new vision of a 'site' and 'region', influenced urban planning in the 20th century internationally. These are issues that are reflected in his master plan of Tel Aviv.

The buildings were designed by a large number of architects, who had been trained and had practised in various European countries. In their work in Tel Aviv, they represented the plurality of the creative trends of modernism, but they also took into account the local, cultural quality of the site. None of the European or North-Africa realizations exhibit such a synthesis of the modernistic picture nor are they at the same scale. The buildings of Tel Aviv are further enriched by local traditions; the design was adapted to the specific climatic conditions of the site, giving a particular character to the buildings and to the ensemble as a whole.

Evaluation of criteria:

Criterion ii: the master plan for the city of Tel Aviv was designed by Sir Patrick Geddes, producing an innovative synthesis of the urban planning criteria of his time. The architectural designs represent the major influences of the Modern Movement in Europe, integrated with local traditions and requirements. Therefore, the White City can be considered an outstanding example of the implementation of a synthesis of the modern movement architecture into a new cultural context. The nominated area also provides a panorama of the historic evolution of the planning and architecture in Tel Aviv.

Criterion iv: Tel Aviv is an outstanding example of a new city of the 20th century, designed according to the criteria developed within the Modern Movement, and reflecting the most significant trends in architecture of the time. The White City is exceptional in its size and coherence, representing an outstanding realization of a modern

organic plan, integrating buildings and spatial arrangements of high quality.

Criterion vi: According to the State Party, Tel Aviv reflects the idea to create a new place for a new society. ICOMOS does not consider this to be sufficient for the use of criterion vi. Moreover, the principal justification of its outstanding universal value is considered to be based on the application of criteria ii and iv.

4. ICOMOS RECOMMENDATIONS

Recommendation for the future

At the moment, the national legislation of Israel does not allow listing of recent heritage; therefore, the White City of Tel Aviv is mainly protected through planning legislation. ICOMOS recommends that in the future, the State Party consider the possibility to provide legal protection also at the national level to recent heritage.

Considering that the White City of Tel Aviv is at the centre of a metropolitan area, ICOMOS recommends that efforts be made to continue monitoring the development trends, and to improve where possible the control of changes in the existing fabric.

While recognizing the already constructed tall buildings in the nominated area and the buffer zone, it is recommended to avoid any further buildings of that size.

It is also considered necessary to integrate the management plan with the conservation plan in order to guarantee their efficacy.

Recommendation with respect to inscription

That the property be inscribed on the basis of **criteria ii** and **iv**:

Criterion ii: The White City of Tel Aviv is a synthesis of outstanding significance of the various trends of the Modern Movement in architecture and town planning in the early part of the 20th century. Such influences were adapted to the cultural and climatic conditions of the place, as well as being integrated with local traditions.

Criterion iv: The new town of Tel Aviv is an outstanding example of new town planning and architecture in the early 20th century, adapted to the requirements of a particular cultural and geographic context.

ICOMOS, March 2003

Tel-Aviv (Israël)

No 1096

1. IDENTIFICATION

État partie : Israël

Bien proposé : La ville blanche de Tel-Aviv

Lieu : Quartier Dan, Tel-Aviv, Jaffa

Date de réception : 28 janvier 2002

Catégorie de bien :

En termes de catégories de biens culturels telles qu'elles sont définies à l'article premier de la Convention du patrimoine mondial de 1972, le bien est un *ensemble*. Aux termes des *Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial*, il s'agit d'une zone urbaine représentant une *ville nouvelle du XXe siècle* (OG 1999, 27 : iii).

Brève description :

Tel-Aviv fut fondée en 1909 et construite comme une ville métropolitaine sous mandat britannique en Palestine. La ville blanche fut construite à partir du début des années 1930 et jusqu'en 1948, selon le plan d'urbanisme de Sir Patrick Geddes, reflétant les principes de l'urbanisme organique moderne. Les bâtiments furent conçus par des architectes qui immigrèrent après avoir été formés et avoir exercé leur profession dans divers pays d'Europe. Dans ce lieu et ce nouveau contexte culturel, ils réalisèrent un ensemble exceptionnel d'architecture du mouvement moderne.

2. LE BIEN

Description

La ville de Tel-Aviv s'est développée au nord de la ville de Jaffa, sur les collines bordant la côte orientale de la mer Méditerranée. Le bien proposé pour inscription consiste en trois zones urbaines sélectionnées (zones A, B et C) construites dans les années 1930 selon le plan directeur de l'architecte britannique Patrick Geddes (1925-1927). Le plan de Geddes identifiait une zone de 667 ha (environ 1,5 x 4 km), dont la partie centrale était délimitée par l'avenue Rothschild, le boulevard Malchey Israël, le boulevard Ben Gourion et le bord de mer à l'ouest. Elle fut conçue comme une « cité-jardin » tenant compte cependant plus de l'agglomération urbaine que celles qui l'avaient précédée. Le plan prévoyait la construction d'un seul bâtiment par parcelle de verdure, dont l'emprise au sol ne devait pas dépasser le tiers de la surface du jardin.

Le développement de l'actuelle Tel-Aviv est le résultat de plusieurs développements urbains successifs, à commencer par l'ancienne Jaffa, puis les quartiers historiques de Neve Zedek (1896), « Achuzat Bayit » (1909), la Ville Rouge, Lev Hayir et enfin ladite « ville blanche » de Tel-Aviv (1931-1947).

L'histoire commence avec la construction de **Neve Zedek** : des bâtiments construits sur le flanc d'une colline face à la mer, en grès, à deux étages, surmontés de toits de tuiles de style traditionnel. C'est là que se trouve le premier centre de Tel-Aviv, d'abord appelé Achuzat Bayit (littéralement : grand ensemble).

La **Ville Rouge**, qui s'est développée à l'est de la précédente, est constituée essentiellement d'immeubles de style éclectique qui conservent cependant des toitures en tuiles. La Ville Rouge constitue une partie de la zone tampon du bien proposé pour inscription.

Le quartier **Lev Hayir** (le centre de l'actuelle Tel-Aviv) et ses alentours s'étendent au nord de la Ville Rouge. Ses bâtiments sont essentiellement de style international, une succession de bâtiments de 3 à 5 étages entourés de jardins. La zone qui longe l'avenue Rothschild (zone B) et une partie de la zone centrale (zone C) sont incluses dans la proposition d'inscription sur la Liste du patrimoine mondial.

La **ville blanche centrale**, au nord de la précédente et construite selon le plan d'urbanisme de Geddes, marque clairement la limite entre les quartiers résidentiels et les quartiers d'affaires et d'activités. Le centre se trouve au point le plus élevé, sur la place Zina Dizengoff, avec le Théâtre Habima, un pavillon musée et l'Auditorium Mann. Les bâtiments sont pour la plupart hauts de 3 ou 4 étages, avec des toits plats, des enduits en façade, quelques éléments décoratifs et la gamme des couleurs allant du blanc au crème. 400 bâtiments sur 1750 sont classés et protégés. Cette zone forme l'essentiel du bien proposé pour inscription sur la Liste du patrimoine mondial (zone A).

La **ville blanche du nord** s'étend au-delà du boulevard Ben Gourion et fut construite quelques années plus tard. La partie ouest est semblable à la ville blanche centrale, mais construite plus tard et jusqu'en 1948. La partie orientale a été construite de la fin des années 1940 jusqu'aux années 1960, selon des règles moins strictes et pendant une période de récession. La partie sud de la ville blanche du nord est incluse dans la zone tampon.

Le littoral est bordé d'immeubles de grande hauteur (plus de 15 étages), ainsi que la partie sud du boulevard Rothschild. Il y a deux bâtiments de grande hauteur dans la zone A et plusieurs autres dispersés dans la zone tampon résultant de permis de construire antérieurs.

Les zones A, B et C proposées pour inscription présentent une unité de style, celle de l'architecture du mouvement moderne, bien qu'elles diffèrent les unes des autres par leur caractère. La zone B fut construite au début des années 1930 et la zone A essentiellement des années 1930 au début des années 1940. La zone C - quartier Bialik - quant à elle, représente l'architecture locale à partir des années 1920, avec des exemples de styles Art Déco et

éclectique, mais aussi une forte présence de « l'architecture blanche ». Cette petite zone comporte une série d'immeubles d'un caractère original propre au développement régional de l'expression du modernisme de Tel-Aviv. Le rapport de la largeur des voies sur la hauteur des bâtiments varie de 1,6 à 1 pour les rues résidentielles étroites à 2 pour 1 pour les rues résidentielles larges et 2,4 pour 1 pour les rues commerçantes.

Les immeubles reflètent les influences du Bauhaus, de Le Corbusier et d'Erich Mendelsohn. Ils se caractérisent par la mise en œuvre des idées modernistes dans le contexte local. Les grandes surfaces vitrées des immeubles construits en Europe sont réduites à des ouvertures vitrées relativement petites et étroites qui conviennent mieux au climat chaud. De nombreux immeubles sont construits sur *pilotis*, comme dans les projets de Le Corbusier, permettant à la brise marine de circuler. D'autres éléments, parmi lesquels les *brise-soleil* pour éviter la lumière directe du soleil, et les balcons larges, servant le même objectif, donnent de l'ombre et ajoutent à la plasticité de l'architecture. Dès l'origine, les toits plats et pavés étaient accessibles pour accueillir les événements de la vie sociale. Une des caractéristiques originales est l'utilisation d'arrondis pour les angles des immeubles et les balcons, typiques de l'architecture de Mendelsohn. Les immeubles adoptent aussi un certain nombre d'éléments locaux, par exemple les coupoles. Le matériau le plus utilisé depuis 1912 est le béton renforcé, dont la facilité de mise en œuvre permet l'emploi d'ouvriers peu qualifiés. D'autres matériaux ont aussi été utilisés, tels que le métal et l'habillage en pierre des murs extérieurs, et les décors en plâtre, assimilés à des éléments fonctionnels : balustrades des balcons, jardinières, auvents, etc...

Histoire

La population juive vivant en Palestine sous domination ottomane à la fin du XIXe siècle était principalement venue d'Espagne au XVIe siècle. Après la Première Guerre mondiale, les territoires de la Palestine passèrent sous mandat britannique en 1920. Avec la montée de l'antisémitisme en Europe, une première vague d'immigration de juifs arriva en Palestine au début du XXe siècle, d'abord des Russes et des Polonais, puis une nouvelle vague à partir de 1933. Le mouvement politique qui appelait au rétablissement d'une terre juive en Palestine, opposé à la Diaspora, s'appelait le sionisme.

Les origines de Tel-Aviv remontent à la Jaffa ottomane, une cité fortifiée au milieu de terres agricoles au début du XIXe siècle. Vers la fin du siècle, en liaison avec la construction du canal de Suez, Jaffa devint un port commercial en même temps que le port d'entrée des pèlerins en Terre Sainte. Un décret de 1856 permit aux étrangers d'acquérir des terres, ce qui conduisit au développement de zones urbaines. La première installation juive au nord de Jaffa fut Neve Zedek, fondée en 1887-1896. En 1908-1909, un groupe de riches marchands établit Achuzat Bayit, conçue comme une banlieue noyée dans la verdure, plus tard nommée Tel-Aviv.

De 1920 à 1925, la population de Tel-Aviv passa de 2 000 à 34 000 habitants et les constructions suivirent une diversité de styles, adoptant aussi des motifs orientaux

locaux. Le premier plan directeur (1921) pour une nouvelle implantation urbaine fut préparé par Richard Kauffmann. L'architecte écossais Patrick Geddes établit un nouveau plan en 1925, qui fut ratifié en 1927 et reconduit avec des amendements en 1938. La construction commença au début des années 1930 ; les concepteurs en étaient des architectes fraîchement immigrés qui avaient été formés en Europe, et qui mettaient en pratique dans ce lieu leur vision moderniste. Simultanément, l'expression architecturale en Europe changeait avec les nouveaux régimes politiques.

L'architecture moderniste de Tel-Aviv fut principalement inspirée par les enseignements du Bauhaus (19 architectes de Tel-Aviv avaient été élèves de cette école d'architecture) et par les exemples de Le Corbusier et d'Erich Mendelsohn. Parmi les architectes de Tel-Aviv, on compte Joseph Neufeld et Carl Rubin qui travailla avec Mendelsohn et était l'ami de Richard Kauffmann ; Arie Sharon, Shmuel Mistechkin et Shlomo Bernstein avaient étudié à l'école du Bauhaus ; Sam Barkai et Shlomo Bernstein avaient travaillé à l'agence d'architecture de Le Corbusier et Ze'ev Rechter avait étudié aux Beaux-Arts de Paris. Dov Karmi, Genia Averbuch et Benjamin Anekstein avaient étudié l'architecture à Gand et à Bruxelles. D'autres ont été influencés par Terragni et Pagano en Italie. Mendelsohn travailla en Israël à partir de 1934 et jusqu'en 1942 (principalement à Haïfa et Jérusalem).

Politique de gestion

Dispositions légales :

En Israël, l'État est directement responsable de la préservation des sites du patrimoine antérieurs à l'an 1700 de notre ère. Le patrimoine bâti des périodes ultérieures est protégé par d'autres types de mesures.

Niveau national - La Loi d'urbanisme et de construction (1965, amendement 31/1991) et le Code de l'urbanisme (1965, révisé en 1996) ont établi une hiérarchie de niveaux (plans d'urbanismes détaillés, nationaux, régionaux et locaux) mise en œuvre par des mécanismes administratifs ; aucune entité gouvernementale n'est directement impliquée dans la politique du patrimoine. Le Plan directeur national, TAMA 35, est en cours d'approbation et comporte une partie intitulée « Plan de conservation urbaine du centre de Tel-Aviv – Jaffa » (1991-1997).

Niveau municipal - La responsabilité concernant la protection des zones urbaines historiques échoit aux autorités municipales (trois degrés de protection). Le *Plan de conservation*, en cours d'approbation, sera un instrument juridique qui assurera la protection de la zone historique de Tel-Aviv et des bâtiments classés. Il existe d'autres instruments juridiques : le Plan directeur de Tel-Aviv (1965), l'Ordonnance de Tel-Aviv 2659 b (2001) avec des dispositions de zonage, et une série de plans détaillés pour Tel-Aviv et Jaffa et des arrêtés de protection.

Niveau régional - Le Plan de conservation de Tel-Aviv attend l'approbation de la Commission régionale de planification. Le Plan directeur régional, TMM 5, qui comporte un chapitre consacré à la « Protection des zones

urbaines », a passé une première phase d'approbation et constitue le principal outil de protection.

Près de 90 % des immeubles de la zone centrale sont des propriétés privées, le reste est municipal ou mixte. Les droits des propriétaires, y compris les droits d'extension, sont très forts en Israël. Par conséquent, même les constructions protégées sont susceptibles d'être modifiées par des extensions ou des ajouts, sauf dans le cas d'une protection stricte. La municipalité est tenue de compenser la perte de valeur de la propriété. La stratégie des transferts des droits d'extension et de développement s'applique à Tel-Aviv et peut aider à restreindre les extensions en toiture dans la zone centrale du bien proposé pour inscription. Quelque 1000 immeubles sont classés ou protégés à Tel-Aviv, dont 120 sont soumis à une protection stricte, aucune modification n'étant alors autorisée. Les zones A et C sont couvertes par les réglementations des plans d'urbanisme historiques (Geddes, 1927/1938). Le plan « Lev Hayir », qui a été approuvé dans les années 1990, s'applique à la zone B et autorise la surélévation des immeubles à condition que l'existant soit entièrement préservé.

Structure de la gestion :

Il existe deux principaux niveaux de gestion : la municipalité et les services municipaux. La municipalité de Tel-Aviv possède trois services concernés : le bureau des ingénieurs, directement chargé de la gestion de Tel-Aviv ; le service juridique et le service financier municipal et la Commission de conservation de la ville. Le service d'urbanisme du bureau des ingénieurs est organisé en trois équipes : l'urbanisme du centre ville (urbanisme, architecture, règles d'urbanisme), la conservation (application du Plan de conservation, recherche, classement, contrôle, documentation, base de données, permis de restauration, relations avec le public), l'instruction des permis de construire et l'inspection chargée également du suivi. Il existe un réseau de consultants extérieurs.

La gestion est prévue dans les plans d'urbanisme territoriaux, notamment le Plan directeur national TAMA 35 qui comprend un chapitre sur la « Préservation urbaine du centre de Tel-Aviv – Jaffa » (1991-1997), l'Ordonnance 2659 b pour Tel-Aviv (2001) et le Plan directeur régional, TMM 5, principal instrument juridique pour la protection de la zone urbaine de Tel-Aviv. La politique de gestion comporte des programmes d'encouragement au tourisme et à l'information, l'accent étant mis sur la conservation.

Ressources :

Au niveau municipal, le budget annuel varie entre 1/4 à 1/6 du budget du Bureau des ingénieurs de la ville (750 000 dollars en 2002). Les investissements consacrés aux projets de rénovation municipaux sont attribués à la réhabilitation des boulevards de Tel-Aviv et à l'aménagement de pistes cyclables (7 millions de dollars) ; la rénovation de l'infrastructure de la ville (25 millions de dollars) ; la réhabilitation prévue de la place Dizengoff comprenant l'établissement du projet et les travaux de conservation (27,5 millions de dollars). La source principale d'investissements en matière de restauration est privée, les propriétaires ayant déjà réalisé la restauration de 50

immeubles en 2001-2002 (12,5 millions de dollars, dont 15 % d'aide municipale). Les ajouts en toiture représentent une des sources d'investissement. La municipalité accorde des prêts et subventionne des prêts à 4 ans au maximum ; des réductions d'impôts sont aussi prévues. La création d'un fonds de préservation de la ville est envisagée.

Justification émanant de l'État partie (résumé)

La ville blanche de Tel-Aviv fait partie d'un centre urbain moderne et dynamique d'une valeur universelle unique. Elle est considérée comme le plus grand centre urbain construit dans le premier style international. Le caractère unique de la ville, par rapport à d'autres centres modernes, se mesure grâce aux paramètres suivants :

Le sionisme qui rêvait de construire un monde nouveau et meilleur pour une nouvelle société égalitaire se matérialisa par la construction spontanée de la première ville juive, sans qu'elle soit dictée par une quelconque autorité. Il y avait une grande affinité entre le mouvement moderne et les besoins de l'installation juive en Palestine, dont le principal objectif était de construire la structure physique de la patrie juive aussi vite que possible, pour absorber les vagues successives d'immigration qui s'accéléraient. ... Le plan d'urbanisme de Geddes et le langage de l'architecture moderne qui se développa dans ce lieu contribuèrent à créer un centre urbain unique, inégalé en taille et en qualité, en Israël ou ailleurs dans le monde. ... Dans les années 1931-1948, Tel-Aviv connut la construction de 3 700 bâtiments de style international, dont 1 000 d'entre eux sont classés et préservés. ... La richesse de l'architecte, due à la diversité des influences, est née de la création du langage architectural local, résultat de la fusion de différentes influences et de l'instauration d'un dialogue constant sur les questions d'urbanisme au sein du « Cercle ». Ensemble, les architectes ont cherché des nouvelles solutions de construction qui permettraient d'améliorer les normes, de réduire les coûts et de résoudre les problèmes du climat.

Critère ii : la ville a été un laboratoire expérimental pour l'application des principes modernes d'urbanisme et d'architecture ; elle a influencé le reste du pays ;

Critère iv : la ville est la fusion des différents courants du mouvement moderne européen et leur adaptation à un contexte régional ;

Critère vi : le plan de la ville fut fondé sur l'idée de créer un nouveau lieu pour une nouvelle société, où l'idéal sioniste se réaliserait par le biais du mouvement moderne ; c'est aussi la synthèse entre les cultures orientale et occidentale.

3. ÉVALUATION DE L'ICOMOS

Actions de l'ICOMOS

Une mission d'expertise de l'ICOMOS a visité Tel-Aviv en juillet 2002. L'ICOMOS a consulté des spécialistes ainsi que DoCoMoMo et la documentation écrite pertinente. L'ICOMOS a également consulté son Comité

scientifique international sur les villes et villages historiques (CIVVIH).

Conservation

Historique de la conservation :

Après l'achèvement de la construction de la ville blanche de Tel-Aviv dans les années 1940, un mouvement de « renouveau de Tel-Aviv » apparut au début des années 1980 avec une grande exposition internationale : *Ville blanche*, organisée par Michael Levin et consacrée à l'architecture de style international en Israël. En 1994 une conférence sur le style international en architecture fut organisée sous l'égide de l'UNESCO et de la Ville de Tel-Aviv, soutenue par des professionnels de renommée internationale. La prise de conscience croissante des milieux scientifiques, des cercles gouvernementaux et du public donna lieu à de nombreuses publications en Israël et à l'étranger, ainsi qu'à une campagne en faveur de la protection et la conservation des structures du mouvement moderne à Tel-Aviv.

État de conservation :

Les premières interventions de préservation, consolidation et restauration eurent lieu dans les années 1980. À l'époque, les méthodes et les techniques n'étaient pas adaptées et accentuèrent la détérioration des matériaux et du tissu urbain. La seconde période commença dans les années 1990, apportant un renouveau de l'architecture et de la vie urbaine de Tel-Aviv, sous l'impulsion de l'équipe de la conservation de la municipalité de Tel-Aviv et celle d'autres services municipaux. Des procédures de recherche d'iconographie historique, des valeurs culturelles et de documentation systématique ainsi que des mesures de surveillance furent mises en place. Actuellement, 1149 bâtiments de style moderne de la zone centrale et la zone tampon du bien proposé pour inscription sont inscrits sur la liste des biens à protéger. Un travail intense a été effectué pour retrouver les techniques de construction d'origine, les matériaux utilisés, les mises en œuvres et les techniques traditionnelles. La qualité des projets de restauration et leur exécution ainsi que la conception des détails s'est améliorée, dans le respect des *Principes devant guider l'entretien et la conservation des bâtiments répertoriés* (Plan de conservation, TA 2650 B).

Jusqu'à présent, 210 immeubles ont été restaurés selon les directives de conservation, à raison d'environ 50 bâtiments par an au cours des deux dernières années. Près de 650 structures détériorées ne sont plus en péril. Les infrastructures et équipements collectifs sont en cours d'amélioration pour satisfaire des normes et une qualité de vie plus exigeantes. Certains des bâtiments du centre de la ville ont été réhabilités, par exemple, le « Cinéma » de la place Dizengoff a été transformé en un hôtel moderne et bien équipé. Tout cela apporte des améliorations visibles à l'environnement urbain et donne une meilleure image de Tel-Aviv. Les maisons restaurées dans la zone proposée pour inscription commencent à attirer de nouveaux habitants, qui appartiennent aux classes aisées de la population et participant par conséquent à une revitalisation de la ville. À l'évidence, l'état de conservation du tissu urbain de Tel-Aviv est homogène

dans toute la ville et les efforts d'amélioration doivent se poursuivre.

Gestion :

On note que l'État partie a accepté les recommandations de la mission d'expertise de l'ICOMOS concernant la délimitation des zones proposées pour inscription et de la zone tampon. Depuis, un document a été produit, qui précise les nouvelles limites des zones et donne d'autres informations complémentaires.

La conservation et la gestion du bien proposé pour inscription se sont développées systématiquement sur les décennies passées. D'une manière générale, la gestion est actuellement suffisamment rationalisée ; il existe un plan de conservation doté de directives adaptées et mises en œuvre par les autorités municipales. Néanmoins, certains problèmes méritent encore une attention particulière.

- Le Plan directeur régional (TMM 5) est un outil de réglementation important qui définit la zone de conservation de Tel-Aviv ; il serait important d'y inclure le plan de gestion en tant que partie structurelle de ce document stratégique.

- Les zones proposées pour inscription et la zone tampon sont actuellement l'objet de transformations, notamment avec l'autorisation de surélévation des bâtiments qui ne bénéficient pas d'une protection maximale (condition stricte). Il sera nécessaire de renforcer prioritairement la stratégie de conservation de ces zones, et de contrôler de manière stricte tout ajout ou modification de manière à conserver l'unité du caractère de la zone.

- Actuellement, des demandes de permis de construire de hauts immeubles dans la zone A et dans la zone tampon sont à l'instruction. Il est recommandé qu'aucun de ces hauts bâtiments ne soit construit dans ces zones.

- Il est de plus recommandé que l'approbation des plans de conservation soit traitée de manière à ce que ces documents aient force de loi.

Analyse des risques :

Les principaux risques encourus par la « ville blanche » de Tel-Aviv proviennent de ce qu'elle est un lieu vivant et le centre d'une grande agglomération métropolitaine. Même si la zone est protégée et dispose d'un système de conservation, elle reste soumise à des pressions d'aménagements et de modifications. Cela est visible dans les projets de construction de grands immeubles qui se profilent et la pression exercée pour modifier les bâtiments existants, alors même qu'ils sont inscrits sur la liste des bâtiments protégés. Cela est encore plus manifeste pour les bâtiments non inscrits, qui forment cependant une partie importante du tissu urbain.

Authenticité et intégrité

Tel-Aviv est une ville nouvelle caractéristique du XXe siècle. C'est la plus dynamique de toutes les grandes agglomérations urbaines d'Israël, ce n'est pas une « ville musée » mais une ville sous tension qui, bien que tiraillée

entre la « ville vivante » et la « ville en *statu quo* », continue d'exister. Globalement, l'esprit du plan directeur de Geddes est bien préservé dans les grandes lignes de la conception de la ville (morphologie, divisions en parcelles, hiérarchie et profil des rues, proportions des espaces ouverts et fermés, des zones vertes). La stratigraphie du développement urbain est lisible, de l'ancienne Jaffa jusqu'à la ville blanche de Tel-Aviv. Il y a quelques changements visibles dans la zone tampon, en raison des constructions neuves et du développement commercial des années 1960 aux années 1990, par exemple quelques immeubles de bureaux ou résidentiels qui n'ont pas la même échelle. L'infrastructure urbaine est intacte, à l'exception de la place Dizengoff, où le trafic automobile et la circulation piétonne ont été modifiés. Ces lieux sont relativement peu nombreux et ne diminuent pas le niveau d'authenticité et d'intégrité. Cependant, la substance connaît de légers changements, ce qui pourrait affecter la totalité de l'ensemble urbain.

La ville blanche est encerclée de hauts immeubles qui, à l'évidence, ont modifié le rapport qu'elle entretenait autrefois avec son environnement. Toutefois, dans la zone proposée pour inscription et dans la zone tampon, le nombre des bâtiments de plus de 15 étages est négligeable – à l'exception d'une tour élevée (rues Glickson/Dryanov) dans la zone A. Actuellement, la municipalité de Tel-Aviv prévoit d'autoriser au moins deux autres tours en zone A, une en zone C et plusieurs dans la zone tampon, qui en comporte déjà un certain nombre. La plupart de ces projets sont en cours d'instruction.

L'authenticité de la conception architecturale est raisonnablement bien préservée, comme le montre la perception visuelle homogène du tissu urbain, l'intégrité du style, la typologie, le caractère des rues, la relation des espaces verts et des éléments urbains (bassins, fontaines, pergolas, jardins). Les détails des entrées d'immeubles, les rambardes d'escaliers, les grilles, les boîtes aux lettres en bois, les portes des immeubles et des appartements, les encadrements de fenêtre n'ont généralement pas changé, bien qu'il y ait eu quelques pertes – comme dans la plupart des villes historiques.

Un problème appelle une attention particulière : les extensions en toiture, même sur les bâtiments classés (en particulier dans la zone B et la zone tampon). Certaines sont pratiquement invisibles ; d'autres vont jusqu'à un ou deux étages supplémentaires. Pour les bâtiments protégés plus strictement, de tels ajouts ou modifications ne sont pas autorisés. Actuellement, comparé à des bâtiments restés intacts, la quantité de bâtiments modifiés n'est pas suffisante pour perturber le profil urbain, l'échelle ou les paramètres d'origine. On note également que les « ajouts » en toiture sont très répandus en Israël ; Les architectes les prévoient souvent dans leurs plans d'origine. La tradition d'ajouter un étage quand la famille s'agrandit, ou de maintenir plusieurs générations dans une même maison est très étroitement liée au destin des Juifs de la Diaspora. Dans une certaine mesure, ces ajouts pourraient être perçus comme une continuité de la tradition. Cette habitude est aussi liée aux mélanges des fonctions résidentielles, commerciales et culturelles. En matière de gestion de l'urbanisme, cette souplesse a permis le développement continu du centre historique de Tel-Aviv sans changement radical de son tissu d'origine.

Évaluation comparative

Les origines des plans d'urbanisme au XXe siècle remontent aux développements socio-économique et industriel du XIXe siècle, bien qu'ils soient distincts par leur caractère. L'idée de la *Cité industrielle* de Tony Garnier (1904-1917) est une étape importante. Les premiers exemples sont la cité jardin, comme Letchworth, œuvre de R. Unwin et B. Parker (1904), et des conceptions « plus urbaines » comme les réalisations de O. Wagner à Vienne (1911) et H.P. Berlage à Amsterdam (1915).

La Première Guerre mondiale marque un autre grand tournant dans ce développement. L'idée d'un établissement pour les travailleurs (*Arbeitersiedlung*) trouve une expression dans plusieurs exemples en Allemagne, dans les premières décennies du XXe siècle (Kiel, Leipzig). Dans les années 1920, à la faveur du développement économique, les *Neues Bauen* en Allemagne sont particulièrement importants, par exemple à Frankfurt et Berlin (en particulier Bruno Taut). Ces établissements, ainsi que les immeubles de logements expérimentaux aux Pays-Bas, présentaient une homogénéité, souvent conçus par un seul architecte ou même par une petite équipe d'architectes. Mies van der Rohe fut le promoteur de la petite *Weißenhofsiedlung* (1927), près de Stuttgart, où il fit intervenir 16 architectes modernistes. On a considéré cet ensemble comme l'exposition et la promotion des idées du mouvement moderne. Les conférences de la C.I.A.M. (*Conférences Internationales d'Architecture Moderne*, initiées en 1928) contribuèrent à ces politiques. Après la Seconde Guerre mondiale, les plans de Chandigarh en Inde par une équipe dirigée par Le Corbusier, et ceux de Brasilia par Costa et Niemeyer sont des exemples ultérieurs de ces développements.

Dans les années 1930, cette évolution fut interrompue par les nouveaux régimes politiques nationalistes en Allemagne et en Russie. Le modernisme fut aboli au profit de conceptions plus monumentales, rappelant la Rome antique et faisant référence au symbolisme nationaliste (par exemple Albert Speer). En Italie, les idées du modernisme furent débattues à partir de 1926. Contrairement à l'Allemagne et à la Russie, le régime fasciste italien fut à l'origine plus ouvert aux idées rationalistes et modernistes, considérant la nécessité de moderniser l'architecture et les concepts d'urbanisme. Mussolini favorisa l'établissement de villes nouvelles en Italie, conçues pour être autonomes dans un contexte rural, notamment Littoria/Latina (1932), Sabaudia (1934) et Carbonia (1935) qui - par la forme et l'expression - reflètent le modernisme mais aussi la politique du régime fasciste.

Le mouvement moderne commença à se développer au début des années 1930, au moment de la première exposition d'architecture moderne qui fut organisée en Algérie (1933). Toutefois, dans les premiers temps, les principales tendances étaient liées aux installations coloniales, mélangeant les styles classiques et les compositions symétriques et faisant appel aux formes traditionnelles. En Égypte, Héliopolis (1906-1922) fut conçue sur le modèle des cités-jardins britanniques avec leurs villas et leurs jardins. En Algérie, le plan de la ville d'Alger fut approuvé en 1931, qui introduisait le concept de zonage, en partie pour reconstruire le tissu existant et en

partie pour construire de nouveaux quartiers. À Rabat au Maroc, les architectes français H. Prost et A. Laprade (1918-1920) introduisirent des formes traditionnelles dans les bâtiments contemporains. En Libye et en Somalie, les architectes italiens concurent des villages agricoles, comme par exemple Aprilia. À Addis Abéba, de grands projets furent préparés en 1939 pour un palais impérial et des bureaux du gouvernement, mais ceux-ci restèrent dans les cartons. Les plans de nouvelle ville comprennent le centre d'Asmara en Érythrée (1935).

Tout en étant basé sur les idées développées dans le contexte européen des années 1920, Tel-Aviv s'en distingue à la fois par des aspects quantitatifs et qualitatifs. Elle est aussi différente de l'architecture coloniale et des plans de ville d'Afrique du Nord. Le terme de « style Bauhaus » souvent utilisé pour Tel-Aviv n'est pas nécessairement approprié. En effet, la ville représente une grande variété de tendances architecturales d'Europe, mélangées à des traditions architecturales locales et adaptées aux conditions climatiques locales. La ville blanche est aussi devenue par conséquent un exemple précoce de l'adaptation du mouvement moderne à un environnement socioculturel particulier.

La comparaison la plus proche que l'on puisse faire avec un site inscrit sur la Liste du patrimoine mondial est avec Brasilia (site inscrit en 1987 sur la base des critères i et iv), capitale du Brésil fondée en 1956. Toutefois, Brasilia représente un ensemble de valeurs et de critères de conception différents et n'a été construite qu'à une date postérieure. De plus, on note que la « ville blanche » de Tel-Aviv est inscrite sur la liste de DoCoMoMo en tant qu'exemple exceptionnel du mouvement moderne.

Valeur universelle exceptionnelle

Déclaration générale :

La ville blanche de Tel-Aviv peut être considérée comme la réalisation à grande échelle des nouvelles idées d'urbanisme de la première moitié du XXe siècle. Son architecture est une représentation synthétique de quelques-unes des tendances les plus significatives du mouvement moderne en architecture, tel qu'il s'est développé en Europe. La ville blanche est aussi un exemple éminent de la mise en œuvre de ces tendances qui tiennent compte aussi des traditions culturelles et des conditions climatiques locales.

Tel-Aviv fut fondée en 1909 et construite sous le mandat Britannique en Palestine. La zone de la ville blanche forme son centre, basée sur le plan d'urbanisme de Sir Patrick Geddes (1925-1927), l'un des grands théoriciens des débuts de la période moderne. Tel-Aviv est sa seule réalisation urbaine à grande échelle, non pas une « cité-jardin » mais une entité urbaine répondant à des besoins physiques, économiques, sociaux et humains sur la base d'une approche environnementale. Sir Patrick Geddes y mit en application des notions novatrices telles que « la conurbation » et « l'environnement » et fut un pionnier dans la vision qu'il avait de la nature de la ville en tant qu'organisme en constante évolution dans le temps et dans l'espace, en tant que paysage urbain et rural évolutif et homogène. Ses principes scientifiques en matière de

planification urbaine, basés sur une vision nouvelle de ce qu'est un « site » et une « région », influencèrent l'urbanisme au XXe siècle au niveau mondial ; ils sont visibles dans le plan d'urbanisme de Tel-Aviv.

Les immeubles ont été dessinés par un grand nombre d'architectes qui avaient été formés et avaient pratiqué leur art dans plusieurs pays d'Europe. Dans leur travail à Tel-Aviv, ils ont manifesté la pluralité des tendances créatives du modernisme mais ils ont aussi tenu compte de la qualité culturelle locale du site. Il n'existe pas de réalisation en Europe ou en Afrique qui montre une telle synthèse du modernisme à une telle échelle. Les bâtiments de Tel-Aviv sont enrichis par les traditions locales. La conception a été adaptée aux conditions climatiques spécifiques du site, donnant aux bâtiments et à l'ensemble un caractère particulier.

Évaluations des critères :

Critère ii : Le plan directeur de la ville de Tel-Aviv, œuvre de Sir Patrick Geddes, offre une synthèse novatrice des critères de l'urbanisme de l'époque. Les conceptions architecturales représentent les principales influences du mouvement moderne en Europe et intègrent les traditions et les exigences locales traditionnelles. La ville blanche peut donc être considérée comme un exemple exceptionnel de la mise en œuvre d'une synthèse de l'architecture du mouvement moderne dans un contexte culturel nouveau. Le bien proposé pour inscription offre aussi un panorama de l'évolution historique de l'urbanisme et de l'architecture à Tel-Aviv.

Critère iv : Tel-Aviv est un exemple extraordinaire de ville nouvelle du XXe siècle, conçue selon des critères nés du mouvement moderne et reflétant les tendances architecturales majeures de cette époque. La ville blanche est exceptionnelle pas sa taille et sa cohérence, représentant une réalisation exceptionnelle d'un plan organique moderne, qui intègre des bâtiments et une organisation dans l'espace de haute qualité.

Critère vi : Selon l'État partie, Tel-Aviv reflète l'idée de création d'un nouveau lieu pour une nouvelle société. L'ICOMOS ne considère pas que cela soit suffisant pour justifier le critère vi. De plus, l'ICOMOS considère que la justification principale de sa valeur universelle exceptionnelle est basée sur les critères ii et iv.

4. RECOMMANDATIONS DE L' ICOMOS

Recommandations pour le futur

Actuellement, la législation israélienne n'autorise pas le classement du patrimoine récent ; par conséquent, la ville blanche de Tel-Aviv est essentiellement protégée par les règlements d'urbanisme. L'ICOMOS recommande qu'à l'avenir, l'État partie envisage la possibilité de prévoir une protection juridique nationale du patrimoine récent.

Considérant que la ville blanche de Tel-Aviv est au centre d'une zone métropolitaine, l'ICOMOS recommande que des efforts soit faits pour contrôler les tendances du développement et, lorsque cela est possible, pour mieux surveiller les modifications apportées au tissu existant.

Compte tenu du contexte de la ville blanche et tout en admettant la présence des hauts immeubles déjà construits dans la zone proposée pour inscription et la zone tampon, il est recommandé d'éviter toute construction nouvelle d'immeuble de cette taille.

Il est également indispensable d'intégrer le plan de gestion au plan de conservation afin de garantir son efficacité.

Recommandation concernant l'inscription

Que le bien soit inscrit sur la Liste du patrimoine mondial sur la base des **critères ii et iv** :

Critère ii : La ville blanche de Tel-Aviv est la synthèse d'une valeur exceptionnelle des diverses tendances du mouvement moderne en matière d'architecture et d'urbanisme au début du XXe siècle. Ces influences ont été adaptées aux conditions culturelles et climatiques du lieu, de même qu'intégrées aux traditions locales.

Critère iv : La ville nouvelle de Tel-Aviv est un exemple remarquable d'urbanisme et d'architecture des villes nouvelles du début du XXe siècle, adapté aux exigences d'un contexte culturel et géographique particulier.

ICOMOS, mars 2003